



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/18984  
PlanID: 161

---

## Reguleringsplan for Smedgata 33

Detaljreguleringsplan  
Saksfremstilling med vedtak

---

Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, godkjent av Bystyret 16.03.2023 i sak 11/23

---

### INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 16.03.2023 i sak 11/23
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 28.02.2023 i sak 4/23
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 21/18984-31)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 04.10.2022 i sak 55/22
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 21/18984-21)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling
- Notat: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune AsplanViak (oppdragsnr. 636679-01, dato 10.05.2022)

### KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 24.03.2022, med frist for eventuelle klager er satt til 21.04.2023.

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 - sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 21/18984  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	28.02.2023	4/23
2 Bystyret	16.03.2023	11/23

---

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

#### Bystyret har behandlet saken i møte 16.03.2023 sak 11/23

##### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt.

##### Votering

UMBs forslag enst vedtatt

##### Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 - sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 21/18984  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	28.02.2023	4/23
2 Bystyret	16.03.2023	

---

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 28.02.2023 sak 4/23**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/18984-31  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 28.02.2023  
Bystyret

---

## Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 - sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.01.2023
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.01.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, revidert etter offentlig ettersyn, datert 16.01.2023
4. Mottatte høringsuttalelser samlet
5. Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer
6. Oppsummering av endringer etter høring
7. Protokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
8. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 29.08.2022
9. Forslag til planbestemmelser til 1.gangsbehandling, datert 07.09.2022
10. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 13.09.2022
11. Forslag til illustrasjonsplan til 1.gangsbehandling, datert 26.08.2022
12. ROS-analyse til 1.gangsbehandling, datert 29.08.2022
13. Solstudie til 1.gangsbehandling, datert 12.09.2022
14. Notat fremmede arter og tiltak i Smedgata 33 til 1.gangsbehandling, datert 10.05.2022
15. Notat områdestabilitet til 1.gangsbehandling, datert 08.09.2022
16. Referat fra oppstartsmøte, datert 13.10.2021
17. Møtereferat – nabomøte, datert 10.03.2022

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Telemarkhus AS

**Plankonsulent:** Feste Sør AS

### Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendom gbnr. 123/189 med tre nye boenheter. Bebyggelsen er planlagt med tre som fasademateriale, saltak og foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det legges til rette for terrasse over carport.
- Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. vist som et område for fortetting, hvor det kan bygges en ny frittliggende enebolig i tillegg til den eksisterende.
- Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.2022 – 09.12.2022. Det kom inn 5 merknader; fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, NVE, Vestsiden Fellesskap og felles merknad fra flere naboer.
- Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med noen endringer i plankart og bestemmelser, basert på nye vurderinger som er gjort på bakgrunn av de mottatte høringsuttalelsene.

# Saksframstilling

## Bakgrunn

På vegne av Telemarkhus AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for eiendom gbnr. 123/189. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen, med tre nye boenheter i form av kjedehus med carport og terrasser over carport. Foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det tilrettelegges for at eksisterende bolig skal beholdes, men forutsettes at eksisterende garasje skal rives.

## Planområdet og kort beskrivelse av planforslaget

Planområdets areal er ca. 2,6 daa, og ligger i et etablert boligområde på Vestsiden i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum. Planområdet består i dag av en enebolig plassert langs Smedgata og en stor hage. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

## Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 55/22 den 04.10.2022. Planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn.

Det vises til saksdokumenter knyttet til førstegangsbehandling for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

## Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.2022 – 09.12.2022. Det kom inn 5 høringsuttalelser/merknader (jf. vedlegg 4) fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, NVE, Vestsiden Fellesskap og felles merknad fra flere naboer. Høringsuttalelser går på temaer flomfare, overvannshåndtering, planprosessen og helhetlig plan for et større planområde. Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert i vedlegg 5, og disse er også omtalt under Rådmannens vurdering.

## Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Rådmannen har i dialog med forslagstiller foreslått endringer både i plankart og planbestemmelser med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene. Plankart er supplert med hensynssone «H320 – flomfare» med tilhørende bestemmelser, samt presisering av bestemmelser som følge av ny flomanalyse og høringsuttalelse fra NVE. I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer/presiseringer i bestemmelsene.

Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 2. Endringene i plandokumentene er oppsummert, vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 6. Foreslåtte justeringer endrer ikke planforslagets hovedgrep.

## Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn, og NVE har i sin høringsuttalelse påpekt at flomfare må utredes siden planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for flom. I tillegg har flere naboer merknad til planprosessen og et ønske om en helhetlig plan av et større område.

### *Flomfare*

NVE påpeker i sin høringsuttalelse at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Planområdet ble derfor etter høring analysert med programmet Scalgo Live, som er et digitalt verktøy som benytter dagens terrengmodeller til å analysere overflateavrenning.

Analysen viser at ved store nedbørsmengder er det potensial for at det kan danne seg områder i nord og nordøstlige del av planområdet, med stående overflatevann opptil cirka 30 cm dybde, og at store mengder vann kan renne videre ut av området. Det påpekes at dette er en teoretisk modellering og at f.eks. selv små endringer i terreng i og utenfor planområdet vil kunne påvirke og endre overflateavrenningen. Det er derfor viktig at dette hensyntas i forbindelse med prosjektering.



For å ivareta den potensielle flomfaren ble plandokumentene justert etter høring. Det potensielle flomutsatte området vises med «Hensynssone H320 Flomfare» på plankart og det gis bestemmelser til hensynssonen. I tillegg er bestemmelser supplert med krav for å sikre at bebyggelse plasseres høyere enn flomsone H320 og bygges uten kjeller for å hensynta flomfaren.

#### *Helhetlig plan*

Flere naboer mener at gjeldende reguleringsplan legger begrensninger for deres byggesøknader. De fremhever at det er urettferdig at enkelteiendommer kan omreguleres når tiltakene bryter med gjeldende reguleringsplan. De mener videre at et større område bør omreguleres og hevder at politikerne i Porsgrunn kommune ønsker en helhetlig plan for området.

Rådmannen viser til at planforslaget som nå er til behandling er et privat planforslag, i tråd med plan- og bygningsloven. Alle har anledning til å legge fram et forslag til reguleringsplan. Jamfør plan- og bygningsloven gjelder en reguleringsplan til den blir erstattet eller opphevet. I dette tilfelle vil deler av reguleringsplan (reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. planID 102, vedtatt 22.10.1974) bli opphevet ved vedtak av planforslaget. I forbindelse med 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø og byutvikling ble planforslaget som lagt frem for behandling vedtatt sendt på høring. Det fremkom ikke et politisk ønske om at planområdet skulle utvides, og ev. endres fra en detaljregulering til en områderegulering. Rådmannen har fulgt opp vedtaket, og legger nå høringsforslaget frem til 2.gangsbehandling. I forbindelse med kommende revisjon av kommuneplanens arealdel vil imidlertid eldre reguleringsplaner vurderes opphevet, herunder planer også fra 1974, men det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å anslå utfallet av en slik prosess.

#### *Fortetting innenfor eksisterende boligmiljø*

Foreslått utnyttelsesgrad (BYA 35%) innenfor planområdet er noe høyere enn området har i dag (BYA 20%). Gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 1974, legger til rette for fortetting med en frittliggende bolig i tillegg til eksisterende enebolig. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen fra 1974 er lav sammenliknet med hva som er vanlig å regulere i dag, og vurderes til ikke å møte dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære områder hvor det ligger godt til rette for flere boenheter per dekar.

#### *Høyder, solforhold og innsyn*

Naboer har tidligere uttrykt bekymring for høydene og dominerende volum. Foreslåtte høyder på de nye byggene overstiger gesimshøyder i gjeldende reguleringsplan med kun 20 cm. Rådmannen anser dette som marginal økning i høyde. Etter høring er bestemmelser også supplert med kotehøyder for maksimale tillatte gesims- og mønehøyder for boligbebyggelsen. På grunn av flomfare innenfor planområdet må bebyggelsen plasseres høyere enn flomsone H320. Det er derfor ønskelig å ha maksimalt kotehøyde i tillegg til høyder målt fra terreng. Maksimal mønehøyde på de nye bebyggelsen tilsvarer mønehøyde på nabobygg i nordøst (Krokvegen 14).

Planforslaget legger til rette for privat uteoppholdsareal på bakkenivå og terrasser over carport. Sol- og skyggediagram viser at solforhold for private uteareal blir ivaretatt, samtidig som tiltakene i liten grad vil gi skyggevirksomhet for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn (jf. bestemmelse 2.1.1.3 Uterom for bolig og retningslinjen i kommuneplanens arealdel).

Naboer har tidligere uttrykt bekymring for mulig innsynsproblematikk som følge av dette. Byggegrense mot eiendom gbnr. 123/205 varierer fra ca. 9,5 meter til ca. 14 meter, og fra ca. 10 meter til ca. 12 meter mot eiendom gbnr. 123/291. Byggegrense mot naboeiendom gbnr. 123/376 i

sørøst er satt til 4 meter. Denne naboeiendommen har etablert gårdsplass mot planområdet, og har sitt uteareal/terrasse lengre unna.

Rådmannen vurderer at foreslåtte byggegrenser gir god avstand til naboeiendommer, og kan ikke se at foreslått utbygging vil medføre vesentlig mer innsyn eller begrensinger på solforhold for naboeiendommene, enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde. Dette gjelder om det bygges en enebolig som i gjeldende reguleringsplan eller tre boenheter som i planforslaget.



#### *Barn og unges interesser*

Planforslaget åpner for 4 boenheter innenfor planområdet. Kravet til småbarnslekeplass i kommuneplanens arealdel blir dermed ikke utløst. Planområdet ligger for øvrig med kort avstand til Vestsiden skole med tilhørende lekemuligheter.

Trygg skoleveg: Det er kort avstand til både skole (150m) og barnehage (550m) gjennom områder med lav fartsgrense. Smedgata er en blindveg uten fortau. Fra krysset med Jonas Wessels gate er det imidlertid etablert fortau bort til skole og barnehage.

#### *ROS-analyse*

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred, svært redusert framkommelighet for utrykning og trafikkulykke. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

#### *Geotekniske undersøkelser*

Områdestabiliteten er ifølge geotekniker vurdert som tilfredsstillende. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

#### *Miljømessige konsekvenser for kommunen*



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen legger opp til nye boliger i et område som allerede er satt av til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

#### **Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen innstiller på å vedta planforslaget som det fremgår av saken.

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 – 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

---

Arkivsak-dok.	21/18984
Saksbehandler	Maja Mercina Abburu

---

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Utvalg for miljø og byutvikling	04.10.2022	55/22

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, datert 29.08.2022 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102. Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 04.10.2022 sak 55/22**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, datert 29.08.2022 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102. Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen.





# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	21/18984-21
Saksbehandler	Maja Mercina Abburu
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	04.10.2022

---

## Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 – 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, datert 29.08.2022 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102. Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 29.08.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 07.09.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 13.09.2022
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 26.08.2022
5. ROS-analyse, datert 29.08.2022
6. Solstudie
7. Notat fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, datert 10.05.2022
8. Notat områdestabilitet, datert 08.09.2022
9. Referat fra oppstartsmøte, datert 13.10.2021
10. Møtereferat – nabomøte, datert 10.03.2022
11. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
12. Sjekkliste grenlandsstandard

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Telemarkhus AS

**Plankonsulent:** Feste Sør AS

### Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendom gbnr. 123/189 med tre nye boenheter. Bebyggelsen er planlagt med tre som fasademateriale, saltak og foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det legges til rette for terrasse over carport.
- Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. vist som et område for fortetting, hvor det kan bygges en ny frittliggende enebolig i tillegg til den eksisterende.
- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 8 merknader. Merknadene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, overvann, barn- og unges interesser, sol/skygge, innsyn, utforming og reguleringsprosessen.

### Bakgrunn

På vegne av Telemarkhus AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for eiendom gbnr. 123/189. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen, med tre nye boenheter. Eksisterende garasje skal rives, men eksisterende bolig skal beholdes.

## Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, åpner for fortetting med en ny frittliggende bolig innenfor eksisterende boligeiendom. Ved godkjenning vil planforslaget erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, planID 102.

## Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 13. oktober 2021, og referat fra møtet følger vedlagt (vedlegg 9). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 15. januar 2022. Det ble mottatt 8 uttalelser til varsel om planoppstart.

Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, overvann, barn- og unges interesser, reguleringsprosessen, sol og skygge, utforming og innsyn. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 11 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under rådmannens vurdering.

Forslagsstiller har også gjennomført et nabomøte den 10.03.2022. Referat fra nabomøte følger i sin helhet som vedlegg 10.

## Planområdet

Planområdets areal er ca. 2,6 daa, og ligger i et etablert boligområde på Vestsiden i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum.

Planområdet består i dag av en enebolig plassert langs vegen Smedgata, med stor hage. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

## Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse for inntil maks. 3 boenheter i form av kjedehus med carport og terrasser over carport. Bebyggelse er planlagt med tre som fasademateriale og saltak. Foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det tilrettelegges for at eksisterende bolig skal beholdes, men forutsettes at eksisterende garasje skal rives.

Grad av utnyttelse er satt til 35% BYA for begge delområdene. Atkomsten for planlagte boliger (BKS) er gjennom privat felles kjøreveg, men eksisterende bolig (BFS) beholder direkte avkjørsel fra Smedgata.

En kommunal overvannskulvert går gjennom nordre del av planområdet. For å ivareta denne reguleres det inn en hensynssone (sikringssone VA-kulvert) hvor konstruksjoner/ bebyggelse ikke er tillatt.

Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

## Rådmannens vurdering

### Fortetting innenfor eksisterende boligmiljø

Foreslått utnyttelsesgrad (BYA = 35%) innenfor planområdet er noe høyere enn området har i dag (BYA = 20%). Gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 1974, legger til rette for fortetting med en frittliggende bolig i tillegg til eksisterende enebolig. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen fra 1974 er lav sammenliknet med hva som er vanlig å regulere i dag, og vurderes til ikke å møte dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære hvor det ligger godt til rette for flere boenheter per dekar.

Naboer har uttrykt bekymring for høydene og dominerende volum. Foreslåtte byggehøyder overstiger gesimshøyder i gjeldende reguleringsplan med kun 20 cm. Rådmannen anser dette som marginal økning i høyde.

Foreslått konsept legger til rette for kjedehus med carport. Carporten medfører at volumene deles opp gjennom ulike gesimshøyder, og bidrar derfor til at bygningsmassen oppleves oppbrutt og mer tilpasset i området.

### Solforhold og innsyn

Planforslaget legger til rette for privat uteoppholdsareal på bakkenivå og terrasser over carport. Sol- og skyggediagram viser at solforhold for private uteareal blir ivaretatt, samtidig som planforslaget i liten grad vil gi skyggevirksomhet for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn.

Planforslaget legger til rette for terrasser over carport. Naboer har uttrykt bekymring for mulig innsynsproblematikk som følge av dette. Byggegrense mot eiendom gbnr. 123/205 varierer fra ca. 9,5 meter til ca. 14 meter, og fra ca. 10 meter til ca. 12 meter mot eiendom gbnr. 123/291.

Byggegrense mot naboeiendom gbnr. 123/376 i sørøst er satt til 4 meter. Denne naboeiendommen har etablert gårdsplass mot planområdet, og har sitt uteareal/terrasse lengre unna.



Rådmannen vurderer at foreslåtte byggegrenser gir god avstand til naboeiendommer, og kan ikke se at foreslått utbygging vil medføre vesentlig mer innsyn eller begrensninger på solforhold for naboeiendommene, enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde. Dette gjelder om det bygges en enebolig som i gjeldende reguleringsplan eller tre boenheter som i planforslaget.

### Helhetlig plan

Flere naboer hevder at politikerne i Porsgrunn kommune ønsker en helhetlig plan for området. De mener videre at gjeldende reguleringsplan kun legger begrensninger for dem, og fremhever urettferdighet ved at enkelteieendommer kan omreguleres. Planforslaget som nå er til behandling er et privat planforslag utarbeidet i tråd med kravene i plan- og bygningsloven, noe alle grunneiere har anledning til. En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet eller opphevet. I dette tilfelle vil deler av en eldre reguleringsplan bli opphevet ved vedtak av planforslaget.

