

# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 20/06899-14  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 23.11.2021

---

## Endring av reguleringsplan for Heistad sentrum, planID 775. Vedtak

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas plankart, sist endret 04.12.20, og planbestemmelsene, sist endret 02.11.21, til reguleringsplan for Heistad sentrum (planID 775).

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse av endringen
2. Forslag til plankart, datert 04.12.20
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 02.11.21
4. Forslag til reguleringsbestemmelser (med endringer), datert 02.11.21
5. Områdestabilitet
6. Områdestabilitet – kontrollnotat
7. Landskapssnitt
8. Situasjonsplan med snitthenvisninger
9. Illustrasjon endringer
10. Sol-skygge diagram
11. Forslagsstiller kommentarer til merknader
12. Varslingsbrev om mindre endring
13. Merknader

## Saksfremstilling

### Bakgrunnen for endringen

I reguleringsplanen for Heistad sentrum er de fleste utbyggingsområdene regulert til sentrumsformål. Intensjonen med planen har vært å etablere lokalsenter på Heistad tilrettelagt for handel, service og boliger.

I følge forslagsstiller har det vært utfordrende å finne næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Forslagsstiller ønsker derfor å satse på en utbygging med hovedvekt på boliger, og med tilrettelegging for handel og service i 1. etasje i område SE1 i henhold til gjeldende reguleringsplan. Med dette som utgangspunkt har det blitt utarbeidet en ny mulighetsstudie, hvor boligkvalitet; sol, utsikt, felles uteoppholdsarealer samt variasjon i boligtyper og -størrelser har hatt fokus. Realisering av mulighetsstudien krever mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan. Disse gjelder forslag til endringer i byggehøyder, utforming av bydelstorg, innhold i 1. etasje innenfor områder SE1 og SE3, justering av trase for g/s-veg langs Breviksvegen, samt opprydding i noen feil og uklarhet i reguleringsbestemmelsene.

### Høring og offentlig ettersyn

Forslaget til endring ble sendt på høring til berørte parter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Ved høringsfristens utløp hadde kommunen mottatt fire merknader. Merknadene i sin helhet er vedlagt. Oppsummering av mottatte merknader følger under rådmannens kommentar. Forslagsstillers kommentarer til merknadene følger vedlagt.

#### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 27.01.2021

Statsforvalteren har ikke innvendinger til at planendring tas i medhold av § 12-14 andre ledd. De har likevel noen generelle merknader til forhold som med fordel burde avklares på plannivå:

- Kommunen oppfordres til å sørge for at det utarbeides støyfaglig utredning i tråd med retningslinjene, og at evt. nødvendige tiltak sikres gjennomført i planbestemmelsene.
- Kommunen oppfordres til å vurdere grunnforholdene og terrengstabiliteten nærmere og avklare eventuell fare, og innarbeide resultatene i planen.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Støyfaglig tema ble vurdert og håndtert i forbindelse med tidligere plansak. Denne saken har ikke nye momenter som utløser behov for nye vurderinger.

Det er gjennomført nye grunnundersøkelser i tråd med Statsforvalterens anbefaling. Konklusjonen er at områdestabiliteten er vurdert tilfredsstillende. Reguleringsbestemmelsene inneholder krav til geotekniske vurderinger i forbindelse med prosjektering av tiltak i planområdet.

#### Vestfold og Telemark fylkeskommune, 15.02.2021

Fylkeskommunen mener at det er uheldig at utvidelse av g/s-veg fører til at trerekka langs Breviksvegen må fjernes og anbefaler at g/s-vegen flyttes mot planlagt bebyggelse. Det ønskes også krav til sykkelparkering i planbestemmelsene. Videre at torg og bebyggelse må opparbeides med fysisk skille mot g/s-veg, og at landskapsplaner ønskes godkjent av fylkeskommunen.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Diskusjon om fjerning eller bevaring av trerekka ble tatt ved utarbeidelse av planen i 2014. Konklusjonen ble at trerekka skulle fjernes.

