



## PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/16372

PlanID: 427

---

# Reguleringsplan for Adminiet bryggepark

## PLANBESKRIVELSE- Saksframstillinger med vedtak

*Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2*

---

Godkjent av bystyret 17.10.2024 i sak 113/24

---

### INNHold

- Saksframlegg for sluttbehandling, inkludert Bystyrets og Utvalg for miljø og byutviklings sine vedtak om godkjenning
- Saksframlegg for førstegangsbehandling, inkludert Utvalg for valg for miljø og byutviklings vedtak
- Planbeskrivelse (forslagsstiller)



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/16372 - 14  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson  
Dato 11.09.2024

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                          | Møtedato   |
|---------|---------------------------------|------------|
| 78/24   | Utvalg for miljø og byutvikling | 01.10.2024 |
| 113/24  | Bystyret                        | 17.10.2024 |

## Reguleringsplan for Adminiet bryggepark (planID 427), sluttbehandling og vedtak

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedtak som innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling, 01.10.2024 - 78/24

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 til 15 meter og i tråd med kart i vedlegg 22.

### Viktige punkter i saken

- Planområdet på ca. 18 dekar ligger vestvendt til langs Frierfjorden på Herøya, rett syd for Adminiet tett på etablerte boligområder. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 25-30 nye boliger på Herøya, fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Byggegrense er trukket 20 meter fra strandlinje.

- Avhengig av vindretning vil planområdet være utsatt for støy fra oppankrede skip. Framtidige beboere må være innforstått med ulempen dette kan medføre.
- Reguleringsbestemmelser og plankart er foreslått justert etter høring, men ikke så omfattende at det trengs ny høring. Endringene er omtalt i saksframlegget.

### **Bakgrunn for saken**

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging langs Frierfjorden på Herøya. I planforslaget trekkes samtidig Frierstien nærmere vannkanten, og det legges til rette for et nytt nærmiljøanlegg/friområde i tilknytning til Frierstranda. .

### **Ny forslagsstiller**

Etter at planforslaget ble sendt på høring har selskapet Adminiet AS overtatt planområdet etter Polly Invest AS. Adminiet AS overtar dermed rollen som forslagsstiller. Forslagsstiller har uttrykt bekymring for at planen ikke lenger vil være økonomisk gjennomførbar om krav til økt byggegrense mot sjø opprettholdes. Forslagsstiller har kommet med egen merknad til høringsforslaget, med forslag til justeringer de mener ivaretar høringsvedtaket i Utvalg for miljø og byutvikling. Detaljert beskrivelse av forslagsstillers endringsforslag og rådmannens kommentarer til disse finnes i vedlegg 17 Oppsummering av merknader.

### **Utvalg for miljø og byutvikling 01.10.2024**

#### **Behandling**

Endringsforslag fra Ap og FrP:

Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 til 15 meter og i tråd med kart i vedlegg 22.

#### **Votering**

Endringsforslag fra Ap og FrP vedtatt mot 3 stemmer fra Rødt, MDG og Sp.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **UMB - 78/24 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 til 15 meter og i tråd med kart i vedlegg 22.

### **Bystyret 17.10.2024**

#### **Behandling**

#### **Endringsforslag fra R og MDG fremmet av Fredrik Botnen Nordahl (Rødt)**

Byggegrense langs sjø for felt BBB opprettholdes til 20 meter i samsvar med tidligere innstilling fra rådmannen.

#### **Votering:**

Endringsforslag fra R og MDG falt med 10 mot 39 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Sosialistisk Venstreparti (3/3)

Senterpartiet (1/1)

Rødt (3/3)

Venstre (1/1)

Innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling ble vedtatt med 43 mot 6 stemmer

Mindretallet utgjorde:

Rødt (3/3)

Venstre (1/1)

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

### **BYST - 113/24 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områderegeringsplan for Herøya, planID 422, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 til 15 meter og i tråd med kart i vedlegg 22.

### **Saksfremstilling**

#### **Beskrivelse av planforslaget**

Planområdet på ca. 18 dekar ligger på Herøya. Området ligger vestvendt til langs Frierfjorden rett syd for Adminiet ved et godt etablert boligområde. Planforslagets hovedgrep er å etablere to leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. Leilighetsbyggene planlegges med maks byggehøyde på inntil 10,5 meter (ct.14). Det anslås mellom 20- 25 leiligheter. Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse i maks 3 etasjer med maks byggehøyde 9 meter (ct.12).

Det legges til rette for offentlig tilgjengelige områder. Turveg/Frierstien (GTD1-2), nærmiljøanlegget (BNA) og friluftsområdene med slåttemarka (LF1-2) skal være offentlige.

#### **Planstatus**

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til småbåthavn (nåværende), kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og inngår i ytre hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare. Jf. arealdelens bestemmelse 1.1.2.1 gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel, mens hensynssone H350 i kommuneplanen gjelder foran godkjente reguleringsplaner.

Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet og vedtatt for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21.

#### **Høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.–09.12.2022. Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert i vedlegg 17. Hovedtemaene knytter seg til støy og lukt fra industrien, høyder, tilpasning, takform, naturmangfold, og trafiksikkerhet. Disse temaene er kommentert under Rådmannens vurdering.

#### **Rådmannens vurdering**

Planforslaget legger til rette for etablering av leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse, samt et nytt nærmiljøanlegg. Forslått boligprosjekt ligger attraktivt til

ved et godt etablert boligområde og i kort avstand til lokalsenteret, skole, butikk, og barnehage. Realisering av planforslaget kan tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter.

### Leilighetsbygg (BBB)

Plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå mest mulig utsyn mot fjorden. Byggegrensen er nå plassert 20 meter fra strandlinja, i tråd med høringsvedtak ved 1.gangsbehandling. Rådmannen fastholder at en god avstand mellom vann og ny bebyggelse vil gi økte kvaliteter til turgåere. Det vurderes likevel behov for å utvide boligformålet mot strandlinjen med 4 meter for å sikre tilstrekkelig med oppholdsarealer rundt de nye bygningene. Foreslått avstand vil etter rådmannens vurdering sikre tilstrekkelige kvaliteter i dette området.

Bestemmelsene til 1.gangsbehandling presiserte at bebyggelsen måtte brytes ned i mindre enheter med lengde på maks 18 meter. Dette for å sikre både tilstrekkelig med luft og utsyn mellom leilighetsbyggene og forhindre en for massiv bebyggelse. Rådmannen ser i etterkant at dette kravet bør endres, og anbefaler å gå vekk fra krav til 18 meters maks lengde og heller stille krav om minimumsbredde på 8 meter mellom bygningskroppene. Ved å stille krav til minimumsbredde og byggegrense mot sjø slik det nå foreslås dempes byggets størrelse tilstrekkelig i forhold til omgivelsene.

Etter høring har rådmannen vurdert at planforslaget ikke har sikret i tilstrekkelig grad gode gangadkomster til leilighetsbyggene. Hovedadkomsten er tegnet med kun 2 meters bredde fra fasadelivet, noe som vil føre til en utfordrende innsynsproblematikk. For å redusere denne ulempen er bredde på gangadkomsten foreslått økt til 4 meter.

Det er stilt krav til at materialbruk i fasade skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og at minst 75% av fasaden (vindusåpninger er ikke medregnet) skal være tre, pusset mur eller naturstein. Rådmannen vurderer at dette grepet vil heve kvaliteten på byggets eksteriør og områdets totale kvalitet.

### Konsentrert småhusbebyggelse BKS

Det er mottatt merknader fra naboer som ønsker tilrettelegging av eneboliger i stedet for konsentrert småhusbebyggelse. Rådmannen fastholder at konsentrert småhusbebyggelse er riktig utbyggingsform, men foreslår likevel å redusere byggegrensen både mot sør og nord. Reduksjonen gir økt kvalitet på uteoppholdsarealene til leilighetsbyggene, mer luft mellom småhusbebyggelsen og leilighetsbygg A, i tillegg til sikring av tilstrekkelig private oppholdsareal rundt selve småhusbebyggelsen.

Rådmannen har tidligere vært skeptisk til flate tak. Etter en nærmere vurdering kan flate grønne tak aksepteres. Dette fordi foreslått bebyggelse både ligger lavere i terrenget og har et annet uttrykk i form og volum enn tilgrensende bebyggelse. Flate grønne tak vil gi et dempet inntrykk fra bakenforliggende bebyggelse og et grønnere preg. Naboers bekymring for tap av utsikt støttes ikke, da foreslått byggehøyde sikrer utsikt for den eksisterende og høyereliggende husrekka i Axel Auberts gate (se snitt side 40 i planbeskrivelsen).

### Støy

Kystverket og Miljørettet helsevern har i sin merknad stilt spørsmål til kvaliteten på vedlagt støyutredning. Som svar på dette har forslagsstiller bedt Sweco om en ny vurdering, som fortsatt fastholder at utredningens konklusjon. Men de er enig i at støy fra oppankrede skip er en mulig støykilde, da det kan være situasjoner der støyende skip gir overskridelse av anbefalte grenseverdier. De framhever at selv om anbefalte grenseverdier er ivaretatt bør beboere være klar over og forvente at det vil være støy fra skip i området. De påpeker at det

må planlegges godt ved prosjektering av byggene for å redusere ulempen mest mulig og foreslår følgende tiltak; å legge soverom mot stille side, forbedret lydisolasjon i fasade, samt plassering av utearealer som er skjermet fra støy. Rådmannen viser til at retningslinjen til støy (T-1442) er gjort gjeldende i denne planen. Sporadisk impulslyd fra oppankrede skip vil likevel kunne forekomme.

#### Lukt

Yara opplyser at sjenerende lukt kan forekomme ved blant annet lossing og lasting av skip. De minner om at ammoniakk har en meget lavt luktgrense. Yara har strenge rutiner for lasting og lossing av ammoniakkbåter, men det kan forekomme uønskede hendelser hvor det slippes ut noe mindre kvanta av ammoniakk som er helt ufarlig men oppfattes som sjenerende. Rådmannen ser ulempen sporadisk luktforurensning kan medføre, men at dette ikke er grunn alene til å stanse etablering av nye boliger i et allerede etablert og relativt tett befolket boligområde.

#### Plassering av bolig i henhold til hensynssoner og eventuell evakuering

Planområdet ligger i ytre hensynssone, men helt inntil den teoretiske midtre hensynssone. I midtre hensynssone er det ikke tillatt med nye boliger, men det kan bygges boliger i ytre hensynssone. Yara er meget skeptisk til at det ikke er utredet hvordan bortfall av kritisk infrastruktur påvirker beboere når det kun finnes en vei ut av boligområdet. Rådmannen viser til at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Gatenettet på Herøya er relativt finmasket, og det er flere mulige veier fra planområdet til riksveg 36 dersom det skulle skje en storulykke.

#### Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det lagt til rette for en felles lekeplass, samt offentlig nærmiljøanlegg. Det er stilt krav om inngjerding av lekeplassen mot stranda, noe rådmannen vurderer som positivt med tanke på sikring av barn som leker. Klevstrand skole ligger 1200 meter unna. Herøya idrettsanlegg ligger innen rimelig kort avstand. Barn- og unges interesser vurderes godt ivaretatt.

#### Forholdet til kulturmiljø

Hensynssone kulturmiljø «Kirkeaksen» er foreslått fjernet fra både plankart og bestemmelser. Dette fordi aksen er sikret i plan med formål som ikke åpner for ny bebyggelse.

#### Trafikksikkerhet

Under høring har flere pårøpt behov for utbedring av vegnettet for å ivareta trafikksikkerheten i vegene til og fra planområdet. Rådmannen støtter dette og ser behov for utbedring av Myragata fra Fogtegata og frem til Axel Auberts gate og del av Axel Auberts gate. Denne strekningen vurderes ikke tilstrekkelig dimensjonert for å håndtere mer trafikk enn det som er der i dag. Myragata er ikke innenfor planområdet da adkomst via Axel Auberts gate i oppstartsfasen ble vurdert som det mest sannsynlige. Likevel foreslås det et nytt rekkefølgekrav etter høring for å sikre trygg adkomstveg også her.

#### Grunnforhold

Områdestabilitet ble vurdert i forbindelse med utfylling av molo. Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred og at områdestabilitet er tilfredsstillende. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med en geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt. Rådmannen vurderer dermed at de geotekniske grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt.

### Samfunnssikkerhet og beredskap

Statsforvalteren viser til hendelse «ulykke på Herøya» i ROS- analysen. Planområdet ligger i ytre hensynssone for brann- og eksplosjonsfare. Statsforvalteren vurderer dette til å være i tråd med DSBs kriterier for akseptabel risiko i ytre hensynssone. Statsforvalteren savner en vurdering av fremtidig utvikling av Herøya industripark. De spør om boligbygging vil være til hinder for framtidig ekspansjon av industrien. Rådmannen minner om at planområdet er avsatt til framtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel, som skal gi både eiendomsutviklere og industriaktørene forutsigbarhet når de planlegger og utvikler sine eiendommer. Planforslaget er i tråd med arealdelen og prinsippavklaring som gjaldt ved igangsetting av planarbeidet.

### ROS-analyse

Planområdet berører midtre og ytre del av faresone for brann og eksplosjonsfare på Herøya, der flere storulykkevirkosomheter er lokalisert. Det meste av planområdet ligger i den ytre del av faresonen hvor det ikke skal etableres nye skoler, barnehager, sykehjem ol. eller større installasjoner med ansamlinger av publikum. Kommuneplanens arealdel åpner likevel for boligbebyggelse i den ytre sonen, og planforslaget er i tråd med dette.

I forbindelse med søknad om utfylling av molo i forbindelse med etablering av den nye småbåthavna rett ved planområdet ble det gjennomført miljøteknisk undersøkelse i 2018. Prøvetakingene viste at forurensningssituasjonen i sedimentet innenfor båthavnen var svært dårlig. Det er derfor stilt krav om at behandling av forurensede masser skal redegjøres for sammen med søknad om rammetillatelse.

De forhold som er påpekt i ROS-analysen er ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer konsekvenser og sannsynlighet for uønsket hendelsene.

### Nærmiljøanlegg

Det foreslås offentlig nærmiljøanlegg sør i planområdet. Naboer i Axel Auberts gate mener at de begrensninger av hensyn til blant annet naturmangfold som gjelder for området vil skape utfordringer for å kunne etablere et attraktivt og fungerende nærmiljøanlegg. De er misfornøyd med at det ikke skal legges til rette for bading, og de påpeker at det er begrensede muligheter for å installere ulike apparater og å gjøre inngrep i bakken. De spør hva slags nærmiljøanlegg ved en strand kan etableres med slike begrensninger?

Rådmannen er enig i at avsatt område har store naturverdier, men også gode muligheter for å skape et godt og velfungerende samlingspunkt for beboere i nærområdet. Utforming må avklares i forbindelse med prosjektering av nærmiljøanlegget.

### Økonomiske konsekvenser – utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil komme frem i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg opparbeiding av nærmiljøanlegget samt adkomstveg til planområdet og nærmiljøanlegget.

### Videreføring av Frierstien

Utvalget har etterlyst informasjon hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres over kanalen, og ikke i gatenettet som i dag. Rådmannen kan informere om at det på nåværende tidspunkt er tid og ressurser til å jobbe med omlegging av Frierstien, og vurderer dagens situasjon som tilfredsstillende inntil videre. Like fullt er rådmannen enig i at det vil være en klar forbedring om stien kan videreføres rett over kanalen, og ikke via Axel Auberts gate og ned i hageanlegget til Hydros Admini-område som i dag.

## Naturmangfold

Statsforvalteren hadde varslet innsigelse hvis ikke planforslaget i tilstrekkelig grad fikk hensyntatt flere områder med registrert naturkvaliteter av nasjonal interesse. Særlig gjelder dette utvalgt naturtype åpen kalkmark, som er lagt innenfor formål nærmiljøanlegg, som er et utbyggingsformål. Statsforvalteren foreslår å legge hensynsonen for slåttemark innenfor naturformål for å sikre tilstrekkelig vern av naturverdiene. Rådmannen har imøtekommet tilbakemeldingen fra Statsforvalteren og foreslått justeringer i planforslaget slik at formål o\_LF1 endres til o\_N (Naturformål) og formål under hensynsonene H560\_3 og H560\_4 endres til o\_N (Naturformål).

Statsforvalteren påpeker også at planforslaget åpner for bruk av bark og lignende naturmateriale ved opparbeidelse av turstien. Bruk av slike underlagsmaterialer vil kunne medføre en gjødslingseffekt av området, som vil kunne påvirke livsgrunnlaget for de artene som lever naturlig i området. Rådmannen tar merknaden til etterretning og fjerner tilhørende krav fra bestemmelsene.

## Miljømessige konsekvenser av planforslaget

- 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 allerede utbygde områder.
- Bærekraftsmål 14 Livet i havet: Det er potensielt sterkt forurensede sedimenter innenfor planområdet, og potensial for grunnforurensning. Det er ikke planlagt tiltak i sjø. I forbindelse med utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.
- Bærekraftsmål 15 Livet på land: Det er lagt inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen for områder med utvalgte naturtyper og naturverdier som skal sikre bevaring av disse i størst mulig grad. Det vil kunne forekomme tiltak innenfor områder med høye naturverdier. Det er viktig at man forsøker å begrense inngrepene/tiltakene i størst mulig grad

## Reguleringsbestemmelser og plankart

Rådmannen har sett behov for oppretting av plankart og bestemmelser før sluttbehandling av planen. Hensikten er å forenkle og presisere både bestemmelser og plankart.

## **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at planforslagets hovedtrekk, en transformasjon til boligarealer samt offentlig arealer som turveg langs sjø og nærmiljøanlegg, vil kunne bidra positivt til utviklingen av Herøya. I planforslaget søkes det balanse mellom utbyggingspotensial, god boligkvalitet og hensyn til viktige naturverdier, og rådmannen innstiller på at planforslaget kan vedtas som det fremgår av saken.

