

---

# PLANPROGRAM

---

BEHA-KVARTALET EIENDOM AS

## **Beha-kvartalet Knutepunkt Porsgrunn**

PROSJEKTNUMMER 10222330

PLAN ID 398



23.11.2021

PRS INFRASTRUKTUR

**SIV WIERSDALEN / SIGNE VINJE**

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>1</b>	
1.1	Bakgrunn		1
1.2	Planprosess		1
1.3	Medvirkning		2
1.4	Endringer etter offentlig ettersyn		3
<b>2</b>	<b>DAGENS SITUASJON</b>	<b>5</b>	
2.1	Områdets lokalisering		5
2.2	Beskrivelse av planområdet		6
2.3	Eierforhold		6
<b>3</b>	<b>Overordnede føringer og gjeldende planer</b>	<b>6</b>	
3.1	Overordnede føringer		6
3.2	Gjeldende planer		7
3.3	Andre grunnlagsdokumenter		7
<b>4</b>	<b>PLANENS INNHOLD OG FORMÅL</b>	<b>8</b>	
4.1	Planens hensikt		8
<b>5</b>	<b>KONSEKVENsutREDNING</b>	<b>9</b>	
5.1	Innledning		9
5.2	Alternativer		9
5.3	Utredningsmetode		10
5.4	Utredningstema		10
5.4.1	Naturmangfold		10
5.4.2	Byutvikling		11
5.4.3	Mobilitet		11
5.4.4	Landskap og arkitektur		12
5.4.5	Andre utredningstemaer som ikke inngår i konsekvensutredningen		12
5.4.6	Utredningstemaer som ikke er relevante for planen		13
<b>6</b>	<b>SAMMENSTILLING OG ANBEFALING</b>	<b>14</b>	

## 1 Innledning

### 1.1 Bakgrunn

På vegne av Beha-Kvartalet Eiendom AS starter Sweco Norge AS opp arbeidene med å legge til rette for utvikling av Beha-Kvartalet i Porsgrunn sentrum. Arealet som inngår i varslet planavgrensning vil bli vurdert justert og redusert nærmere i planprosessen. Det skal legges til rette for bebyggelse som er i tråd med kommuneplanens arealbruk; kombinert næring og forretning. I tillegg vil planforslaget hjemle arealbruk som etter planmyndighetens vurdering er i strid med gjeldende plan.

Krav til konsekvensutredning er utløst da det ønskes lagt til rette for bebyggelse over BRA 15 000m<sup>2</sup> som ikke tidligere er konsekvensutredet. Prosjektet faller derfor innenfor krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og tilhørende forskrift om KU § 6 punkt b, og vedlegg 1 punkt 24.

Utbyggingen i området skal særlig legges til rette for helserelatert næringsvirksomhet. Arealbruken kan også bli vurdert til å omfatte alle funksjoner tilhørende arealformål «Sentrumsformål». Det er derfor hensiktsmessig å legge til rette for en konsekvensutredning som også vil kunne utrede alternativ arealbruk enn den som ligger i kommuneplanens arealdel i dag.

Oppstart av arbeider med detaljregulering varsles startet opp samtidig.

Planprogrammet skal redegjøre for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede.

Regjeringens veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven<sup>1</sup> innleder kapitlet om utarbeidelse av planprogram med:

*Hensikten med planprogram er å styrke den innledende fasen av planarbeidet. Det skal legges til rette for en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for planarbeidet.  
Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogrammet.*

### 1.2 Planprosess

Porsgrunn kommune er i innledende arbeider med en områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn. Arbeidene med områdereguleringsplanen ble varslet startet opp 26.08.21 med tilhørende planprogram på høring [Porsgrunn kommune](#)<sup>2</sup>. Beha-Kvartalet

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/konsekvensutredninger-for-planer-etter-plan-og-bygningsloven/id2691310/?ch=5>

<sup>2</sup> <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/omraaderegulering-for-knutepunkt-porsgrunn-planid-397-oppstart-av-planarbeid-og-hoering-av-planprogram/>

Eiendom AS varslet oppstart av arbeider med detaljreguleringsplan for sine eiendommer med tilhørende berørte arealer den 9. juli 2021

I løpet av planprosessen vil det bli avklart om planarbeidene skal kjøres separat fra kommunens prosess, i et delvis samarbeid med kommunen eller om detaljreguleringen skal i sin helhet inngå i områdereguleringsplanen til Porsgrunn kommune.