Rådmannen støtter fylkeskommunens anmodning om å stille krav til sykkelparkering i bestemmelsene, og foreslår at kommuneplanens krav til sykkelparkering tas inn i bestemmelsene: *Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.* Dette for å gjøre byggesaksbehandlingen enklere.

Rådmannen støtter fylkeskommunens anmodning om at krav til fysisk skille tas inn i bestemmelsene, og foreslår følgende ordlyd: *Torget i området SE1 skal opparbeides på en slik måte at det blir et fysisk skille mellom torget og tilgrensende reguleringsformål GS2.*

Rådmannen støtter fylkeskommunens anmodning vedrørende landskapsplan, og foreslår følgende ordlyd i bestemmelsene: *Landskapsplan skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det gis byggetillatelse/rammetillatelse.*

#### Heistad, Skielsvik og Brattås Fellesforum, datert 29.01.2021

Merknaden er oppsummert i følgende punkter:

- Mener at foreslått bygningsmasse i sum vil fremstå mer massiv og høyere enn hva vedtatt plan legger opp til
- Kort høringsfrist og manglende lokaldemokratisk deltakelse
- Savner redegjørelse for solforhold og silhuettvirkning
- Hele planområdet må tilrettelegges for allmenhetens bruk og ikke virke ekskluderende
- Økt andel boligutbygging på bekostning av næringsformål og offentlige formål
- Beholde trerekka langs Breviksvegen
- Gangfeltareal bør tilpasses fremtidig bruk med miljøfaktorer medtatt. Det bør legges inn eget sykkelfelt i gangfeltet
- Et kulturinnslag som f.eks. skulptur i en liten minnepark eller lignende kan være et fint supplement og «erstatning» for mistet fellesareal

#### *Rådmannens kommentarer:*

Mindre reguleringsendringer har en enklere planprosess enn planarbeid etter ordinær planprosess. Høringsfristen i denne saken er i samsvar med § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder kun endringer i byggehøyden. Utnyttelsesgraden endres ikke. Høyden på felt SE1 er foreslått økt med 3 meter for deler av bebyggelsen. Dette er tenkt fordelt på de to bygningskroppene. Økningen vurderes å ha marginal betydning for omgivelsene, og gir mulighet for økt variasjon. Omfordelingen av byggehøyder med ca. 1 etasje fra område SE4 til SE2

vurderes å ha en positiv konsekvens. Bebyggelsen i SE4 reduseres med en etasje. Dette er til fordel for nærmeste nabo i nordøst. Økning av byggehøyden i SE2 vurderes å ha liten betydning for omkringliggende bebyggelse. Endring i silhuettvirkning ble vurdert når saken ble lagt ut på høring. Foreslåtte endringer i byggehøyder har marginal virkning på silhuett. Maks byggehøyde i planendringsforslaget økes med 0,5 meter sammenliknet med gjeldende plan.

Redusert høyde innenfor området SE4 gir bedre solforhold til nærmeste nabo, mens øvrige naboer ikke blir påvirket av endringene.

Foreslått endring i bestemmelse for bydelstorg innebærer ingen reduksjon av samlet arealkrav til torg og uteopphold (uterom), men gjør at disse funksjonene tillates delt i to ulike arealer. Endringen innebærer at uterom for bolig kan plasseres mer optimalt mht. sol og støy, som vil gi økte kvaliteter for disse arealene. Det vurderes at dette ikke går vesentlig ut over kvalitetene til torgarealene som skal være tilgjengelig for befolkningen i bydelen.

Foreslåtte endringer vil ikke gå på bekostning av offentlig formål. Foreslåtte endringer i innholdet i 1. etasje medfører at boligene kan få innganger direkte fra området ved g/s-vegen og fra torget. Dette vil bidra til å aktivisere fasaden mot torg og gate. Det vil også gis anledning til å etablere fellesfunksjoner for boligene i 1. etasje. Sykkelveg med fortau langs hovedvegen foreslås regulert.