## Vedlegg

Vedlegg 2\_Bestemmelser\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet 2023-03-09

Vedlegg 2\_Bestemmelser\_PlanID 427\_10.09.2024

Vedlegg 2a\_Bestemmelser\_PlanID 427\_PK\_endelig\_10.09.2024



Vedlegg 3\_Planbeskrivelse\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet 2023-03-09  
Vedlegg 4\_illustrasjonsplan Adminiet 10.09.2024 rådmannen  
Vedlegg 5\_ROS-analyse\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet 2023-03-09  
Vedlegg 6a\_Støyutredning1\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 6b\_Støyutredning2\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 7\_Støv\_luftvurdering\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 8\_Biologisk mangfold\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 9\_Områdestabilitet\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 10\_Notat for VAO\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 11\_Trafikkvurdering\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 12\_Vegtegninger\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 13\_Rapport NGI\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 14\_Herøya bygningsveileder\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet\_  
Vedlegg 15\_Oppstartsmøte\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet  
Vedlegg 16\_Merknader  
Vedlegg 17\_Oppsummering av merknader  
Vedlegg 18\_Oppsummering av endringer i plankart og bestemmelse  
Vedlegg 19\_Dialog med Statsforvalter- slåtteng mm  
Vedlegg 20\_Oversiktsbilder forslagsstiller ønske  
Vedlegg 21\_Innspill\_bestemmelser forslagsstiller  
Vedlegg 22\_Innspill til plankart forslagsstiller

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark – 1. gangsbehandling

|                                   |                             |                 |              |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|
| Arkivsak-dok.                     | 19/04661                    |                 |              |
| Saksbehandler                     | Thea Ulrikke Ryen Haakonsen |                 |              |
| <b>Behandlet av</b>               |                             | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 1 Utvalg for miljø og byutvikling |                             | 06.06.2023      | 18/23        |

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

#### Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 18/23

##### Møtebehandling

Marit Schulstock fremmet følgende tilleggsforslag og oversendelsesforslag fra MDG, R og Sp:

1. Utvalget deler rådmannens bekymring for planlagte byggs nærhet til sjø og høyder og ber spesielt om innspill til dette i høringsperioden.

2. Utbygger vurderer en mer optimal utnyttelse av takarealet fram til 2. gangs-behandling, særlig rettet mot produksjon av solenergi. Alternativt vurderes opparbeidelse av grønne tak.

##### Oversendelsesforslag:

Utvalget ber Rådmannen om å legge fram informasjon om hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres til 2. gangs behandling.

## **Votering**

Rådmannens forslag enst vedtatt

Marit Schulstock forslag 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 Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalget deler rådmannens bekymring for planlagte byggs nærhet til sjø og høyder og ber spesielt om innspill til dette i høringsperioden.

Utbygger vurderer en mer optimal utnyttelse av takarealet fram til 2. gangs-behandling, særlig rettet mot produksjon av solenergi. Alternativt vurderes opparbeidelse av grønne tak.

Oversendelsesforslag:

Utvalget ber Rådmannen om å legge fram informasjon om hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres til 2. gangs behandling.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/04661-50  
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Saksgang Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling 06.06.2023

---

## Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427 – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 09.03.23
2. Forslag til planbestemmelser, datert 09.03.23
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 09.03.23
4. ROS-analyse, datert 09.03.23
5. Illustrasjonsplan 5a
6. Illustrasjonsplan 5b
7. Arkitektens konsept for utbygging
8. 3D modell
9. Sol- og skygge
10. Støyutredning 1
11. Støyutredning 2
12. Støv og luftvurdering
13. Biologisk mangfold
14. Områdestabilitet
15. Oppstartsmøte 2019
16. Varslingsbrev 2019
17. Varslingsannonse 2019
18. Planavgrensning 2019
19. Varslingsliste 2019
20. Innspill 2019
21. Varslingsbrev 2021
22. Varslingsannonse 2021
23. Planavgrensning 2021
24. Varslingsliste 2021
25. Innspill 2021

26. Sjekkliste Grenlandsstandaren
27. Herøya bygningsveileder
28. Notat for VAO
29. Trafikkvurdering
30. Vegtegninger
31. Rapport NGI
32. Illustrasjon 5a\_01, rådmannens forslag

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Polly Invest AS

**Plankonsulent:** Sweco

### Viktige punkter i saken

- Planområdet på ca. 18 dekar ligger vestvendt til langs Frierfjorden på Herøya, rett syd for Adminiet tett på etablerte boligområder. Planområdet blir i dag brukt som parkeringsareal og bebyggelse tilhørende båthavnen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 25-30 nye boliger på Herøya, fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- Planarbeidet har blitt varslet startet opp to ganger, i 2019 og 2021. Planområdet ved første gangs varsel var for snevert avgrenset og dermed i strid med krav i kommuneplanens arealdel. Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet og vedtatt for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21.
- Ved varsel om oppstart ble det varslet innsigelse fra Statsforvalteren dersom planforslaget kommer i konflikt med nasjonale interesser i strandsonen.
- Rådmannen vurderer at planforslagets utearealer ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet. Uteopphold mot offentlig turveg og generell innsynsproblematikk er også en utfordring når det bygges tett. Rådmannen foreslår derfor å redusere volum samt trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannkanten. Forslagsstiller er ikke enig med rådmannen, og ønsker sitt forslag hørt.

### Bakgrunn

Sweco har på vegne av forslagsstiller Polly Invest AS utarbeidet planforslaget, som er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen (vedlegg 3). Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder i tillegg til universelt utformet opparbeidelse av adkomst til Frierstranda og nærmiljøanlegg i tilknytning Frierstranda og Frierstien. Eiendommen har gbnr. 56/560.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på ca. 18 dekar ligger på Herøya. Området ligger vestvendt til langs Frierfjorden rett syd for Adminiet ved godt etablert boligområde på Herøya, og blir i dag brukt som parkeringsareal og bebyggelse tilhørende båthavnen.

Planens hovedgrep er å etablere et leilighetsbygg plassert på den nordre delen av tomten som avgrenser fellesareal for lek og uteopphold på sydsiden. Leilighetsbygget er i 3 etasjer og med saltak. Maks byggehøyde er regulert til 10,5 meter (ct.14). Det anslås mellom 20- 25 leiligheter. Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for småhusbebyggelse. Det tillates inntil tre tomannsboliger med 3 etasjer og med flatt tak, maks byggehøyde foreslås regulert til 9 meter (ct.12). Mulig utnyttelse er illustrert under.



Det legges til rette for at bebyggelsen kan etableres inntil 3 meter over gatenivå til Axel Auberts gate. For blokkbebyggelsen (BBB) er det i bestemmelsene lagt inn føring om at bebyggelsen må brytes ned i mindre enheter med lengde på maks 18m for å sikre gløtt mellom bebyggelsen. Utnyttelsesgraden varierer fra 70% BYA til maks. 80% BYA.

Det legges til rette for offentlig tilgjengelige områder. Turveg/Frierstien (GTD1-2), Nærmiljøanlegget (BNA) og friluftsområdene med slåttemarka (LF1-2) skal være offentlige.

## Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til småbåthavn (nåværende), kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og inngår i ytre hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare. Jf. arealdelens bestemmelse 1.1.2.1 gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel, mens hensynssone H350 i kommuneplanen gjelder foran godkjente reguleringsplaner.

## Planprosess

### Varsel om oppstart og prosessen

Planarbeidet har blitt varslet startet opp i 2 omganger. Første gang 08.04.19, uten at arealene til Frierstranda og gressletten ved Frierstien var med. Våren 2021 ble planområdet utvidet til også å ta med Frierstranda og gressletten ved Frierstien. Planarbeidet ble varslet 19.04.21 til 21.05.21. Det kom inn totalt 20 merknader.

Følgende tema har hatt særlig fokus i merknadene: naturmangfold, strandsoneforvaltning, ROS-analyse, myke trafikanter, barn- og unge, nyere tids kulturminner, støy m.m.

Rådmannen vurderer i hovedsak kommentarene som tilstrekkelig besvart av forslagsstiller i planbeskrivelsen, men har i saksutredningen gitt utdypende kommentarer der dette har vært hensiktsmessig.

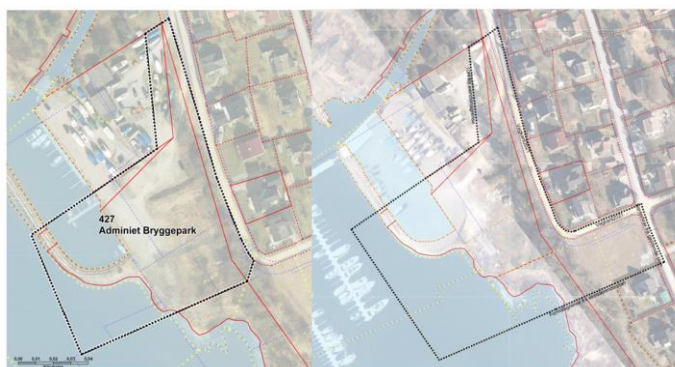


Fig. 2: Varslet areal 2019.



Fig. 3: Varslet areal 2021.

Fig. 4: Utsnitt av områdereg.plan for Herøya.

### Tidligere vedtak i saken

Områdereguleringsplan for Herøya (område SH1, ASV1, AB2-3 og LNF4), vedtatt 2012, setter krav om detaljregulering for områdene før utbygging (se fig. 4). Føringer gitt i områderegulering Herøya er innlemmet i gjeldende kommuneplanens arealdel.

I områdereguleringen er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus opp til 10-12 etasjer (kote 40 moh.). Videre inneholder områdereguleringen rekkefølgekrav i forhold til lekeplass og nærmiljøanlegg før brukstillatelse for boliger.

Det tidligere innsendte planforslaget for detaljreguleringen Adminiet Bryggepark, datert 25.11.2020, ble vurdert av kommunen til ikke å samsvare med kommuneplanens arealdel. Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21. Det er nå ikke lenger mulig å etablere et 40m høyhus i sjøen rett vest for Frierstranda. Prinsippavklaringen vedtok også at arealene innenfor planområdet i større grad nå er avsatt til boligområde og at formål småbåthavn utgår. Det ble vedtatt at planområdet i foreliggende planforslag skulle ta med seg gresslette/friareal ved startpunkt for Frierstien og at Frierstranda skulle være del av planområdet.

### **Formannskapets vedtak/innstilling**

*Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø. Ved regulering av boligområdet skal det settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg inkl. område for bading innenfor «LNF- område – nåværende» ved Frierstranda. Det settes krav om utbyggingsavtale.*

Planområdet er kompleks og berører mange ulike og viktige tema. Plandokumenter har blitt sendt til kommunen i flere runder, og det har derfor tatt tid å komme fram til det foreliggende planforslaget.

### Varslede innsigelser

Det er varslet innsigelse fra Statsforvalteren dersom planforslaget kommer i konflikt med de hensyn som legges til grunn i Statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjø eller dersom det ikke er tatt



særlige hensyn som fremgår av pbl §1-8 første ledd, jf. Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, rev. Oktober 2019, pkt. 3.11.

### *Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)*

ROS-analysen registrerer 5 potensielle hendelser. De mulige hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Dette er gjort gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som reduserer konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

### **Rådmannens vurdering**

Adminiet er et utviklingsområde på Herøya, med potensial for en utforming som kan videreføre stedets identitet og historie. Området ligger ved fjorden, med gode solforhold, viktige naturverdier av nasjonale interesser og kyst- og friluftsområder. Det knytter seg nasjonale og regionale kulturminneinteresser til området rundt planområdet med Admini og boligbebyggelse.

Området som skal utvikles er i dag i hovedsak en gruslagt parkeringsplass. I tillegg går Frierstien gjennom planområdet og det inneholder flere viktige naturverdier.

Etablering av boligbebyggelse kan tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter. Planforslaget er etter rådmannens vurdering godt utredet og beskrevet, men ser likevel behov for å utdype temaene naturmangfold, bevaring av kulturmiljø, landskapsvirkning, tilpasning og bokvalitet ytterligere.

### Forholdet til kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø «Kirkeaksen», som er et av de bærende elementene i arkitekt Sverre Pedersen sin opprinnelige byplan for Herøya fra 1929.

I gjeldende områderegulering for Herøya (planID 422), vedtatt 29.03.12, er planområdet omfattet av krav til utredning og dokumentasjon av hensynet til kulturmiljøverdier for utvikling av området.

I planforslaget er det gitt føringer om bygningsutforming som er i tråd med både Sverre Pedersen plan (volum på bygg) og i tråd med bygningsveileder for eksisterende bygg på Herøya.

Det er ikke utarbeidet en egen konsekvensutredning i forhold til kulturmiljø. Forslagsstiller vurderer tematikken i planbeskrivelsen kapittel 5.14.

Forslagsstiller skriver at planområdet defineres i områdereguleringen for Herøya gjennom «Stedsanalyse Herøya», som et sted med lav bygningshistorisk verdi, og er definert som et område med potensiale for en større utbygging. Dette for å veie opp for at øvrige eksisterende områder på Herøya ikke har like stort mulighetsrom for fortetting, på grunn av hensynet til kulturminnevernet som ligger sterkt over bydelen.

Det er krevende etter rådmannens vurdering å sikre tilstrekkelig god avstand mellom bebyggelse, skape kvaliteter på bakkenivå og unngå innsyn når foreslått utnyttelse er høy som i dette planforslaget. Generelt sett er rådmannen bekymret for at høyder og utnyttelse kommer på bekostning av bokvalitet og kvaliteter på bakkenivå. Videre vurderer rådmannen at det i planforslaget er for lite fokus på eksisterende bygningsmiljø. Det innstilles derfor på å justere planforslaget noe for å sikre bedre kvaliteter totalt sett. Rådmannen er tilfreds med at aksene fra kirka til sjøen er ivarettatt.

### Området BBB

#### *Takform, fasadeuttrykk og volum:*

I gjeldende områdereguleringen er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus opp til 10-12 etasjer (kote 40 moh.). Forslagsstiller legger dette momentet til grunn når de vurderer planforslagets bruk av volum og høyder. Rådmannen vurderer at blokkbebyggelsen likevel fremstår noe massivt og monotont. Utnyttelsesgraden er på 80 % BYA, som etter rådmannens vurdering er høyt. Større variasjoner i høyder, og en avtrapping mot sjø er kvaliteter som burde vært nærmere vurdert. I planbestemmelse er det krav om saltak, samtidig som det tillates at enkelte takflater har flatt tak. Disse skal være underordnet hovedformen til bygget. Det bes derfor om innspill på estetikk og bokvalitet i innstillingen.

Rådmannen har tilråddet forslagsstiller å gå bort fra bruk av svalganger, som tidligere illustrasjoner har vist. Svalganger kan fort gi bygg en markert «bakside» som ikke gir igjen kvaliteter til omgivelsene. Det er gjort forbedringer som eksempelvis at det ikke er tillatt med mer enn 3 boenheter per svalgang. Rådmannen er derfor tilfreds med at bruken av svalganger nå er noe nedjustert.

#### *Uteoppholdsareal og allmenn tilgjengelighet:*

Plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå mest mulig utsyn mot fjorden. I reguleringsplanen er formålsgrensen plassert ca. 11 meter fra vannkanten. Rådmannen har flere ganger kommentert at ved plassering av bygninger og uteoppholdsareal for nær vannkanten vil området oppleves privat og dermed begrense allmennhetens tilgang til sjøen. Planforslaget åpner for privat uteoppholdsareal plassert mellom leilighetsbygg (BBB) og tursti.

Rådmannen mener at utearealer som planen nå legger opp til ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet, da det kan oppstå uheldige konflikter mellom forskjellige brukere. Uteopphold ut mot offentlig turveg og generell innsynsproblematikk er også en utfordring når det bygges tett. Rådmannen finner det uheldig at forslagsstiller ikke ønsker å øke avstand mellom bygningene samt trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannlinjen, da dette kunne bidratt til bedre bokvalitet og redusere innsynsproblematikk. Rådmannen innstiller derfor på å øke avstanden fra ca. 11 til ca. 22 meter mellom vannlinjen og formålsgrensen, jf. fig. 5 (vedlegg 5a og 32). Dette vil også forhindre at det kan etableres private uterom tett på offentlig arealer i strandsonen.



### Området BKS

Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for småhusbebyggelse. Det tillates inntil tre tomannsboliger med 3 etasjer og med flatt tak. Rådmannen er positiv til at det legges til rette for småhusbebyggelse. Videre ser rådmannen at det er uheldig å tillate flatt tak og takterrasser. Flate tak føyer seg ikke inn i omkringliggende byggestil. Rådmannen mener det bør sikres variasjon i takform, og innstiller på at det i høringsperioden bes om innspill på blant annet estetikk.

### Nærmiljøanlegg

I prinsippsak om endret arealbruk i Formannskapet 25.03.2021, sak 23/21, ble det vedtatt å flytte nærmiljøanlegget fra gbnr. 56/1 til nåværende plassering, området o\_BNA. I tillegg ble det vedtatt at det skulle tilrettelegges for badeplass. Innkomne innspill til varsel om oppstart viser til at det er uheldig å legge til rette for aktiviteter som bading, både av hensyn til naturmangfold og landskap, sammen med kunnskapen om at sjøbunnen i Frierfjorden er forurensset. Derfor legges det ikke til rette for badeplass i planforslaget.

Ved å flytte nærmiljøanlegget fra gbnr. 56/ 1 til området foreslått i planen, er det flere hensyn å ivareta. Det er begrenset med muligheter for eksempelvis å installere ulike apparater eller gjøre inngrep i bakken. Samtidig vurderer rådmannen at området egner seg godt som et rekreasjon- og friluftsområde slik det er foreslått.

### GTD2

I prinsippsaken ble det også vedtatt at det skulle etableres en tursti langs vannkanten. Planforslaget foreslår et rekkefølgekrav om at tursti fra Adminiet og frem til og med startpunkt for Frierstien skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk. I områdereuleringsplanen for Herøya er intensjonen å etablere en sammenhengende forbindelse fra Admini-området til Frierstien. Turvegen er ikke sikret videre på gbnr. 56/553 (småbåthavn på land nord for planområdet). Rådmannen er fornøyd med at det er sikret turveg langs vannkanten, og håper på sikt at det kan jobbes med en løsning over naboeiendommen og videre på Admini-området.