### Barn og unges interesser

Planforslaget åpner for 4 boenheter innenfor planområdet. Kravet til småbarnslekeplass blir dermed ikke utløst. Planområdet ligger med kort avstand til Vestsiden skole med tilhørende lekemuligheter.

*Trygg skoleveg:* Det er kort avstand til både skole (150m) og barnehage (550m) gjennom områder med lav fartsgrense. Smedgata er en blindveg uten fortau. Fra krysset med Jonas Wessels gate er det imidlertid etablert fortau bort til skole og barnehage.

### ROS-analyse

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred, svært redusert framkommelighet for utrykning og trafikkulykke. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

*Aktsomhetsområde for flom:* Planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom ifølge NVE atlas. Det stilles krav til lokal overvannshåndtering og godkjent teknisk plan.

### Geotekniske undersøkelser

Områdestabiliteten er ifølge geotekniker vurdert som tilfredsstillende. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

## Miljømessige konsekvenser for kommunen



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen legger opp til nye boliger i et område som allerede er satt av til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

### **Konklusjon**

Rådmannen mener at planforslaget bidrar til en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte, og innstiller på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.

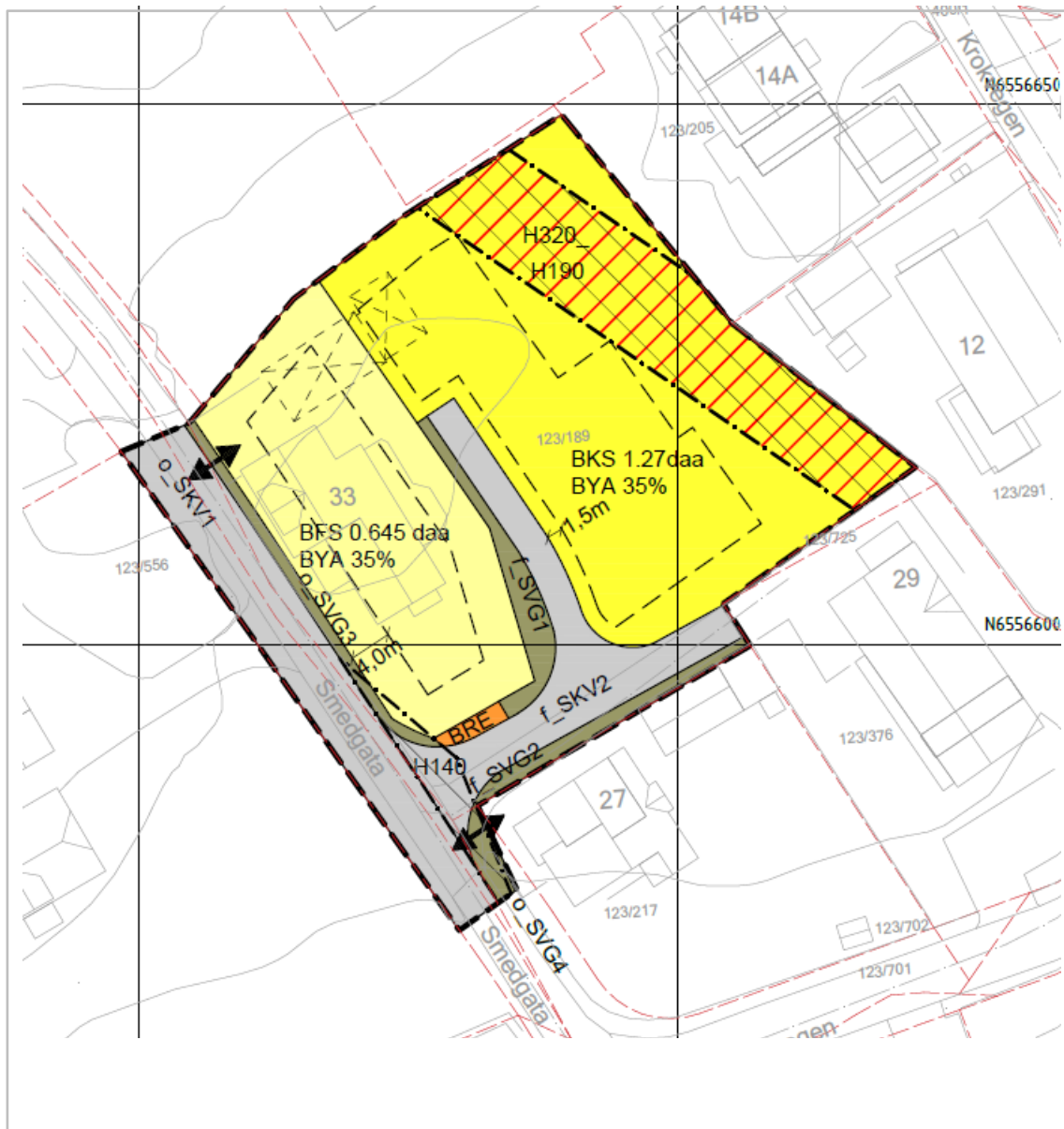


# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/18984  
PlanID: 161

## Reguleringsplan for Smedgata 33 Detaljreguleringsplan

### PLANBESKRIVELSE



## Innholdsfortegnelse

<b>1. Sammendrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
2.1 Hensikten med planen .....	4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold .....	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet .....	5
2.4 Krav om konsekvensutredning .....	5
<b>3. Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>6</b>
3.1 Overordnede planer og føringer.....	6
3.2 Regionale planer .....	7
3.3 Kommuneplanens arealdel.....	7
3.4 Gjeldende reguleringsplan.....	7
3.5 Tilgrensende reguleringsplaner .....	8
3.6 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet .....	8
3.7 Eiendomsforhold .....	9
<b>4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....</b>	<b>10</b>
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området .....	10
4.2 Historikk og tidligere bruk av området .....	11
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	12
4.4 Landskap og stedets karakter .....	12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	14
4.6 Naturverdier .....	14
4.7 Fremmede arter.....	15
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	15
4.9 Trafikkforhold .....	15
4.10 Barns interesser .....	16
4.11 Sosial infrastruktur.....	16
4.12 Universell tilgjengelighet .....	16
4.13 Teknisk infrastruktur.....	16
4.14 Grunnforhold .....	16
4.15 Forurensing og støy .....	16
4.16 Stråling.....	17
4.17 Flomfare og overvann.....	18
4.18 Risiko- og sårbarhet .....	20
4.19 Næring .....	21
<b>5. Planprosessen .....</b>	<b>22</b>

5.1 Oppstartsmøte.....	22
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	22
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader.....	23
<b>6. Beskrivelse av planforslaget.....</b>	<b>27</b>
6.1 Planlagt arealbruk.....	27
6.2 Overordnet beskrivelse av tiltaket.....	28
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse.....	28
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
6.5 Boligmiljø/bokvalitet.....	33
6.6 Barn og unge.....	33
6.7 Parkering.....	33
6.8 Trafikkløsning.....	33
6.9 Miljøoppfølging.....	33
6.10 Universell utforming.....	33
6.11 Kulturminner.....	34
6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	34
6.13 Overvannshåndtering.....	34
6.14 Elektrisitetsforsyning.....	34
<b>7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>36</b>
7.1 Overordnede planer.....	36
7.2 Estetikk og strøkskarakter.....	36
7.3 Grønnstruktur.....	37
7.4 Naturverdier.....	37
7.5 Naturmangfoldsloven.....	37
7.6 Vann, avløp, renovasjon.....	38
7.7 Forurensning.....	38
7.8 Vannforekomst.....	39
7.9 Landbruk og naturressurser.....	39
7.10 Friluftsliv.....	39
7.11 Tilgjengelighet.....	39
7.12 Lek.....	39
7.13 Bokvalitet og nærmiljøhensyn.....	39
7.14 Trafikk og trafiksikkerhet.....	43
7.15 Risiko og sårbarhet.....	44
<b>8. Avsluttende kommentarer:.....</b>	<b>45</b>
<b>9. Oversikt analyser og utredninger.....</b>	<b>46</b>

## 1. Sammendrag

Eiendommen Smedgata 33, gnr/bnr 123/189 i Porsgrunn kommune er regulert til bolig i gjeldende, eldre reguleringsplan og området er satt av til bolig i kommuneplanens arealdel. Gjeldende plan gir rom for en enebolig i tillegg til dagens bolig på tomta. Tiltakshaver ønsker å omregulere eiendommen slik at det blir mulig å bygge tre nye boenheter på den ubebygde delen av tomta. Planforslaget legger til rette for tre eneboliger med carport som trekkes så langt vest på tomta som mulig. Adkomsten blir via eksisterende, regulerte stikkvei fra Smedgata. Adkomstveien blir flyttet noe mot nord av hensyn til kryssutforming og av nabohensyn. De nye boligene vil bidra til fortetting i et eksisterende boligområde, samtidig som det bevares et grønt belte mellom nye og eksisterende boliger. Det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og strøkskarakter i plassering og utforming av byggene. Tiltaket vil ikke gi negative konsekvenser for miljø eller samfunnsikkerhet. Forholdene for naboene vil bli endret, men uten store negative konsekvenser. Det er gjennomført en ROS-analyse, registrering av fremmedarter og vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planarbeidet.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver Telemarkhus AS ønsker å utvikle eiendommen i Smedgata 33 gjennom å skille ut dagens enebolig og bygge 3 boenheter på resterende tomt.

Hensikten med planen er å kunne legge til rette for gode rammer for prosjektet slik at det blir et positivt tilskudd til nærmiljøet. Samtidig skal det bli mulig med en høyere utnyttelse av tomten enn det som ligger inne i eksisterende planer slik at et boligprosjekt kan bli realiserbart.



Figur 1: Planområdet med omgivelser. Foto: google maps.



## 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Telemarkhus AS er forslagsstiller.

Feste Landskap • Arkitektur ved Aslaug Norendal er plankonsulent.

Grunneier er Smedgata 33 AS. Reguleringsplanen omfatter også noe veiareal som er kommunal eiendom.

## 2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

*Ingen særskilte vedtak av betydning for planarbeidet.*

## 2.4 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning. Vurdering etter «Forskrift om konsekvensutredning» av 2017.

### § 6.

Reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes, jf. KU-forskriftas § 6 b), er listet opp i vedlegg I i forskrifta.

Det foreslåtte tiltaket med boligbebyggelse er ikke listet opp i Vedlegg I, og faller derfor ikke inn under denne paragrafen.

### § 8.

Planer skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vurdering etter kriteriene i § 10.

I vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal egenskaper ved planen eller tiltaket vurderes, jf. andre ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses på egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd i forskrifta.

Planområdet er ca. 2500 m<sup>2</sup> og ligger midt i et boligområde. Tiltaket vil medføre en høyere utnyttelse av tomta enn det som er tilfelle i dag, med kun en enebolig. Det foreslås tre nye boenheter i østenden av eiendommen samt deling av eiendommen i to tomter.

Tiltakets umiddelbare konsekvenser vil begrense seg til tomten og de nærmeste naboeiendommene. Tiltaket vil ikke medføre vesentlig produksjon av avfall eller utslipp. Planområdet er, ifølge kjente databaser ikke særlig utsatt for naturfarer. Det er ingen registrerte verna naturverdier i området som kan bli skadelidende.

Tiltaket er ikke i strid med nasjonale føringer eller forskrifter eller rikspolitiske retningslinjer. Tiltaket medfører ikke risiko for alvorlige ulykker eller helseskader. Tiltaket vil ikke medføre økt miljøbelastning i et allerede sårbart område.

Planarbeidet er vurdert til å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Tiltaket vil ikke ha vesentlige virkninger utenfor planområdet, men følgende punkter er utredet og gjort rede for i planarbeidet og det må sikres tilfredsstillende løsninger da det kan påvirke

omgivelsene negativt dersom det ikke blir hensyntatt: Grunnforhold, overvannshåndtering, Sol/ innsyn/ utsikt for naboer, forholdet til nærmiljøet – arkitektur/ bebyggelsesstruktur, kommunal infrastruktur, trafikkforhold, mm.

### **3. Planstatus og rammebetingelser**

#### **3.1 Overordnede planer og føringer**

##### **Lov om planlegging og byggesaksbehandling**

*Hensikt:* Loven gir rammer for reguleringsplanprosessen og medvirkningen samt utredningskrav og framstilling av planmaterialet.

##### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**

*Hensikt:* Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)<sup>1</sup> legger vekt på gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt og planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt.

##### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

*Hensikt:* Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljø-vennlige transportformer.

##### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

*Hensikt:* Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

##### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)**

*Hensikt:* Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/>

### 3.2 Regionale planer

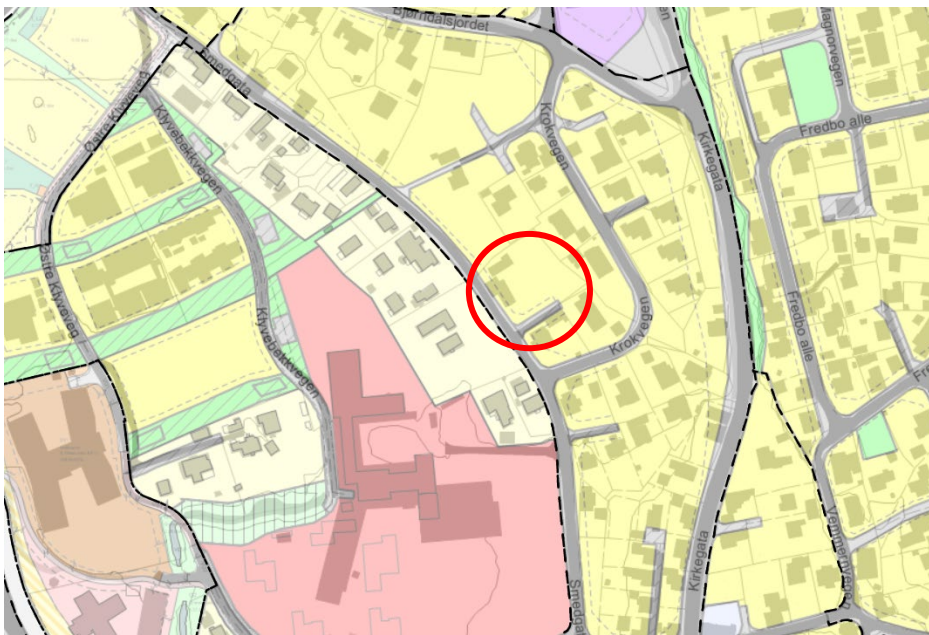
#### ATP Grenland

*Hensikt:* Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende. Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Det er blant annet utarbeidet strategier for et *mer effektivt transportsystem og bedre kollektivtrafikk*.