Her følger en beskrivelse av en KU-prosess for et privat detaljreguleringsplanforslag med tilhørende KU;

Det skal utarbeides en reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og en konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene med konsekvensutredningen og detaljreguleringsplan har følgende faser:

- Oppstart av planarbeider og planprogram på høring 09. juli-2021 – 11. september 2021
  - Oppstart av planarbeid varsles samtidig som forslag til planprogram legges ut på høring. Varselet gjennomføres ved avisannonse og direkte brev til berørte.
  - Høringsperioden er 6 uker. På grunn av sommerferien prolongeres fristen med 3 uker.
- Fastsetting av planprogram
  - Etter vurdering av innkomne merknader justeres/suppleres planprogrammet før det legges fram for vedtak i UMB (Utvalg for miljø og byutvikling)
- Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning
  - Planforslag utarbeides i samarbeid med kommunen. I tilknytning til reguleringsforslaget utarbeides konsekvensutredninger i henhold til fastsatt planprogram.
- Offentlig ettersyn
  - Planforslag med konsekvensutredning behandles av UMB i løpet av 2021/22 og legges til offentlig ettersyn i 6 uker. Berørte tilskrives direkte.
  - Etter vurdering av innkomne merknader gjøres eventuelle endringer i planforslaget og suppleringer av konsekvensutredningene før endelig behandling i kommunen.
- Sluttbehandling av planforslag
  - Planen vedtas fortløpende av Bystyret.

### 1.3 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Behov for informasjon og ev. offentlige møter utover dette vil bli vurdert fortløpende underveis i planarbeidet og i hvilken grad disse gjennomføres av planforslagsstiller eller om medvirkningsmøter foregår i samråd med arbeidene med områdereguleringsplanen.

2(14)

PLANPROGRAM  
01.11.2021  
BEHA-KVARTALET KNUTEPUNKT PORSGRUNN

WS \\noporfs002\oppdrag\32613\10222330\_beha-kvartalet\_knutepunkt\_porsgrunn\000\06 dokumenter\ku og planprogram\planprogram\planprogram til pk 011121\planprogram detaljregulering beha kvartalet-justert forslag til politisk stadfesting - 0111 - kopi.docx

Regionalt planforum ble avholdt 27. oktober 2021. Tema i møtet var blant annet planprosessens innhold, utredningsbehov og samhandling offentlig/privat. Det henvises til referat fra møtet i Regionalt Planforum for mer informasjon.

## 1.4 Endringer etter offentlig ettersyn

I høringsperioden kom det innspill vedrørende både reguleringsplanarbeidene og innspill til planprogram på høring. Her følger en oppsummering av innspillene som er rettet til planprogram på høring:

### 1. Miljørettet helsevern i Grenland, 25.08.21

- Tematikker som støy og luftkvalitet inngår ikke som utredningstema i planprogrammet.

#### Forslagsstillers kommentar:

Støy og luftkvalitet er tema som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplanen. Disse temaene inngår ikke som KU-tema, men skal utredes i forbindelse med Risiko- og sårbarhetsanalysen tilhørende detaljreguleringsplanen og blir innlemmet i planarbeidene gjennom kartlegging av risikoforhold og beskrivelse av tiltak i plan gjennom hensynssoner og planbestemmelser. Støy og luftkvalitet er lagt til i planprogrammets *kapittel 5.4.5 Andre utredningstemaer som ikke inngår i konsekvensutredningen.*

### 2. Bane NOR

- Bane NOR mener det er riktig å vurdere en helhetlig løsning for hele planområdet områdereguleringen omfatter. Utviklingen av det nå varslede planområdet må forventes ivaretatt innholdsmessig og framdriftsmessig gjennom denne planprosessen. Dersom planarbeidet likevel videreføres ber vi om at vår eiendom 600/3 tas ut av planområdet eller reguleres til jernbane. Bane NOR vil også anbefale at planleggingen koordineres mot annet nærliggende planarbeid, slik at planene kan bidra til en god bymessig byutvikling. Bane NOR vil blant annet legge vekt på at det etableres gode forbindelser til viktige målpunkt i og utenfor planområdet