### Forholdet til naturtyper

Rapport for biologisk mangfold (vedlegg 13) viser at planområdet omfatter flere naturtypelokaliteter av nasjonal interesse som helt eller delvis består av naturtypen åpen grunnlendt kalkmark (ID: UN-BN00118029 og UN-BN00077223) og store gamle trær (ask, ID: BN008030). I tillegg består område av en utvalgt naturtype, Slåttemark (UN-BN00122758).

### Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er sett på naturverdier i ett større område enn selve planområdet. Dette for å få en oversikt over arter som kan være sannsynlig forekommende også innenfor planavgrensningen. Det er registrert flere sårbare, nær truet og rødlistede arter. Det er foreslått følgende avbøtende tiltak: (1) ivareta slåttemarka øst i planområdet, (2) ivareta åpen kalkmark langs strandsonen sør i planområdet, (3) unngå spredning av uønskede fremmede plantearter, (4) bevare asketreet i planområdet og (5) unngå utbygging i strandsonen og ivareta denne som leveområde for fugl.

Flere av de avbøtende tiltakene er etter rådmannens vurdering med på å ivareta naturtypene i området på en god måte. Samtidig legger planforslaget til rette for aktivitet i strandsonen som kan påvirke sårbar natur og fugleliv, særlig i hekketiden. Dette er en av grunnene til at rådmannen innstiller på å trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannkanten, se punkt om *uteoppholdsareal og allmenn tilgjengelighet*.



### Friluftsliv

Forholdet til friluftsliv og allmenn tilgjengelighet er en av de største utfordringene i planområdet. Statsforvalteren har tidlig påpekt at dersom planforslaget kommer i konflikt med de hensyn som legges til grunn i Statlig planretningslinje i strandsonen vil de kunne fremme innsigelse. Nord for planområdet er det kartlagt et svært viktig friluftsområde, A71 Herøya- Klevstrand (id FK00014258). Friluftsområdet er beskrevet som «lett tilgjengelig strandsone med grøntarealer, gangstier, kyststi, båthavn, kanal og fiskemuligheter». Sør for planområdet er det også kartlagt et svært viktig friluftsområdet, A160 Frierflogene, Dammane- Versvika (id FK00014167). Området er beskrevet som «turområde av regional betydning med naturvernområder, strandsone, kyststi, etc.». Det går også en mye brukt kyststi gjennom planområdet, Frierstien. For å sikre en god forbindelse mellom disse to viktige områdene for nærfriluftslivet må det settes av tilstrekkelig med areal til stien mellom sjø og ny bebyggelse, og rådmannen har derfor innstilt på å trekke byggegrensa til område BBB lenger vekk fra sjøen.

### Støy

Kystverket og Grenland Havn IKS har uttalt at de får klager på støy knyttet til ankringsområdet på Frierflaket. Kystverket erfarer at klager på støy ofte er knyttet til etablering av nye boligområder nær ankrings- og havneområder. I et møte med Grenland Havn IKS ble det vurdert at en hensynssone for støy kunne være et godt tiltak i planforslaget. Det ble gjennomført støymålinger i 2019 og 2021. Resultatene viste at deler av utearealene mellom byggene vil ha støyverdi over grenseverdi. Det ble utført nye lydmålinger i tidsperioden 19.06-22.06 og 30.06 – 09.07.2021, som tilsvarer 12 fulle døgn for måledata. Resultatet fra undersøkelsen viser at eiendommen og planområdet ligger innenfor hvit støysone, noe som betyr at det ikke er nødvendig med ytterligere støytiltak på eiendommen i reguleringsplanen.

### Barn og unges interesser

Innen planområdet er det lagt til rette for lekeplass for småbarn, felles og privat uteoppholdsareal samt offentlig nærmiljøanlegg. Minst 50% av lekearealet skal være flatt og ha fast dekke. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne. Utforming og plassering av lekeplass sikrer at minimum halvparten av området er solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15, noe rådmannen er tilfreds med.

### Trafikksikkerhet

Planområdet ligger ca. 2 km fra Klevstrand barneskole, i et relativt flatt terreng. I planforslaget er det beskrevet en skoleveg med fortau og g/s-veg fra Torggata forbi lokalsenteret og fram til Klevstrand barneskole. Det er 250 meter mellom planområdet og fortauet (i Torggata), samt smale gateløp i Myragata og Kirkeåsvegen. Konflikter mellom myke trafikanter og bilister kan dermed oppstå. Rådmannen vil samtidig understreke at det i hovedsak er lave fartsgrenser (30 km/t) i disse gatene preget av småhusbebyggelse, og av den grunn kan vurderer rådmannen planforslaget som akseptabelt med tanke på trafikksikkerhet.

### Universell utforming

Det er ikke satt særlig krav til universell utforming i planforslaget, som ivaretas av teknisk forskrift. Men planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av en universelt utformet adkomst til Frierstranda med tilhørende parkeringsplass for handikappede i nær tilknytning til stranda, noe rådmannen vurderer som positivt.

### Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og det er stilt krav til vurdering av mulige aktsomhetsområder i henhold til NVEs veileder 1/2019. Forslagsstiller har gjort en vurdering av områdestabilitet (vedlegg 14). Vurderingen er utarbeidet iht. punktliste 1-3 i kap. «3.2 Prosedyre for utredning av områdeskredfare». Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde. I tillegg stilles det krav i planbestemmelsene som sikret at lokal terrengstabilitet blir ivaretatt. Rådmannen vurderer at grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt.

### ROS- Analyse

Planområdet berører midtre og ytre del av faresone for brann og eksplosjonsfare på Herøya, der flere storulykkevirkosomheter er lokalisert. Det meste av planområdet ligger i den ytre del av faresonen hvor det ikke skal etableres nye skoler, barnehager, sykehjem ol. eller større installasjoner med ansamlinger av publikum. Kommuneplanens arealdel åpner likevel for boligbebyggelse i den ytre sonen, og planforslaget er i tråd med dette.

Tekniske kart og flyfoto viser at det på 60-tallet ble etablert en småbåthavn nord for planområdet. Miljødirektoratets faktaark M-813/2017 beskriver at småbåthavner kan medføre forurensninger i grunnen. I forbindelse med søknad om utfylling av molo ble det gjennomført miljøteknisk undersøkelse i 2018. Prøvetakingene viste at forurensningssituasjonen i sedimentet innenfor båthavnen var svært dårlig. Det er stilt krav om at behandling av forurensede masser skal redegjøres for sammen med søknad om rammetillatelse.

I tillegg er det ytterligere tre potensielle hendelser: fare forbundet med åpent vann/ usikker is, fare for springflo/ flom og fare for ekstremvær. Hendelsene er omtalt i ROS- analysen og ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som redusere konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

#### Økonomiske konsekvenser - utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil komme frem i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg opparbeiding av nærmiljøanlegget samt adkomstveg til anlegget.

#### Miljømessige konsekvenser av planforslaget

- *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 allerede utbygde områder.
- *Bærekraftsmål 14 Livet i havet:* Det er potensielt sterkt forurensede sedimenter innenfor planområdet, og potensial for grunnforurensning. Det er ikke planlagt tiltak i sjø. I forbindelse med utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.
- *Bærekraftsmål 15 Livet på land:* Det er lagt inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen for områder med utvalgte naturtyper og naturverdier som skal sikre bevaring av disse i størst mulig grad. Det vil kunne forekomme tiltak innenfor områder med høye naturverdier. Det er viktig at man forsøker å begrense inngrepene/tiltakene i størst mulig grad

#### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at planforslagets hovedtrekk, en transformasjon til boligarealer samt offentlig arealer som turveg langs sjø og nærmiljøanlegg, vil kunne bidra positivt til utviklingen av Herøya. Det forutsettes imidlertid at planforslaget ivaretar naturverdier og kulturmiljø, og at det sikres god bokvalitet i form av leiligheter med tilstrekkelig avstand mellom bygningene og gode kvaliteter på bakkenivå. I innstilling til vedtak søkes det balanse mellom utbyggingspotensial, god boligkvalitet og hensyn til viktige naturverdier og kulturminner. Etter en samlet vurdering kan rådmannen anbefale å legge planforslaget på høring og offentlig ettersyn slik det fremgår av innstillingen.



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>  
PlanID: 427

## Adminiet Bryggepark

Detaljregulering

### PLANBESKRIVELSE

*Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2*



## Innholdsfortegnelse

|      |                                                                                   |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Bakgrunn .....                                                                    | 5  |
| 1.1  | Hensikten med planen .....                                                        | 5  |
| 1.1  | Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold .....                               | 5  |
| 1.2  | Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....                        | 5  |
| 1.3  | Utbyggingsavtaler .....                                                           | 6  |
| 1.4  | Krav om konsekvensutredning .....                                                 | 6  |
| 2    | Planstatus og rammebetingelser.....                                               | 7  |
| 2.1  | Overordnede planer og formål.....                                                 | 7  |
| 2.2  | Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner .....                      | 7  |
| 2.3  | Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.....                              | 8  |
| 2.4  | Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk .....  | 8  |
| 2.5  | Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....                                 | 9  |
| 2.6  | Eiendomsforhold.....                                                              | 10 |
| 3    | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....                            | 12 |
| 3.1  | Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....                              | 12 |
| 3.2  | Historikk og tidligere bruk av området .....                                      | 13 |
| 3.3  | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....                                   | 16 |
| 3.4  | Stedets karakter.....                                                             | 16 |
| 3.5  | Landskap .....                                                                    | 17 |
| 3.6  | Kulturminner og kulturmiljø.....                                                  | 18 |
| 3.7  | Naturverdier .....                                                                | 19 |
| 3.8  | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....                                 | 19 |
| 3.9  | Trafikkforhold .....                                                              | 20 |
| 3.10 | Barns interesser.....                                                             | 20 |
| 3.11 | Sosial infrastruktur .....                                                        | 21 |
| 3.12 | Universell tilgjengelighet.....                                                   | 21 |
| 3.13 | Teknisk infrastruktur .....                                                       | 21 |
| 3.14 | Grunnforhold.....                                                                 | 21 |
| 3.15 | Støyforhold .....                                                                 | 22 |
| 3.16 | Forurensing.....                                                                  | 22 |
| 3.17 | Elektromagnetisk stråling og radon .....                                          | 24 |
| 3.18 | Risiko- og sårbarhet .....                                                        | 24 |
| 3.19 | Næring .....                                                                      | 24 |
| 3.20 | Analysar/utredninger .....                                                        | 24 |
| 4    | Planprosessen.....                                                                | 25 |
| 4.1  | Oppstartsmøte og eventuelle andre møter.....                                      | 25 |
| 4.2  | Konseptutvikling – med PK og VTFK .....                                           | 26 |
| 4.3  | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram..... | 26 |

|      |                                                                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4  | Sammenstilling av innkomne merknader i varslingsperioden .....                                                    | 26 |
| 5    | Beskrivelse av planforslaget .....                                                                                | 37 |
| 5.1  | Planlagt arealbruk .....                                                                                          | 37 |
| 5.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse .....                                           | 38 |
| 5.3  | Konsept og bygningsutforming .....                                                                                | 38 |
| 5.4  | Boligmiljø/bokvalitet .....                                                                                       | 43 |
| 5.5  | Parkering .....                                                                                                   | 43 |
| 5.6  | Tilknytning til infrastruktur .....                                                                               | 43 |
| 5.7  | Trafikkløsning og trafiksikkerhet .....                                                                           | 44 |
| 5.8  | Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 Nr. 2) .....                                         | 44 |
| 5.9  | Miljøoppfølging .....                                                                                             | 44 |
| 5.10 | Universell utforming .....                                                                                        | 44 |
| 5.11 | Uteoppholdsareal/barn og unges interesser .....                                                                   | 44 |
| 5.12 | Naturverdier .....                                                                                                | 45 |
| 5.13 | Kollektivtilbud .....                                                                                             | 45 |
| 5.14 | Kulturminner og landskapshensyn .....                                                                             | 46 |
| 5.15 | Sosial infrastruktur .....                                                                                        | 49 |
| 5.16 | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....                                                 | 49 |
| 5.17 | Plan for avfallshenting .....                                                                                     | 50 |
| 5.18 | Behov for grunnnerverv .....                                                                                      | 50 |
| 5.19 | Avbøtende tiltak med hensyn til ROS .....                                                                         | 51 |
| 5.20 | Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav .....                                                                | 52 |
| 6    | Virkninger/konsekvenser av planforslaget - gjennomgang av sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandarden: ..... | 53 |
| 7    | Avsluttende kommentarer .....                                                                                     | 59 |
| 8    | Øvrige vedlegg og utdrag fra føringer som er viktige for planarbeidet .....                                       | 60 |

**Planforslaget består av følgende vedlegg:**

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsplanbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan (vedlegg 5a og 5b)
6. Konsept for utbygging (Adapt Arkitekter)
7. 3D-visualiseringer
8. Sol/skyggediagrammer
9. Støyvurdering (vedlegg 9a og 9b)
10. Støv/luftforurensning
11. Biologisk mangfold rapport
12. Vurdering av områdeskredfare, etter NVEs veileder 1/2019
13. Referat fra oppstartsmøte dato 02.04.19
14. Varselbrev 2019, kunngjøring av planarbeid dato 12.04.19
15. Annonse 2019, kunngjøring av planarbeid, dato 12.04.19
16. Planens avgrensning varslingskart 2019, dato 12.04.19
17. Varslingsliste 2019, dato 08.04.19
18. Innkomne merknader til varsel om oppstart 2019
19. Varselbrev 2021, kunngjøring av planarbeid dato 19.04.21
20. Annonse 2021, kunngjøring av planarbeid, dato 19.04.21
21. Planens avgrensning varslingskart 2021, dato 15.04.21
22. Varslingsliste 2021, dato 09.04.21
23. Innkomne merknader til varsel om oppstart 2021
24. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard
25. Herøya byggeskikksveileder - informasjonshefte til forvaltning av eksisterende bebyggelse, dato 01.02.11
26. Notat for VAO
27. Trafikkvurdering
28. Vegtegninger
29. Rapport NGI (2013)
30. Sosifil av plankart





I områdereguleringen er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus opp til 10-12 etg. (kote 40 m.o.h). Videre inneholder områdereguleringen rekkefølgekrav i forhold til lekeplass og nærmiljøanlegg før brukstillatelse for boliger.

Det ble våren 2021 gjennomført en prinsippavklaring i Formannskapet (sak 22/21) der kommuneplanens arealdel ble vedtatt endret. Det er nå ikke lenger er mulig å etablere et 40m høyhus i sjøen rett vest for Frierstranda. Prinsippavklaringen vedtok også at arealene innenfor planområdet i større grad nå er avsatt til boligområde og at formål småbåthavn utgår. Det ble vedtatt at planområdet i foreliggende planforslag skulle ta med seg gresslette/friareal ved startpunkt for Frierstien og at Frierstranda skulle være del av planområdet.

### **Formannskapets vedtak**

*Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø. Ved regulering av boligområdet skal det settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg inkl. område for bading innenfor «LNF- område – nåværende» ved Frierstranda. Det settes krav om utbyggingsavtale.*

Her følger en oversikt over endringer i arealbruk og byggehøyder fra Kommuneplanens arealdel, via Formannskapets vedtak og til foreliggende reguleringsplanforslag:

- Område AB2 (kombinert bolig/næring) i områdereguleringsplanen hadde maks byggehøyde ct. 40. (et bygg på 10-12 etg.) Adkomst til bebyggelsen skulle skje fra Axel Auberts gate på tak via område AB3. Axel Auberts gate ligger på terreng ct. 11.  
Område AB2 er via Formannskapets vedtak avsatt til VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende bruk).  
Reguleringsplanforslaget foreslår området til Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område AB3 (kombinert bolig/næring) i områdereguleringsplanen hadde maks byggehøyde ct. 11. Byggehøyden ble lagt på ct. 11 slik at adkomst til område AB2 kunne skje direkte fra Axel Auberts gate og over tak til bygg innenfor område AB3.  
I foreliggende planforslag er areal innenfor AB3 avsatt til konsentrert småhusbebyggelse maks ct. 12. Muligheten for adkomst fra Axel Auberts gate og over bebyggelsen er fjernet i tråd med vedtak fra Formannskapet.
- Område ASV1 (kombinert bolig/næring/småbåthavn) i områdereguleringsplanen hadde ingen definert byggehøyde.  
Reguleringsplanforslaget avsetter deler av området til blokkbebyggelse med maks byggehøyde ct. 14.

## **1.3 Utbyggingsavtaler**

I forbindelse med varsel om oppstart av regulering er det samtidig varslet oppstart av utbyggingsavtale.

## **1.4 Krav om konsekvensutredning**

Reguleringsplanforslaget er, etter vedtak i Formannskapet, i tråd med føringer og arealbruk gitt i kommuneplanens arealdel. Det er ingen forhold som tilsier at det er krav om konsekvensutredning.

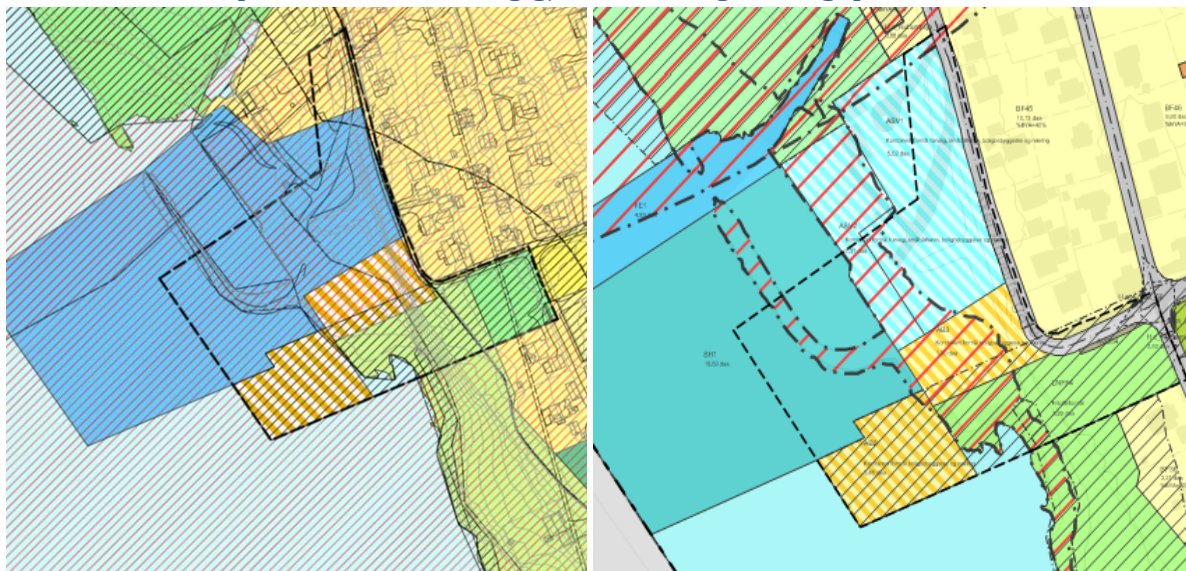


## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer og formål

- Plan ID 422, Områderegulering Herøya, godkjent 29.03.2012
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Formannskapssak 22/21

### 2.2 Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 Kommuneplanens arealdel (venstre) og områderegulering Herøya (høyre). (Kilde: Grenlandskart)

#### Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel avsetter arealene innenfor planens avgrensning til: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, LNFR og grønnstruktur.

