



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/22684 - 8
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen
Haakonsen
Dato 20.12.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
05/24	Utvalg for miljø og byutvikling	23.01.2024

Forslag til reguleringsplan for Stasjonsvegen (planID 2005) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Bakgrunn for saken

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges Forslag til reguleringsplan for Stasjonsvegen, datert 20.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører følgende gjeldende reguleringsplaner: Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsvegen, Trekanten og en del tilliggende arealer, planID 621, vedtatt 15.02.1990, og Reguleringsplan for Eidanger Sandtak, planID 650, vedtatt 10.12.2020. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Saksfremstilling

Bakgrunn

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for ny boligbebyggelse i Stasjonsvegen på Eidanger (gbnr 601/9), hvor det planlegges å etablere 7 boenheter i form av rekkehus i to etasjer med

felles parkering. Rekkehusene er foreslått delt inn i 2 rekker, omtalt som det «nordre» og det «søndre» bygget. Planområdet er ca. 2,2 dekar.

Stasjonsvegen er en del av reguleringsplanen for Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsvegen, Trekanten og en del tilliggende arealer (planID 621), vedtatt 15.2.1990, hvor det aktuelle arealet (gbnr. 601/9) ble regulert til offentlig friområde, kjøreveg og bolig. I tillegg er planområdet en del av reguleringsplan for Eidanger Sandtak, planID 650, vedtatt 10.12.2020, hvor det aktuelle arealet er regulert til kjøreveg og annen veggrunn.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planområdet ligger i bybåndet, men ikke innenfor arealer satt av til sentrumsformål. Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy, og ligger innenfor hensynssone rød og gul støysone i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser. Disse skal sikre at nye boliger etableres med god kvalitet.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Porsgrunn utvikling AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Tidligere vedtak i saken

Hensikten med hensynssoner og bestemmelser knyttet til støy i kommuneplanen er å sikre at nye boliger bygges med god kvalitet. Med bakgrunn i at planområdet ligger innenfor rød hensynssone og en større del i gul støysone i kommuneplanens arealdel ble tiltakets plassering vurdert til å være i strid med denne. For å avklare videre prosess ble det derfor fremmet en sak til Formannskapet den 20.04.23, sak 25/23, som vedtok følgende prinsipielle avklaring: *«Det tillates å utvikle boliger i tråd med avsatt areal. Støykrav skal håndteres i tråd med teknisk forskrift og annet gjeldende lovverk for å sikre gode bokvaliteter».*

Varsel om oppstart

Det ble holdt oppstartsmøte den 14.12.2022, og det ble mottatt 9 merknader ved varsling av planarbeidet. Disse var fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Lede, Norges vassdrags- og energidirektorat, Eldrerådet, Mattilsynet, Miljørettet helsevern i Grenland, Bane NOR og nabo i Trekanten 24 (Standal og Hassel). I tillegg har det kommet inn en merknad fra Trekanten borettslag, som vil bli svart ut i forbindelse med vurdering av høringsinnspill. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3, kap. 4.3) og ligger vedlagt i sin helhet i vedlegg 11. Hovedtemaene i uttalelsene var barn og unge, landskapstilpasning, aldersvennlig stedsutvikling, samt støy og luftforurensning.

Støy og luftutredning

Planområdet grenser mot Fv. 32 Eidangerbakken i nord. Planområdet grenser mot og har adkomst fra den kommunale vegen Stasjonsvegen. Stasjonsvegen har lite trafikk, og det planlegges at vegen videre over brua vil stenges for biltrafikk i nær fremtid. Det er satt en byggegrense fra fylkesvegen som tilsvarer minimum 18 meter fra midtlinje for fylkesvegen. Byggegrensen er avklart med vegmyndighetene.

Gjeldende retningslinje for støy T-1442 anbefaler at grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse (som boliger) ikke overstiger Lden 55 dB. Utendørs støyutredning for vegtrafikk

for planområdet konkluderer med at nordre boligbygg ligger i rød støysone og har fasadenivåer opp til Lden 69 dB på den mest utsatte fasaden. Bygget har en naturlig stille side. Søndre boligbygg ligger i gul støysone med fasadenivåer opp til Lden 58 dB. Søndre boligbygg har 2 stille sider. Utredningen viser til at uteoppholdsarealer bør plasseres på stille side med støynivåer Lden \leq 55 dB.

Planområdet ligger også i nærheten av Breviksbanen, men påvirkes ikke av støy derfra.

