



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/15911 - 3  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson  
Dato 27.09.2023

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                          | Møtedato   |
|---------|---------------------------------|------------|
| 22/24   | Utvalg for miljø og byutvikling | 09.04.2024 |

## Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Anders Baars Veg - planid 164

### Rådmannens instilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Anders Baars veg, datert 12.9.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges frem for sluttbehandling skal det foreligge en ny utredning om luftkvalitet i planområdet, utført av en 3. part.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Ny RV 354 Drangedalsvegen – Linaaesgates, PlanID 121, vedtatt 23.5.1995 og reguleringsplan for Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa, PlanID 112, vedtatt 16.6.1988. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Bakgrunn

Porsgrunn Utvikling AS (PU) har igangsatt arbeidet med detaljregulering for Anders Baars veg, planID 164, Porsgrunn kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert/småskala boligbebyggelse. PU ønsker å bygge boliger med en utforming og pris som appellerer til yngre kjøpere. Det er ifm. planarbeidet utarbeidet en mulighets-/konseptstudie der det er tatt sikte på et slikt boligkonsept, med minimum 16 nye boenheter.

Planområdet, som har utstrekning ca. 8,3 daa, ligger i ytterkant av et etablert, sammenhengende boligområde/småhusbebyggelse på Vestsida - avgrenset av RV36 i nord og FV356 Linaaesgate i øst. Området er i dag ubebygget, og fremstår delvis som naturtomt, med innslag av trevegetasjon.

Planlagt arealutnyttelse (min. 3,1 boenheter/daa) er lavere enn kommuneplanens krav (min. 4 boenheter/daa). Hensynet til omkringliggende bygningsmiljø med småhus gjør at en stedstilpasset skala på utbyggingen vurderes å være nødvendig - og tilstrekkelig arealeffektivt.

*Tiltakshaver/forslagsstiller:* Porsgrunn utvikling AS

*Plankonsulent:* Børve Borchsenius Arkitekter AS

### **Viktige punkter i saken**

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert/småskala boligbebyggelse, ca. 16 boenheter, i tråd med boligformålet i kommuneplanens arealdel.
- Det er mottatt protester fra flere naboer, som mener at en boligutbygging innenfor planområdet vil øke de trafikale utfordringene langs Anders Baars veg og redusere tilgangen til turstien gjennom området.
- Eier av en naboeiendom (Anders Baars veg 3B, gbnr. 200/4010) har motsatt seg at traseen reguleres til atkomstvei, begrunnet med at det i år 2000 ble inngått avtale om makeskifte mellom Porsgrunn kommune og gbnr. 200/19 (Anders Baars veg 5). En privatrettslig avtale om bruksformål til eiendom begrenser ikke planmyndighetens mulighet til å regulere traseen til atkomstveg i reguleringsplan (jf. plan- og bygningsloven).
- Miljørettet helsevern i Grenland og kommuneoverlegen i Porsgrunn vurderer at deler av planområdet ikke er egnet til boligformål i den utstrekning som er vist i plandokumentene på grunn av sum konsekvens fra støy- og luftforurensning. Det innstilles derfor på at det må utarbeides en ny rapport om luftkvalitet av 3. part innen planforslaget legges frem for sluttbehandling.

### **Utvalg for miljø og byutvikling 09.04.2024**

#### **Behandling**

Representant Nils Robert Welfler (FrP) og Fredrik Botnen Nordahl (Rødt) ba om utvalgets vurdering av deres habilitet i denne saken.

Fredrik Botnen Nordahl (Rødt) ble vurdert habil, mens Nils Robert Welfler ble vurdert inhabil og ble erstattet av vara Roald Eriksen (FrP).

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **UMB - 22/24 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Anders Baars veg, datert 12.9.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges frem for sluttbehandling skal det foreligge en ny utredning om luftkvalitet i planområdet, utført av en 3. part.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Ny RV 354 Drangedalsvegen – Linaaesgates, PlanID 121, vedtatt 23.5.1995 og reguleringsplan for Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa, PlanID 112, vedtatt 16.6.1988. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### *Beliggenhet og avgrensning*

Planområdet ligger på Vestsiden i Porsgrunn, mellom vegene/gatene Anders Baars veg, Tørmogata, FV356 Linaaesgate og RV36.

### *Eiendomsforhold*

Kommunen eier det meste av planområdet.

### *Trafikale forhold*

Vegnettet som ligger i tilknytning til planområdet består av smale boligater med fartsgrense 30 km/t. Det er opparbeidet fortau langs Heigata og Anders Baars veg, som har gjennomgangstrafikk (Porsgrunn sentrum – Nybergåsen). I Heigata og Anders Baars veg er det satt ut blomsterkasser i vegbanen, som «fartsdempende tiltak». Eksisterende, gruset stiforbindelse løper gjennom planområdet, og utgjør del av GS-forbindelse – til/mellom Vestsiden skole og Frydentopp/Vestmarka. Planområdet grenser i nord og øst inntil RV36 og til FV356 Linaaesgate – men har ikke direkte tilknytning til noen av disse. Det vises til vedlagt trafikkvurdering.