#### Områderegulering Herøya

Områderegulering Herøya avsetter arealene innenfor planens avgrensning til båthavn, bolig, kombinert båthavn/næring/bolig og kombinert næring/bolig. Muligheter for etablering av bebyggelse innenfor eksisterende vannareal utgår sammen med mulighet for å etablere småbåthavn innenfor planområdet jmf Formannskapssak 22/21

#### Arealbruk:

- Bolig (gul)
- Båthavn i sjø (blå)
- Båthavn på land (blå) – *utgår jmf Formannskapssak 22/21*
- Kombinert båthavn/næring/bolig (stripet gul/oransje) – *endres til kun bolig jmf Formannskapssak 22/21*
- Kombinert næring/bolig i sjø (stripet gul/oransje) – *utgår jmf Formannskapssak 22/21*
- Nærmiljøanlegg – *flyttes fra areal med naturmangfold (gresseng) til Frierstranda og utvides slik at også en tursti langs sjø er en del av nærmiljøanlegget.*
- Strandlinje sjø: RPR-sone som avgrenser virkeområde for Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Tursti: Frierstien reguleres på eksisterende trase.

|                            |                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hensynssone kulturmiljø:   | En stripe på 10m syd i planområdet ligger i «Kirkeaksen»                                                                           |
| Faresone flom:             | Nedenfor ct. 3,0                                                                                                                   |
| Faresone brann/eksplosjon: | Brann- og storulykkerisiko, ytre sone 3 (H_350_3)                                                                                  |
| Bybåndet:                  | Innenfor bybåndavgrensningen                                                                                                       |
| Rekkefølgekrav:            | Tursti fra Adminiet og frem til og med startpunkt for Frierstien skal være opparbeidet før boliger ved småbåthavna kan tas i bruk. |

Krav om at nærlekeplass må løses innenfor byggeområdet og rekkefølgekrav til opparbeidelse av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg ved Frierstranda i forbindelse med utvikling av området og før nye boliger tas i bruk. (jmf Formannskapssak 22/21)

#### Hensynssoner og faresoner i kommuneplanens arealdel som berører planområdet:



Figur 3: Hensynssone Kulturmiljø (venstre) og Hensynssone naturmiljø (høyre)  
(Kilde: Grenlandskart)



Figur 4: Faresone Flomfare (venstre) og faresone Brann og eksplosjonsfare. (Kilde: Grenlandskart)

### 2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ikke igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

### 2.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk

Det er ingen temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming for arealbruk. Områderegulering Herøya er innlemmet i kommuneplanens arealdel.

## 2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

### 1.1.1 [2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

### 1.1.2 [2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

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 miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Retningslinjen blir supplert/erstattet av ATP Grenland.

### 1.1.3 [2021 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling, som for eksempel sjørettede reiselivsbygg.

1. Oslofjordregionen: Strengest føringer, og her videreføres rikspolitiske retningslinjer fra 1993.
2. Sørlandskysten og sentrale deler av Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagsfylkene: Også relativt strenge føringer.
3. De mindre sentrale delene av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagskysten, og for alle kystkommunene i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark: Ikke like strenge føringer.

Inndelingen følger kommunegrensene og nærmere vurdering innenfor den enkelte kommune skal gjøres i kommuneplanen og eventuelt i regional plan.



### 1.1.4 [2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

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. Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

### 1.1.5 [1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

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

Kommunen skal bl.a. utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

## 2.6 Eiendomsforhold



Figur 5: Planens avgrensning på eiendomskart. Kommunale eiendommer markert med rødt. (Kilde: Grenlandskart)

| Gnr/bnr | Bruksnavn       | Areal innenfor planområdet                                                                   | Eier                    |
|---------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 56/560  |                 | 5,4 daa (hele tomten, oppfylling innenfor tidl molo er ikke medregnet i arealet eiendommen)  | Forslagsstiller         |
| 56/553  |                 | 0,7 daa (liten del av større eiendom på 4,5 daa)                                             | Herøya Motorbåtforening |
| 56/554  |                 | 0,35 daa (hele tomten, oppfylling innenfor tidl molo er ikke medregnet i arealet eiendommen) | Forslagsstiller         |
| 56/1    | Herøen Byområde | 1,0 daa (liten del av større eiendom på 31 daa)                                              | Porsgrunn kommune       |
| 56/352  | Bøkkerkåsa      | 1,0 daa (liten del av større eiendom på 42 daa)                                              | Porsgrunn kommune       |

Molo: Arealet som fylles igjen er ca. 2800m<sup>2</sup> (ca. 1100m<sup>2</sup> innenfor eiendomsgrense)



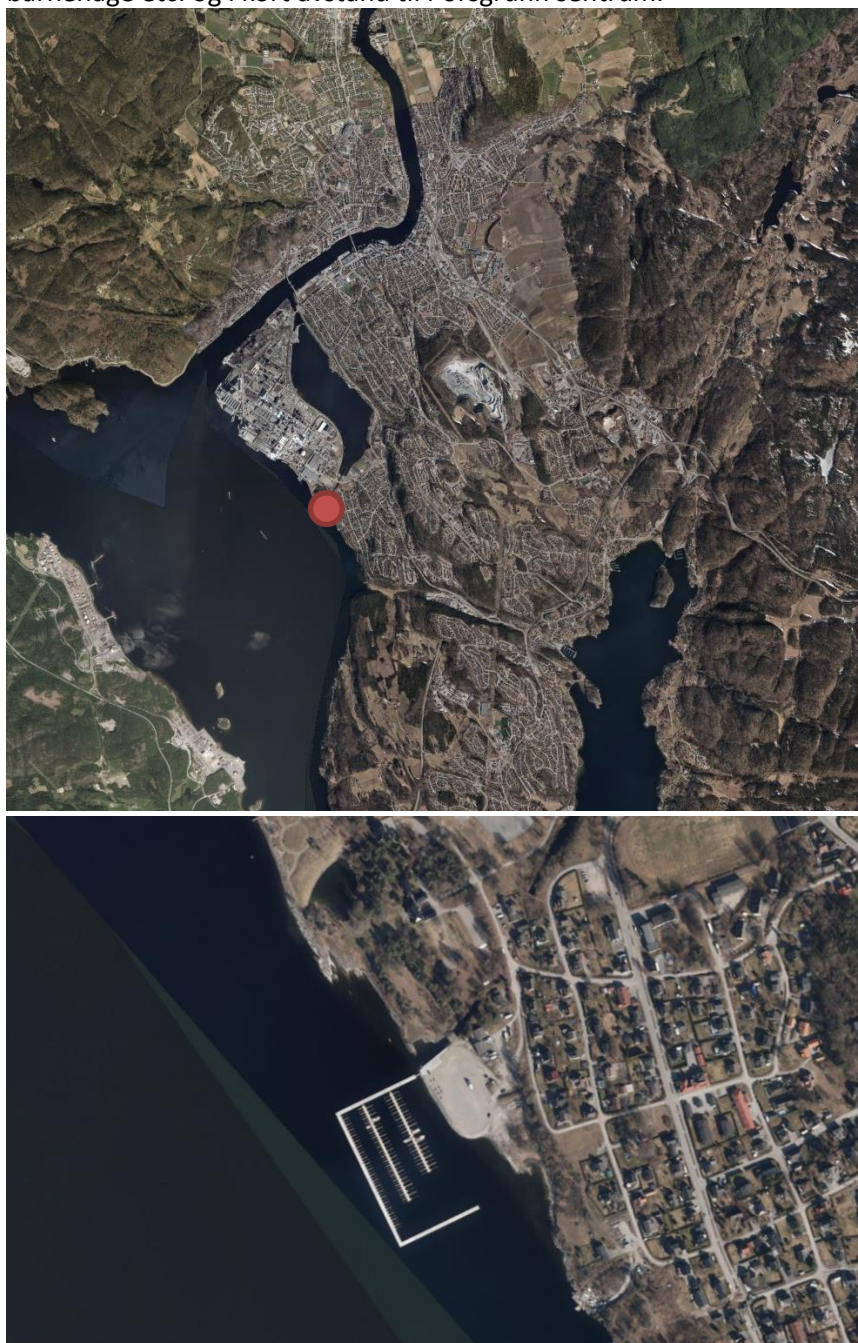
Figur 6 Gbnr 56/560 eid av tiltakshaver. Oppfylt areal innenfor tidligere molo skal tillegges gbnr 56/560 og gbnr 56/554. (Kilde: Grenlandskart)

### 3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet på ca. 18 daa ligger på Herøya i Porsgrunn kommune. Området ligger vestvendt til langs Frierfjorden rett syd for Adminiet ved godt etablerte boligområder på Herøya.

Planområdet ligger attraktivt til med sin nærhet både til fjorden, større friområder, større arbeidsplasser (Herøya Industripark) og i kort avstand til lokalsenteret på Herøya med skole, butikk, barnehage etc. og i kort avstand til Porsgrunn sentrum.



Figur 7 Utsnitt fra Norgeskart – flyfoto (Kilde: Norgeskart).



### 3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Tekniske kart fra 1950 viser planområdet ubebygget og med få eller ingen utfyllinger i fjorden. Kartet viser også taubanetraseen med «vagger» (fritthengende vogner under kabel) som fraktet kalkstein i linje i luften mellom Kjørholt Gruver på Heistad og Hydro-industriområdet.

Taubanen var i drift fra 1929 og frem til 1982. Denne er i dag revet, men et par av de lavere mastene er satt opp på utstilling ved kanalen på Herøya med kabler og vagger montert.



Figur 8: Taubane med vagger.

Kilde: <https://www.vtfk.no/meny/tjenester/kultur/kulturarv/kulturarvartikler/hydros-eldste-kalksteinsbrudd/>



Figur 9: Utsnitt fra Teknisk kart 1959-1965. (Kilde: Grenlandskart)



Teknisk kart fra 1959-1965 viser at Herøyakanalen er etablert samtidig med småbåthavnen. Terrenget er noe oppfylt, vi kan se murer og kanter oppbygget og det er et par bygg innenfor området – sannsynligvis bebyggelse i tilknytning til båthavna og/eller taubanevirksomheten.

Vi ser også Fogteplassen rett syd for planområdet. Fogteplassen er en av de opprinnelige gårdene på Herøya. Frem til 1838 het gården Voigte, men fikk navnet Fogtepladsen/Fogteplassen. Gressletten innenfor planområdet tilhørte tidligere eiendommen til gården Fogteplassen. Adkomst til bebyggelsen går fortsatt over gressletten. Det historiske kartet viser turstier som går over Fogteplassen. Området er for øvrig ikke beplantet eller kultivert i noen form. En liten høyde markerer overgangen mellom det flate gressarealet og skråningen ned til Frierstranda. På de historiske kartene ser vi at Frierstranda er vist med en naturlig kontur mot sjøen. Syd for Frierstranda, utenfor planens avgrensning kan vi se et anlegg - enten en brygge eller et stupebrett. Det er tydelig at strandsonen i forkant av Fogteplassen er en avskjermet del av strandkanten som innbyr til opphold både for mennesker og dyr.

Ved etableringen av Hydro sitt anlegg på Herøya omkring 1928, engasjerte Hydro noen av landets fremste arkitekter til å tegne boliger for arbeiderne på Herøya. I den forbindelse ble også den velkjente arkitekten Sverre Pedersen (bl.a. arkitekt for Brente Steders Regulering) engasjert for å utarbeide en utbyggingsplan for det nye området på Herøya. De historiske linjene til Hydro sin utbygging innenfor Telemarks industriakse med etablering av industriarbeiderbyer på Rjukan og Notodden er sterk når det gjelder utviklingen av Herøya. Boligene som ligger i bakkant av planområdet er en del av denne utviklingen. Bebyggelsen er en del av helheten til det historiske Herøya med trematerialer, saltak/valmtak og i sin utforming som villaer ment for 1 eller 2 husholdninger plassert midt på en eplehage tomt på ca 1 daa.

De søndre delene av planområdet til foreliggende reguleringsplanforslag ligger inntil «Kirkeaksen» som Sverre Pedersen introduserte i sin plan for Herøya. Frierstranda og gressletten ved Fogteplassen ligger i den vestre enden av kirkeaksen. Sverre Pedersen sitt plangrep om en grønn og åpen siktakse fra kirken og vest til Frierfjorden er ivaretatt ved at disse områdene fortsatt ligger ubebygde og relativt vegetasjonsfrie.

I det historiske planforslaget til Sverre Pedersen kan vi se at han la til rette for småhusbebyggelse i et gatenettverk plassert i et grid med kirken som et sentrale midtpunkt. Fra kirken plasserte Sverre Pedersen to akser som bandt krika til landskapet og fjorden; en akse mot Gunneklevfjorden i nord og en annen akse mot Frierfjorden i vest. Kirken er plassert på et naturlig høydepunkt med omkringliggende småhusbebyggelse. Vi ser også en underordnet akse fra et sentralt torgområde og vest til Administrasjonsbygget til Hydro «Admini» og videre til Frierfjorden.

Arealene langs Frierfjorden vist som en grøntbuffer til Frierfjorden langs Bødkerkåsa og øvrige arealer syd for vårt planområde.

Vårt planområde ligger innenfor den røde sirkelen på det vedlagte utsnittet av Sverre Pedersen sin plan. Her har Sverre Pedersen lagt til rette for en båthavn i tilknytning til kanalen mellom Frierfjorden og Gunneklevfjorden. Videre er det vist noen større bygningsvolum i forbindelse med småbåthavnen. Det er uklart hvilket innhold disse bygningsvolumene var tenkt til, men vi kan anta at det er bebyggelse i forbindelse med taubanevirksomheten og virksomheten til båthavnen.

Mer om Sverre Pedersen sitt historiske plangrep kan leses i stedsanalyse for Herøya som følger områdereguleringsplanen og i Byggeskikkveilederen «HERØYA BYGGESKIKKSVEILEDER - informasjonshefte til forvaltning av eksisterende bebyggelse». Veilederen ligger vedlagt planforslaget.



Sverre Pedersens byplan over Herøya, 1929

Figur 10: Sverre Pedersens byplan over Herøya 1929. (Kilde: Grenlandskart)



### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag bearbeidet, men ubebygget. Arealer i sjø som ligger mellom gnr. 56, bnr. 553, 554 og 560 på land og tilstøtende molo har blitt fylt igjen i 2019. Tiltaket som ble fylt igjen var på ca. 2800m<sup>2</sup>. Oppfyllingen i forbindelse med utvidelsen av båthavnen strekker seg delvis utover området og utgjør ca. 1100 m<sup>2</sup>. Dokumentasjon på fylling er gjennomført i henhold til gjeldende krav.

Frierstranda helt syd i planområdet består av naturlig vegetasjon i strandarealene, naturlig svaberg av kalkstein og en stor ask som strekker seg ut og har dannet et grønt teppe av kløver og gress i sirkel under seg. Asketreets stamme og krone /dryppsone) er innmålt. For øvrig består den nedre delen av planområdet av oppfylte masser, og vegetasjon og løs naturstein langs skråningen opp mot Axel Aubert gate. Den øvre delen av planområdet er en gresslette/eng som strekker seg fra Torggata og frem til skrenten ned til Frierfjorden. Frierstien/kyststien går langs kanten av skrenten.



Figur 11: Foto fra planområdet 25. august 2020. (Kilde: Sweco Norge AS)

### 3.4 Stedets karakter

Stedets hovedkarakter er tydelig preget av nærheten til fjorden, og overgangen mellom strandsone og boligområde. Stedet er oppdelt i 2 nivåer; ett øvre nivå i tilknytning til boligbebyggelsen på Herøya og et nedre nivå i tilknytning til Frierstranda og småbåthavna.

Den nedre delen av planområdet er delvis oppfylt terreng med en grusflate og delvis opprinnelig naturlig strandsone. Det er liten høydeforskjell mellom sjø og land, og terrenget i området er relativt flatt. Det er en båthavn vest for det planlagte tiltaket.