#### Forslagsstillers kommentar:

Innhold og fremdrift for arbeidene med detaljreguleringsplanforslaget skal foregå i en nær dialog med arbeidene med områdereguleringsplanen. Det vil bli fortløpende vurderinger om hvordan samarbeidet skal foregå og om det er hensiktsmessig med en parallellkjøring av planene helt/delvis eller om planene skal utarbeides som en enkelt plan. Planens avgrensning justeres slik at eiendom gbnr 600/3 utgår fra planens avgrensning.

### 3. Statsforvalteren

- Ifølge planprogrammet skal det gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser for å avdekke fare for kvikkleireskred i planområdet. De stiller seg bak dette.
- Miljøavdelingen savner at støy er omtalt nærmere i planprogrammet.
- Det vies i planprogrammet og referat fra oppstartsmøtet at området skal ha blitt kartlagt for naturtyper 2020. Notat fra kartleggingen er ikke oversendt sammen med planvarslet.

#### **Forslagsstillers kommentar**

Støy og luftkvalitet er lagt til i planprogrammets *kapittel 5.4.5 Andre utredningstemaer som ikke inngår i konsekvensutredningen*

#### **4. VTFK**

- Det er ikke anslått i planprogrammet hvor stor andel en eventuell boligsatsning skal ha av det totale utbyggingsønsket.
- Etter fylkeskommunens vurdering bør planprogrammet fastsettes med et bredere medvirkningsopplegg, med fastsetting av tidspunkt/milepæler for involvering av blant annet andre næringsinteresser i nabolag.

#### **Forslagsstillers kommentar**

Andel av eventuell boligsatsning skal avgjøres i planprosessen.

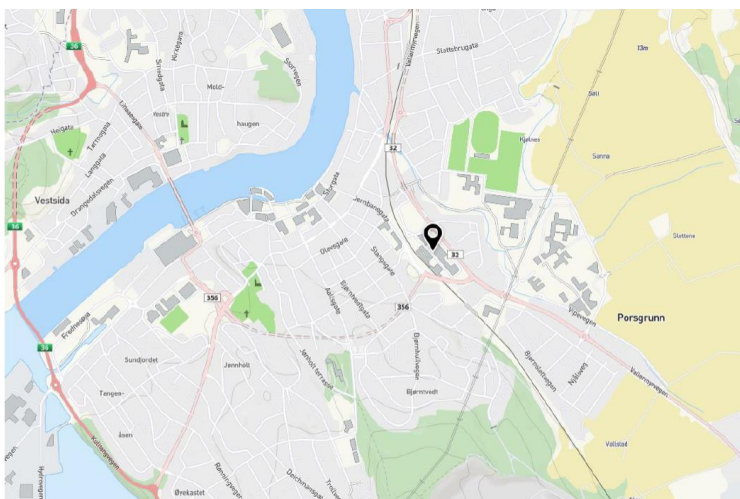
Regionalt planforum ble avholdt 27. oktober 2021. Tema i møtet var blant annet planprosessens innhold, utredningsbehov og samhandling offentlig/privat. Det henvises til referat fra møtet i regionalt Planforum for mer informasjon.