### 3.3 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplanens arealdel er den aktuelle tomten satt av til boligformål.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelser som har betydning for utnyttelsesgraden:

- Tomten ligger i bybåndet og ved utbygging er det er krav om minimum 2 boenheter pr kvadratmeter.
- Det er krav om mellom 1,2 og 2 p-plasser pr boenhet, avhengig av type parkeringsløsning.
- Det er krav til minimum 50 m<sup>2</sup> uterom per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet). For utbygging under 400 m<sup>2</sup> (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

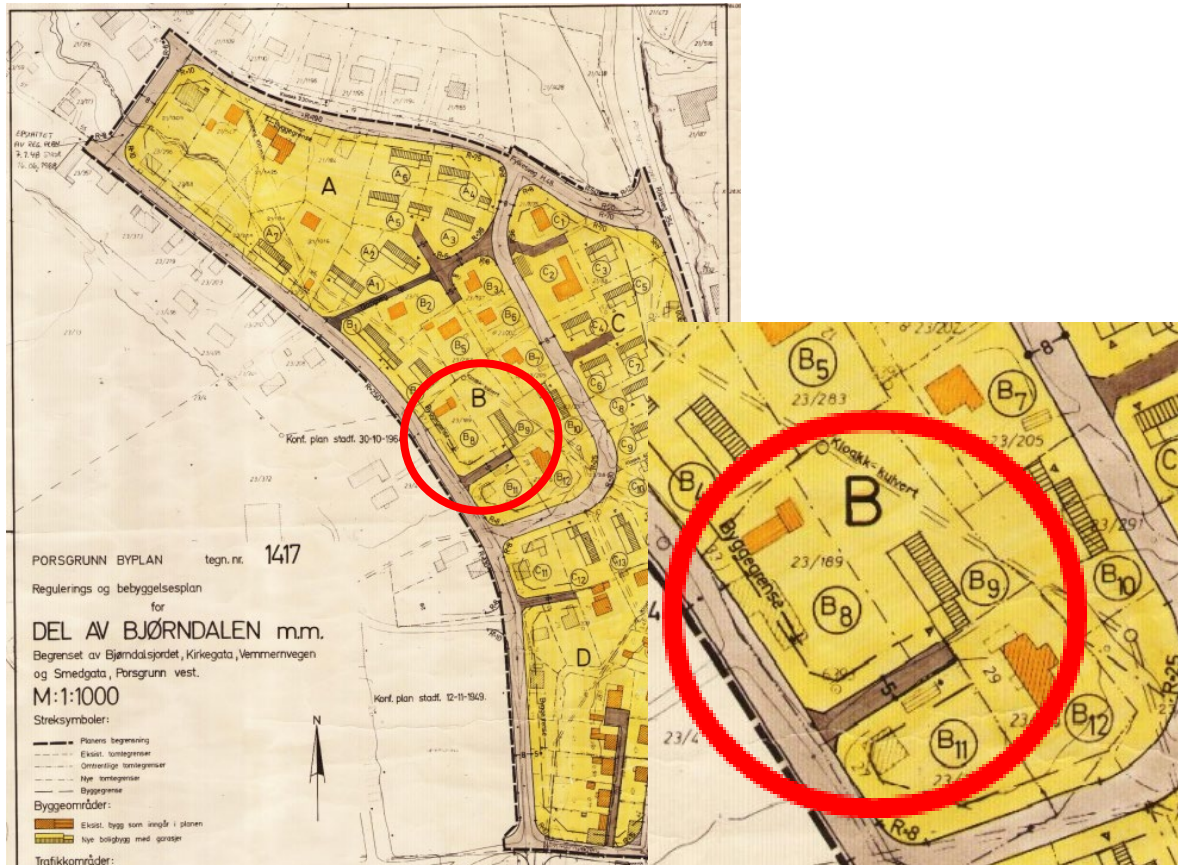
### 3.4 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er PlanID 102- Del av Bjørndalen mm fra 1974. Følgende bestemmelser er sentrale:

- Det kan bygges bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.

- Bygningenes grunnflate, inklusive garasjer, carport og overdekkede terrasser, skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal hvor annet ikke er vist på planen.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader.
- Nye bygninger må ligge minst 5 m fra regulert vegkant.
- Gesimshøyde må ikke overstige 6,5 m for 2 etasjes bygg.

I reguleringsplanen er eiendommen vist som to tomter og med en enebolig tegnet inn på den i dag ubebygde delen.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan med utsnitt som viser Smedgata 33

### 3.5 Tilgrensende reguleringsplaner

På motsatt side av Smedgata ligger reguleringsplanen Klyvejordet, Vestsida hageby- planID130. Planen ble godkjent i 2002. Områdene nærmest Smedgata er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Planområdet er ellers regulert til skole (dagens Vestsida skole) og boliger, både frittliggende småhus og leilighetsbygg. Mesteparten av arealene er utbygd.

### 3.6 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

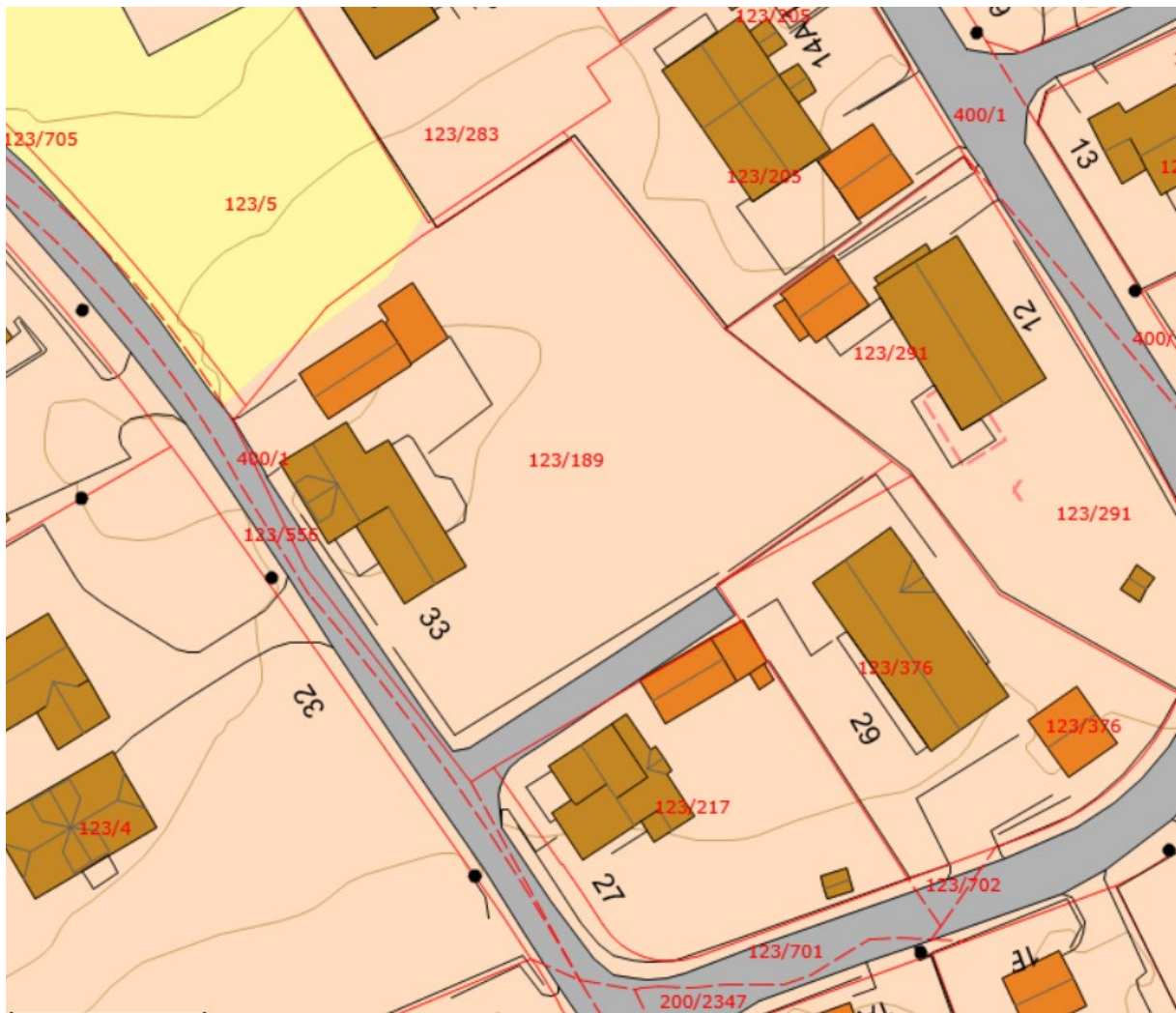
Det er ingen igangsatte planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet.

### 3.7 Eiendomsforhold

Området som berøres av reguleringen består av 4 eiendommer:

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
123/189	Smedgata 33	Smedgata 33 AS
123/701	Offentlig veg	Porsgrunn kommune
123/556	Offentlig veg	Porsgrunn kommune

Smedgata 33 er i dag eneboligtomt. De to andre eiendommene er i bruk som offentlig veg.

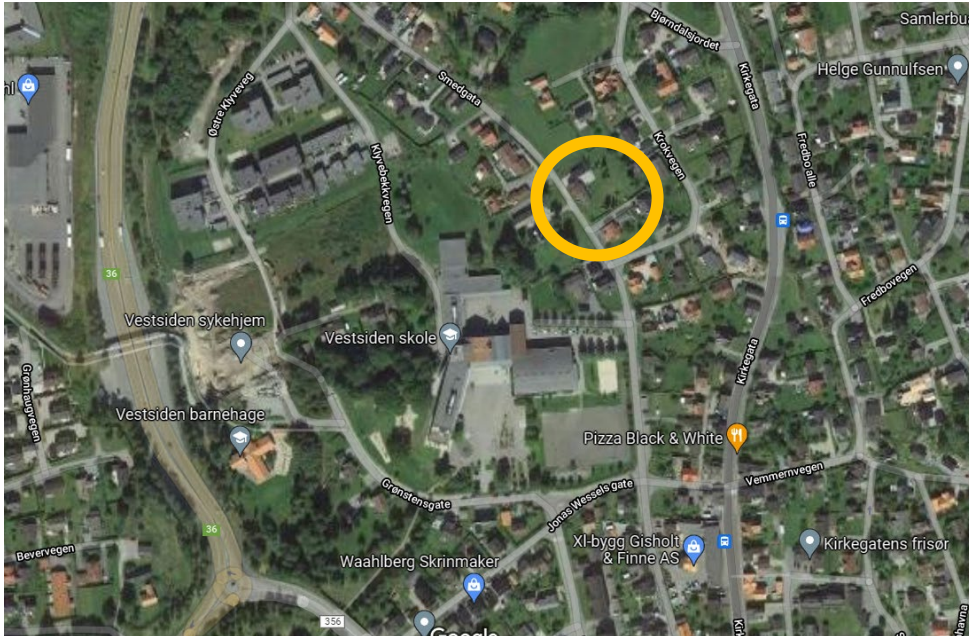


Figur 4: Kartutsnitt som viser den aktuelle eiendommen 123/189 og naboeiendommer

## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger ca 700 m nord for Porsgrunn sentrum (PP-krysset) på Vestsida, målt i ganginje langs eksisterende gater,



Figur 5: Flyfoto som viser tomtens beliggenhet. Kilde: Google maps



Figur 6: Skråfoto av tomten og naboeiendommene. Kilde: 1881 kart

Planområdet er avgrenset til eiendommen bestående av gnr/bnr 123/189 samt en del av veiarealet utenfor slik at en sikrer etablering av en trafiksikker avkjørsel med siktsoner.

Terrenget er relativt flatt, og området har gode solforhold. Planområdet har et areal på 2612 m<sup>2</sup>. Vi foreslår å benytte tomtegrensen som planavgrensning i nord og øst. I vest og sør foreslår vi å inkludere noe veiareal i planområdet for å sikre mulighetene for en trafiksikker avkjørsel.



Figur 7: varslet planavgrensning markert med sort stiplet strek. Planavgrensningen er snevret inn i endelig planforslag.

#### 4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Nærområdet var tidligere spredt landlig bebyggelse med hager og dyrket mark og som gradvis er blitt omgitt av boliger.



Figur 8 Historisk flyfoto over området fra 1937 og flyfoto dagens situasjon (2019) (1881.no)

### 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten ligger i et sentralt boligområde i Porsgrunn, langs «bybåndet» i Grenland. Det er ca en kilometer å gå til bykjernen i Porsgrunn, 150 m til Vestsiden skole og 500 m til Vestsiden barnehage. I dag er tomten bebygd med en enebolig med garasje/ uthus. Tomten grenser mot Smedgata i vest og mot eneboligtomter i sør og øst og delvis i nord. I nord ligger det også et ubebyggt grøntareal/ dyrkbart areal.

Nærområdet er preget av eneboligtomter og tidligere spredt landlig bebyggelse som gradvis har fått flere og flere boliger omkring seg. Området oppleves nå som middels tett bebygd og med grønne lunger imellom bebyggelsen.

### 4.4 Landskap og stedets karakter

#### *Det naturlige landskapet*

Landskapet i og rundt planområdet (Bjørndalsjordet) er en del av den flate og brede dalbunnen langs vestsida av elva mellom Skien og Porsgrunn. Det overordna landskapsrommet avgrenses av sammenhengende, lave åsdrag i horisonten. Øst for planområdet er det en bratt fjellskrent langs Porsgrunnsvegen som er relativt dominerende i nærmiljøet og avgrenser det lokale landskapsrommet. Ellers oppleves landskapet åpent og relativt flatt.



Figur 9: Krokvegen sett fra Smedgata og østover. Kilde: Lokalhistoriewiki. Bilde: Roy Olsen

#### *Det bygde landskapet*

Planområdet ligger i et boligområde med i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse og smale, rolige gater uten gjennomgangstrafikk. Rett nord for planområdet ligger det noe dyrka mark som er regulert til boligbebyggelse. Sørvest for boligområdet ligger Vestsiden skole med relativt store bygningsvolum og utearealer. Vest for boligområdet ligger det et nyere boligområde med lavblokker og punkthus og i nord ligger det næringsarealer med store bygningsvolum og parkeringsflater.



Planområdet ligger dermed i et boligområde med småhus-struktur mens bebyggelsen utenfor i stor grad er preget av andre bystrukturer.

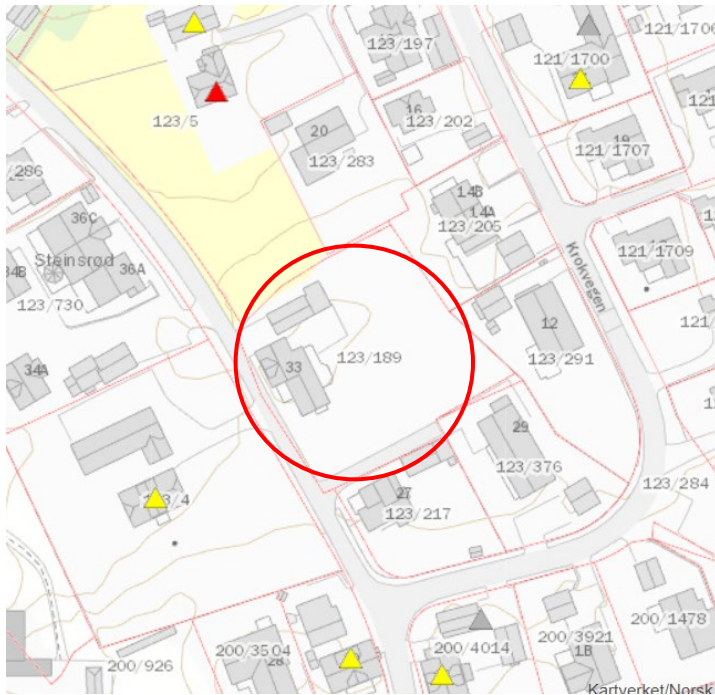
I og ved planområdet har nærmiljøet et småskalapreg og oppleves som hyggelig og nesten landlig til tross for at det ligger midt i et stort byområde. Bebyggelsen er strukturert langs veisystemet. Husene i nærheten er for det meste eneboliger, men det er noen få rekkehus og en tomannsbolig like ved. Husa har fra en til to etasjer og har et variert preg. Flere av husa er fra tidlig 1900 eller eldre mens en ny bølge av bebyggelse kom på 60 og 70 tallet. Alle boligene har hage og mange av tomtene er inngjerdet eller har hekk som avgrensning av hagen. Alle nabohusene har saltak, men med varierende takvinkel. I dag er de fleste husa hvite eller i en gråtone. For ikke så mange år siden hadde flere av husa varme, dypere farger som rød, okergul og grønn. Strøkskarakteren kan sies å være et variert og trivelig trehusmiljø preget av å være utbygd i ulike tider med frittliggende, middels store eneboliger i hager. Husa varierer i farge, form og høyde, men de fleste er velstelte og moderate i uttrykket uten prangende elementer. Hagene er dominert av grønne plener med hekk eller gjerde rundt. De har relativt lite vegetasjon ut over dette og nesten ingen større trær.