Diskusjon om fjerning eller bevaring av trerekka ble tatt ved utarbeidelse av planen i 2014, hvor vedtaket den gang medførte fjerning av trerekka. Planendringsforslaget viderefører dette.

Rådmannen er positiv til kunst i det offentlige rom, men finner ikke grunnlag til å legge et slikt krav inn i planen. Det nevnes at forslagsstiller i vedlegg 10 har svart ut at innspillet tas med og vurderes i det videre arbeidet.

Per Olaf Strøm, datert 29.01.21

Er uenig med at trerekka fjernes og mener at alternativ løsning må finnes.

*Rådmannens kommentarer:*

Diskusjon om fjerning eller bevaring av trerekka ble tatt ved utarbeidelse av planen i 2014.

## **Rådmannens vurdering av endringen**

Foreslått endring i bestemmelse for bydelstorg innebærer ingen reduksjon av samlet arealkrav til torg og uteopphold (uterom), men gjør at disse funksjonene tillates delt i to ulike arealer. Endringen innebærer at uterom for bolig kan plasseres mer optimalt mht. sol og støy og vil gi økte kvaliteter for disse arealene. Rådmannen anser at både kvalitet og arealkrav for bydelstorg er ivaretatt slik det foreslås.

Foreslåtte endringer i byggehøyden vurderes todelt:

- Økningen for SE1 innebærer en økt høyde på 3 m for deler av bebyggelsen. Dette er tenkt fordelt på de to bygningskroppene, og vil gi en variasjon i byggehøyder. Den økte byggehøyden vurderes å ha marginal betydning for omgivelsene.
- Omfordelingen av byggehøyder med ca. 1 etasje fra område SE4 til SE2 vurderes å ha en positiv konsekvens, ved at bebyggelsen i SE4 reduseres med en etasje. Dette området ligger nærmest nabobebyggelsen i nordøst, og en reduksjon som foreslått gir positiv konsekvens for disse. Økning av byggehøyden i SE2 vurderes å ha liten betydning for omkringliggende bebyggelse. Maksimal byggehøyde foreslås økt med 0,5 meter, noe som samlet sett ikke vil ha betydning for silhuett.

Foreslåtte endringer i innholdet i 1. etasje vurderes å være en nødvendig tilpasning slik at boligene kan få innganger direkte fra gateplan (fra både fortau og torg). Foreslått endring vil være med på å aktivisere fasaden. Det gis også anledning til å etablere fellesfunksjoner for boligene i 1. etasje.

Det foreslås å utvide dagens g/s-veg fra 3 m til 5 m for å få plass til sykkelvei med fortau. Utvidelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse og eiendommer så godt det har latt seg gjøre. På strekningen forbi Breviksvegen 289 er breddeutvidelsen lagt ut mot Breviksvegen. For øvrig er det beholdt grøft/rabatt mellom sykkelveg og kjøreveg. Rekken med trær er regulert vekk i gjeldende reguleringsplan, og planendringen viderefører dette grepet. Område SE1 blir litt redusert i areal, og bebyggelsen i mulighetsstudien må trekkes litt lengre vekk fra Breviksvegen enn planlagt som

følge av dette. Likevel er det vurdert av forslagsstiller at dette enkelt kan innarbeides i den videre bearbeiding av prosjektet, og mht. utnytningsgrad vil det ikke ha noen betydning.

Foreslåtte endringer av planbestemmelsenes pkt. 2.5, 2.6 og 2.7 har marginal betydning for omgivelsene, og innebærer oppretting av feil, flytting av tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgekrav og fjerning av overflødige bestemmelser.

### **Konklusjon**

Etter rådmannens vurdering påvirker ikke endringsforslaget gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig. Planendringen er også innenfor gjeldende plans hovedrammer (intensjon). Hensynet til natur- og friluftsområder blir heller ikke berørt av forslaget.

Rådmannen tilrår derfor at endring av reguleringsplan for Heistad sentrum, planid 775, vedtas som foreslått i saksframlegget.