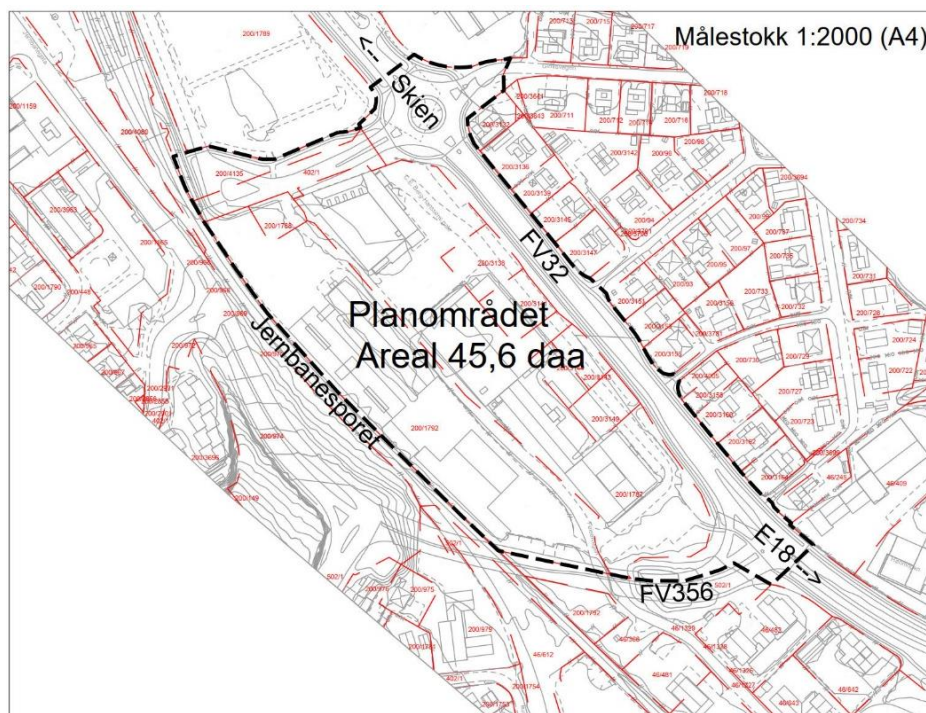
## 2 DAGENS SITUASJON

### 2.1 Områdets lokalisering

Planområdet ligger rett syd for Porsgrunn jernbanestasjon innenfor kvartalet til tidligere Beha fabrikker.



Figur 1 Lokalisering av Beha-Kvartalet i Porsgrunn



Figur 2 Planområdets avgrensning i hht. varselmelding om oppstart av planarbeid

## 2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er lokalisert i Porsgrunn sentrum og avgrenses av Vallermyrvegen (FV 32) i øst, inkluderer eiendommen gbnr 200/1792 i vest og grenser til «Gamle Urædd» i nord. I syd grenser planområdet til fylkesvegsbru (FV 356) over jernbane og Feiselvegen.

Planens avgrensning vil bli innskrenket i forbindelse med planarbeidene.

Bebyggelsesstrukturen er preget av en trinnvis utvikling. Nord i planområdet ligger eldre bygg som tilhørte Beha fabrikker. For øvrig er preges området av næringsbygg av ulik karakter og alder. Byggene inneholder helserelaterte næringer, forretninger (varehus), skole og kontor.

Området er relativt flatt og består av bygningsmasse og asfalterte flater. Det er enkelte trær langs Vallermyrvegen.

## 2.3 Eierforhold

Eiendommene innenfor kvartalet er oppført med følgende eiere:

200/1787,3138,3141,3143,3144,3149	BEHA KVARTALET EIENDOM AS
200/1788	C E BERG HANSSSENS GATE 11 AS
200/1792	C E BERG HANSSSENS GATE 11 AS
200/4135	PORSGRUNN KOMMUNE
402/1	PORSGRUNN KOMMUNE
501/1	VESTFOLD OG TELEMARF FYLKESKOMMUNE

## 3 Overordnede føringer og gjeldende planer

### 3.1 Overordnede føringer

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan reguleringsforslaget forholder seg til overordnede planer og føringer, planer og mål. Følgende overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet og vil bli nærmere beskrevet i planbeskrivelsen:

- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune
- RPR for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- ATP Grenland (214-2025)

6(14)

PLANPROGRAM  
01.11.2021  
BEHA-KVARTALET KNUTEPUNKT PORSGRUNN

WS \\noporfs002\oppdrag\32613\10222330\_beha-kvartalet\_knutepunkt\_porsgrunn\000\06 dokumenter\ku og planprogram\planprogram\planprogram til pk 011121\planprogram detaljregulering beha kvartalet-justert forslag til politisk stadfesting - 0111 - kopi.docx



### 3.2 Gjeldende planer

Ny plan vil delvis erstatte planene:

PLAN-ID	PLANNAVN	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAKS-DATO
339	Løvenskioldgate/Vallermyrmegen (Beha-området)	Forretning, kontor, industri	02.04.1998
244	Fylkesveg 32 Gimlevegen Augestadvegen	Boligbebyggelse, Bolig/kontor	04.04.2013
367	Gamle Urædd Stadion	Bolig, garasjelegg, trafikkareal (veg og jernbane), park og grøntareal, kombinerte formål (bustad, forretning, kontor, garasjelegg, lek, jernbane, gangvei)	07.06.2007
321	Del av RV 36 og RV 356 begr. av Lilleelva, Håndtverksvn., Hestehavna, Bjørnhullvn., Sverdrupsgt. og Løvenskjoldsgt	Boligbebyggelse, forretning, industri	27.12.1982
350	Myrene næringsområde	Jernbane, forretning, kontor, industri	16.06.2013

### 3.3 Andre grunnlagsdokumenter

Forarbeidene til områderegulering Knutepunkt Porsgrunn ligger som grunnlag for arbeidene og vil bli hensyntatt i den videre prosessen.

## 4 PLANENS INNHOLD OG FORMÅL

Konsekvensutredningen vil gi en detaljert redegjørelse for innholdet i planen, inkl.:

- Begrunnelse for planforslaget
- Beskrivelse av planforslaget. arealbruk og utforming, herunder arealbruk, arkitektonisk og estetisk utforming, trafikale forhold, kollektivtilbud, fellesarealer/uteområder og øvrig infrastruktur

Mulighetsstudie for ny bebyggelse er utarbeidet og vil bli bearbeidet i den videre prosessen. For mer informasjon, se her:

<https://schanke-eiendom.no/schanke-eiendom-satser-hoyt-i-porsgrunn/>



Mulighetsstudie Point Arkitekter, 2021

### 4.1 Planens hensikt

Beha kvartalet ligger sentralt i Knutepunkt Porsgrunn med store utviklingsmuligheter. Hele området med Vallermyrene, Beha kvartalet og offentlig kommunikasjon med tog, buss og taxi er et viktig knutepunkt for hele kommunen.

Hensikten med planforslaget er å videreutvikle Beha-kvartalet med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder. Aktuelle aktiviteter innenfor området vil være tjenesteyting, handel, annen næringsvirksomhet og hotelldrift. Det ønskes regulert til arealbruksformål «Sentrumsformål» Planprosessen vil også utrede om det skal legges til rette for boliger.

En viktig side av prosjektet vil være å sikre god synergi mellom byggene og nærliggende gater og byrom med sin beliggenhet nær Porsgrunn sentrum, jernbanen, universitetet og hovedinnsfartsåren til Porsgrunn sentrum. Beha kvartalet skal være en viktig motor for byutviklingen i Porsgrunn.

Det er ønskelig med helhetstankegang og godt samarbeid. Intensjon innen urbant miljø, lokal identitet, snarveier og grønnstruktur i mulighetsstudie med vedlegg vedtatt i august 2018 legges til grunn for planarbeidet.

8(14)

PLANPROGRAM  
01.11.2021  
BEHA-KVARTALET KNOTEPUNKT PORSGRUNN

WS \\nporfs002\oppdrag\32613\10222330\_beha-kvartalet\_knutepunkt\_porsgrunn\000\06 dokumenter\ku og planprogram\planprogram\planprogram til pk 011121\planprogram detaljregulering beha kvartalet-justert forslag til politisk stadfesting - 0111 - kopi.docx

## 5 KONSEKVENsutREDNING

### 5.1 Innledning

Planen faller inn under kravet om konsekvensutredning i forskrift for konsekvensutredninger av følgende grunner:

- Det legges opp til en utnyttelsesgrad som overstiger grenseverdiene for næringsareal i vedlegg 1 i forskrift for konsekvensutredninger. Dette medfører krav om konsekvensutredning og planprogram i henhold til § 6.
- Det er aktuelt å legge til rette for tjenesteyting (vedlegg 2, punkt j) og boliger (vedlegg 1 punkt 25). Dette samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel, der det åpnes for kombinert formål forretning og næringsbebyggelse.