### 3.5 Landskap

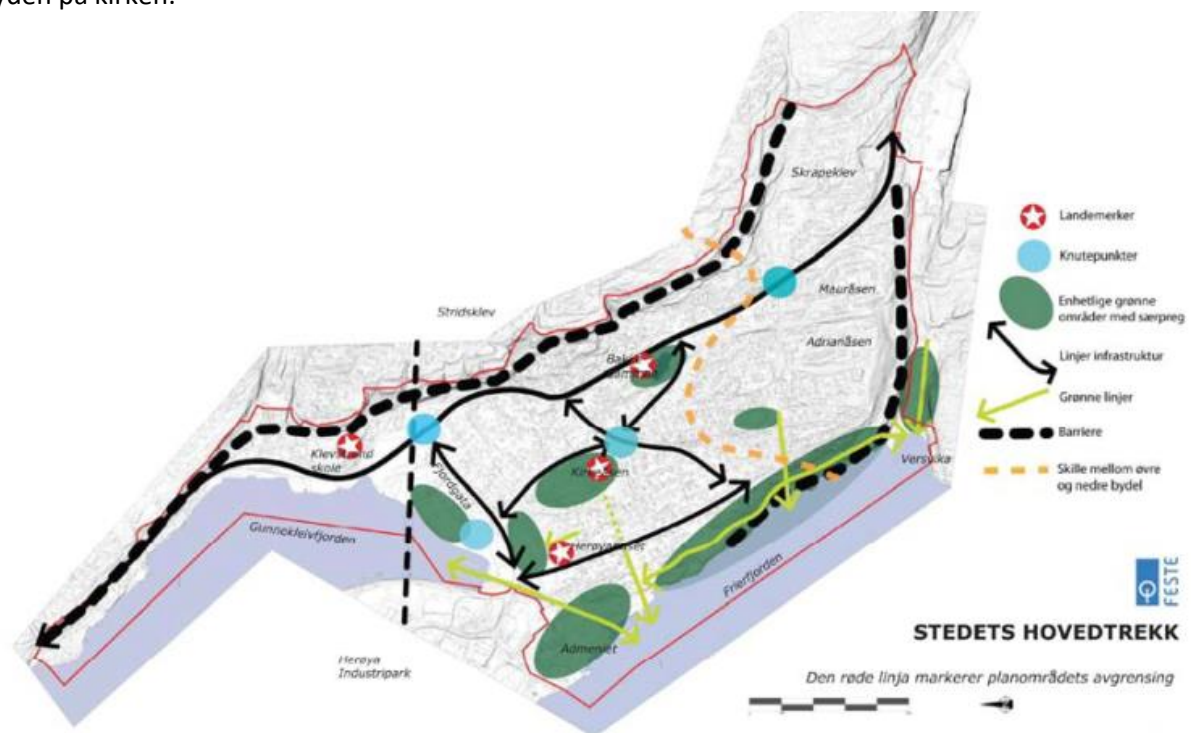
Området tilhører landskapsregion 1 – landskapsregion i Skagerrakkysten, underkategori 01.3 Grenlandsfjorden (Nasjonal referansesystem for landskap, NIJOS 10/2005).

Landskapet danner det fysiske utgangspunktet for stedet og gir viktige rammer for bebyggelsen både i form av terreng og vegetasjonsstruktur.

Fjellskrenter og markerte høgdedrag rammer inn og deler opp boligområdene på Herøya. Både vegetasjonsstruktur og terrengform er med på å definere Herøya som sted, og setter naturlig begrensning for bebyggelsen som skal innordne seg fjellskrentene og høydedragene.

Skrenten øst i planområdet, på nedsiden av Axel Auberts gate, er en del av de overordnede terrengkantene på Herøya som markerer overgangen mellom fjorden og bebyggelsen helt fra Adminiet og syd til Versvika.

Den grønne naturlige skrenten, er med Sverre Pedersen sitt plangrep for utbyggingen på Herøya (se tidligere kapittel om historikk) bygger opp under to markante akser fra kirken (øst-vest og nord-syd) brutt opp. Planområdet ligger i den nedre enden av øst-vest-aksen. Det kulturhistoriske plangrepet til Sverre Pedersen bygger opp under at landskapets akse skal brytes opp nettopp innenfor vårt planområde. Landskapets overordnede former er allerede brutt opp med båthavn og utfylling i området. Herøyas overordnede plangrep, gitt i områderegulering for Herøya (2012) og vedtatte kommuneplanens arealdel tillater at aksen forsterkes ytterligere med høyreist bebyggelse. Bebyggelsen kan skape en aksent til kirketårnet samtidig som ny bebyggelse må underordne seg høyden på kirken.



Figur 12: Landskapsanalyse fra Områderegulering Herøya (2012).



### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

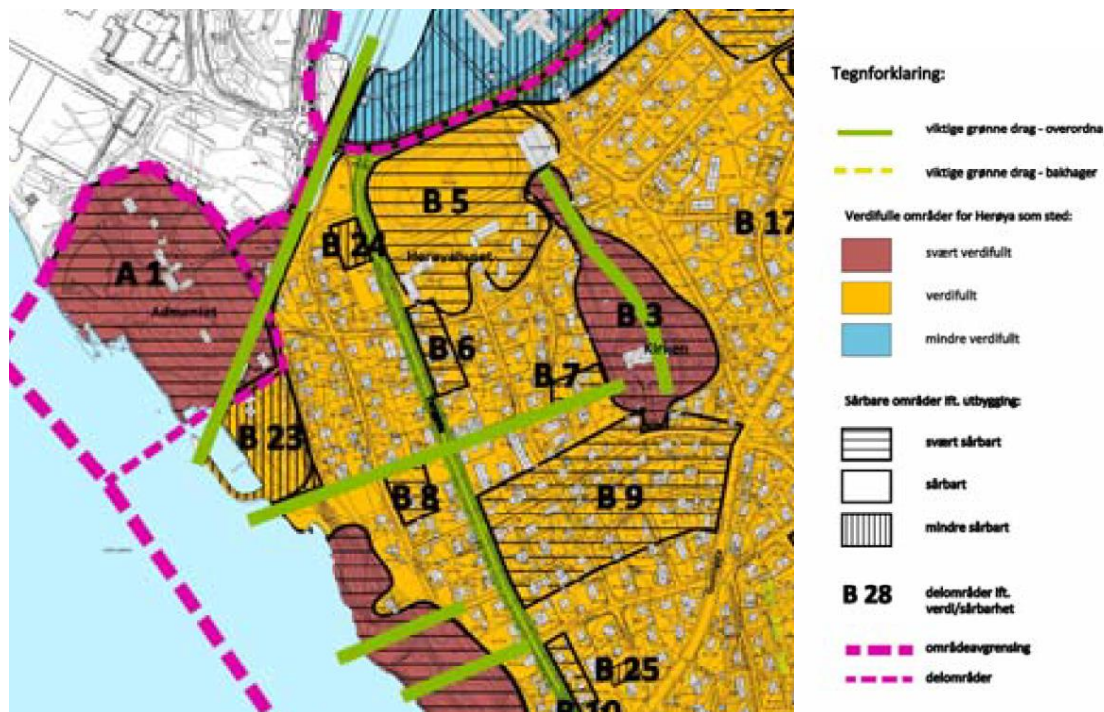
Planområdet ligger langs strandsonen og under ct. 12. Terrenget er i stor grad bearbeidet preget av menneskelig aktivitet. Det er derfor liten sannsynlighet for at funn fra tidligere tider kan spores opp her. Fylkeskommunen bekrefter dette i sin uttalelse til varsel om oppstart. Det er derfor ikke behov for arkeologiske registreringer i planområdet.

Da Norsk Hydro etablerte seg på Herøya i omkring 1928, ble den velkjente arkitekten Sverre Pedersen engasjert til å lage en utbyggingsplan for Herøya. Pedersen var landets ledende byplanlegger, og han har satt sitt preg på mange norske byer og på norsk byplanlegging generelt gjennom store deler av 1900-tallet. Her er en kort oppsummering med blick på kulturmiljøets betydning.

Utbyggingen av boligområdene på Herøya er både med sin arkitektur og hustyper sammen med gatestruktur og grønnstruktur, i seg selv et kulturminne. Hensynet til kulturmiljø er ivaretatt gjennom områderegulering Herøya med hensynssoner for vern av karakteristiske bygningsmiljøer og gjennom bevaring av den overordnede grønnstrukturen og vegnettet på Herøya.

Området som nå skal reguleres, ligger som en viktig del av kirkeaksen og de overordnede strukturene på Herøya. Området er definert som et sted med ellers lav bygningshistorisk verdi, og ble i områderegulering Herøya, pekt på som et område med potensiale for en større utbygging. Dette for å veie opp for at øvrige eksisterende områder på Herøya ikke har like stort mulighetsrom for fortetting, på grunn av hensynet til kulturminnevernet som ligger sterkt over bydelen.

Utdrag fra verdi- og sårbarhetskart fra områderegulering Herøya viser at planområdet (B23) er verdifullt (oransje farge) og mindre sårbart. Definert som et utviklingsområde/fortettingsområde med stort potensiale for utvikling.



Figur 13 Utdrag fra «Verdi- og sårbarhetskart» Områderegulering Herøya (2012).

Kilde: [https://heroya.files.wordpress.com/2017/03/herc3b8ya-planbeskrivelse\\_21des20112.pdf](https://heroya.files.wordpress.com/2017/03/herc3b8ya-planbeskrivelse_21des20112.pdf)

### 3.7 Naturverdier

Det er registrert flere funn av naturtyper og arter med forvaltningsinteresse i og nært planområdet.

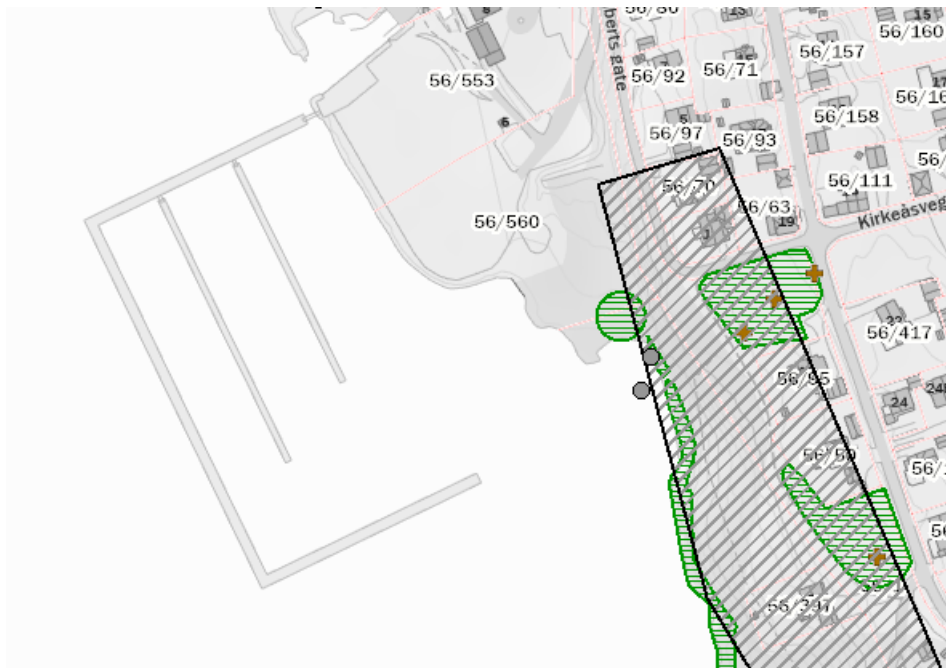
Kartlagte naturtyper innenfor planområdet:

- Slåttemark – Verdi A, svært viktig
- Store gamle trær (Ask) – Verdi B, viktig.
- Åpne kalkmark – Verdi A, svært viktig
- Åpne kalkmark – Verdi B, viktig

Det er registrert flere rødlistede arter i uttreksområdet. Innenfor planområdet er disse rødlistede artene registrert.

- Bakketimian – Nær truet (NT)
- Klaseaskelav – Sårbar (UV)
- Krattalant – Nær truet (NT)
- Ormetunge – Nær truet (NT)
- Viftegløye – Sterkt truet (EN)

Det er registrert fremmedarter innenfor planområdet. Videre vurdering og håndtering av fremmedarter, samt biologisk mangfold gjøres i kap. 5 og 6 i dette dokumentet. Rapport om biologisk mangfold er vedlagt planforslaget.



Figur 14: Registrerte arter og naturtyper (Kilde: Naturbase kart)

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Herøya byr i dag på mange flotte grønne og blå kvaliteter. Spesielt kan parkområdet ved Adminiet, Herøyakanalen, friluftsområdene og kyststien ved Frierfjorden, 100-meterskogene ved Herøya kirke og Solhøgda, og badeplassene i Versvika og ved Bødkerkåsa nevnes som gode kvaliteter ved stedet.

Områderegulering Herøya (2012) har et rekkefølgekrav om at kyststien skal krysse kanalen ved båthavna og strekke seg videre på skrå over området der det nå foreslås ny bebyggelse. Denne forbindelsen er i gjeldende kommuneplanens arealdel endret til at trasé for kyststien går fra Adminiet, langs Axel Auberts gate og videre til startpunkt for Frierstien.



Like syd for planområdet ligger Frierstranda. Frierstranda består av svaberg og vekster i strandsonen og er et populært turmål. Adkomst til stranda skjer via stien langs vannkanten. Planforslaget åpner opp for at det tillates opparbeidelse av trapp i skråningen dersom det tas særlige hensyn til naturmangfold. Stien langs vannkanten og trapp vil skape et bindeledd til Frierstien.

Båthavna har en stor verdi for friluftaktiviteter. Båthavna er nylig utvidet, og planområdet vil ha felles adkomstveg med båthavna.

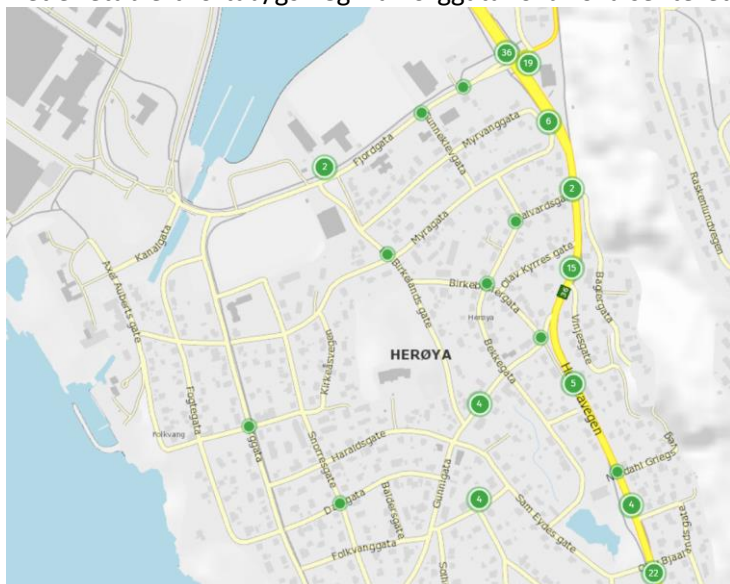
Planområdet har gode muligheter for å gi en god variasjon med mulighet for tilretteleggelse for et bredt publikum med stor grad av tilgjengelighet.

### 3.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via en avkjøringsveg fra Axel Auberts gate.

Det er registrert flere trafikkulykker langs RV36 øst for planområdet, samt noen ulykker på vegnettet mellom riksvegen og det planlagte tiltaket. Det er ikke registrert trafikkulykker i forbindelse med krysset mellom adkomstvegen til planområdet og Axel Auberts gate.

Det er etablert fortau/gs-veg fra Torggata forbi lokalsenteret og fram til Klevstrand barneskole.



Figur 15: Registrerte trafikkulykker i området (grønn sirkel). (Kilde: Vegkart)

### 3.10 Barns interesser

Planområdet ligger ca. 2 km fra Klevstrand barneskole. Det er etablert fortau/gs-veg fra Torggata forbi lokalsenteret og fram til Klevstrand barneskole, som kan benyttes som skoleveg.

Planområdet, slik det er i dag, er ikke særlig tilrettelagt for lek og opphold. Frierstranda sør for planområdet benyttes til rekreasjon. Stranda er ikke opparbeidet, men fremstår med sitt naturlige preg med svaberg og stedegen vegetasjon.

Planområdet ligger i tilknytting til allerede etablerte boligområder med muligheter for områdelek. Det er lagt til rette for en områdelekeplass rett nord for planområdet mellom kanalen og Herøyahuset. Lekeplassen ligger i nær tilknytning til idrettsbanene ved Herøyahuset. For øvrig er friområdene langs Frierstien/Kyststien syd for planområdet attraktive nærmiljøer for naturlig lek i skog og ved strand.

### 3.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger 0,5- 1 km fra sentrumsområdet langs Fjordgata på Herøya med dagligvarebutikk og metrobusstopp, og mellom 0,2-0,5km fra Herøyahuset med samfunnstjenester som lege, kafe og forsamlingslokale.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Terrengets beskaffenhet i planområdet er forholdsvis flatt. Det er mulighet for enkel og oversiktlig organisering av tomter, felles uteareal, turstier og internveger.

### 3.13 Teknisk infrastruktur

Det er mulighet for oppkobling til eksisterende VA-nett og el-nett. Eksisterende pumpestasjon ligger rett nord for planavgrensningen. Det er behov for etablering av ny nettstasjon i området. Det ligger en frakoblet lavspenkabel i området. I tillegg krysser en aktiv lavspenkabel over området.

### 3.14 Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet består av skifer og kalkstein (NGU). Dette er myke bergarter som forvitrer lett. Løsmassene i planområdet består av forvittringsmateriale (NGU). Løsmassene i området har liten infiltrasjonsevne.

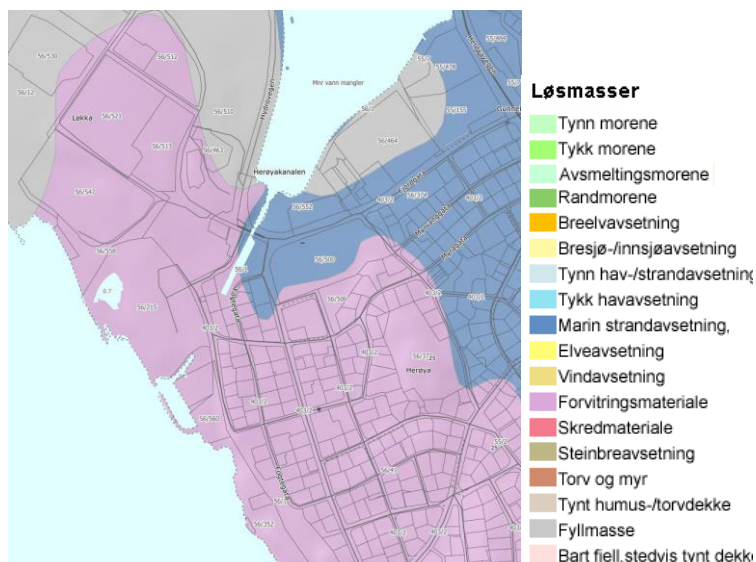
Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang samt jord- og flomskred. På bakgrunn av befaring er det observert spor etter utgliding av steinmasser i skrenten langs den østlige delen av planområdet.