Figur 10: Bebyggelsesstruktur. Kilde: 1881 kart.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

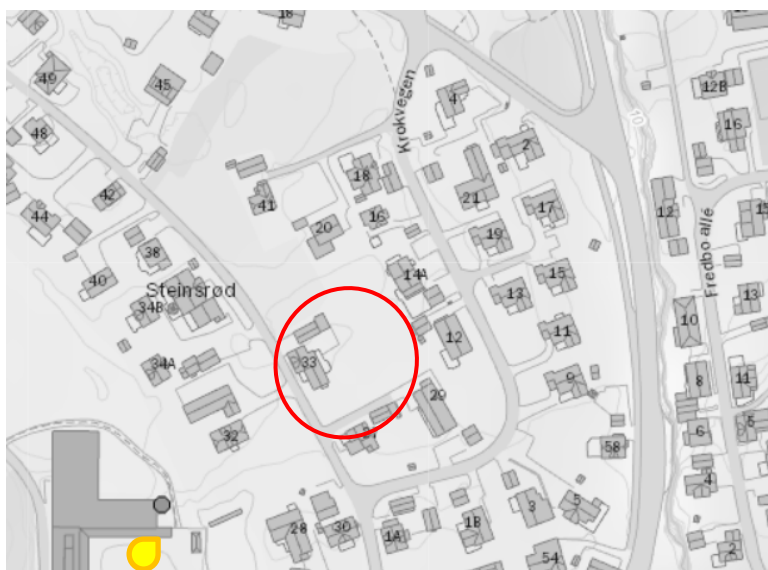
Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, men det ligger en del SEFRAK-registrerte bygninger (bygninger fra før 1900) i nærheten av planområdet. (Kilde: Miljøstatus.no)



Figur 11: SEFRAK registrerte bygninger nær planområdet markert med gul eller rød trekant.

#### 4.6 Naturverdier

Innenfor planområdet er det ikke registrert naturverdier i form av arter med forvaltningsinteresse, ingen vernede eller truede arter eller særlige naturmiljø. Nær planområdet, ved Vestsiden skole er det registrert en rødliste art, fiskemåke, som er klassifisert som *sårbar*. (Kilde: Naturbase.no)



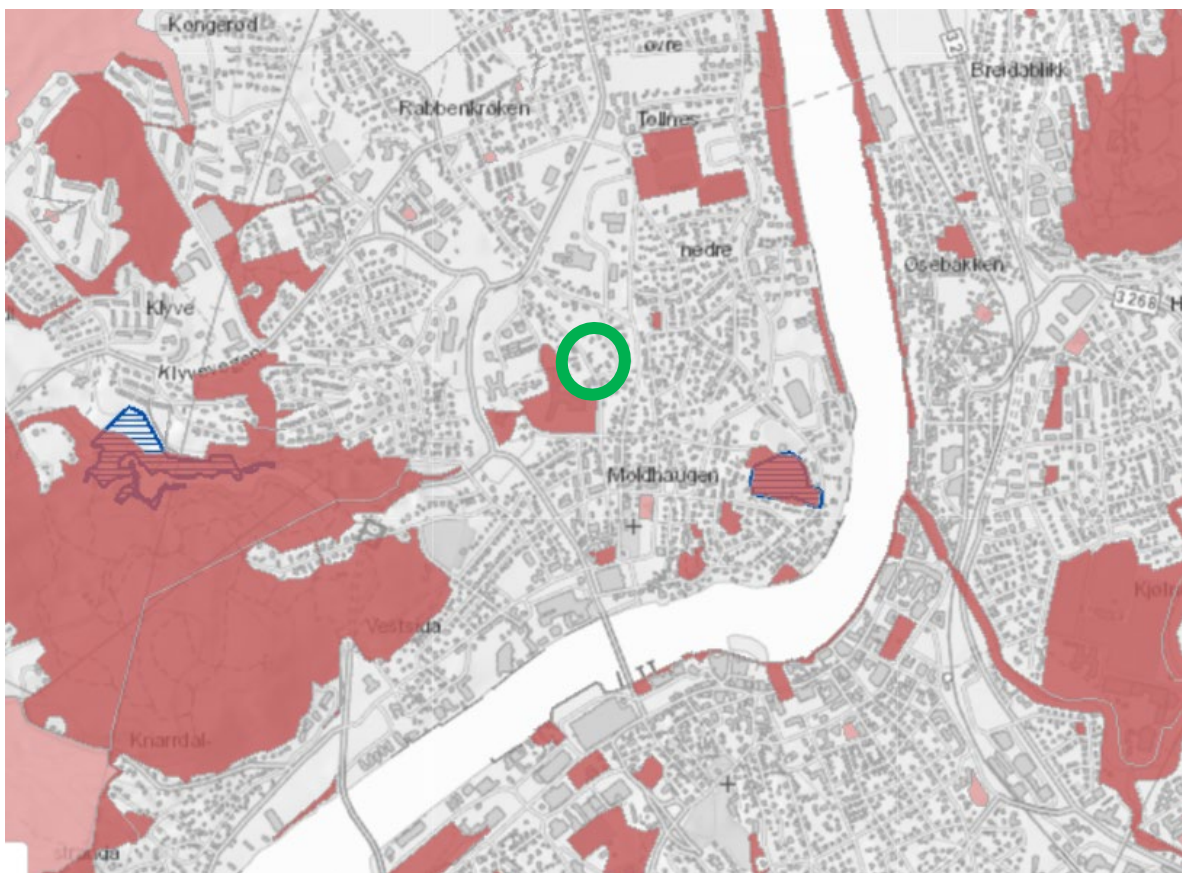
Figur 12: kartutsnitt fra naturbase.no som viser observasjon av fiskemåke, markert med gult.

#### 4.7 Fremmede arter

Asplan Viak har undersøkt planområdet for fremmede arter. Tolv forskjellige fremmede arter ble registrert i planområdet, derav 6 i de to høyeste risikokategoriene SE og HI. Verdifulle naturtyper, som kan bli utsatt av spredning direkte fra planområdet, er ikke registrert i planområdet eller i influensområdet.

#### 4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det nærmeste kartlagte friluftsområdet er grøntområdene rundt Vestsiden skole. Her er det både lekeplasser og gressletter for lek og opphold ca 150 meter fra planområdet. Ca 650 meter fra planområdet ligger idrettsanleggene rundt Pors stadion med flere fotballbaner og gressletter.



Figur 13: Kartlagte friluftsområder i rødbrunt, statlig sikra friluftsområde med blå skravur. Planområdet markert med grønn ring. Kart: Grenlandskart.no.

#### 4.9 Trafikkforhold

##### **Biltrafikk**

Det er lite trafikk i Smedgata. Gata er stengt for gjennomkjøring i nord slik at det er kun kjøring til og fra eiendommene.

##### **Kollektivtrafikk.**

Nærmeste bussholdeplass ligger i Kirkegata ca 100 m fra tomta, men da det mangler snarvegforsbindelse er det kortere å gå til en bussholdeplass ca 350 m fra tomten.

#### **Gående og syklende**

Det er blandet trafikk på det lokale vegnettet Smedgata, Krokvegen. På grunn av den beskjedne bilbruken oppleves trafikforholdene som trygge i umiddelbar nærhet til planområdet. Hovednett for sykkeltrafikk i Grenland er lagt til Porsgrunnsvegen, 250 m sykkelavstand fra planområdet.

#### 4.10 Barns interesser

Arealmessig er barns interesser relativt godt ivaretatt i området. Boligområdet framstår som grønt og trygt og trafikken er lav. Det er imidlertid få grøntområder eller lekeområder for uorganisert aktivitet i umiddelbar nærhet utenom ved skolen. De fleste boligene har egne hager og det er relativt kort vei til et større idrettsanlegg ved Pors stadion.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Vestsiden skole ligger 150 meter fra planområdet og Vestsiden barnehage og Vestsiden sykehjem ligger ca 500 m unna. Vestsiden kirke og menighetshus ligger også i en avstand på ca 500 m fra planområdet.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt, og universell utforming er godt mulig å få til ved eventuelle tiltak.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur

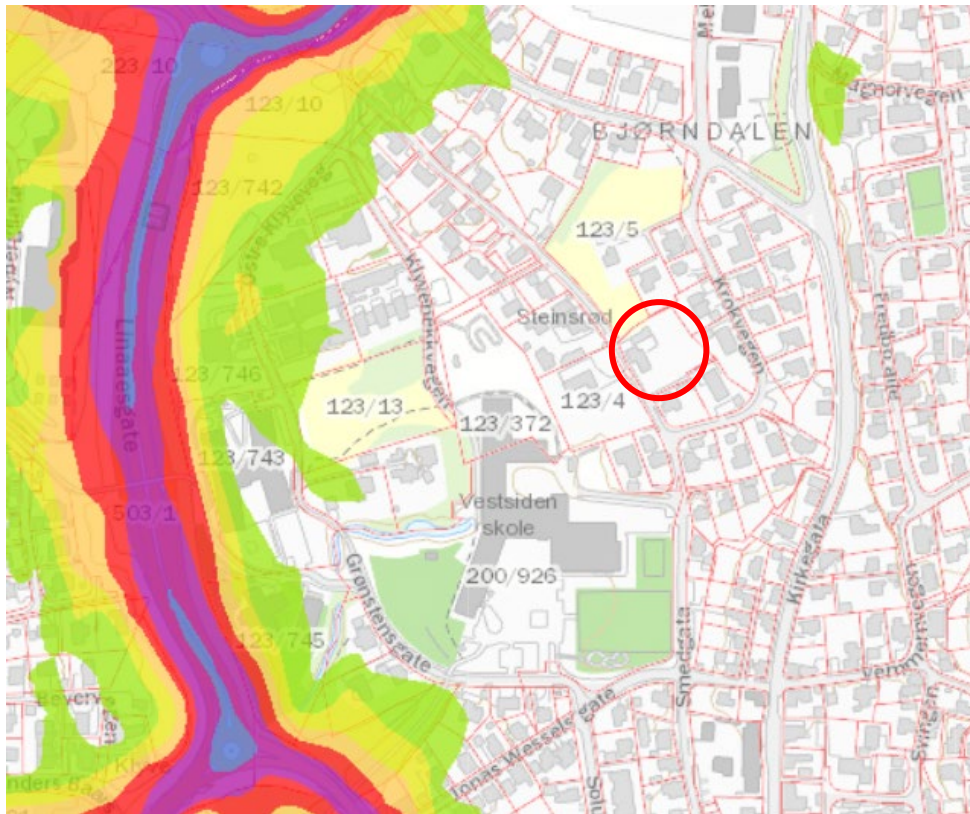
Nye boliger kan kobles til eksisterende kommunalt ledningsnett, se skisseplan i figur 27. Kapasiteten på eksisterende system er tilstrekkelig. Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

#### 4.14 Grunnforhold

Grunnteknikk har gjennomført en vurdering av områdestabiliteten iht. NVE's gjeldende regelverk. Basert på terrengkriterier ligger ikke planområdet innenfor et aktsomhetsområde for skred i sprøbruddmaterialer/kvikkleire. Områdestabiliteten vurderes derfor som tilfredsstillende.

#### 4.15 Forurensing og støy

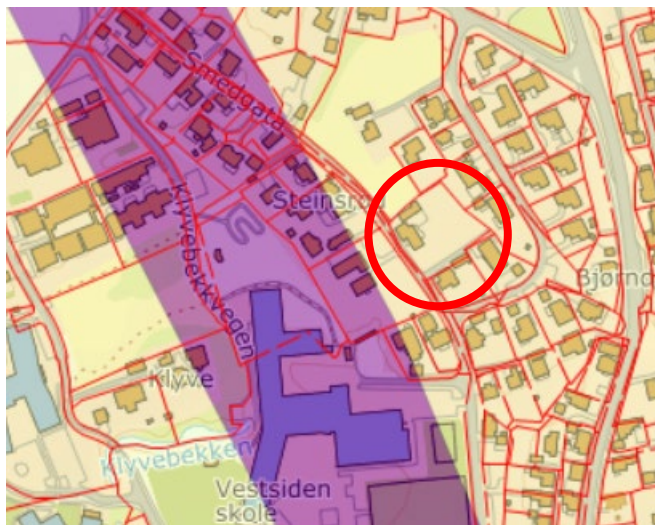
Planområdet er ikke spesielt støyutsatt. Nærmeste viktige støykilde er Rv36 Linaaesgate. Smedgata 33 er ikke vesentlig berørt av trafikkstøy fra denne. (kilde: Miljøstatus.no)



Figur 14: Støykart fra Miljøstatus.no.

#### 4.16 Stråling

I området er det forekomster av alunskifer som kan innebære fare for radonstråling. Ikke langt fra planområdet er det registrert særlig høy radonfare, se lilla felt i figur nedenfor.



Figur 15: særlig høy radonfare markert med lilla. Planområdet markert med rød ring.

Vi kjenner ikke til at det er installasjoner i eller i nærheten av planområdet som sender ut elektromagnetisk stråling.

#### 4.17 Flomfare og overvann

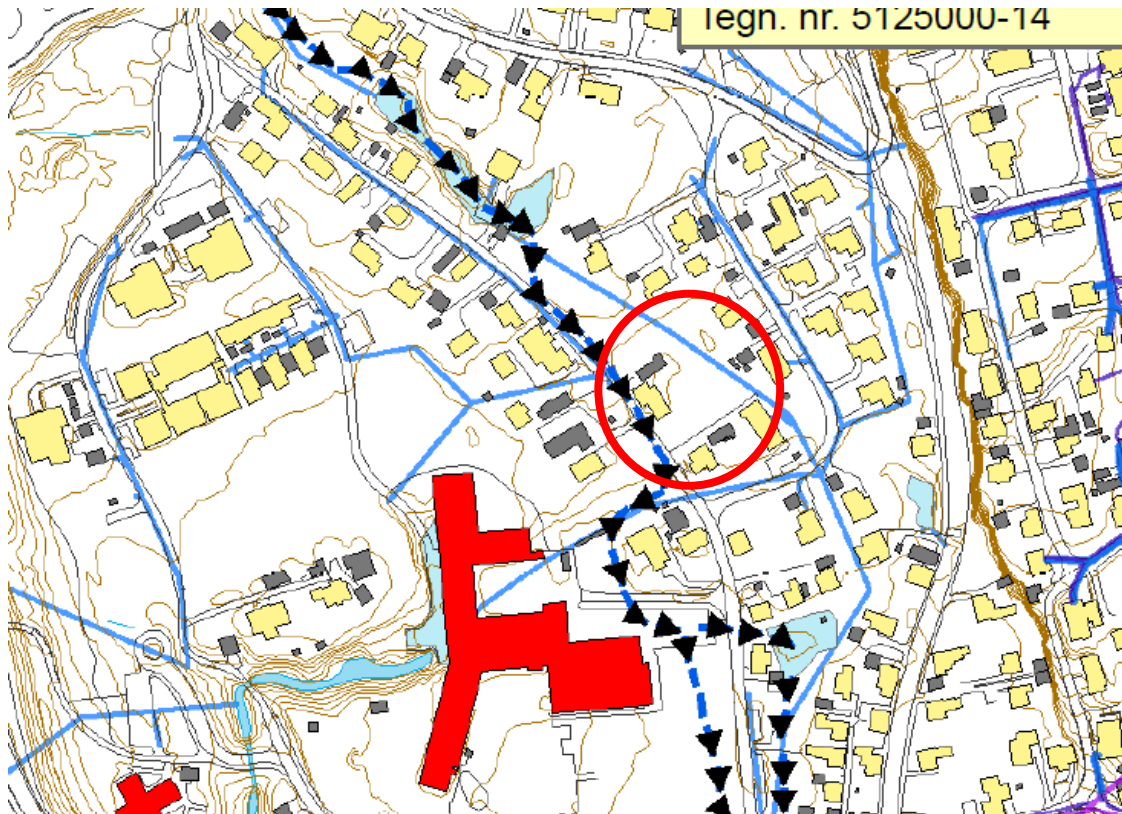
Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom, i henhold til NVE sitt kart på Naturbase.no.

Det går en bekkekulvert gjennom planområdet (Klyvebekken) og i kulverttraseen er terrenget noe lavere enn omkringliggende terreng. Ved flom og eventuell overskredet kapasitet eller tilstopping av kulverten fra Bjørndalsjordet, vil flomveien gå gjennom Smedgata og ikke følge kulverttraseen.