Siden første kulepunkt utløser krav om konsekvensutredninger, er det ikke vurdert ytterligere om planen kan få konsekvenser for miljø og samfunn ihht. Kap. 3 i forskrift om konsekvensutredninger.

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår planen kan gjennomføres. Konsekvensutredningen foregår og dokumenteres gjennom to hovedtrinn:

1) Planprogram: Redegjør for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Planprogrammet skal fastsettes av planmyndigheten i Porsgrunn kommune.

2) Konsekvensutredning: Beskriver planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen vil bli innarbeidet som en del av saksframstillingen til politisk behandling av reguleringsplanforslaget.

Konsekvensutredningen skal klargjøre om det er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføring av planen. I tillegg skal det avklares om det er behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkninger av planen.

### 5.2 Alternativer

I konsekvensutredningen skal planforslaget sammenlignes med null-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres. Null-alternativet er i dette tilfellet definert som utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune med de rammer som ligger i denne i form av byggegrenser til infrastruktur, arealbruk, utnyttelsesgrad og byggehøyder.

Utredningsalternativet legger opp til at området kan utvikles med hotell, forretning og tjenesteyting, i hovedsak rettet mot helsetjenester. Det ønskes regulert til arealbruksformål «Sentrumsformål» Boliger i form av leiligheter eller hybler vil også bli inkludert i utredningene.

### 5.3 Utredningsmetode

Konsekvensene skal utredes i samsvar med Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder for konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven (2021) og Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger for klima og miljø. Miljødirektoratets metode. Utredningstemaene byutvikling og mobilitet er ikke omtalt iden sistnevnte veilederen. Disse vil bli vurdert etter metodikken i Statens Vegvesens Håndbok V712 Konsekvensutredninger<sup>3</sup>.

I hovedtrekk vil utredningene gjennomføres med følgende steg:

1. Beskrivelse av nullsituasjonen som utgangspunkt for sammenligning.
2. Vurdere verdi for delområder, inkludert influensområder. (hele området kan vurderes under ett delområde dersom en ytterligere oppdeling ikke er hensiktsmessig).
3. Vurdere tiltakets påvirkning for hvert delområde
4. Vurdere samlet konsekvens av for hvert delområde; forholdet mellom verdiene i området og omfanget av inngrepet.
5. Sammenstille konsekvenser opp mot nullalternativet.
6. Beskrive tilrådning og eventuelt anbefale avbøtende tiltak

### 5.4 Utredningstema

Sammen med Porsgrunn kommune har det vært en grundig prosess der det er gått gjennom hvilke tema som vil være relevante å konsekvensutrede i forbindelse med områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn. Det er særlig temaene landskapsbilde og byliv som er pekt på som relevante å utrede. I tillegg har Porsgrunn kommune et krav til mobilitetsanalyse som vil være aktuelt å innlemme i konsekvensutredningen.

Følgende utredningstema vil bli konsekvensutredet:

1. Naturmangfold
2. Byutvikling
3. Mobilitet
4. Landskap og arkitektur

#### 5.4.1 Naturmangfold

Deler av vegetasjonen i området kan ha funksjon for habitat for rødlista arter, kartlagt i 2020 (notat 2021-4 fra BioFokus) i nærområdet. Utredningen skal kartlegge eksisterende vegetasjon i planområdet og særlig vurdere stedes potensiale som fremtidig habitat for bruktmessinglav.

---

<sup>3</sup> [https://www.vegvesen.no/\\_attachment/704540/](https://www.vegvesen.no/_attachment/704540/)

Utredningen skal gjennomføres av fagpersoner med relevant biologisk kompetanse, og feltundersøkelser skal gjennomføres i vekstsesongen.

Da den sparsommelige vegetasjonen nylig er kartlagt av BioFokus, vurderes det som lite hensiktsmessig å gjennomføre en ny kartlegging etter NiN-metoden.

Utfallet av kartleggingen vil ligge til grunn for eventuelle tiltak i plankart og bestemmelser.

#### 5.4.2 Byutvikling

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan utbyggingsalternativet med hotell, forretninger, næringsvirksomhet og boliger vil gi synergieffekter til omgivelsene med hensyn på å bidra til økt byliv.