I forbindelse med søknad om utfylling av molo ble det gjennomført vurdering av geotekniske forhold av NGI i 2013. I rapporten blir det beskrevet at det er registrert berg i dagen flere steder. Områdestabiliteten ble vurdert som god, der det ikke forventes å påtreffe sensitive løsmasser i aktuelle utfyllingsområde.

I undersøkelse av områdestabilitet på land har det blitt utarbeidet notat i tråd med NVEs veileder 1/2019. I notatet ble det undersøkt om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området, videre avgrense mulig marin leire og avgrense områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred. Planområdet ligger under marin grense, og marin leire kan forekomme. Det ikke er registrert forekomst av kvikkleire på NVE og NGU kartverk. Områdestabiliteten for planområdet vurderes som tilfredsstillende basert på aktuelle kriterier.

NVE atlas sin nye funksjon for aktsomhetsområder for kvikkleire viser at området ikke har potensiell fare for dette faretemaet.

For at det kan gis rammetillatelse skal lokalstabilitet være dokumentert i samsvar med TEK 17. Omfang og type geotekniske/geologiske undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres.



Figur 16: Løsmassene i planområdet består av forvittringsmateriale. (Kilde: NGU)

### 3.15 Støyforhold

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, er det gjennomført beregninger og målinger av støy skipsfart og industri i området i to forskjellige målinger – både i 2019 og i 2021. Det er et ankringsområde vest for planområdet som brukes av skip på vei til industriparken. Mellom ankringsområdet og planområdet er det en båthavn, som fungerer som en buffer for støy fra ankringsområdet.

Hensikten med målingene og beregningene er å vise hvordan gjeldende grenseverdier og krav til støy møtes for prosjektet. Den første støyvurderingen ble gjennomført i september 2019, der det ble utført orienterende målinger med kort varighet (ca. 2 timer). Resultatene fra støyrapporten viser at deler av utearealet mellom byggene vil ha støyverdi over grenseverdi.

Det har blitt utført nyere lydmålinger i tidsperioden 19.06-22.06 og 30.06 – 09.07.2021, som tilsvarer 12 fulle døgn for måledata. Resultatet fra undersøkelsen viser at eiendommen og planområdet ligger innenfor hvit støysonen, noe som betyr at det ikke er nødvendig med ytterligere støytiltak på eiendommen i reguleringsplanen.

### 3.16 Forurensning

#### 1.1.6 Luftforurensning

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget er det gjort vurdering av lokal luftkvalitet i området. Se vedlagt støyrapport. Resultatene fra støyrapporten viser at planforslaget ikke vil være berørt av luftforurensningssoner iht. T-1520, og det vil ikke forekomme overskridelser av grenseverdier i forurensningsforskriften i planområdet. Tiltak mot luftforurensning anses ikke som nødvendig.



Figur 17 Luftsonekart for området. Se vedlagt støvrapport.

#### 1.1.7 Forurensset grunn

Tekniske kart og flyfoto viser at det på 60-tallet ble etablert en småbåthavn nord for planområdet. Område for båtoppdag og småbåthavn kan være en kilde til kjemikalieutslipp eller annen forurensning som kan berøre området. Miljødirektoratets faktaark M-813/2017 beskriver at småbåthavner kan medføre forurensninger i grunnen. Forurensning knyttes hovedsakelig til tinnorganiske stoffer/ TBT, tungmetaller (spesielt bly, kobber, sink), PCB, PAH, olje, andre bunnstoffer. I 2019 ble området planert med fylling. I forbindelse med søknad om utfylling av molo ble det gjennomført miljøteknisk undersøkelse i 2018. Prøvetakingene viste at forurensningssituasjonen i sedimentet innenfor båthavnen var svært dårlig. Dokumentasjon på fylling er gjennomført i henhold til gjeldende krav.

#### 1.1.8 Vannmiljø

Undersøkelse av vannmiljø vil være relevant innenfor denne arealplanen pga. arealbruksendringer kan medføre påvirkning av vassdrag.

Planområdet befinner seg nært vannforekomsten, Frierfjorden, med vannforekomst ID 0110010701-C. Vann-nett kategoriserer vannet som kystvann, men som er sterkt ferskvannspåvirket. Den økologiske tilstanden til Frierfjorden ble sist undersøkt i 2018 og rangeres som moderat. Den kjemiske tilstanden i Frierfjorden ble sist undersøkt i 2018 og rangeres som dårlig. Påvirkning av vann og sjøbunn kommer fra blant annet kysttransport, industri, avløpsvann, diffus forurensning, samt forsøpling eller ulovlig søppeltipper.

På Vann-nett beskrives det at det er satt miljømål for Frierfjorden. Miljømålet har til hensikt å få en god miljøtilstand innen det økologiske og kjemiske gjennom nødvendige tiltak. Opprinnelig skal målet nås i perioden 2027-2033, men fristen er utsatt fordi det er uforholdsmessig kostnadskrevende.

Adminiet Bryggepark sitt tiltak har mål om å være i tråd med miljømålene til Regional vannforvaltningsplan (2022-2027) for Vestfold og Telemark. Tiltaket har til hensikt å ikke påvirke eller forverre naturmangfold og økologisk tilstand i vannet. Økt menneskelig aktivitet nært vannet vil medføre en risiko pga. avrenning og direkte utslipp, men gjennom en rekke tiltak kan risikoen

reduseres. Dette innebærer å ikke påvirke fysiske forhold som blant annet endring av kjemiske forhold og vanntemperatur. Planen vil ikke medføre fysiske endringer av vannkanten/sjølinjen. Videre skal det ikke fjernes noe kantvegetasjon langs vannet.

For å redusere utslipp og annen påvirkning, vil tiltakene være å etablere vegetasjon og permeable flater. Dette vil legge til rette for en god overvannshåndtering og gode lokalklimatiske forhold på stedet. I vinterhalvåret tillates det ikke mottak og tømning av snø i sjøen.

### 3.17 Elektromagnetisk stråling og radon

Det er ingen høyspentkabler som går i luftstrekk over området.

Målinger foretatt av NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) viser at det er få eller ingen muligheter for høye forekomster av radon i planområdet.

### 3.18 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse. I samråd med planavdelingen i Porsgrunn kommune ved en gjennomgang av sjekklister for ROS-analyser (DSBs metodikk for utarbeidelse av ROS-analyser), er følgende hendelser identifisert som aktuelle innenfor planområdet:

1. Flom / stormflo
2. Overvann/ekstremnedbør
3. Drukningssulykke
4. Forurensning i grunn og fylling
5. Ulykke på Herøya: Gassutslipp, brann- og eksplosjonsfare

Det henvises til vedlagte ROS-analyse for utredning og konklusjoner innenfor de identifiserte ROS-hendelsene.

### 3.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i planområdet.

### 3.20 Analyser/utredninger

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen er følgende utredninger gjennomført:

- NGI (2013). Geoteknisk og miljøteknisk forprosjekt – Småbåthavn v/Herøyakanalen. Dokumentnr: 20121028-03-R
- Sweco. (2022). Støvluftvurdering\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2022). Støvutredning1\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2022). Støvutredning2\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2022). Trafikkvurdering\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2023). Biologisk mangfold\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2023). Notat for VAO\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet
- Sweco. (2023). Områdestabilitet\_Plan ID 427 Reguleringsplan Adminiet.pdf



## 4 Planprosessen

Ved oppstart av reguleringsplanarbeider første gang i 2019 utarbeidet Norsk Byggservice AS et konsept for utvikling av boligene og leilighetskomplekset. Reguleringsplanforslaget ble utarbeidet i tråd med føringer gitt i oppstartsmøtet i 2019.

Planforslaget ble oversendt Porsgrunn kommunes saksbehandler i løpet av høsten 2020 for å legge frem saken til politisk behandling. I mellomtiden hadde det skjedd et bytte i Porsgrunn kommune både saksbehandler, byutviklingssjef og generelt hvilke krav og føringer som gjaldt for utvikling av planområdet. Forholdene rundt gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel ble satt spørsmålsteget ved, og det var et behov for å «rydde opp» i gjeldende planverk på en formell måte gjennom nytt politisk vedtak i Formannskapet.

Det kom frem et behov om å legge frem en prinsippsak i Formannskapet om arealbruk i kommuneplanens arealdel samtidig med at planområdet skulle utvides til også å ta med seg arealer som skulle endres i kommuneplanens arealdel. I tillegg ble det vedtatt at rekkefølgekrav om opparbeidelse av nærmiljøområdet ved Fogteplassen skulle være del av planen.

Det kom også frem at foreliggende konsept ville være uheldig å gå videre med.

Etter at prinsippsak i formannskapet ble vedtatt, og innkomne merknader til varsel om oppstart til nytt varsel ble gjennomgått, kom man frem til at ny arkitekt skulle engasjeres. Adapt Arkitekter AS ble engasjert. Samtidig ble det invitert til dialog med saksbehandler i Porsgrunn kommune og Fylkeskommunen for å sammen komme frem til et egnet konsept og bestemmelser for området. Det ble i løpet av juni og august 2021 avholdt to slike arbeidsmøter med påfølgende råd og veiledning fra kommunen og Fylkeskommunen.

Planforslaget ble justert og bearbeidet i tråd med veiledning og føringer gitt av saksbehandler og levert til kommunal saksbehandling i løpet av september 2021.

Planforslaget ble gjennomgått og funnet fortsatt ufullstendig på enkelte punkter. Det gjaldt forhold til forurensset grunn, en utdypning av støyrapporten med blick på fremtidig situasjon og det gjaldt utforming av nærmiljøanlegg. Det ble bedt om å flytte nærmiljøanlegget til Frierstranda og samtidig legge til rette for en tursti langs strandsonen.

Planforslaget ble justert, og lagt frem for kommunens saksbehandling i desember 2021.

Planadministrasjonen kom siden med en tilbakemelding datert 28. januar 2022, som ble innarbeidet i nytt forslag datert 10. juni 2022. Etter ny tilbakemelding fra planadministrasjonen desember 2022 ble dokumentasjonen rundt planforslaget gjennomgått og planforslaget endret til å møte krav fra planadministrasjonen. Datoen for planforslaget er dermed 09.03.23

### 4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 2. april 2019. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt.

Det er avholdt jevnlig møter og dialog på mail og telefon med kommunen og berørte parter i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget.

## 4.2 Konseptutvikling – med PK og VTFK

Det har blitt avholdt to møter og jevnlig dialog på mail og telefon mellom forslagsstiller, Porsgrunn kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune. De to møtene ble avholdt 18.06.21 og 07.09.21. I møtene og øvrig dialog har fokuset vært konseptutvikling, der innspill fra kommunen og fylkeskommunen ble gjennomgått. Noen av hovedtemaene for konseptutviklingen var blant annet stedsidentitet, visuell utforming og farge- og materialbruk.

## 4.3 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

Planarbeidene er varslet startet opp i 2 omganger, jmf. prinsippavklaring i Formannskapet. Første gang, våren 2019 uten at arealene til Frierstranda og gressletten ved Frierstien ble tatt med. Våren 2021 ble planområdet utvidet til også å ta med seg disse arealene.

Ved varsel om oppstart av planarbeidene 8. april til 13. mai 2019 kom det inn totalt 9 merknader. På forespørsel kom det i ettertid en merknad fra Skagerak Energi, datert 10.11.2020.

Ved varsel om oppstart av planarbeidene 19. april til 21. mai 2021 kom det inn totalt 10 merknader. Kystverket uttrykte en bekymring for støybelastningen de nye boligene vil kunne få fra eksisterende oppankringsvirksomhet på Frierfjorden.

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider 8. april 2019 og 19. april 2021. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, naboer og offentlige instanser.

Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

## 4.4 Sammenstilling av innkomne merknader i varslingsperioden

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

| Innhold                                                                                                                                                                                              | Kommentar                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Telemark Fylkeskommune, 16. mai 2019</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |
| Areal og transport – positivt at det planlegges for en variasjon i boligtyper. Viser til områdeplan Herøya som krever at virkningen av nye boligområder undersøkes opp mot eksisterende kulturmiljø. | Konsekvenser og avbøtende tiltak for flom er tema i ROS-analysen.                                                                                                                                      |
| Klima – Flomfare må omtales i ROS-analysen.                                                                                                                                                          | Trafikksikkerhet og skoleveg er omtalt i planbeskrivelsen.                                                                                                                                             |
| Transport/infrastruktur – forutsetter at planen legger til rette for trafikksikker kryssløsning og gode forhold for gående og syklende.                                                              | Barn og unges hensyn er omtalt i planbeskrivelsen.                                                                                                                                                     |
| Barn og unge – Lekeareal skal utformes for alle årstider og med spesielt hensyn til de minste barna.                                                                                                 | Meldeplikten for automatisk fredede kulturminner er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.                                                                                                               |
| Kulturarv – Kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner i området og det vurderes som mindre sannsynlig at slike finnes. Dette gjelder også marine kulturminner. Minner om meldeplikten.        | Nyere tids kulturminner er omhandlet i gjeldende områderegulering for Herøya. Føringer og vurderinger gitt i denne er omtalt. Det er ikke lagt til rette for en utbygging som «forsterker» kirkeaksen. |
| Nyere tids kulturminner – Regionale og nasjonale kulturminneinteresser i området rundt Admini må                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| hensyntas. Nybygg må ta hensyn til kulturmiljøet, kontraster må unngås, underordning til eksisterende miljø, ikke flate tak, ikke store glassflater, høyde må tilpasses villabebyggelsen i Axel Auberts gate. Anbefaler gode visualiseringer fra ulike høyder og fra land og fra vannet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Planforslaget viser en mer moderat utbygging.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2. Statens Vegvesen, 24. april 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Trafikksikkerhet til myke trafikanter må vektlegges. Trygg skoleveg må utredes. Planen må vise trafikksikkerhetstiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Trafikksikkerhet og skoleveg er omtalt i planbeskrivelsen.                                                                                                                                                                                                             |
| <b>3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 20.05.19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Henviser til Fylkesmannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Innspillet tas til orientering                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 23.04.19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oppstartvarselet er av kapasitetsmessige årsaker ikke behandlet, siden planen ser ut til å være i tråd med overordnet plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Innspillet tas til orientering                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>5. Norsk Maritimt museum, 3. mai 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ingen merknader. Det er gjennomført kulturminneregistreringer i sjø og det er ikke påvist kulturminner under vann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Innspillet tas til orientering                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6. Miljørettet helsevern i Grenland, 8.mai 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Planområdet ligger i et område med eksisterende støv- og støykilder (industri, veg- og skipstrafikk). Retningslinjene T-1442 (støy) og T-1520 (støv) bør legges til grunn for det videre planarbeidet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Konsekvenser og avbøtende tiltak for støy og støv er utredet og er tema i ROS-analysen.                                                                                                                                                                                |
| <b>7. Kystverket, 09. mai 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Minner om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av området belyses og vurderes i det videre planarbeidet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Innspillet tas til orientering                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Jan Hovinbøle, på vegne av 8 naboer i Fogtegt og Axel Aubertsgate, 29. april 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Tilgangen og bruken av friområdet syd for byggetomten vil bli begrenset.</p> <p>Stiller spørsmål ved begrensningen (stiplet linje) i Frier, og går imot dersom det er aktuelt med utfylling.</p> <p>Stiller spørsmål ved den totale bygningshøyden i planen, og hvilke konsekvenser dette får for utsikt og verdsetting av de eksisterende eiendommene.</p> <p>Planen vil føre til trafikale utfordringer, siden Myragata er trang, krysset veg Fogtegata er uoversiktlig, biler må snu i krysset ved Myragata og trafikken kombineres med trafikk til båthavna. Området benyttes som skolevei og som tilkomst til tiliggende friområder.</p> <p>Ønsker videre dialog i planprosessen.</p> | <p>Tilkost og konsekvenser for friområdet fremgår av plankartet og er sikret i bestemmelser.</p> <p>Byggehøyde og konsekvenser for eksisterende bebyggelse er hensyntatt i planbestemmelsene og visualisert.</p> <p>Trafikksikkerhet er omtalt i planbeskrivelsen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Herøya Fellesforum HFF, 30. april 2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Utbyggingen vil kunne begrense omfang og praktisk bruk av friområdet sør for planområdet. Friområdet er tenkt tilrettelagt for allmenn bruk med universell utforming. Det synes å bli lite areal til allmenn bruk av strandområdet og tilkomst til strandområdet.</p> <p>Stiller spørsmål ved om det er aktuelt å fylle ut i Frier, i forlengelsen av gammel molo.</p> <p>Trafikale forhold: Stiller seg bak merknadene til naboene, og viser til at trafikforholdene også påvirker brukere av friområdet og båthavnen.</p> <p>Ønsker videre dialog.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Se innspill fra naboer (over)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>10. Skagerak Energi, 10. november 2020</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Det ligger en frakoblet lavspenkabel på området, som er grei å fjerne. Det krysser en aktiv lavspenkabel over området, som er grei å flytte på.</p> <p>Det er behov for etablering av ny nettstasjon i området. Ber om at det settes av plass til nettstasjon i reguleringsplanen.</p> <p>Areal til nettstasjon må være stor nok til at det er plass og adkomst med kranbil (vanligvis ca. 70 m<sup>2</sup>). Nettstasjonen kan være opptil 15 m<sup>2</sup>. For nettstasjoner over 8 m<sup>2</sup> må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 m fra bygning med brennbare overflater, og ønskes plassert minimum 3 m fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Nettstasjon ønskes plassert sentralt i planområdet, og anbefales plassert minimum 10 m fra ny bebyggelse.</p> <p>Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg.</p>                                                                                                                                                              | <p>Areal til nettstasjon er lagt inn i planforslaget.</p> <p>Dokumentasjonskrav om teknisk plan og rekkefølgekrav om teknisk infrastruktur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>11. Statsforvalteren, 16. april 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Naturmangfold</b> – varsel om nasjonale interesser I og nært til planområdet er det registrert flere naturkvaliteter av nasjonal interesse ifølge rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, jf. punkt 3.6 Statsforvalteren forutsetter at konsekvensene for naturverdiene utredes nærmere og hensyntas i planarbeidet. Miljøavdelingen minner om at dersom arealbruk i planforslaget kommer i konflikt med disse, eller andre nasjonale naturverdier, skal Statsforvalterens miljødirektør vurdere å fremme innsigelse, jf. T2/16 punkt 3.6.</p> <p><b>Strandsoneforvaltning – friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.</b> Det er noe uklart hvilken byggegrense mot sjø som gjelder for planområdet i gjeldende planer. I kommuneplanens arealdel synes byggegrensen å gå bak område som planlegges å bygges ut og vi kan ikke se at det er satt en byggegrense mot sjø i gjeldende områderegulering for Herøya, planid 422. Fastsettelse av byggegrense mot sjø</p> | <p><b>Naturmangfold</b><br/>Registrerte naturmangfoldverdier er ivaretatt i planforslaget gjennom hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Det skal ikke legges til rette for tiltak eller arealbruk som vil forringe eller ødelegge naturmangfoldet. Gjennom vedlagte planbestemmelser legges det opp til en skjøtsel av området som vil forbedre forholdene for eksisterende verdier for biologisk mangfold.</p> <p><b>Strandsoneforvaltning</b> er ivaretatt gjennom innregulert arealbruk og rekkefølgekrav om opparbeidelse av områder</p> |

bør være et sentralt tema i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, slik at man tydelig får avklart hvor langt ned mot sjøen det skal tillates å bygge.