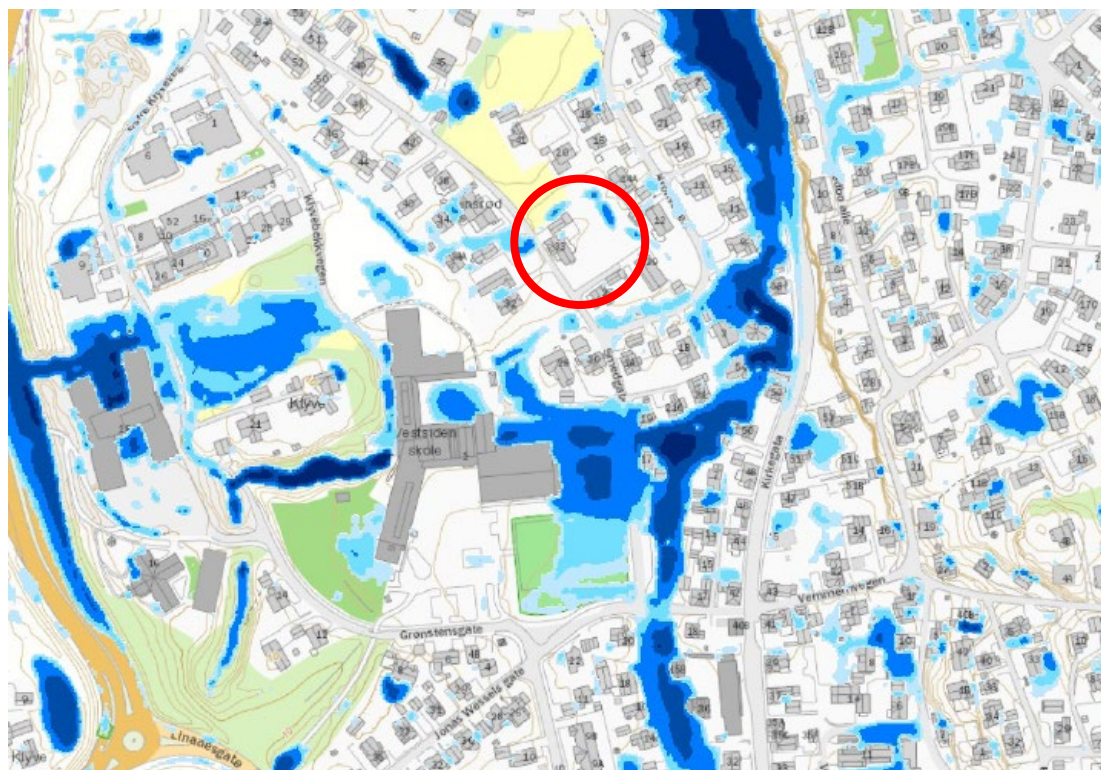
Ved store nedbørsmengder vil det kunne samle seg vann i lavbrekket på tomten der kulverten ligger. Ifølge analysekart utarbeidet av Sweco i forbindelse med utredninger for Klyvebekken, vil det kunne samle seg opp vann med en dybde på inn til 0,5 m ved et såkalt 200-års regn.



Figur 16: Aktsomhetssone flom. (Kilde Naturbase.no.)



Figur 17: Flomveier markert med svarte piler. (Kilde: Flomplan Porsgrunn vest, Norconsult)



Figur 18: 200- års regn, maksimal vanddybde. (Kilde: Sweco)

#### 4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for tiltaket. På et overordnet nivå anses ikke området eller tiltaket å være særlig sårbart eller utsatt for risiko. Figur 19 viser hvilke uønskede hendelser som er vurderte. De nummererte hendelsene er analysert videre.

	Uønsket hendelse	Relevans i plansaken	Kilde	Hendelse (nr) som analyseres
Naturhendelser	Ekstrem vind	Ikke spesielt krevende vindforhold. Det er noen større trær på eiendommen disse vil bli hogd ned i byggeprosessen	Metrologisk institutt	
	Is og tele	Ikke større problem enn ellers i distriktet. Terreng og utbyggingsformål er ikke spesielt utsatt ved is og tele.	Metrologisk institutt	
	Urban flom/overvann	Eiendommen ligger ikke innenfor en flomsone, men ligger med i et aktsomhetsområde for flom. Flomvei i nærheten.	Kartlegging flomveier Porsgrunn vest www.Naturbase. no	1
	Snøskred	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Skogbrann	Ikke skog i nærområdet		
	Steinsprang	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Kvikkleireskred	Området ligger under marin grense	NVE Rapport utført av GrunnTeknikk AS	2
	Erosjon langs elv	Området ligger ikke nær elv	Grenlandskart	
	Radon	Iht Nasjonalt aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden 1 (Moderat til lav aktsomhet) Aktsomhetszone 3 i nærheten. Håndteres i Tek17.	www.Naturbase. no	
Andre hendelser	Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer			
	Stengt kommunal vei	Stengt vei kan forekomme. Smedgata er blindvei.	Befaring	3
	Strømbrudd	Strømbrudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Omtales under hendelse Urban flom/overvann		(1)
	Brudd i annen teknisk infrastruktur	Brudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
	institusjoner	Utbyggingsformålet er ikke institusjon eller påvirker institusjon i nærområdet	Planforslaget	
	Sårbare grupper	Utbyggingsformålet berører ikke sårbare grupper	Planforslaget	
	Næringsvirksomhet			
	Virksomhetsfarer som brann, eksplosjon mm i industri eller anlegg	Ingen farlige virksomheter i nærområdet.	Grenlandskart	
	Forhold ved utbyggingsformålet			
	Risiko ved utbyggingsformålet	Ingen særlig risiko ved utbyggingsformålet	Planforslaget	



Akutt forurensning	Kan oppstå ved anleggsarbeid. Håndteres gjennom regelverk for anleggsplasser og forurensningsforskriften. Ikke særlig sårbart vannmiljø i umiddelbar nærhet.	Grenlandskart	
Er tiltaket i seg selv mål for sabotasje- og terrorhandling	Tiltaket er ikke sabotasjemål.	Planforslaget	
Forhold ved omkringliggende områder			
Traffikkulykke	Kan oppstå ved økning i trafikken	Planforslaget Grenlandskart	4
Større ulykker vei/bane/luft/sjø	Ikke relevant risikofaktor i planområdet, eiendommen ligger i en etablert og rolig boliggate.	Grenlandskart	
Er det potensiale for sabotasje-/terror mål i nærheten	Ingen aktuelle sabotasjemål i nærheten	Google maps	
Ulykker med farlig gods	Ingen hovedfartsårer i umiddelbar nærhet	Grenlandskart	
Forhold som påvirker hverandre			
Flom som fører til stengt vei	Kan gi problem med utrykning. Omtales under hendelse stengt kommunal vei.		(3)

Figur 19: Tabell fra ROS-analysen som viser hvilke hendelser som er vurdert

#### 4.19 Næring

Det er i dag ingen kjent næringsaktivitet i planområdet eller på nabotomtene. Det er kort vei til næringsarealer og arbeidsplasser i både Porsgrunn og Skien.

## 5. Planprosessen

### 5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 13.10.2021.

### 5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Varsel om oppstart ble sendt ut med brev 03.12.2021 og annonsert i Varden og Telemarksavisa 07.12.2021. Frist for innsending av merknader var satt til 15. 01.2022.

Den 12.01.2022 ble det avholdt en befaring og et møte med naboene Alejandro Lanner og Anders Nygaard. Tema for møtet var at den varslede planavgrensningen berørte tomten til Lanner og en bekymring for hva planene vil ha å si for hagen og parkeringsmulighetene deres. I tillegg var det utbyggingen for øvrig et tema der det ble ytret skepsis fra naboene.

Den 10.03.2022 ble det avholdt befaring og møte der de nærmeste naboene som hadde sendt innspill til oppstartsvarelet ble invitert. Tre personer møtte i tillegg til plankonsulent og forslagsstiller. Foreløpige skisser ble lagt fram og diskutert. Nedenfor er utsnitt av referat fra møtet:

1.	<p>Gjennomgang av foreløpige tegninger som grunnlag for reguleringsplanen.</p> <p>Telemarkhus og Feste informerer om at det kan legges inn bestemmelser i reguleringsplanen som regulerer høyde, farge, materialbruk, mm som kan bidra til at ny bebyggelse harmonerer best mulig med strøkskarakteren.</p>
2.	<p>Overordna forhold:</p> <p>Naboene er i utgangspunktet svært skeptiske til at det reguleres inn 3 enheter her med høyere utnyttelse enn det som ligger inne i eksisterende reguleringsplan. De mener det er urettferdig at de som har midler til å omregulere kan endre betingelsene for bygging mens naboene som er privatpersoner ikke får tillatelse til bygging ut over gjeldende reguleringsplan. De mener de har sagt klart ifra om dette (og en del andre forhold) tidligere når Telemarkhus har forsøkt seg på å søke om rammetillatelse for prosjektet. De viser til uttalene i denne sammenhengen. De mener det har vært en dårlig prosess overfor naboene fram til nå.</p> <p>Telemarkhus og Feste ser problemstillingen, men mener at så lenge de forholder seg til lover og regler så må misnøyen med eksisterende reguleringsplan rettes mot kommunen.</p>
3.	<p>Innspill til den foreslåtte løsningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Positivt at adkomstvegen er flyttet litt mot nordvest slik at Smedgata 27 kan få gode og avskjermede parkeringsforhold og adkomst til garasje uten at avkjørsel eller siktlinjer berører tomte.</li><li>• Negativt med takterrasser over carportene. Disse vil ligge høyt og gi innsyn til naboenes hager og uteplasser. (Telemarkhus påpeker at de vil ligge i vanlig balkong-høyde og at de har tett rekkverk som minsker innsyn.)</li><li>• Negativt dersom det blir dårlige solforhold på naboenes uteplasser.</li><li>• Ønsker ikke høye og dominerende bygninger tett på eksisterende boliger.</li></ul>

Naboene, ved Anders Nygaard, sendte også den 24. mars et brev til kommunen med et notat etter møtet den 10. mars der de uttrykker misnøye med prosessen og utbyggingsplanene.

### 5.3 Sammenstilling av innkommende merknader

#### **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 14.02.2022**

Statsforvalteren minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.».

Det vises også til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3.

Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Det forventes at grunnforholdene og områdestabiliteten derfor vurderes nærmere i planarbeidet.

Planområdet er i NVEs kartløsning markert som aktsomhetsområde for flom. Vi forventer at faren for flom vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Områdestabilitet er utredet og vurdert å være i orden. Grunnforholdene vurderes nærmere i neste fase. Flomsituasjonen er vurdert og hensyntatt.*

#### **Vestfold og Telemark fylkeskommune 11.01.2022**

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – om og senest innen 3 uker -arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf kulturminneloven § 8 andre ledd).

*Forslagsstillers kommentar:*

*Barn og unges interesser er vurdert og ivarettatt. Sol/ skyggediagram er lagt ved. Bestemmelse om kulturminnevern er lagt inn.*

### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

NVE viser til at planområdet ligger under marin grense, og planområdet består ifølge løsmassekart fra NGU (jf. NVE Atlas) av elveavsetninger. Det er ifølge NGUs kart Mulighet for marin leire (MML) stor mulighet for marin leire i dette området. Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet utarbeides en geoteknisk vurdering av områdestabilitet, og at det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt og at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Eventuelle krav om risikoreduserende tiltak må ivaretas i plankart og bestemmelser.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde flom, jf. NVE Atlas.

Det er en forutsetning at reell flomfare er avklart, og at det i forbindelse med planarbeidet utarbeides en flomvurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare, jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-2. Eventuelle faresoner og behov for risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser.

Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt og helst i form av åpne, naturbaserte løsninger i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og etter den såkalte tretrinnsmodellen (infiltrasjon, fordrøyning, sikker bortledning av overflatevann). Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

*Det er gjennomført geoteknisk vurdering av områdestabilitet som konkluderer at det ikke er fare for områdeskred. Flomsituasjonen er vurdert opp mot Porsgrunn kommune sine flomberegninger og det er ikke funnet behov for tiltak eller hensynssoner i planen. Prinsipp for overvannshåndtering og krav til permeable dekker er lagt inn i planbestemmelsene. Planområdet ligger ikke innenfor område med konsesjon for fjernvarme.*

### **Lede AS, 15.12.2021**

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

*Det er ikke lagt til rette for byggetiltak i nærheten av eksisterende kabler. Eventuell graving/masseutskifting vil bli sjekket ut med kabelpåvisning i forbindelse med byggearbeid. Effektbehov er gjort rede for, samt forslag til tilkobling til nettet.*

**DSB, 18.12.2021**

Automatisk generert svar fra DSB. Viser til at spørsmål knyttet til samfunnssikkerhet blir ivaretatt av Statsforvalteren.

*Forslagsstillers kommentar:  
Ingen kommentarer nødvendig.*

**Vestsiden Fellesskap v. Jan Johnsen Nestleder, 13-01.2022**

Vestsiden Fellesskap registrerer at saken om utbygging av eiendommen Smedgata 33 skaper uro i området (.....) Naboene er også bekymret for volum, solforhold og innsikt fra takterrasser slik planene tidligere har blitt presentert.

Leder Trond Ingebrigtsen i utvalg for miljø og byutvikling i Porsgrunn kommune siteres i PD 07.10.20 på at det er har vært snakk om områderegulering i Smedgata. Linn Holand fra utbygger Blinkhus siteres i samme stykket på at de ønsker å tegne et forslag med to hus i stedet for tre. Ole Kåre Wagenius fra utvalget siteres i Varden 30.09.2020 på at man trenger en helhetlig plan for området.

Vestsiden Fellesskap oppfordrer derfor partene til dialog og at man prøver å finne løsninger rundt eiendommen Smedgata 33 som kommer alle til gode.

*Forslagsstillers kommentar:  
Vi har hatt to møter/ befaringer med naboene for å gå igjennom forslagene og diskutere løsninger.*

**Naboer: Anders Nygaard, Krokvegen 12, Glenn Andre Furuheim, Krokvegen 14, Mats Realfsen, Krokvegen 20, Alejandro Lanner, Smedgata 27, 14.01.2022**

Naboene er ikke prinsipielt imot utbygging i området, men vil igjen påpeke skjevheten i det at en utbygger kjører sitt eget løp, mens naboene må forholde seg til en femti år gammel reguleringsplan.

Politikerne har ved flere anledninger signalisert i media at de ønsker en helhetlig plan for området og at en områderegulering ligger i lufta. I mangel av en moderne plan mener vi at det mest rettfærdige er at gjeldende reguleringsplan fortsatt er førende og at det kan være problematisk å la enkelteiendommer omreguleres hver for seg.

Kommunen gir bort regien om de lar hver enkelt eiendom omregulere som de vil. Neste utbygger går da rett på omregulering og man har skapt et klasseskille for dem som eier her. De med penger, arkitekter og advokater får bygge som de vil, de som ikke har det får forholde seg til reguleringsplanen fra 1974.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Planforslag og planprosess er i tråd med plan- og bygningsloven og de spillereglene som gjelder for saksgang i reguleringsplansaker.*

**Naboer: Alejandro Lanner**

Vi som bor og eier Smedgata 27 kan ikke godkjenne forslag til planavgrensning med opptegnet frisiktsone over vår tomt da dette vil føre til ulempe for eventuell fremtidig utvikling av vår bolig.