Effekten tiltaket har på funksjonene til omkringliggende hus og byens grunnleggende funksjoner skal beskrives. Med grunnleggende funksjoner menes for eksempel byens kulturliv, handel, kontorvirksomhet mv. og byens funksjon som uformell møteplass på gater og torg. Herunder skal det redegjøres for bruk av utearealene.

Eventuelle avbøtende tiltak eller restriksjoner skal beskrives.

#### 5.4.3 Mobilitet

Det skal redegjøres for hvilke konsekvenser tiltaket gir på mobiliteten for gående, syklende og kjørende i området. Utredningstemaet avgrenses til kvartalene og gatene som grenser direkte til planområdet. I tillegg skal aksene fra byen, gjennom Knutepunkt Porsgrunn og videre øst til universitetsområdet spesielt utredes. Avgrensningen til utredningstema «Mobilitet» utvides dersom det underveis i prosessen viser seg at influensområdet er større.

Konsekvensutredningen skal ha en utforming som tilfredsstillende kommuneplanens arealdel sitt krav til mobilitetsplan for området; mobilitetsplanen skal beskrive transportbehovet for tiltaket og hvordan dette behovet tenkes løst (jf. kommuneplanens arealdel Porsgrunn kommune). Utredningstemaet skal omfatte gående og sykkelens bevegelsesmønster i, gjennom og i nærheten av planområdet, forholdet til jernbanens eksisterende og eventuelle endring i et vestre alternativ for ny jernbanestasjon, parkeringsbehov, evt. stengning og omlegging av gater, utvidelse av fortau og adkomster. Listen er ikke uttømmende.

Trafikktellinger eller en stipulering av eksisterende situasjon kan gjennomføres som en beskrivelse av 0-alternativet dersom det ikke foreligger gode nok grunnlagsdata fra kommune og fylke/SVV. Trafikkmønster ved gjennomføring av tiltaket skal beskrives. Vurderinger av de generelle forhold for gående og kjørende beskrives for både 0-alternativet og utbyggingsalternativet.

Utforming, areal og øvrige konsekvenser for avbøtende tiltak skal beskrives.

Mobilitetsplan utarbeides i samsvar med retningslinjer i ATP Grenland.

#### 5.4.4 Landskap og arkitektur

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan utbyggingen vil påvirke bylandskapet, og hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bystruktur.

Byggenes nær- og fjernvirkning skal visualiseres. Sol- og skyggediagrammer skal utarbeides. Visualisering vil bli gjort ved hjelp av fotomontasjer, perspektivskisser, 3D-modeller e.l.

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan krav til utforming og kvalitet i planforslaget vil bidra til stedstilpassede og godt utformede bygg. Utredningen skal redegjøre spesielt for hvordan byggene møter bakken, utforming av grunnplan og overgangen til omkringliggende gater og bygg.

Eventuelle avbøtende tiltak eller restriksjoner skal beskrives.

#### 5.4.5 Andre utredningstemaer som ikke inngår i konsekvensutredningen

§21 i forskrift om konsekvensutredninger viser til aktuelle utredningstemaer. Flere av temaene er relevante som plantema, og det vil bli redegjort for konsekvenser og eventuelle tiltak i planbeskrivelsen.

For noen tema (forurensning og beredskap/ulykkesrisiko) vil det bli gjennomført kartlegginger av fagmiljø, men disse utredningene vil bli håndtert direkte i planen, og ikke følge samme metodikk som konsekvensutredningstemaene ovenfor.

Dette gjelder følgende tema:

- Nasjonale og internasjonale miljømål: Planbeskrivelsen vil vise hvordan planen samsvarer med overordnede miljømål og andre føringer.
- Støy skal utredes og inngå i reguleringsplanforslaget i tråd med føringer gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Samlet støybelastning skal kartlegges. Støyutredningen skal synliggjøre hvilke tiltak som kan gjennomføres for å sikre tilfredsstillende lydnivå innendørs i bygningene og utendørs på felles uteareal (park/torg). Videre skal det i planbestemmelsene stilles krav til tilfredsstillende støydempende tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
- Kulturminner: Beha-Kvartalet har en historie som strekker seg tilbake til gamle Beha fabrikker. Bygningsmassen er av en viss lokalhistorisk kvalitet. Byggene er ikke omfattet av verneplaner eller SEFRAK-register. Området har ellers ingen kulturhistoriske kvaliteter. Beha-skitet er vurdert som et nyere tids kulturminne, og er nylig restaurert. Skiltet skal opprettholdes i dagens tilstand, og dette skal sikres gjennom bestemmelsene.