### *Rekreasjon og friluftsliv*

Planområdet ligger mellom Vestsiden skole og naturområdene ved Kverndammen og Frydentopp. Den eksisterende stiforbindelsen gjennom planområdet vurderes å være en viktig forbindelseslinje til/mellom rekreasjonsområdene på Vestsiden.

### *Varsling om oppstart:*

Oppstart av planarbeidet ble varslet den 18.05.2022. Det har i forbindelse med varsling av oppstart kommet inn 17 høringsuttalelser. Uttalelsene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmannen kommenterer relevante innspill/tema under *Rådmannens vurdering*.

### *Informasjonsmøte*

Forslagsstiller arrangerte torsdag 09.06.2022 informasjonsmøte, der planlagte tiltak ble presentert og drøftet. Hensikten med møtet var å gi de fremmøtte informasjon om planarbeidet/planlagt utbygging – og dermed et best mulig grunnlag for å uttale seg til det utsendte planvarselet.

### *Nabodialog*

PU har vært i dialog med selger av areal til adkomstveg (eier av Anders Baars veg 5, gbnr. 200/19). Kommunikasjonen omhandlet selve salget - og forutsetninger for dette. Selger ble informert om boligprosjektets størrelse og intensjon for adkomstveg. PU har også vært i dialog med eier av Anders Baars veg 3B (gbnr 200/4010), som er negativt innstilt til / bestrider lovlighet av salg av areal fra Anders Baars veg 5 for etablering av adkomstveg.

Rådmannen viser til plan- og bygningsloven, som setter rammene for en detaljreguleringsprosess. Plan- og bygningsloven regulerer kun fremtidig bruk av eiendom, ikke de privatrettslige eierforhold.

#### Konsekvensutredning

Planen vurderes ikke til å utløse krav til konsekvensutredning.

#### **Rådmannens vurdering**

Naboer til planområdet har vist stor interesse og engasjement for planforslaget, som de mener vil bygge ned grøntareal og svekke både trafikksikkerheten i området og tilgangen til turvegen. Rådmannen vurderer det som positivt at forslagsstiller derfor har gjennomført informasjonsmøte i forbindelse med varslingsplanområdet for å bidra til at berørte naboer fikk informasjon om hva som var tenkt regulert.

#### Utbyggingskonseptet

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal samordnes/struktureres omkring et felles tun. Nybygg skal oppføres med byggehøyder og skala som harmonerer med småhuskarakteren og det tettstilte bygningsmiljøet som preger nabolaget. Bebyggelsen skal utformes med røstete/skrå takformer på hovedvolum, og skal gis byggehøyder som gir rom for to boligetasjer. I deler av planområdet tillates bebyggelsen i tillegg utformet med sokkeletasje. Rådmannen vurderer at konsentrert småhusbebyggelse med røstete/skrå takformer er et godt tilpasset konsept i dette boligområde.

#### Tetthetskrav

Planområdet ligger i «1km-sone rundt sentrum», der krav til boligtetthet er min. 4 boenheter/daa. I planforslaget legges det til rette for boligtetthet min. 3,1 boenheter/daa (med både byggeområder, internvei og fellesområder medregnet). Kravet til arealeffektivitet i arealene rundt sentrum lar seg kun innfri ved bygging av leilighetsbygg/blokker – eller ved bygging av svært små boenheter. Rådmannen støtter forslagsstillerens tilnærming til avvik fra tetthetskravet akkurat her, gitt at konseptet er ment å tilpasse seg de omkringliggende omgivelsene.

#### Trafikale hensyn

Naboer uttrykker bekymring for økende trafikk i bydelen som konsekvens av økt utbygging. De hevder at både Heigata og Anders Baars veg er dårlig dimensjonert, i tillegg til å være utsatt for mye gjennomgangstrafikk.

Kjøreadkomst til nye boliger forslås vis felles privat adkomstveg, som knyttes til Anders Baars veg i vest. Langs internvegen opparbeides det fortau, for å opprettholde en trygg og allment tilgjengelig GS-forbindelse gjennom området. Dette ivaretar også del av eksisterende sti-/turveiforbindelse til naturområder vest for planområdet. Del av GS-strekningen tillates opparbeidet og tilpasset sammen med sidearealer, slik at veggen og fortauet inngår som del av en plassdannelse/gatetun. Del av eksisterende GS-veg langs Linaaesgate inngår i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for trafikksikkerhetstiltak i form av fartshumper ved planlagt fotgjengerkryssing over veggen.

Tilrettelegging av 16 nye boenheter vurderes å gi en beskjeden trafikkbelastning over dagens situasjon. Nye fartshumper vil sikre lav fart og dermed økt sikkerhet, både for gående og bilister. Rådmannen vurderer at trafikale hensyn er ivaretatt på en god måte.