Eksisterende avkjørsel har eksistert i nåværende utforming så lenge jeg kan minnes. Om det er nødvendig med en utvidet frisiktsone enn dagens eksisterende, så er vår innsigelse på dette at selve avkjørselen blir flyttet tilstrekkelig inn mot Smedgata 33. Slik vil ikke dette berøre vår eiendom og vår tomt i Smedgata 27 Gnr. 123 Bnr. 217.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Etter befarings, dialog og videre prosjektering er det utarbeidet en løsning der tomten til Smedgata 27 ikke blir berørt av tiltak eller frisiktsone. Reguleringsplanen legger til rette for en løsning der adkomstveien til de nye boligene forskyves litt mot nord slik at det fortsatt er god plass til privat parkering for nr. 27. og til et fysisk skille mellom adkomstvei og privat parkering.*

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

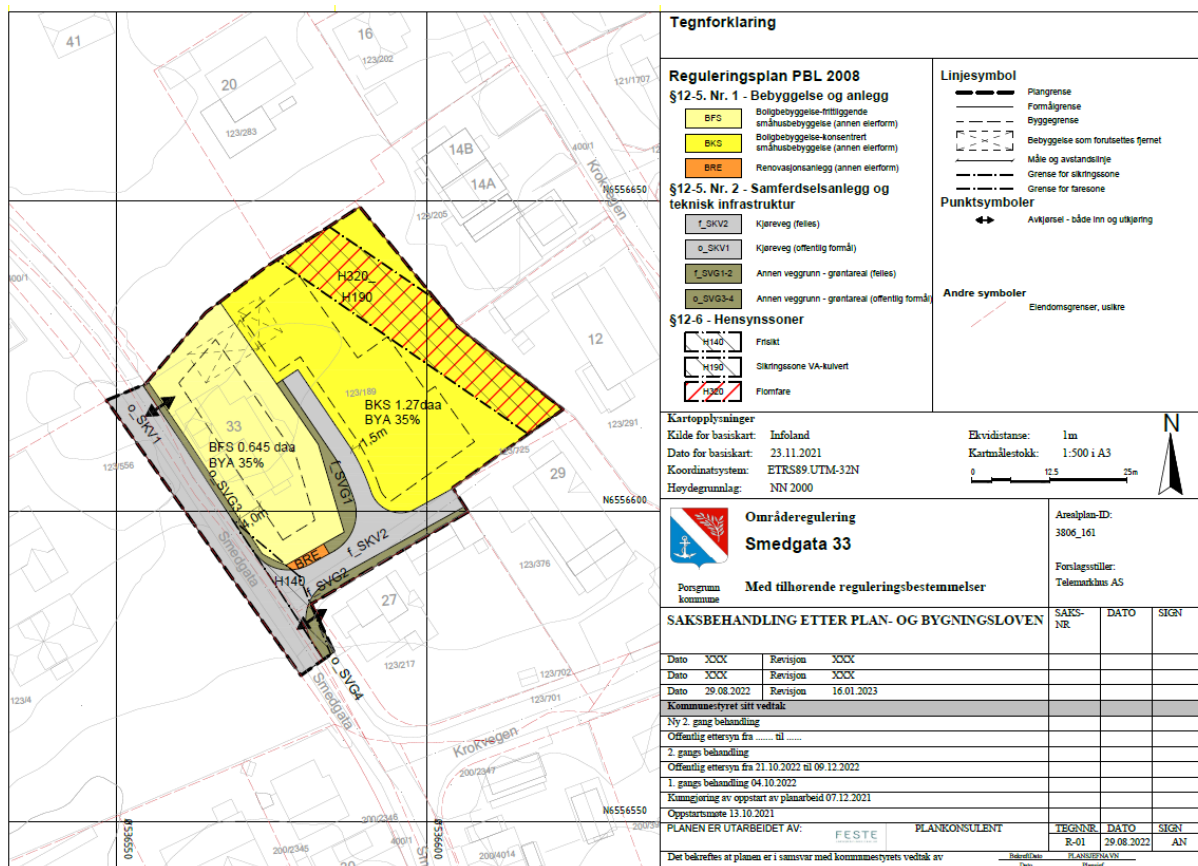
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Kjøreveg (o\_SKV 1 og f\_SKV 2)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (f\_SVG1-2 og o\_SVG3-4)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- H140 Sikringszone frisikt
- H190 Sikringszone VA-kulvert
- H320 Faresone flom



Figur 20: nedfotografert plankart

## 6.2 Overordnet beskrivelse av tiltaket

Det planlegges å dele eiendommen i to og å bygge tre nye boenheter på den østlige delen. Bebyggelsens plassering avhenger i stor grad av den kommunale vannledningen som krysser tomta.

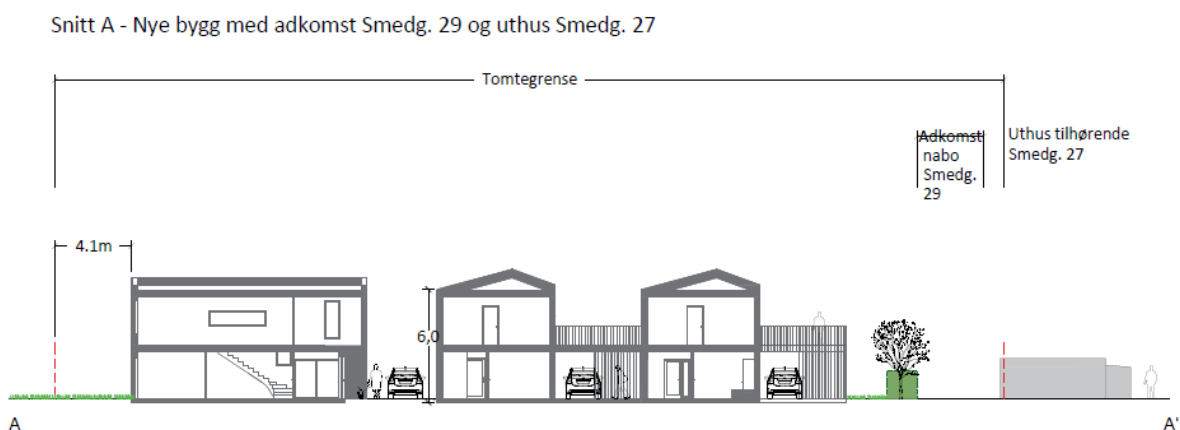
I et etablert boligområde har det vært viktig å legge gode rammer for utforming av ny bebyggelse slik at tiltaket kan bidra positivt i nærmiljøet. Målet har vært å få til en viss fortetting av boligområdet og samtidig ivareta dagens nærmiljø og bokvaliteter på en god måte.

## 6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

### Bebyggelse og anlegg

Boligformålet BKS har et areal på 1,27 dekar. Innenfor BKS kan det bygges tre boenheter. De kan bygges som eneboliger eller i rekke/ kjede. Boligene skal bygges som trehus med trekledning slik som de andre husa i nabolaget. For å tydeliggjøre at boligene er tre selvstendige enheter, skal de fargesettes med ulike fargetoner. Husa blir i to etasjer og vil få mulighet til takterrasse over carport. Formålet har en tillat utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal (BYA). Dette betyr at 65% av formållets areal ikke skal være overdekket og ikke satt av til parkering. Det tillates carport for inntil to biloppstillingsplasser. Carporten kan ha takterrasse og inngår i BYA på 35%. Det skal være to biloppstillingsplasser pr boenhet.

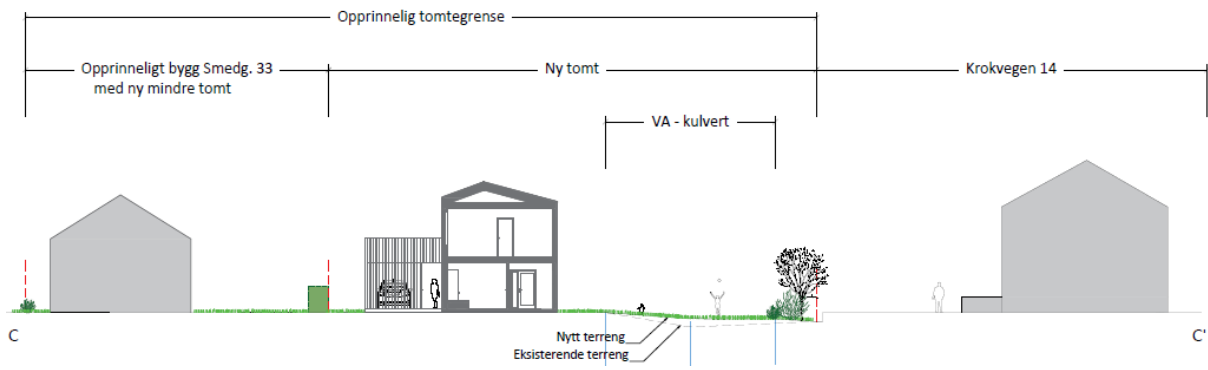
Bebyggelsen vil få en maksimal gesimshøyde på 6,7 m og mønehøyde på 7,7 m over ferdig planert terreng. Dette er noe høyere enn de fleste nabohusa, men lavere enn det høyeste huset i nabolaget. Husa skal ha saltak. Boligene vil få en liten forplass/ forhage mot vest og større hager på østsiden av bebyggelsen. Hagene vil danne et sammenhengende grønt belte som bidrar til avstand og skjerming mot naboene i øst.



Figur 21: Snitt A som viser de tre boenhetene sett fra vest

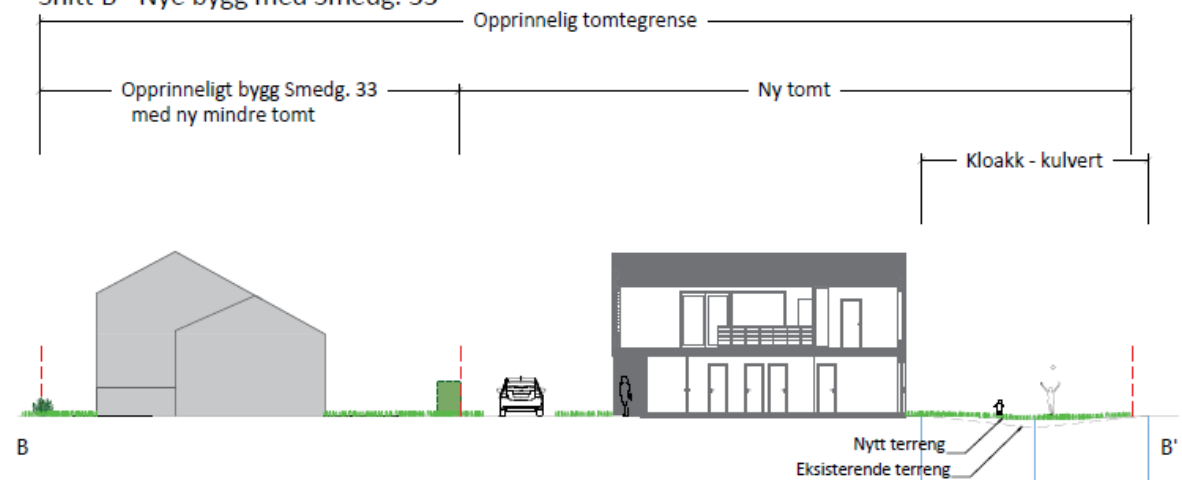


Snitt C - Nye bygg med Smedg. 33 og Korkv. 14



Figur 22: Snitt C som viser høyde på ny bebyggelse sammenliknet med to av nabohusene.

Snitt B - Nye bygg med Smedg. 33



Figur 23: Snitt B som viser høyder på ny og eksisterende bebyggelse



Figur 24: Landskapsplan med snittmarkeringer.

Boligformålet BFS har et areal på 0,65 dekar og kan bebygges med en enebolig. Det er tilrettelagt for at eksisterende bolig kan beholdes. Eksisterende uthus/garasje må rives, men det kan settes opp en ny garasje/carport på samme side av huset.

Formålet har en tillat utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal (BYA). Dette betyr at 65% av formålets areal ikke skal være overdekket og ikke satt av til parkering. Boligen kan ha en maksimal gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 7,0 m over ferdig planert terreng. Huset skal ha saltak. Garasjen kan ha et bruttoareal på inn til 50 m<sup>2</sup> i en etasje.

Renovasjon BRE er et areal på 8,2 m<sup>2</sup> som er satt av til renovasjonshåndtering. Her kan det plasseres avfallskasser for husstandene i BKS. Arealet er plassert nær offentlig vei for at henting av avfall skal skje på en effektiv måte.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjørevei o SKV1 opprettholdes som kommunal vei. Minste regulerte veibredde er 4 m, men veibredden varierer da det på vestsiden er regulert veiformål helt inn til grense mot naboeiendommen. På østsida er det satt av noe bredde til «annet veiareal» som kan benyttes til grøfter og snøopplag.

Kjørevei f SKV2 er en felleseid innkjørsel til eiendommene i BKS og for Smedgata 29. Regulert veibredde er 3,5m. Det er satt av areal for overvann og snøopplag på begge sider. Veien har tilstrekkelig bredde og avkjørslene er dimensjonerte slik at brannbil kan komme fram.

Annen veigrunn grøntanlegg (SVG1-4) er arealer som er holdt av til blant annet overvannshåndtering og snøopplag.

### **Hensynssoner**

Sikringssone kulvert H190 gjelder en 9,2 m bred sone langs Klyvebekken bekkekulvert. Her kan det ikke settes opp konstruksjoner eller fundamenteres for konstruksjoner i grunnen.

Sikringssone frisikt H140 gjelder i avkjørsel mot kommunal vei. Innenfor sikringssonen kan det ikke plasseres konstruksjoner, elementer eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over gateplan, eller gjøres andre tiltak som hindrer fri sikt.

Faresone flom H320 gjelder samme område som H190. Tiltak i grunnen eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

## **6.4 Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelsen plasseres midt inne på en ubebygd tomt (som er regulert, men ikke foreløpig fradelt) i et eksisterende boligområde. Nabohusene ligger ganske tett på alle sider unntatt i nordvest, men den aktuelle tomten er ubebygd og danner en åpen flate mellom naboene. Planen gir lite spillerom når det gjelder plasseringen av de nye husa. Sonen langs kulverten øst på tomta kan ikke bebygges. Bygningene må derfor trekkes lengst mulig vestover. Bebyggelsen vil bli orientert omtrent vinkelrett eller parallelt med den øvrige bebyggelsen omkring, dette for å skape et mest mulig ryddig preg.



Figur 25: Illustrasjonsplan som viser hvordan bebyggelsen kan bli dersom rammene i reguleringsplanen utnyttes fullt ut.

Karakerttrekk ved den eksisterende bebyggelsen og hagene er gjort rede for i kapittel 4.4.

Husa skal ha trekledning og være inn til to etasjer høye med saltak. Mellom boligene vil det være rom for carport med terrasser på taket. Størrelsen og høyden på de nye husene vil i seg selv føye seg fint inn blant eksisterende bebyggelse. Husa vil være litt høyere enn de fleste husene omkring, men lavere enn et av nabohusene. Grunnflaten vil være mindre enn på flere av boligene omkring. Boligene vil ligge noe tettere enn i området ellers, men kan ha innbyrdes ulik fargesetting for å bidra til at de framstår som tre enheter.



*Figur 26: Visualisering av ny situasjon i fugleperspektiv som viser plassering og utforming av ny bebyggelse, sett fra sørvest.*



*Figur 27: Visualisering av ny situasjon i fugleperspektiv som viser plassering og utforming av ny bebyggelse, sett fra øst.*

## 6.5 Boligmiljø/bokvalitet

De nye boligene vil få en oversiktlig og hyggelig adkomst med felles gårds plass med private soner. På den andre siden av husene vil det være romslige, private hager med plass til lek og opphold. Det legges til rette for å ha terrasse over carportene med utgang fra 2. etasje. Alle boligene vil ha mulighet for solrike uteplasser på ulike tider av dagen.

## 6.6 Barn og unge

Boligene ligger sentralt plassert i byen med kort vei til skole og barnehage. Smedgata er ei rolig gate med lite trafikk, spesielt i denne nordre enden av gata som er blindvei. Utenom Vestsida skole like i nærheten er det få lekeplasser i området. Det er relativt kort avstand til større idrettsanlegg. Planforslaget omfatter 4 boenheter og faller derfor ikke inn under §2.1.1.3 i kommuneplanens arealdel om krav om felles felles uterom.

## 6.7 Parkering

Det stilles krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet. Disse kan løses på terreng eller i carport. Det er god plass til sykkelparkering, med eller uten tak, for alle boenhetene.

## 6.8 Trafikkløsning

De nye boligene får ikke direkte adkomst ut på Smedgata. De må benytte eksisterende, regulerte stikkvei mellom Smedgata 33 og Smedgata 27. Avkjørselen og krysset med Smedgata justeres slik at den tilfredsstillende siktkrav og svingradier for lastebil. For å unngå konflikt med adkomsten og parkeringsplassen til Smedgata 27, blir stikkveien trukket litt mot nord slik at det blir plass til et fysisk skille mellom stikkveien og p-plassen til nr 27.