- **Forurensning:** Overvåking av luftkvaliteten i Grenland gjennom mange år, viser at luftkvaliteten tidvis overskrider anbefalte nivåer for god luftkvalitet nær de mest trafikkerte veiene våre. Planområdet grenser opp til sterkt trafikkerte veier. Luftkvalitet er derfor utredningstema. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for utredningsarbeidet og det skal gjennomføres kartlegging av luftkvalitet i tråd med anbefalingene i retningslinjen. Det er ingen kjent grunnforurensning i planområdet. Som følge av tidligere industrivirksomhet vil grunnen bli undersøkt for forurensning samtidig som geotekniske undersøkelser. Rapporten vil danne grunnlag for nødvendige tiltak i plankart, bestemmelser og eventuelt miljøsnering.
- **Vannmiljø:** Leirkup bekkefelt renner 120-220 meter øst for planområdet, og er registrert med dårlig økologisk tilstand. Reguleringsplanen kan ikke gjøre tiltak for å bedre tilstanden, men overvann må håndteres slik tilstanden ikke forringes ytterligere. Temaet vil bli tilfredsstillende håndtert i planomtalen.
- **Beredskap og ulykkesrisiko:** ROS-analysen vil sikre hensynet til beredskap og ulykkesrisiko. I forbindelse med ROS-analysen vil det bli gjort grunnundersøkelser for å kartlegge risiko for kvikkleireskred.
- **Virkninger som følge av klimaendringer:** Temaet omtales i ROS-analysen og eventuelt i planomtalen. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og sannsynligheten for flom vil bli utredet.
- **Folkehelse:** Planen legger ikke opp til vesentlige endringer i arealbruken som vurderes at fører til økte helseproblemer. Dagens situasjon for folkehelse, samt tiltak, vil bli beskrevet i planomtalen.
- **Barn og unges oppvekstvilkår:** Verken dagens situasjon eller planlagt arealbruk tilsier at barn og unges oppvekstvilkår vil bli vesentlig berørt, men temaet skal tas hensyn til i planarbeidet og beskrives i planomtalen.
- **Kriminalitetsforebygging:** Gode løsninger for å redusere sannsynligheten for økt kriminalitet vil alltid være nødvendig i utviklingen av nye områder. ROS-analyse må vurdere om funksjoner om funksjoner i området kan være potensielle terrormål.

#### 5.4.6 Utredningstemaer som ikke er relevante for planen

Andre tema som er nevnt i forskrift om konsekvensutredninger §21 vurderes som mindre relevante for konsekvensutredning. Dette gjelder:

- **Friluftsliv:** Området er bebygd i dag og har ingen særlig verdi for friluftsliv.
- **Jordressurser og jordvern:** Det er ingen dyrka mark i planområdet eller i tilliggende områder.
- **Samisk natur- og kulturgrunnlag:** Porsgrunn er ikke et tradisjonelt samisk område.

## 6 SAMMENSTILLING OG ANBEFALING

Konsekvensutredningen skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene med hensyn på virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

Konsekvensutredningen vil behandle utredningstemaene hver for seg, og en egen rapport som oppsummerer de samlede virkningene. Konsekvensutredningen skal videre gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

Utredningsmetodene som er blitt benyttet vil bli kort beskrevet i forbindelse med hvert utredningstema.

I konsekvensutredningen skal forslagsstiller gi en anbefaling for valg av løsning.

I tillegg til den temavise konsekvensutredningen som følger planprogrammet og er hjemlet i forskrift om konsekvensutredning, vil planbeskrivelsen og ROS-analysen for reguleringsplanen redegjøre for en rekke andre problemstillinger. Planbeskrivelsen skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven (PBL) og Grenlandsstandard for plansaker.