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas «særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Vi viser videre til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø (SPR-strandsonen langs sjø) vedtatt 25. mars 2011, særlig retningslinjene i punkt 5.2. Det følger blant annet av retningslinjene at ved regulering av arealer for utbygging i 100-metersbeltet skal ferdselshensyn og landskapstilpasning vektlegges spesielt, at nye bygninger skal trekkes så langt vekk fra sjøen som mulig og at det samlet sett skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Samtidig presiseres det at i by- og tettstedsområder skal fortetting og byutvikling tillegges vekt. Vi minner om at strandsonen og de allmenne hensyn som gjør seg gjeldene her er av nasjonal interesse.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at Statsforvalteren ved miljøavdelingen skal vurdere å fremme innsigelse til et planforslag dersom det vil komme i konflikt med de hensyn som legges til grunn i SPR-strandsonen langs sjø eller dersom det ikke er tatt særlige hensyn som fremgår av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, jf. rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, revidert oktober 2019, punkt 3.11.

Nord for planområdet er det kartlagt et svært viktig friluftsområde, A71 Herøya – Klevstrand, id FK00014258. Friluftsområdet er beskrevet som «lett tilgjengelig strandsone med grøntarealer, gangstier, kyststi, båthavn, kanal og fiskemuligheter». Sør for planområdet er det også kartlagt et svært viktig friluftsområde, A160 Frierflogene, Dammane – Versvika, id FK00014167. Området er beskrevet som «turområde av regional betydning med naturvernområder. Strandsone, kyststi, badeplasser, fiskeplasser». Kommunen viser også at det i området går en mye brukt kyststi, Frierstien. Statsforvalterens miljøavdeling forventer at allmenhetens interesser, herunder hensynet til friluftsliv og rekreasjon, vurderes nærmere og ivaretas i det videre planarbeidet. Det er ikke kjent for oss konkret hvordan bebyggelsen i området planlegges, men kommunen opplyser i sin e-post at planavdelingen skal «avklare mulighet til å bygge fem eneboliger i 2 etasjer helt ned i strandsonen». Statsforvalterens miljøavdeling vil påpeke at reguleringsplanen og utbyggingen av boliger må utformes slik at allmenhetens interesser i området og arealene rundt ikke forringes. Det gjelder ikke bare allmenhetens

innenfor planområdet til friluftsliv, turstier, nærmiljøanlegg og p-plasser spesielt for besøkende til Frierstranda.

Byggegrense mot sjø er fastsatt for å legge til rette for åpne arealer syd og vest for bebyggelsen og slik at det dannes et åpent rom mellom byggene. Planområdet er tilgrensende til eksisterende bebyggelse som også ligger innenfor 100-metersbeltet. Foreslått utbygging er i tråd med gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel (også områdereguleringsplanen) ved at bolig er integrert i de kombinerte byggeområdene (også båthavnområdet). Det er et overordnet mål om å legge til rette for fortetting i bybåndet. På Herøya er særlig dette området, i stedsanalyse Herøya, utpekt som et sted med utviklingspotensial med blikk på landskap, kultur og arkitektur. Herøya er generelt et sted nær større arbeidsplasser, og det er et stort potensial for å ivareta en god samordnet areal- og transportpolitikk ved å bygge ut i planområdet.

3D-modeller viser hvordan planlagt bebyggelse underordner seg det store landskapsbildet på stedet.

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Foreliggende ROS-analyse er utarbeidet i tråd med DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging.

I dialog med Porsgrunn kommune og vurderinger gjort i ROS-analysen, er flomhøyde i reguleringsplankartet satt til ct.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ferdselsmuligheter langs sjø, men også landskapspåvirkningen av utbyggingen.</p> <p>Plangrensen omfatter også arealer som i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan er avsatt til småbåthavn og hvor det ikke er åpnet for bygging av boliger. I planvarselet datert 8. april 2019 fremgår det ikke tydelig om det er tiltenkt å omdisponere arealer som ikke er avsatt til boligformål i gjeldende planer. Vi forventer at videre planlegging er i samsvar med arealformålene som er fastsatt i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Med henvisning til redegjørelsen ovenfor vil Statsforvalterens miljøavdeling måtte vurdere å fremme innsigelse til et planforslag hvor arealene omdisponeres til boligformål.</p> <p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b> Vi minner vi om plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og vi viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekkliste til ROS-analyser i vedlegg 1, og Klimahjelpen (2015).</p> <p>Deler av planområdet omfattes av NVEs faresonekart for flom. I kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan for Herøya er det avsatt hensynssone for flom. Vi forventer at faren for flom vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører vannkanten mot Frierfjorden må mulige negative påvirkninger vurderes og utredes nærmere i planarbeidet. Det fremgår av Vann-nett at Frierfjorden har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vi minner i denne forbindelsen om miljømål og kravene som fremgår av forskrift om rammer for vannforvaltningen, blant annet bestemmelsene i §§ 4-7 og § 12.»</p> <p>Formannskapet har som nevnt i sak 23/21 stilt seg positiv til å omregulere deler av gjeldende arealformål fra småbåthavn til boligbebyggelse ved reguleringen. Med henvisning til vår tilbakemelding sitert ovenfor fastholder miljøavdelingen at vi forventer at allmenhetens interesser vurderes grundig og vektet tungt i det videre planarbeidet.</p> <p>Vi registrerer også at formannskapet har gitt føringer om at et areal i sjøen regulert til boligformål (AB2, områderegulering for Herøy) skal omregulering til sjøarealer. Miljøavdelingen stiller seg bak kommunens vurdering av dette arealet. Slik omregulering av AB2 vil kunne telle</p> | <p>2,9 med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Det planlegges ikke og legges heller ikke til rette for tiltak som berører vannkanten.</p> <p>Allmenhetens interesser er vurdert grundig i planbeskrivelsen, og tiltak er lagt inn i planen gjennom arealbruk og bestemmelser – deriblant rekkefølgekrav. vektet tungt i det videre planarbeidet.</p> <p>En omregulering av AB2 (høyhus opp til ct. 40) reguleres bort med planforslaget. Foreliggende planforslag legger til rette for en mer moderat utbygging som er i tråd med omkringliggende omgivelser med hensyn til byggehøyder, byggetetthet, landskapsbilde, friluftsinnteresser, naturmiljø, vannmiljø, trafiksikkerhet og vind/vær.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| positivt i en helhetsvurdering av den helhetlige arealdisponering i et planforslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>12. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, 16. april 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.</p> <p>Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.</p>                                                        | Innspillet tas til orientering. Det henvises for øvrig til kommentarer vedrørende Statsforvalteren sitt innspill.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>13. Statens Vegvesen, 20. mai 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Statens Vegvesen uttaler seg som vegeier for riksvegnett og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og vegsikkerhet. I tillegg har SVV et ansvar for at statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Nasjonal transportplan må ivaretas. På bakgrunn av dette vil SVV påpeke viktigheten for planlegging av gode gs-forbindelser samt kollektivtrafikk i området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Planområdet ligger inntil den kommunale gaten Axel Auberts-gate. Det skal legges til rette for opparbeidelse av ny avkjøring til gaten. Videre skal eksisterende gatenett mot nord benyttes for kjørende. Eksisterende gatenett mot syd skal kun benyttes for gående/syklende. Gående og syklende ledes til gs-veg langs i Torggata og videre til busstopp i Fjordgata.                                                                      |
| <b>14. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 21. mai 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.</p> <p><b>ATP Grenland</b> VTFK viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor</p> | <p><b>ATP Grenland</b></p> <p>«Stedsform og bygningsanalyse for Herøya (2010)» konkluderer med at foreliggende planområde er egnet som fortettingsområde på Herøya med hensyn til kulturmiljø, landskapsbilde og friluftslivsinteresser. Videre er føringer gitt i ATP-Grenland og fortettingskrav i kommuneplanens arealdel videreført i planforslaget. Herøyas byggeskikkveileder (2011) er hensyntatt når det gjelder bestemmelser om</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder.</p> <p>Det vises også til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging. Her vises det til universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende, samt at arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. Det vises også til retningslinjer for utbygging av boliger med blant annet krav til antall boliger pr. dekar. Vi minner om de gode i analysene som ligger i «Stedsform og bygningsanalyse for Herøya (2010)» som var ett av grunnlagsdokumentene til kommunens områdeplan, og i «Herøya. byggeskikkveileder (2011)»</p> <p><b>Barn og unge</b> Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. For å kunne ivareta de lovpålagte kravene for barn og unge skal lekearealene og andre arealer for barn og unge merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene bør inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet, samt opparbeidelse av arealene. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Det er viktig å oppnå god kvalitet på lekearealene, som er funksjonelle med gode solforhold.</p> <p><b>Kulturarv</b> Hensyn til automatisk fredede kulturminner Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd.</p> <p>Kulturarv viser til vår uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid i brev av 16.05.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturarv har i utgangspunktet ingen vesentlige tilleggsmerknader til varsel om utvidet planområde, men vil minne om følgende:<br/>Tålegrenser for høyder til ny bebyggelse i forhold til kulturmiljøet må vurderes konkret, og vi viser til tidligere innspill om dette temaet.</li> <li>• Deler av planområdet som nå innlemmes i planarbeidet, omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø i områdereguleringsplanen for Herøya. Planarbeidet må ta hensyn til dette (høyder, arkitektur, anlegg, siktlinjer mv).</li> </ul> | <p>byggningsutforming i planbestemmelsene.</p> <p><b>Barn og unges</b> arealinteresser er ivaretatt gjennom innregulering og rekkefølgekrav om opparbeidelse av et nærmiljøanlegg ved Frierstranda. Videre er det lagt til rette for god tilgjengelighet for alle mennesker til Frierstranda. For øvrig er det tilrettelagt for et område for lek- og uteopphold sentralt mellom byggene i planområdet. Herfra er det også god tilgjengelighet til frierstranda både langs sjøen og på tilrettelagt tursti. Krav til utforming av lekearealer er lagt inn i bestemmelsene.</p> <p><b>Kulturarv</b> Det tas til orientering at det er lite sannsynlig med funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Meldeplikten er lagt inn i bestemmelsene.</p> <p>Hensynssone kulturmiljø er videreført fra områdereguleringsplanen. Videre er det dokumentert i planbeskrivelsen og 3D-modell hvilken virkning utbyggingen vil ha på landskapsbildet nært/fjernt.</p> |
| <p><b>15. Kystverket, 25. mai 2021</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. KV ligger under Samferdselsdepartementet.</p> <p>I Frierfjorden pågår det ankring på Frierflaket i Porsgrunn kommune og Herreflaket i Skien/Bamble kommune. Ankringsområdene sikrer nasjonale, regionale og lokale behov for oppankring, og er derfor viktig for å ivareta næringsvirksomheten.</p> <p>Kystverket har i den senere tid i en stadig økende grad fått klager på støy knyttet til bruken av ankringsområdet på Frierflaket. Kystverket erfarer at klagen på støy ofte er knyttet til etablering av nye boligområder nær ankrings- og havneområder. Dersom planforslaget ikke ivaretar eksisterende og framtidig bruk av ankringsområdet, vil Kystverket fremme innsigelse til planen.</p> <p>Det går fram av dokumenter at det skal settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg, inkludert område for bading. Kystverket påpeker at det er uheldig å legge til rette for aktiviteter som bading tett på eksisterende småbåthavn. Konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet må belyses og vurderes i det videre planarbeidet.</p> | <p>Planforslaget legger ikke til rette for ny virksomhet i sjøarealer. Planforslaget legger til rette for eksisterende bruk. Bebyggelse som i kommuneplanens arealdel er regulert opp til ct. 40 på sjøarealer reguleres bort ved at dette sjøarealet avsettes til Friluftsområde i sjø og vassdrag.</p> <p>Det legges til rette for et offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg ved Frierstranda. Mange hensyn – både til naturmangfold og landskap sammen med kunnskapen om at sjøbunnen i Frierfjorden er forurensset, tilsier at Frierstranda ikke bør benyttes til badestrand. Det er ikke lagt til rette for anlegg tilhørende badeaktivitet innenfor planområdet.</p> <p>Støymålinger er gjennomført i løpet av sommeren 2021. Støymålingene viser at planområdet ikke har støyverdier som overskrider grenseverdier for akseptabel støy. Planområdet ligger innenfor hvit støysone.</p> |
| <b>16. Herøya Fellesforum, 01. mai 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>En utbygging i planområdet vil, som etter Herøya Fellesforum sin mening kunne begrense adkomst og praktisk bruk og vedlikehold av friområdet syd for angjeldende byggetomt. Dette er et friområde med strandsone som er tenkt tilbakeført og tilrettelagt for almen bruk, med universell utforming. HFF sitter i dag med kommunal godkjennelse av denne oppjusteringen. Det omfatter påfylling av egnet sand i selve strandsonen, såing av plen i øvre del av friområdet, mot byggetomt, oppføring av benker og bord, samt tilvirkning av universell utforming av friområdsdelen, med adkomstvei fra øvre del av friområde ned til vannkant. Denne adkomstveien må også sikre vedlikehold og maskinell tilkjøring av sand etc</p> <p>Det gis kommentarer til konsept som utbygger er gått bort i fra. Kommentarene dreier seg om for høy utnyttelse og at Frierstranda får en privatiserende opparbeidelse.</p> <p>Trafikksikkerhet i forbindelse med skoleveg og besøkende til frierstien bør vektlegges, både av utbygger og ikke minst av</p>                                                                                                                                               | <p>Planforslaget legger opp til rekkefølgekrav om opparbeidelse av en universelt utformet adkomst til frierstranda med tilhørende parkeringsplass for handikappede i nær tilknytning til stranda. Videre stilles det rekkefølgekrav om opparbeidelse av Frierstranda på en måte som ivaretar naturmiljø og landskap. Det kan ikke tilføres masser eller gjøres andre tiltak innenfor Frierstranda som forringer naturmiljøverdiene og landskapsverdiene i området. Maskinell tilkjøring av sand etc. er derfor ikke lagt til rette for.</p> <p>Utbygger har presentert sitt utbyggingsprosjekt for Herøya Fellesforum og det ble åpnet opp</p>                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Porsgrunn kommune når godkjenning av prosjektet skal vedtas.</p> <p>Det skal bygges leiligheter og eneboliger rett ved fjorden hvor folk livnærte seg av fjorden en gang i tiden. Her vil høyde og estetikk bety mye for stedet og for naboer, noe vi vil understreke kraftig og bes tas hensyn til.</p> <p>Legg merke til hva fylkeskommunen i Telemark sa i 2019 da byggeplanen første gang ble varslet. I innspillet fra Telemark fylkeskommune skrev Team plan og samferdsel at området ikke ville tåle blokkbebyggelse over mange etasjer. «Dette vil i så fall ha ødeleggende konsekvens for kulturmiljøet. Ny bebyggelse bør underordne seg eksisterende bebyggelse, det bør ikke tillates bruk av flate tak og store glassfasader da det ikke er tradisjon for dette i området. Høydene må tilpasses, og trolig maksimalt ligge omkring gateplan eller grunnmur til villabebyggelsen langs Axel Auberts gate.»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>for dialog omkring ønsket utbygging og hensyn til utforming av Frierstranda.</p> <p>Trafikksikker adkomst til planområdet er ivaretatt, jmf avsnitt om trafikksikkerhet i planbeskrivelsen. Besøkende til Frierstranda har fått innregulert egnede parkeringsplasser ved enden av ny internveg i planområdet.</p> <p>Ny bebyggelse vil underordne seg eksisterende bebyggelse med en byggehøyde som rager 1m og 3m over gatenivå for Axel Auberts gate. Det er tilsvarende grunnmurhøyde for bebyggelsen langs Axel Auberts gate.</p> <p>De høyeste byggene tillates ikke med flatt tak.</p> |
| <p><b>17. Tormod Svartdal, 19. mai 2021</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Som kjent ønsket noen beboere på Herøya en omregulering av grøntarealene ved Axel Auberts gate og Fogtegata til "omtankeboliger". Kommunen støttet dette, i form av et politisk vedtak om omregulering til boliger. Mange av de nærmeste naboer protesterte sterkt mot dette, i form av brev til kommunen: Ett brev med fokus på det søndre jordet (nærmest Ishusbrygga) og ett brev angående jordet på hjørnet av Axel Auberts gate og Fogtegata.</p> <p>Fylkesmannen varslet i to omganger innsigelse mot omregulering, og saken stoppet opp. Innsigelsesvarslene gjaldt to forhold; hensynet til barn og unge og biologisk mangfold. Det er ikke mye lek og moro på jordet, men behovet er kanskje ikke til stede. Vi har lekeapparater i parken nede ved kinobygget.</p> <p>Grunneier (?) har slått gresset på jordet og de siste tre årene har ildsjeler på ettersommeren raket og kjørt bort slåtten fra jordet og disponert det som dyrefor. Vel å merke etter at blomstring og frøing har kunnet skje. Det er med andre ord signifikant interesse for å ivareta området som slåtteeng. Og dette kan i seg selv være et godt nærmiljøtiltak, også for skoleelever på tur.</p> <p>Frierstien går som kjent over utkanten av jordet, og man kunne kanskje sette opp noen benker og et bord og slik lage et naturlig pausested ved Frierstien. Det er en liten grusbeltet parkeringsplass i svingen på Axel Auberts gate; dette fungerer greit som den er. De få gangene det er behov for ytterligere parkering gjøres dette i veikantene. Eller man</p> | <p>Planforslaget avsetter Fogteplassen til Friluftsmål sammen med sone for bevaring av naturmiljø (slåtteeng) og sone for kulturmiljø (kirkeaksen). Hensynssonene har en sammenfallende interesse; å bevare den åpne gressengen slik den er i dag.</p> <p>Frierstranda og strandsonen innenfor planområdet er regulert til nærmiljøanlegg.</p> <p>Planforslaget legger opp til en moderat utforming av nærmiljøanlegges der naturmangfold og bevaring av kulturmiljø står i fokus.</p>                                                                                                          |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>parkerer nede ved kinobygget der Frierstien starter. Det heter seg at man skal ikke fikse noe som allerede virker. Dette gjelder nevnte områder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>18. Grenland Havn, juni 2021</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Med hjemmel i Lov om havner og farvann (HFL) og vedtak om delegerte myndighet fra våre eiere, Bamble, Skien og Porsgrunn kommune, forvalter Grenland Havn IKS kommunens sjøområder.</p> <p>HFL sitt formål er § 1. Formål Loven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser.</p> <p>Da Såstein ankringsfelt ble terminert etter «Full City» sitt havari i 2009 har Frierfjorden vært eneste mulighet for oppankring. I henhold til retningslinjer som sjøtrafikksentralen har i dag, er det satt et antall på å ankre opp 7 fartøyer samtidig og 3 kan være kjemikalie-/gasstank fartøy. 7 fartøyer er ingen øvre grense, men det er veiledende. Kystverket har nå nylig kommet med ankringsfelt i Frierfjorden</p> <p>Detaljregulering og mulig utbygging av leiligheter helt nede ved sjøen kan komme i konflikt med formålet til HFL med hensyn til å fremme sjøtransport som en transport form og ha en effektiv drift av havn.</p> <p>Grenland Havn IKS har noen år mottatt klager på støy fra beboere ved Åsstranda og Herøya på spesielt gasstank fartøy med kompressorer som går.</p> <p>Fartøy som er oppankret Frierfjorden vil gjerne bruke sin tid i skjermet farvann til service. Det kan være mindre reparasjoner, men også tyngre reparasjoner som er av mekanisk støy. Også en ankringsoperasjon vil være støyende, når fartøyene «lar falle» ankeret og når de «hiver» opp ankeret igjen.</p> <p>Alle fartøy som ligger til anker bruker hjelpegenerator for å produsere strøm til «hotelldrif», da går også ventilasjonen til fartøyet som gir mye utvendig viftestøy. Viftestøy og generator gir fra seg et lydbilde med during som gjerne er lavfrekvent. Ved behov for mer strøm utover «hotelldrif» vil det bli startet opp en generator til.</p> <p>Hensynsone Under dialogmøte fredag 4.juni ble det kommentert fra Sweco at man bør vurdere hensynsone til oppankret fartøy. Det mener undertegnede er et godt forslag da hensynsone blir tatt med i betraktning når man regulerer arealplaner for boligformål.</p> | <p>Det vises til dialogmøte fredag 4. juni der det ble konkretisert og utdypet nærmere hvilken støyutfordring som er til stede på Frierfjorden.</p> <p>Konklusjonen i møtet – og konklusjonen etter innspill fra både Kystverket og Grenland Havn, var at støybelastningen i planområdet må utredes og måles over en lengre tidsperiode.</p> <p>Støymålinger er gjennomført juni/juli 2021 og resultatene ligger i vedlagte støyrapport.</p> <p>Det kommer frem at planområdet ikke har støyverdier som overskrider gjeldende grenseverdier i retningslinje for støy. Dvs. planområdet ligger innenfor hvit støysone.</p> <p>Denne kunnskapen kan evt. benyttes i en senere dialog dersom det innkommer flere klager på støy fra oppankringen i Frierfjorden.</p> <p>Ingen tiltak vedrørende støy er lagt inn i planforslaget.</p> |