I planbestemmelsene er det sikret at alle boenheter skal være gjennomgående og ha stille side. Minst et oppholdsrom (stue) og minst ett soverom skal vendes mot stille side. Det må dokumenteres at grenseverdiene på uteoppholdsarealer er under grenseverdiene gitt i T-1442.

Rådmannens vurdering

Håndtering av støy og luftforurensning

De planlagte nye boligene er i planforslaget delvis plassert i rød og gul støysone. Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Det er gjennomført vurdering av støy- og luftforurensning, iht. T-1442/2021 og T-1520, se vedlegg 9. Støyrapporten konkluderer med at planlagt utbygging kan gjennomføres dersom avbøtende tiltak gjennomføres.

Det vises til Formannskapet sitt vedtak i sak 25/23 den 20.04.23, se vedlegg 13. Bestemmelsene i planforslaget sikrer at de krav i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging ivaretas.

Plassering av boliger i rød støysone kan gi redusert bokvalitet, og Rådmannen viser til merknaden fra Miljørettet helsevern i Grenland som underbygger dette. Støy- og luftforurensning er forbundet med en rekke helseutfordringer samt redusert livskvalitet. I luftsonekartet iht. T-1520 for dagens situasjonen så ligger hele området inkludert leke- og uteoppholdsarealer innenfor gul sone for luftforurensning (figur 5-4, vedlegg 9). Gul sone er en vurderingssone hvor det kan bygges nye boliger hvis luftutredningen viser at det er mulig å oppnå best mulig luftkvalitet med avbøtende tiltak. I gul sone er det kjent at personer med alvorlig luftveis- og hjerte karsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke få negative helseeffekter (figur 5-1, vedlegg 9). Rådmannen vurderer at det kan være uheldig å legge til rette for leke- og uteoppholdsarealer i gul sone for luftkvalitet.

Barn og unge

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med Kommuneplanens arealdel. Det er satt krav om minst 50m² uteareal per boenhet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Minst 5x7m skal være sammenhengende areal (per boenhet). Minst 50% av kravet til uteareal skal være til felles bruk (inkludert lekeplass), og ligge på terrengnivå. Planforslaget legger til rette for etablering av 7 boenheter, noe som gir et krav om 350m² uteareal totalt, der minst 175 m² av dette skal være felles og ligge på bakkeplan.

Det er regulert inn lekeplass med en størrelse på 150 m². Lekeplassen inngår i kravet til felles uteareal. Lekeplassen er plassert sentralt på tomten, og skjermet fra støy og biltrafikk. Støynivået skal ikke overstige grensenivået på Lden 55 dB.

Det er gode solforhold på uteoppholdsarealene, men de ligger innenfor gul sone for luftforurensning.

I tillegg til utearealer innenfor planområdet, er det kort vei til den offentlig lekeplass ved Trekanten (gbnr. 43/454). Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen (vedlegg 6) registrer 2 mulige hendelser (urban flom/ overvann og skred), som er forbundet med risiko.

Begge de to mulige hendelsene er ivaretatt i planforslaget gjennom risikoreducerende tiltak i bestemmelser og plankart.

Landskapstilpasning

Planområdet er befart av biolog høsten 2022. Det er ikke registrert naturtyper i henhold til Miljødirektoratet instruks. Tomta består av gressplen og flere trær. Det er 3 styvede lindetrær av parklind og et bjørketre med omkrets 2,25. Trærne er vurdert som lokalt viktige iht. registrering i naturbase.

Langs Stasjonsvegen er det etablert flere stabbesteiner i rekke. Rådmannen har vurdert om stabbesteinene og styvingstrærne sammen med Eidanger stasjon kan ha kulturhistorisk verdi. Forslagsstiller har ikke ønske om å beholde trærne på eiendommen, men har etterkommet rådmannens ønske om å ivareta/ inkludere stabbesteinene i prosjektet.

Det er registrert en fremmedart, snøbær, innenfor planområdet. Dette ivaretas gjennom krav til forsvarlig håndtering i planbestemmelsene.

Planforslaget åpner for etablering av boliger med saltak og flatt tak. Ny bebyggelse skal i hovedsak bygges i tre. Rådmannen vurderer at fremlagte illustrasjoner viser at bebyggelsen vil tilpasses omkringliggende bygningsmiljø på en god måte.

Aldersvennlig stedsutvikling

Planforslaget legger til rette for leke- og uteoppholdsarealer som tilfredsstiller de krav og retningslinjer som er satt i Kommuneplanens arealdel. Videre er det lagt til rette for korttidsparkering for taxi, varelevering med mer, noe som kan være hensiktsmessigs for eldre. Prosjektet har et godt potensial for å skape møteplasser mellom unge og eldre i dagliglivet.