Kryss og avkjørsel er planlagt i henhold til veinormalen til Porsgrunn kommune.

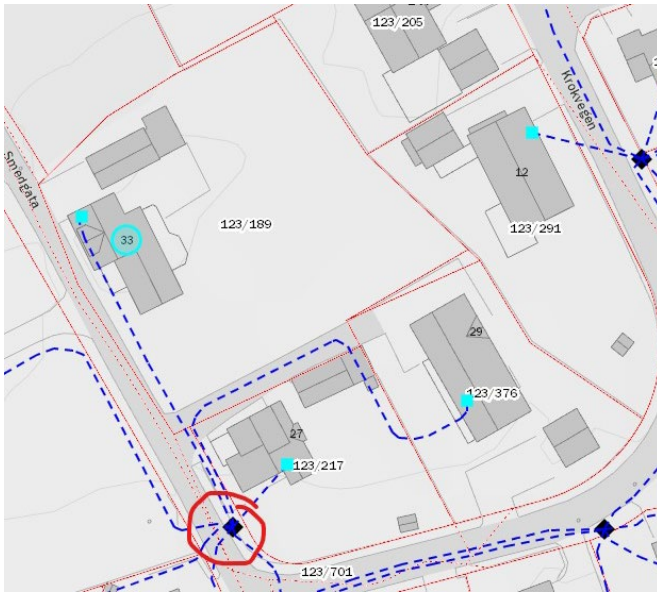
## 6.9 Miljøoppfølging

Matjord skal gjenbrukes innenfor området og alle gravemasser skal behandles på en måte som hindrer spredning av fremmede arter.

## 6.10 Universell utforming

Teknisk forskrift sine krav om universell utforming skal følges opp i uteområdet og løsningene skal dokumenteres i egen utomhusplan/ teknisk plan som skal medfølge rammesøknad.





Figur 29: tilkoblingspunkt i Smedgata for elektrisitetsforsyning

## 7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

#### **Lov om planlegging og byggesaksbehandling**

Planforslaget er i tråd med Plan- og bygningsloven.

#### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**

Planforslaget er gjennomført i tråd med forventningene til kommunal og regional planlegging.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

#### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

Planforslaget er i tråd med de rikspolitiske retningslinjene.

#### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)**

Planforslaget legger til rette for bruk av klimavennlige transportformer og sykling/gange og er således i tråd med planretningslinjene.

#### **ATP Grenland**

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

#### **Kommuneplanens arealdel**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

### 7.2 Estetikk og strøkskarakter

Planlagt bebyggelse vil bestå av bygningsvolumer som er sammenliknbare med eksisterende bebyggelse i høyde og grunnflate. Bebyggelsen vil innbyrdes være noe tettere enn bebyggelsen ellers i området, men forskjellen vil ikke være påtakelig da flere av de eksisterende boligtomtene har garasjer og små uthus relativt tett på hovedhuset. Planlagt bebyggelse vil ha møneretning parallelt eller vinkelrett med nabobebyggelsen. Disse forholdene vil til sammen bidra til at ny bebyggelse vil oppleves som en naturlig del av det eksisterende boligområdet og den eksisterende bebyggelsesstrukturen vil i stor grad opprettholdes.

Når det gjelder bebyggelsens fasader er det stilt krav om saltak og trekledning for at husa skal harmonere med naboskapet. Videre kan hver boenhet ha ulike fargetone dersom en ønsker at husa ikke skal bli for «like» og dermed passe inn i et bygningsmiljø med mange ulike hus med hver sin karakter.

For de nærmeste naboene vil boligmiljøet bli noe endret. Dagens store, åpne gressflate mellom boligene vil bli bebygget. Boligområdet vil likevel fortsatt kjennetegnes som et rolig bomiljø og inneha



mange av de samme kvalitetene som før. Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for estetikk og strøkskarakter i området.



Figur 30: Fugleperspektiv fra nordvest

### 7.3 Grønnstruktur

Planforslaget vil føre til nedbygging av et grønt grasareal midt i et boligområde, men en stor del av planområdet blir bevart som hager for boligene og boligområdet vil fortsatt framstå som et grønt boligområde med romslige hager.

### 7.4 Naturverdier

Det er ikke registrert særlige naturverdier innenfor planområdet og tiltaket vil ikke ha betydning for naturmangfold.

### 7.5 Naturmangfoldsloven

#### §8 – kunnskapsgrunnlaget:

*“Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”*

Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en kartlegging av naturverdiene i planområdet. Området består av en boligtomt med hageplanter og gressplen og i offisielle databaser er det ikke

registrert viktige naturverdier. Det er gjennomført en kartlegging av uønskede arter. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet.

#### §9 – Føre- var prinsippet:

*“Når det treffes en beslutning, uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”.*

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til vurderingen av konsekvenser av planforslaget.

#### § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

*“En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for”.*

Tiltaket vil legge beslag på og bygge ned under 1 daa hageareal. Hagearealet har ingen særlig økologisk verdi utover muligheten for vegetasjon som kan bidra positivt til lokalt artsmangfold. Samlet belastning av tiltaket regnes som lite og fortetting i eksisterende boligområder kan bidra til å skåne mere uberørte arealer fra utbygging.

#### § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

*«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Alle kostnader ved avbøtende tiltak og andre tiltak som skal forebygge eller begrense miljøskade skal ivaretas av tiltakshaver.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

*«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

Krav til avbøtende tiltak og miljøforsvarlige teknikker og anleggsmetoder er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene og må følges opp av tiltakshaver og av offentlige godkjenningmyndigheter, det vil si kommunens byggesaksavdeling.

## 7.6 Vann, avløp, renovasjon

Planforslaget vil ikke kreve endringer i infrastruktur for vann, avløp eller renovasjon og kan kobles på eksisterende løsninger i boligområdet.

## 7.7 Forurensning

Planforslaget bidrar ikke til forurensningsfare og det kreves ikke tillatelser etter forurensningsloven.

## 7.8 Vannforekomst

Planforslaget bidrar ikke til vesentlig påvirkning av vannforekomster.

## 7.9 Landbruk og naturressurser

Planforslaget bidrar ikke til påvirkning av landbruk eller naturressurser

## 7.10 Friluftsliv

Planforslaget har ikke påvirkning på friluftsmulighetene i området.

## 7.11 Tilgjengelighet.

Planforslaget legger til rette for en boligutbygging som kan tilpasses med universelt utformede uteområder og adkomstsoner.

## 7.12 Lek

Planforslaget legger til rette for boliger med hage som egner seg for lek og opphold. Like i nærheten ligger Vestsiden skole med et flott lekeområde. Boligområdet vil egne seg for barnefamilier. Arealene som tas i bruk til boligbygging er ikke i konflikt med områder som benyttes til lek eller friluftsliv.

## 7.13 Bokvalitet og nærmiljøhensyn

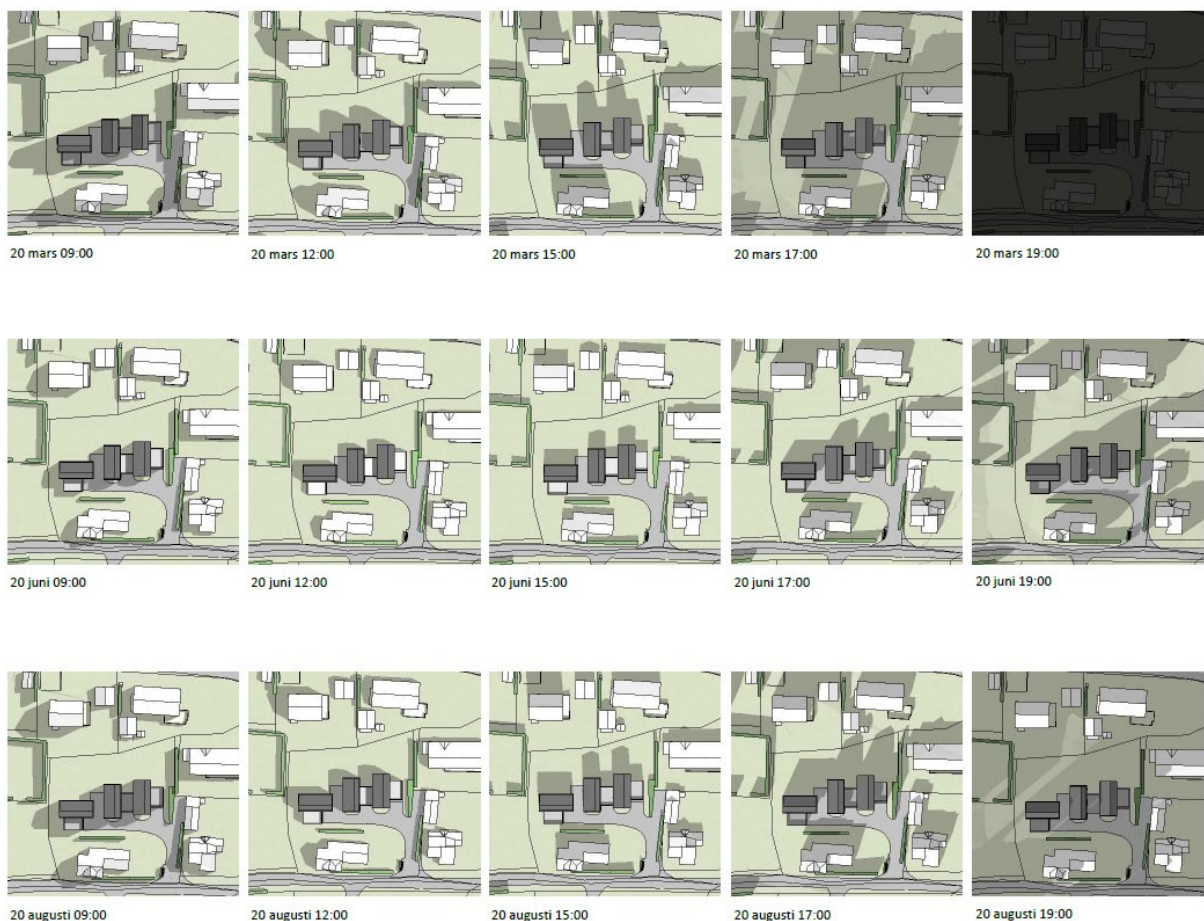
For naboene vil tiltaket innebære en forandring, men i hovedsak med lite negative konsekvenser. Endringen vil bestå i at de vil få flere boliger tettere på, men tettheten vil ikke være urimelig i forhold til hva som er vanlig i de fleste boligområder. Vinduer og terrasser er i hovedsak plassert i slik avstand og vinkel at det ikke vil gi store utfordringer med innsyn. Eventuelt innsyn fra terrassene kan motvirkes med tett rekkverk på terrassen og muligheter for beplantning med busker og mindre trær på begge sider av eiendomsgrensen.

Smedgata 27 vil få mere trafikk i dagens innkjørsel. For at dette ikke skal påvirke adkomst og parkering negativt er det regulert inn at den felles adkomstveien flyttes litt lengre inn på tiltakshavers eiendom og det settes av en stripe mellom adkomstveien og biloppstillingen til Smedgata 27. På den måten kan adkomsten og biloppstillingsplassen til nr. 27 opprettholdes like god som i dag.



Figur 31: Perspektivskisse som viser adkomst og parkering for Smedgata 27. Rosa linje er tomtegrense og planens begrensning mot sør.

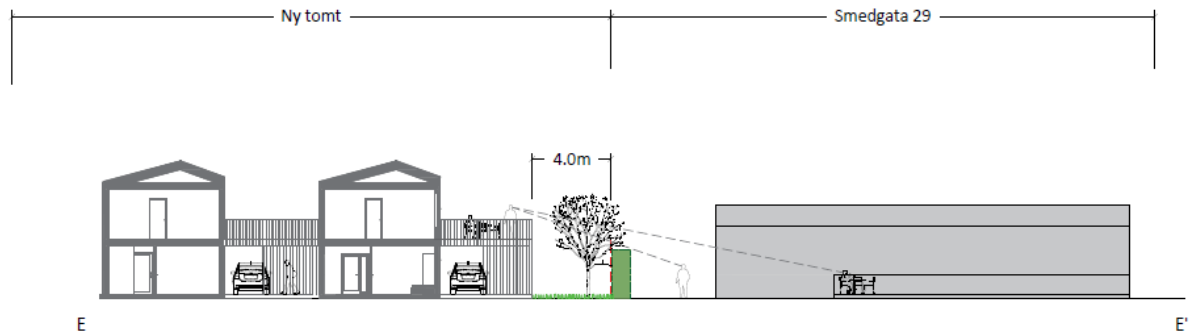
Smedgata 29 og Krokveien 12 vil få noe reduserte solforhold kveldstid, vår og høst, som vist i solstudien.



Figur 32: Solstudie

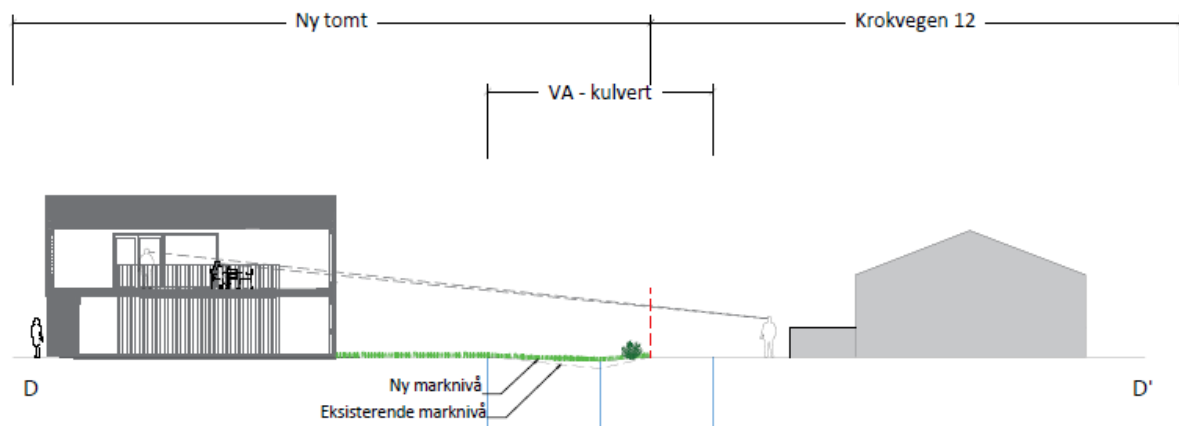
Snittene nedenfor viser avstand og innsynsmuligheter mellom nye terrasser og de mest berørte naboene. For plassering av snittene, se figur 23.

#### Snitt E - Nye bygg med Smedg. 33



Figur 33: Snitt E som viser forholdet mellom terrasser i ny bebyggelse og uteplass i Smedgata 29.

#### Snitt D - Nye bygg med Korkv. 12



Figur 34: Snitt D som viser høyde på ny bebyggelse i forhold til Krokveien 12, samt forhold mellom terrasser på nye bygg og uteplass ved Smedgata 12.

Fra naboene i øst vil tiltaket innebære en forandring, men den grønne hagesonen vil gi en god avstand til ny bebyggelse. Fra nabo i sør (Smedgata 29) og i vest (Smedgata 33) vil ny bebyggelse komme noe tettere på.