#### Støyforhold

Planområdet ligger utsatt til for støy fra RV36 og FV356 Linaaesgate. Nordvest og øst for

planområdet er det etablert støyskjermer mot de to hovedveiene – men ikke på strekningen nærmest rundkjøring, nord for planområdet. I vedlagt rapport fra Akustikk Konsult AS er det redegjort for at oppføring av støyskerm også mot rundkjøringen vil gi «forskriftsmessig støynivå» for boliger og utendørs oppholdsareal i planområdet.

#### Luftforurensning

Spredningsberegninger viser at hele planområdet havner innenfor gul luftforurensningssone. Rød luftforurensningssone strekker seg ikke inn i planområdet. Fagbrukertjenestens overordnede luftsonekart viser at hele Porsgrunn sentrum ligger innenfor gul luftforurensningssone. Rapport om vurdering av luftkvalitet konkluderer med at luftforurensningssonen i planområdet i hovedsak skyldes høy bakgrunnskonsentrasjon, mens påvirkning fra riksvegen og fylkesvegen vurderes til å ha liten påvirkning på luftforurensningsnivået ved boligene. Det pekes på avbøtende tiltak som beplanting, selv om effekten anses som liten.

Både Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen har bekymringer knyttet til både støy- og luftforurensningen innenfor planområdet. De mener at det foreligger en reell risiko for at beboere påføres alvorlig helseplager da totalsummen av forurensningskildene overskrider hva som kan anses som forsvarlig. Deres faglige anbefaling er derfor at planområdet ikke er egnet til boligformål i den utstrekning som er vist i plandokumentene.

Kommunen har en overordnet målsetning om å sikre generelt god bokvalitet ved regulering, jf. kommuneplanens bestemmelse 2.1.2.2. Videre settes det krav til luftkvalitet må vurderes og ev. utredes ved regulering, jf. kommuneplanens bestemmelse 1.6.4. I henhold til disse bestemmelsene er det utarbeidet en rapport, se vedlegg 17. Kommunen har ikke kompetanse til å kvalitetssikre konklusjonen i denne rapporten, men rådmannen stiller i likhet med Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen spørsmål ved den delen av konklusjonen som peker på at nærliggende trafikkerte veger ikke påvirker luftkvaliteten innenfor planområdet. Det innstilles derfor på at det til sluttbehandling må foreligge en ny vurdering av luftkvalitet, utført av en 3. part. Det anses nemlig som vesentlig å få kvalitetssikret konklusjonen da dette vil ha betydning for hvordan temaet vil bli håndtert fremover også i andre reguleringsplanprosesser i sentrum og i sentrumsnære områder i gul luftforurensningssone.

#### Barn- og unges interesser

Barn og unges interesser anses ivaretatt i planforslaget. Det er sikret opparbeiding av leke- og oppholdsareal sentralt i planområdet. Planforslaget legger til rette for trafiksikre løsninger for myke trafikanter – med separate GS-forbindelser til skole.

#### Vurdering av områdestabilitet

Vedlagt utredning konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred iht. kravene i plan- og bygningsloven §28-1 og byggeteknisk forskrift kap. 7.

#### Naturmangfoldloven

Planforslaget er utredet iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Utredningen er redegjort for i planbeskrivelsen.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke utløse økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. ROS- analyse gir utfyllende

informasjon og henvisninger til aktuelle rapporter/notater for de uønskede hendelsene, og konklusjoner fra disse.

### Miljømessige konsekvenser for kommunen

- Samlet effekt av tiltaket

| Plantegn | Hektar | Utslippte tonn på 5 år | Utslippte tonn på 20 år | Utslippte tonn på 75 år |
|----------|--------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 164      | 0,82   | 158,94                 | 196,25                  | 282,35                  |

Omfanget av klimafotavtrykket fremgår av tabellen over. Ytterligere redegjørelse av miljømessig konsekvenser følger av vedlegg 14 (Klimagassberegning).

### **Konklusjon**

Det er ønskelig med fortetting med kvalitet i og tett på sentrum. Planforslaget vurderes i all hovedsak som godt utformet, og legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse tilpasset nabolaget. Det er noe usikkerhet knyttet til luftkvaliteten i planområdet, og det innstilles derfor på en ytterligere utredning utført av en 3. part av dette tema før sluttbehandling. Store deler av Porsgrunn sentrum, og områdene tett på, ligger i gul og rød luftforurensningssone, og planforslaget i Anders Baars veg er derfor ikke unikt i forhold til luftkvalitet. Et endelig planvedtak i denne saken vil dermed legge føringer for hvordan temaet luftkvalitet vil håndteres i kommende detaljreguleringer. Rådmannen anser det derfor som viktig å få temaet belyst best mulig.

Rådmannens innstilling fremgår av sakens første side.