



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	20/00146-32
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	01.03.2022
Bystyret	17.03.2022

Forslag til reguleringsplan for Porstomta, planID 159 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Porstomta, med plankart og planreguleringsbestemmelser datert 5.1.2022

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for et område med Pors stadion, planID 145, vedtatt 15.06.17, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.01.22
2. Planbestemmelser med endringer, datert 05.01.22
3. Planbestemmelser, datert 05.01.22
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse, datert 08.10.20
6. Illustrasjonsplan
7. Solskygge diagram
8. Handelsanalyse, datert 01.04.20
9. Stabilitetsvurdering, datert 19.01.16
10. Støyrapport, datert 03.11.17
11. Støyvurdering, datert 02.07.20
12. Trafikkvurdering, datert 24.04.20
13. Merknader ved høring
14. Vedtak UMB 04.05.21, sak 30/21
15. Saksframlegg 1.gangsbehandling

Forslagsstiller: Porstomta I AS

Plankonsulent: Sweco

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for etablering av dagligvareforretning med boliger i andre etasje, leilighetsbygg og flerbrukshall ved Pors stadion. Skissene viser inntil 38 boliger innenfor planområdet.
- Planforslaget ble bearbeidet etter 1.gangsbehandlingen etter innspill fra UMB, hvor blant annet Pors idrett sitt ønske om å fjerne mulighet for flerbrukshall mot Fredbovegen ble innarbeidet i plandokumentene før høring. Høringsforslaget viste også mulighet for boliger i etasjen over dagligvarebutikken.
- Det ble mottatt 5 merknader under høring og offentlig ettersyn. Sentrale tema var følgende; støy, barn og unge, turveg, busslomme, G/S veg og grunnforhold.

- Handelsanalysen konkluderer med at ny dagligvare gir en overdekning i handelsområdet, og slik bidrar til usunn konkurranse mot nærmeste dagligvare. Om alle planlagte (regulerte) boenheter innenfor handelsområdet realiseres vil dekningsgraden balanseres.

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Pors er utarbeidet av Sweco på vegne av grunneier Porstomta I AS. Intensjonen er å legge til rette for en utvikling av forretning, idrettsstadion og boliger mellom Pors stadion og Porsgrunnsvegen.

Vedtak UMB

Da planforslaget ble 1.gangsbehandlet den 04.05.21, sak 30/21, vedtok UMB at følgende skulle innarbeides før forslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn:

- *Til annen gangs behandling utarbeides skisser, forslag til bestemmelser og plankart som viser om idrettshall kan ligge langs Porsgrunnsveien, med tilpasset høyde og plassering som også ivaretar bokkvaliteten i Fredbovegen.*
- *Det utarbeides også alternativt plankart og bestemmelser som setter av område BF1 til kombinert formål med næring og forretning i første etasje, og boliger i etasjer over.*
- *Det bes om innspill i høringsrunden for alternativ plassering av gangveg, samt etablering av idrettshallen så nær fotballbanen som mulig.*

Ved bearbeiding av planforslaget etter 1.gangsbehandling fremkom ønske fra Pors idrett om å fjerne mulighet for flerbrukshall mot Fredbovegen før planforslaget ble sendt på høring. Pors framstilte ønske å bygge flerbrukshallen ut mot Stadionvegen. Dette ble imøtekommet og innarbeidet i plandokumentene før høring. Område BK1 er dermed kun avsatt til rent boligformål. Dermed var det ikke behov for bearbeiding av planforslaget jf. første kulepunkt over.

Andre kulepunkt gjelder område BF1 i planforslaget, og er svart ut ved at det nå legges til rette for boliger i etasjen over dagligvarebutikken. Området BF1 er avsatt til kombinert formål forretning og bolig.

Offentlig ettersyn/høring

Det ble mottatt 5 merknader til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Sentrale tema var følgende; støy, barn og unge, turveg, busslomme, G/S veg og grunnforhold. Merknadene er ikke direkte kommentert av rådmannen, men innarbeidet/svart ut under de konkrete punktene i rådmannens vurdering under.

Rådmannens vurdering

Porstomta I AS ønsker å etablere et attraktivt område i tilknytning til idrettsanlegget til Pors. I dette ligger ønske om et forretningsbygg (dagligvare), ny flerbrukshall og boliger. Den fleksibiliteten som lå i planforslaget som var fremmet ved førstegangsbehandling er betydelig redusert etter vedtaket i UMB og bearbeiding før høring. Plassering av idrettshall er nå definert, og planforslaget åpner også for at det er satt av et konkret område for nye boliger i form av lave leilighetsbygg på 2 og 3 etasjer.

Dagligvarebutikk inntil 1500 m²

Rådmannen vurderer at forretningsformålet (dagligvareforretning) er avklart. Det er ikke mottatt innsigelser til dette ved høring av planforslaget. Videre er det nå innarbeidet rekkefølgekrav til bygging av leiligheter i etasjen over dagligvareforretningen. Vedtaket fra UMB den 04.05.21 anses dermed som ivaretatt.

Forretningsbygg med boliger (BF1)

Forretningsbygget skal ha dagligvare i første etasje og boliger over. Rådmannen viser til Kiwi på Heistad, som er et eksempel på en slik kombinasjon. Det ble bedt om innspill under høring og offentlig ettersyn på utformingskrav for å sikre tilstrekkelig kvalitet på forretningsbygget, og særlig for den delen som er synlig fra Rv36. Slike innspill er ikke mottatt. For å sikre tilpasning til omgivelser og landskap er det foreslått krav i bestemmelsene som skal ivareta denne kvaliteten.