*Figur 35: utkikkspunkt omtrent fra terrassen til Krokveien 12 mot ny bebyggelse.*



*Figur 36: Utkikkspunkt omtrent fra uteplassen til Krokveien 14 mot ny bebyggelse.*



*Figur 37: Utkikkspunkt omtrent fra inngangen til Smedgata 29 mot ny bebyggelse.*



*Figur 38: Utkikkspunkt fra Smedgata 33 mot ny bebyggelse.*

#### 7.14 Trafikk og trafikksikkerhet

Tiltaket vil føre til noe økt trafikk i Smedgata. Basert på data fra Prosams rapport 137 Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus (2006) kan det være en forventet økning på opptil 17,7-24,3 flere bilturer i de tilstøtende veiene hvert døgn. Dette er basert på en forutsetning om at det bor 4 personer i hvert av de tre nye byggene. Men med både barnehage (500m), skole (150m) og

dagligvarebutikk (700m) i reell nærhet og med god tilgjengelighet med sykkel og gange, kan antallet nyskapt bilturer bli lavere. Siden Smedgata er en blindvei, er det kun trafikk til eiendommene og sannsynligvis svært lav trafikk. Nye bilturer fra dette prosjektet vil øke trafikken noe, men trafikkmengden på strekningen vil uansett være såpass lav at gata må anses som trafiksikker for blanda trafikk. Planforslaget stiller krav om god sikt i avkjørselen mot Smedgata, dette er positivt for trafiksikkerheten. Hastigheten i gata er også lav, noe som reduserer faren for alvorlige ulykker. Konsekvensene av planforslaget vil være en liten trafikkøkning, men ikke noen reduksjon i trafiksikkerheten.

## 7.15 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen konkluderer som følger:

Den største risikoen er knyttet til flom og overvannshåndtering. Dette er en risikofaktor som påvirker innenfor og utenfor planområdet og som er den mest sannsynlige hendelsen i analysen. Hendelser med flom og overvann skaper imidlertid begrenset fare for liv og helse, men vil kunne skape en del ulemper og materielle skader. Hvis det er behov for utrykning kan det skape problemer dersom vegene i området er uframkommelige. I planforslaget er det lagt inn krav om dokumentasjon og gjennomføring av planlagt overvannshåndtering der overvann normalt skal håndteres på tomten og flomveier skal tas hensyn til. Det stilles også krav til permeable overflater for å motvirke økte problemer med overvann. Ellers er det en del farer som det er lite sannsynlig vil kunne skje, men som kan ha store konsekvenser dersom det oppstår. Dette gjelder leirskred og trafikkulykke. Faren for leirskred vil gjelde uansett om tiltaket blir gjennomført eller ikke. Det finnes imidlertid gode barrierer mot alle disse hendelsene i form av regelverk og rutiner – flere etater har ansvar for at dette følges opp. Risikoen for trafikkulykker er ikke stor på grunn av lav fartsgrense og liten trafikk. Dersom det likevel skjer så er det farlig, men lav fart reduserer sårbarheten noe. Risikoen vil ikke øke nevneverdig som konsekvens av det planlagte tiltaket.

Ros-analysen anbefaler følgende oppfølgingstiltak.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET	
Nye bygg eller konstruksjoner må tilpasses flomnivå.	Planforslagets bestemmelser §2.2.1 og §2.2.2 Plankartet: byggegrense (juridisk linje)
På tomten bør det være krav til permeable dekker og gjennomtenkt overvannshåndtering som løses innenfor tomten.	Planforslagets bestemmelser §2.2.2 og §3.2.2
Lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagt tiltak innenfor planområdet må vurderes som en del av detaljprosjektering når aktuelle planer foreligger.	Planforslagets bestemmelser §2.2.1
Planforslaget må stille krav om god sikt i avkjørselen mot Smedgata.	Plankartet: siktlinje (juridisk linje)
Følge opp siktkrav i eksisterende og nye kryss i området	Tiltakshaver
Godt veivedlikehold i området.	Anleggseier
Avklare rutiner for åpning av bom i nordenden av Smedgata ved behov ved utrykning.	Anleggseier



## **8. Avsluttende kommentarer:**

Planforslaget legger til rette for en stedstilpasset boligutbygging sentralt i bybåndet som vil bidra til en fortetting i eksisterende boligområde. Da en stor del av tomten ikke kan bebygges på grunn av VA-kulvert i grunnen, er det nødvendig å trekke bebyggelsen lengst mulig vest på tomten. Dette er en god løsning, da det samtidig gir god avstand fra naboene i øst. Mellom husrekkene vil det komme en grønn hagesone som vil virke som en buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Utbyggingen vil ikke gå på bekostning av miljøhensyn, kulturminnehensyn eller nærmiljøkvaliteter. Et par av naboene vil få noe reduserte solforhold høst og vår. Ellers vil ikke nærmiljøkvalitetene bli forringet.



*Figur 39: Visualisering av adkomstzone, ny bebyggelse.*

## 9. Oversikt analyser og utredninger

Planbeskrivelsen (dette dokumentet) er hoveddokument. Nedenfor følger en liste over dokumenter som det henvises til i planbeskrivelsen.

### Liste over vedlegg: plandokumenter, utredninger og bakgrunnsinformasjon.

Tittel	type
Plankart	Juridisk bindende plandokument
Planbestemmelser	Juridisk bindende plandokument
Illustrasjonsplan	Plandokument
ROS analyse	Utredning/ plandokument
Notat: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune. (Asplan Viak)	Utredning
Notat områdestabilitet (GrunnTeknikk AS)	Utredning
Referat fra medvirkningsmøte med naboer	Referat
Samlede innspill. Oversikt over merkader til varsel om oppstart.	Sammenstilling av dokument
Smedgata 33- Solstudie med nye bygg	Solstudie

\*

Oppdragsgiver: Feste Grenland AS  
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Smedgata 33 - fremmede arter  
Oppdragsnummer: 636679-01  
Utarbeidet av: Heiko Liebel  
Oppdragsleder: Heiko Liebel  
Dato: 10.05.2022  
Tilgjengelighet: Åpent

## Notat: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune



## Innhold

1. Formål .....	3
2. Metode.....	3
3. Funn av fremmede arter .....	5
4. Anbefalte massehåndteringstiltak .....	8
5. Usikkerhet.....	10

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	10.05.22	Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33	HL	RS

# 1. Formål

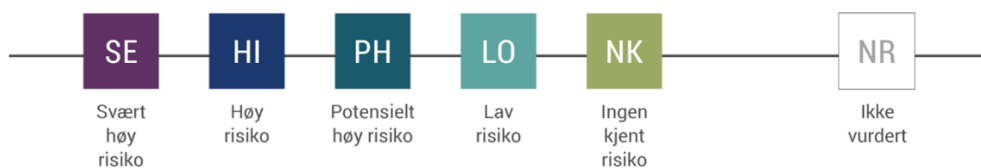
I forbindelse med en reguleringsplan for Smedgata 33, Porsgrunn kommune, ble det utført kartlegging av fremmede arter for å gi råd om mulige tiltak for å hindre spredning av uønskede fremmede arter innenfor og utenfor prosjektområdet.



Figur 1-1. Prosjektområdet i Smedgata 33.

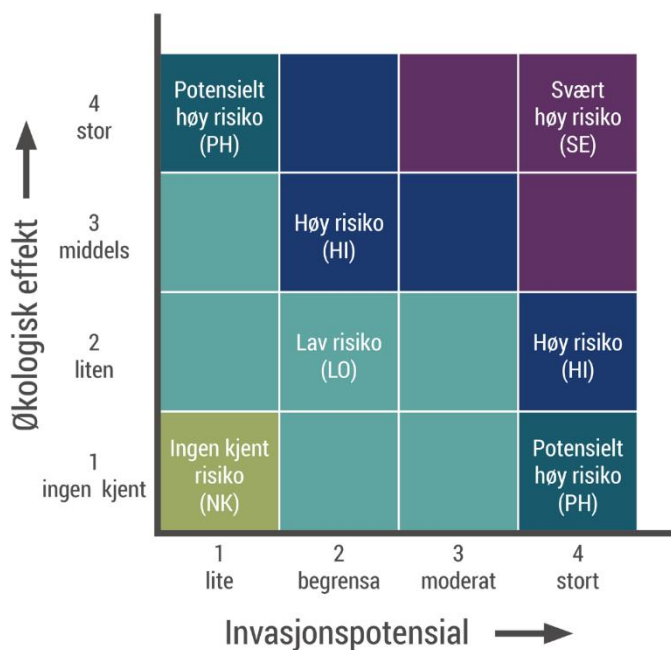
# 2. Metode

Planområdet ble kartlagt for fremmede arter den 06.05.2022. Det ble lett etter innførte plantearter som står på den norske lista over fremmede arter (Artsdatabanken 2018). Avhengig av skadepotensialet artene har, klassifiseres artene i forskjellige kategorier:



Figur 2-1. Når fremmede arter vurderes blir de plassert i en av følgende kategorier: SE svært høy risiko; HI høy risiko; PH potensielt høy risiko; LO lav risiko eller NK ingen kjent risiko. Arter som faller utenfor definisjoner og avgrensninger blir ikke vurdert, og havner i kategorien NR ikke risikovurdert (Artsdatabanken 2018).

Har arten en høy økologisk effekt ved å danne ensartete, tette bestander (for eksempel kjempespringfrø) og har arten et stort invasjonspotensial (for eksempel en effektiv spredningsevne) havner arten i høyeste kategori: SE – svært høy risiko. Fremmede arter i de to høyeste kategoriene SE og HI (høy risiko) bør prioriteres ved tiltak.



Figur 2-2. Matrisen viser ulike kombinasjoner av invasjonspotensial og økologisk effekt, og hvilken risikokategori det gir. Begge aksene i matrisen inneholder fire delkategorier som viser artens invasjonspotensial og økologiske effekt (Artsdatabanken 2018).

### 3. Funn av fremmede arter

Tolv forskjellige fremmede arter ble registrert i planområdet, derav 6 i de to høyeste risikokategoriene SE og HI. Verdifulle naturtyper, som kan bli utsatt av spredning direkte fra planområdet, er ikke registrert i planområdet eller i influensområdet.



Figur 3-1. I hagen på eiendommen i Smedgata 33 finnes mange tuja og kjempetuja og en rekke andre uønskede, fremmede arter (foto: H. Liebel).



Figur 3-2. Russeblåstjerne i hagen i planområdet (foto: H. Liebel).

Tabell 3-1. Registrerte fremmede arter i planområdet.

Nr.	Art	Status	Kommentar
1	Rødhyll	SE - svært høy risiko	Enkeltforekomst tett inntil huset
2	Kanadagullris	SE - svært høy risiko	Flere planter mellom huset og Smedgata
3	Hagebarlind (hybridbarlind)	SE - svært høy risiko	To busker midt i hagen
4	Hageberberis (høstberberis)	SE - svært høy risiko	Fire større busker fordelt i hagen (noe usikkert hvilken innførte berberisart det dreier seg om, antakelig høstberberis)
5	Moskuskattost	HI - høy risiko	En forekomst mellom Smedgata og huset
6	Russeblåstjerne	HI - høy risiko	Flere planter i hagen ved SØ- hjørnet av huset
7	Nordmannsedelgran	LO - lav risiko	Et tre midt i hagen
8	Tuja	LO - lav risiko	Flere forekomster, arten er giftig
9	Kjempetuja	LO - lav risiko	Fire høyreiste kjempetuja øst i hagen; arten er giftig
10	Rhododendron sp.	LO - lav risiko	En busk (ikke artsbestemt)
11	Syrin	NR - ikke risikovurdert	To busker i hagen
12	Tårepil	NK - ingen kjent risiko	To små trær i hagen

Artene har forskjellige måter å spre seg på og tiltak må tilpasses deretter. Kanadagullris er for eksempel en art med stor frøproduksjon og klonal vekst med jordstengel om høsten. Ved klonal vekst danner den tette bestander og arten invaderer nye areal på denne måten. Syrin derimot (etablert i Norge før 1700 og dermed ikke vurdert som fremmed art i fremmedartslista) har klonevekst ved rotskudd og frø spres med vind over korte distanser. Rotfragmenter kan muligens også gi opphav til nye planter av syrin. Rødhyll spres med fugler som spiser bærene (Misfjord og Angell-Pedersen 2018).





Figur 3-3. Registrerte hageplanter/fremmede arter i planområdet.



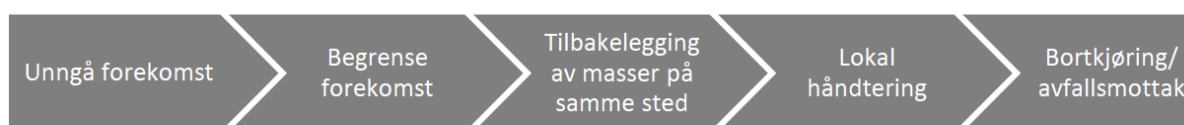
Figur 3-4. Forekomster av kanadagullris og moskuskattost mellom terrasse og Smedgata (foto: H. Liebel).



Figur 3-5. Rødhyll forekommer inntil husveggen (foto: H. Liebel).

## 4. Anbefalte massehåndteringstiltak

Forskrift om fremmede organismer § 24, punkt 4 åpner for følgende behandling av masser infisert med fremmede plantearter: «tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg». De enkleste og minst kostbare tiltakene bør prioriteres etter følgende rekkefølge (Misfjord og Angell-Pedersen 2018):



Som figuren over viser, vil det være mellomlagring av masser innenfor anleggsområdet og deretter gjenbruk av disse i anlegget, som er den mest hensiktsmessige håndteringen av infiserte masser. Ved bortkjøring stiller ikke regelverket andre krav enn at massene skal

leveres til «lovlig avfallsanlegg». Masser med fremmede arter er generelt sett ikke definert som forurenset, og det er derfor ikke et generelt krav om at mottak skal være godkjent for forurensete masser eller på andre måter ha spesiell godkjenning.

Tabell 4-1. Anbefalte tiltak for å unngå spredning av fremmede arter i høye risikokategorier (blant annet basert på Misfjord og Angell-Pedersen 2018).

Nr.	Art	Status	Tiltak
1	Rødhyll	SE - svært høy risiko	Graves ut og komposteres på deponi.
2	Kanadagullris	SE - svært høy risiko	Graves opp slik at alt av røtter og jordstengler blir med. Dersom gravearbeider gjøres på høst, vinter og vår må det graves 0,5 m ned i en radius på 1,5 m rundt individet, pga. at det ligger jordstengler her. Dersom gravearbeider skjer på sommeren kan det graves 0,5 m ned i en radius på 0,5 m rundt nye individer. Topplaget (20 cm) i 2 meters radius rundt bør tas med. De infiserte massene tildekkes med 3 m fyllmasser, eller med ugjennomtrengelig duk og 0,5 m fyllmasser. Mellomlagring: Massene lagres oppå duk/tett dekke, og dekkes med ugjennomtrengelig duk. Rengjøringskrav: Jordrester fjernes med avbørsting/spyling. Krav ved transport: Transporteres med tett bunn og overdekking
3	Hagebarlind (hybridbarlind)	SE - svært høy risiko	Buskene bør hogges og deponeres/komposteres.
4	Hageberberis (høstberberis)	SE - svært høy risiko	Buskene bør hogges og deponeres/komposteres.
5	Moskuskattost	HI - høy risiko	Vokser sammen med kanadagullris og behandles i samme tiltak.
6	Russeblåstjerne	HI - høy risiko	Løkplante med stort invasjonspotensial. Graves opp (20 cm) slik at røtter blir med. Massene kan brukes om igjen på stedet, men de bør dekkes over med et 0,5 m tykt lag av uinfisert materiale.



Figur 4-1. Det anbefales spesiell massehåndtering i de arealene som er vist med brun/oransje farge (brun: forekomst av kanadagullris/moskuskattost; oransje: russeblåstjerne).

Tuja og kjempetuja skal forbrennes eller deponeres (ikke komposteres!) da de er giftige for marklevende dyr (for eksempel mark, Haszprunar 2019).

## 5. Usikkerhet

Kartleggingstidspunktet var tidlig i vekstsesongen. Derfor var det ikke mulig å bestemme alle fremmede artene til artsnivå. I tillegg var tidspunktet for tidlig å kunne registrere noen fremmede arter som muligens vokser i området senere på året.

## Kilder

- Artsdatabanken 2018: [Fremmedartslista 2018 \(artsdatabanken.no\)](https://artsdatabanken.no) [09.05.2022]
- Haszprunar G. 2019: [Vortrag Prof. Haszprunar: Förderung von Biodiversität by Pfaffenhofen a. d. Ilm - Issuu](#) [10.05.2022]
- Misfjord K. & S. Angell-Pedersen 2018: Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter. Rapport fra Sweco Norge AS, 70 s.