Infrastruktur

Det reguleres felles parkeringsplass for nye boliger med interne gangveger fra parkering til boliger. Det er også lagt opp til mulighet for korttidsparkering i «parkeringslomme» i Stasjonsvegen for påstigning for taxi og varelevering til de boligene som ligger lengst unna parkeringen.

I gjeldende reguleringsplan for området er det regulert et fortau på sørsiden av Stasjonsvegen, som avsluttes inn mot Stasjonsområdet. I fremtidig situasjon vil Stasjonsvegen stenges for biltrafikk fra stasjonsområdet og inn mot brua, og gå over til gang- og sykkelveg videre nordover. Det regulerte fortauet vil dermed kunne skrås ut i Stasjonsvegen etter avkjørselen til planområdet, som blå pil viser på figur 5-10 i planbeskrivelsen på side 29 (vedlegg 3), og gå over til gang- og sykkelvegen over brua.

Rådmannen vurderer det som positivt for prosjektet at trafikken over brua skal stenges, dette gjør området mindre trafikkert og tryggere for gående- og syklende.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Bærekraftsmål 3 God helse og livskvalitet: Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul sone for luftkvalitet. Luftforurensning er blant de miljøfaktorene som i størst grad påvirker helsen til de som oppholder seg der.

Bærekraftsmål 13 Stoppe klimaendringene: Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planforslaget kun legger opp til utbygging av områder registrert som bebygd areal (AR5 i kartgrunnlaget Kilden).

Bærekraftsmål 15 Livet på land: Naturtypekartlegging av planområdet har fastslått at planområdet ikke inneholder rødlista arter, men det er funnet trær som er vurdert som lokalt viktige i Naturbase. Tiltak i planområdet vil medføre behov for å fjerne trærne på eiendommen og dermed ha en negativ konsekvens for natur.

Det er funnet fremmedarter innenfor planområdet som det er stilt krav forsvarlig fjerning av i bestemmelsene. Det er positivt for naturen å fjerne fremmedarter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke til å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggingen.

Konklusjon

Det er stilt krav i bestemmelsene som skal sikre at de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging skal ivaretas. Planforslaget tilpasser seg omkringliggende bebyggelse på en tilfredsstillende måte, og ligger i et allerede godt etablert boligområde. Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring slik det fremgår av innstillingen.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 20.11.23
2. Forslag til planbestemmelser, datert 20.11.23

3. Forslag til planbeskrivelse, datert 20.11.23
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 26.10.23
5. Snitt
6. ROS-analyse, datert 25.10.23
7. Notat områdestabilitet, datert 06.09.23
8. Geoteknisk notat, datert 06.09.23
9. Støy- og luftutredning (versjon 2), datert 28.08.23
10. Kommunalteknisk plan, datert 23.10.23
11. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
12. Referat oppstartsmøte, datert 06.01.23
13. Protokoll og saksframlegg prinsippavklaring i UMB 20.04.23, sak nr. 25/23

Vedlegg

1. Stasjonsvegen_plankart 20.11.23
2. Reguleringsbestemmelser Stasjonsvegen 201123
3. Planbeskrivelse Stasjonsvegen 201123
4. Illustrasjonsplan
5. Snitt
6. ROS-analyse Stasjonsvegen
7. 117556n1_Notat områdestabilitet
8. 117556r1_Geoteknisk datarapport
9. Støy- og luftutredning - Stasjonsvegen
10. Kommunalteknisk plan
11. Mottatte innkomne merknader varsling
12. Referat oppstartsmøte 060123
13. Protokoll og saksframlegg prinsippavkl. UMB 200423

05/24 Forslag til reguleringsplan for Stasjonsvegen (planID 2005) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Utvalg for miljø og byutvikling 23.01.2024

Behandling

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

UMB - 05/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges Forslag til reguleringsplan for Stasjonsvegen, datert 20.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører følgende gjeldende reguleringsplaner: Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsvegen, Trekanten og en del tilliggende arealer, planID 621, vedtatt 15.02.1990, og Reguleringsplan for Eidanger Sandtak, planID 650, vedtatt 10.12.2020. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges Forslag til reguleringsplan for Stasjonsvegen, datert 20.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører følgende gjeldende reguleringsplaner: Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsvegen, Trekanten og en del tilliggende arealer, planID 621, vedtatt 15.02.1990, og Reguleringsplan for Eidanger Sandtak, planID 650, vedtatt 10.12.2020. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.