Idrettsstadion – BSS1

Høyden på foreslått flerbrukshall nordøst i planområdet (mot Stadionvegen) gir etter rådmannens vurdering ikke vesentlige ulemper for eksisterende nabolag. Vedlagte sol/skygge-diagram viser at

en idrettshall ikke gir store konsekvenser for de nærliggende omgivelsene. Bestemmelsene sikrer også at hallen gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at idrettsområdet fremstår som samordnet med omgivelsene. Fasader som vender mot offentlig vegnett og nabobebyggelse skal utformes med vekt på god materialbruk og bygningsform for øvrig. Adkomst videreføres fra Stadionvegen i samsvar med gjeldende reguleringsplan (planID 145).

Boliger - BKB1

Et bearbejdet planforslag legger nå kun til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk med utnyttelsesgrad på 50 % (BYA). Planlagt flerbrukshall er nå fjernet fra planforslaget etter ønske fra både forslagsstiller og Pors. Illustrasjonsplanen viser mulig utbygging av leilighetsbygg og to firemannsboliger, totalt 32 boenheter. Rådmannen vurderer at boligkonseptet har fått tilfredsstillende kvalitet og utforming i forhold til byggehøyde, volum, uterom for boligene, tilpasning til nabobebyggelse og materialbruk. Vedlagt støy- og lysrapport viser at området er utsatt for noe støy- og lysforurensning. Det er derfor foreslått krav i bestemmelsene til støydempende tiltak og plassering av uteoppholdsareal på stille side av byggene. Det er ytterligere anbefalt at rom med støyfølsomt bruksformål har en «stille side».

Kollektivtrafikk, sykkel, gange og adkomst

Adkomsten til dagligvarebutikken og boliger er planlagt via Porsgrunnsvegen. Eksisterende adkomst fra Stadionvegen opprettholdes til dagens idrettsstadion/flerbrukshall. Vedlagt trafikkutredning konkluderer med at det vil være mulig å opprettholde god kapasitet og trafikkavvikling i T-krysset ved Stadionvegen på tross av utbygging av dette området. Fylkeskommunen har påpekt at planforslaget må bearbejdes slik at det blir regulert inn leskur for buss og at g/s-vegen går på baksiden av leskuret. For å imøtekomme innspillet er det nå foreslått at det etableres et kantstopp langs Porsgrunnsvegen som gir plass til leskur og g/s-veg bak dette. Etablering av kantstopp er diskutert med og akseptert av fylkeskommunen.

Sykkelveg og fortau langs Porsgrunnsvegen

Planforslaget legger til rette for sykkelveg og fortau langs Porsgrunnsvegen. Fylkeskommunen har påpekt at i planområdet sørvestre hjørne avslutter sykkelvegen på en uhensiktsmessig måte mot tilgrensende plan. Avslutningen er nå foreslått justert slik at g/s-vegen er mer tilpasset.

Turveg

Det ble bedt om innspill i høringsrunden for alternativ plassering av foreslått gangveg (turveg) gjennom planområdet. Pors idrett har kommet med tydelig merknad hvor de ikke ønsker slik løsning. Rådmannen støtter idrettsklubbens vurdering og foreslår fjerning av formål turveg mellom idrettsbanen og boligområdet. Turvegen langs område BK1 i planområdet søndre del erstattes med formål turdrag. Turdraget skal ha en funksjon som adkomst til energianlegg (BE1), og ikke som snarveg til idrettsanlegget.

Parkering

Planforslaget følger opp kommuneplanens krav til parkering.

Støy

Statsforvalteren har i sin merknad påpekt at støyretningslinjen er utdatert. Dette er nå rettet i bestemmelsene som henviser til T-1442/2021. I tillegg er Statsforvalteren kritisk til at støyskjerm ikke er tegnet på plankartet. Rådmannen ser ikke behov for dette, og mener at nøyaktig plassering av støyskjerm vil avdekkes ved prosjektering av boliger og krav i støyretningslinjen. Det er i planbestemmelsene satt tydelig krav til støy som framtidig utbygging må forholde seg til.

Barn- og unges interesser

Barn- og unges interesser har vært drøftet med barnerepresentanten i kommunen i forbindelse med 1.gangsbehandling av planforslaget. Barn og unges interesser anses å være ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Dersom det legges til rette for utbygging av en flerbrukshall kan denne også være et positivt tilskudd som bidrar til å styrke aktivitetstilbud for barn og unge i nærmiljøet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det kan påløpe noe økte kostnader til drift og vedlikehold av ny g/s-veg.

Elektriske anlegg

Statsforvalteren påpeker i sin merknad at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til merknad fra Statnett om behov for mulig utvidelse av elektrisk anlegg. De refererer til manglende beskrivelse eller avmerking av hvor eventuell ny nettstasjon skal plasseres. Lede (tidligere Statnett) bekrefter i tilbakemelding til kommunen at det ikke er behov for å utvide dagens anlegg.

Konklusjon

Planforslaget gir tydelige rammer for en spennende utvikling tett på Pors stadion, samtidig som det sikrer forutsigbarhet for nabolaget. Rådmannens innstilling fremgår av sakens første side.