|                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Planlagt regulering for Adminiet bryggepark ned til vannkanten i Frierfjorden og nærhet av ankringsfelt for fartøy til industrien i Grenland kan bli en utfordring med tanke på støy. |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets navn: Reguleringsplan Adminiet Bryggepark, Plan ID: 427.

#### § 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Boligbebyggelse, blokkbebyggelse              | BBB |
| Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse | BKS |
| Nærmiljøanlegg                                | BNA |
| Renovasjonsanlegg                             | BRE |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                | BKT |
| Annet uteoppholdsareal                        | BAU |
| Lekeareal                                     | LEK |

#### § 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Kjøreveg                    | KV1 – KV3 |
| Annen veggrunn – grøntareal | AVG       |
| Parkeringsplasser           | P         |

#### § 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

|        |            |
|--------|------------|
| Turvei | GTD1- GTD2 |
|--------|------------|

#### § 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

|             |         |
|-------------|---------|
| Friluftsmål | LF1-LF2 |
|-------------|---------|

#### § 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Småbåthavn                       | VS  |
| Naturområde i sjø og vassdrag    | VNV |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | VFV |

#### § 12-6. Nr. 8 Hensynssoner

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Frisikt                    | H 140     |
| Flomfare                   | H 320     |
| Brann-/ og eksplosjonsfare | H 350_1-2 |
| Høyspenningsanlegg         | H 370     |
| Bevaring naturmiljø        | H 560_1-5 |
| Hensyn kulturmiljø         | H 570     |



Figur 18: Forslag til reguleringsplankart (se også vedlegg)

## 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Planområdet er avsatt til utvikling av nye boligområder med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder. I planprosessen har det blitt vurdert flere alternativer for plassering og utforming av Adminiet Bryggepark, se kap. 4.

## 5.3 Konsept og bygningsutforming

Sweco har utarbeidet en 3D-modell som visualiserer reguleringsplanforslagets virkninger. Denne kan sees på denne linken: [Adminiet, Bryggepark \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Bygningsmassen er synliggjort med volumer, som gjengir bestemmelsene. Illustrasjonsplanen i vedlegget synliggjør intensjonene med planforslaget.

Konseptet viser et leilighetsbygg plassert på den nordre delen av tomten som avgrenser fellesareal for lek og uteopphold på sydsiden. Fellesarealet kan nås både fra øst og fra Frierstranda i syd. 3 3 kjedede boliger med 1-2 enheter per bolig ligger langs en felles adkomstveg. Adkomstvegen er en felles adkomst til Frierstranda. Det legges også opp til en parkering for besøkende til Frierstranda innenfor felles parkeringsområde for boligområdet.





Figur 19 Forslag til illustrasjonsplan (se også vedlegg)

Leilighetsbygget er i 3 etg. og med saltak. Maks byggehøyde er regulert til 14m. Det tillates ikke pulttak. Det tillates at enkelte takflater har flatt tak, men disse skal være underordnet hovedformen til bygget. Eksempelvis heishus og tilsvarende bygningsdeler. Bygget er delt opp i 8 enheter med brutte fasade på ca. 15m lengde. Hver enhet inneholder 3 leiligheter der de fleste skal være gjennomlyste med vinduer på minst 3 fasader. Det skal vurderes en variasjon i leilighetstyper, men per i dag kan man regne med ca. 20-25 leiligheter. Bebyggelsen ligger over en garasjekjeller som ligger delvis under bakken.

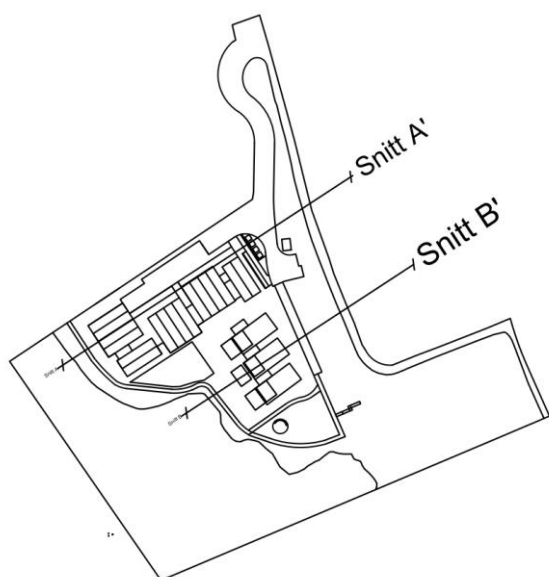
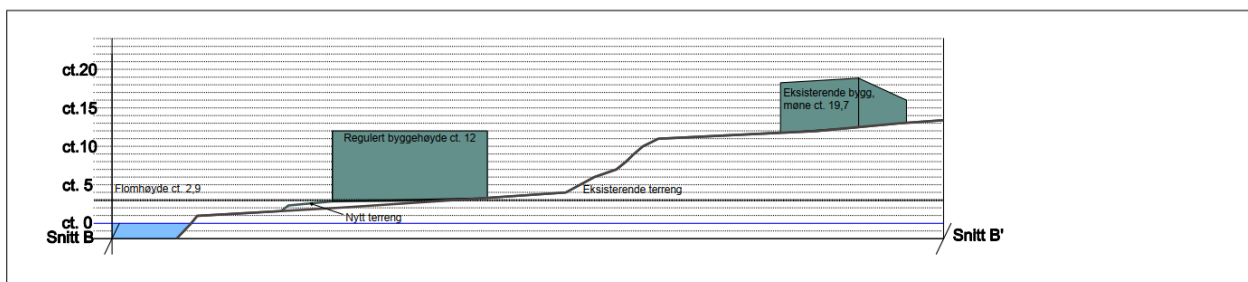
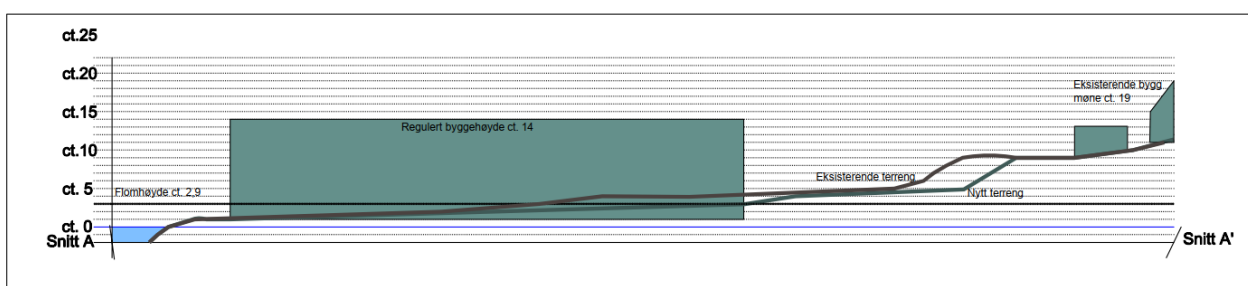
Småhusbebyggelse består av opptil 6 enheter i 3 kjedede boliger. Småhusbebyggelse er i 3 etg. og illustreres med flatt tak. Maks byggehøyde er regulert til 12m. Det tillates ikke pulttak. Parkering for småhusbebyggelse skal anlegges i garasje/carport på den enkelte tomt.



Konseptet vil få et overordnet grønt uttrykk med en naturlig oppdeling av uteområdene fra graden av offentlighet. Spennet strekker seg fra den private sonen som er boenheter med balkong/terrasse eller hage, og videre til de offentlige arealene langs vannkanten som sosial møteplass. Felles uteoppholdsareal for beboere innenfor BBB og BKS etableres på terrengnivå innenfor BAU. Arealet BNA er avsatt til nærmiljøanlegg for allmenheten.



Figur 20 Illustrasjon av en mulig utbygging innenfor planområdet (se også vedlegg)



Figur 21 Snitt av regulerte byggehøyder (se også vedlegg)

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal hensynta omkringliggende bebyggelse gjennom utforming, farge- og materialbruk med særlig blikk på bebyggelsen øst for planområdet langs Axel Auberts gate og bebyggelse og anlegg innenfor Admini-området rett nord for planområdet.

Byggenes volum, fasadeuttrykk, takform, materialbruk og fargebruk skal utformes med henvisning til Porsgrunn Kommunes Estetikkveileder (godkjent 18.05.2018) og til Informasjonsheftet «Herøya Byggeskikkveileder til forvaltning av eksisterende bebyggelse» (datert 01.02.2011).

Det skal legges vekt på et godt samspill mellom landskap og bygninger, og overganger mellom de forskjellige delfeltene. Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot utomhusområde for å sikre et attraktivt bomiljø og et blågrønt miljø.

#### **Materialbruk:**

Materialbruk i fasade skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse. Dominerende fasademateriale, minst 75% av fasaden (sett bort fra vindusåpninger) skal være tre, pusset mur eller naturstein.

#### **Farge:**

Det legges vekt på samspill med omkringliggende bebyggelse og området. Herøyas fargeidentitet bør bevares og videreutvikles. Det bør derfor tas i bruk typiske farger på hus som ble bygget på Herøya i perioden 1928-1950.

Taktekking skal være matt med en grålig farge. Blankt, reflekterende taktekking tillates ikke.

#### **Adkomst**

Adkomst til bebyggelsen skjer fra nordsiden fra et nytt opparbeidet vegkryss til Axel Auberts gate. Vegen er regulert offentlig. Langs vegen etableres trafostasjon og miljøstasjon. Adkomst til småbåthavnen vil foregå nært eksisterende pumpestasjon.

Det vises for øvrig til vedlagte illustrasjonsplan, Arkitektens tegninger og 3D-visualiseringer.

#### **Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankartet. Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

Det tillates etablert garasje utenfor byggegrense til kjedet boligbebyggelse i nord. Garasjen som er utenfor byggegrense kan henge sammen med boligbebyggelse. Det skal sørges for at byggverket settes opp og brukes i samsvar med gjeldende krav til brannsikkerhet.

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår på en samordnet måte med omgivelsene. Området skal fremstå som attraktivt.

Utnyttelsesgrad er angitt i plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Planforslaget legger til rette for bygg i 3 etasjer, hvilket er 1 etasje høyere enn det som er tillatt i kommuneplanen (områderegulering Herøya). Kommuneplanen legger til rette for et 2 etasjes bygg med takhøyde på nivå med bakkeplan på Axel Auberts gate slik at det kan være mulig å legge til rette for en adkomst via taket og frem til et bygg på 10 etg. (opp til ct. 20) rett sydvest (i sjøen) for planområdet. Foreliggende planforslag legger ikke til rette for en slik adkomst på tak, og legger heller ikke til rette for et 10 etg. høyt bygg sydvest for planområdet.

Det legges til rette for at bebyggelsen kan etableres opp til 3m over gatenivå til Axel Auberts gate. En slik byggehøyde vil sikre solforholdene for den eksisterende 2 etasjes villabebyggelsen i Axel Auberts

gt. Samtidig med at det i bestemmelsene er lagt inn føring om at bebyggelsen må brytes ned i mindre oppdeles i enheter med lengde på maks 18 for å sikre gløtt mellom bebyggelsen. Se vedlagte 3D visualisering.

### **Uteoppholdsareal**

Planen legger opp til både felles og privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal kan legges til område avsatt til «Annet uteoppholdsareal» BAU. Krav til størrelse på felles areal for uteopphold skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

Det i foreliggende planforslag viser større areal enn det som kreves av areal til uteopphold, samtidig som at uteoppholdsarealet ligger i god kontakt med øvrige friområder.

Krav til utforming av felles uteoppholdsareal er følgende:

Felles uteoppholdsareal skal etableres på terrengnivå innenfor BAU. Området er felles for beboere innenfor områdene BBB og BKS.

Uteoppholdsarealet skal fremstå som attraktivt og skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre, tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner til de ulike årstidene.

Uteoppholdsarealet skal utformes med forbindelser til Nærmiljøanlegg BNA.

### **Lek**

Område LEK er avsatt og skal være egnet til lekeplass for småbarnslek (barn under 6 år). Området er felles for BBB og BKS. Lekeplassen skal fremstå som en integrert del av område BAU Annet uteoppholdsareal. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek ligger mindre enn 50 m fra boenhet.

Lekeplassen skal utformes slik at den kan benyttes til barns lek i samspill med voksne. Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater og vegetasjon i form av bærbusker. Lekeplass skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sittebenk.

Minst 50% av lekearealet skal være flatt (stigning maks 1:20) og ha fast dekke. Lekeplassen skal ha fast dekke for trehjulssykkle/barnevogn. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne.

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet.

### **Frierstranda - Nærmiljøanlegg**

Arealet BNA er avsatt til nærmiljøanlegg for omkringliggende boligområder. Arealet skal ha en helhetlig utforming sammen med arealene LF1-2 og GTD1-2.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at nærmiljøanlegget skal opparbeides før utbyggingen av boliger kan skje.

Frierstranda er tenkt opprettholdt som naturlig terreng med stedegen vegetasjon. Bestemmelser sikrer opparbeidelse med enkle tiltak uten store inngrep. Det skal likevel være universelt tilrettelagt adkomst til området, samt en snarveg via en enkel terrengtrapp opp til Frierstien.



Figur 22 Eksempel på tursti som også bevarer biologisk mangfold og terreng

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Planforslaget viderefører formål som er avsatt i Porsgrunn KPA, samt følger opp Formannskapetets vedtak om omgjøring av Område AB2 til formål friluftsområde i sjø og vassdrag.

Innenfor formål småbåthavn (VS) er det avsatt til ferdsel til småbåtanlegg som grenser til planområdet. Mudring, dumping og molo tillates ikke.

Innenfor de to formålene, friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV) og naturområde i sjø og vassdrag (VNV). Det tillates ikke etablert bryggeanlegg eller andre konstruksjoner oppå eller under vannflaten. Mudring, dumping og molo tillates ikke

## 5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planen legger til rette for etablering av leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse, alle med gode solforhold og god utsikt til Frierfjorden. Boligene ligger attraktivt til ved godt etablerte boligområder.

Området ligger i nærhet til fjorden, friområder og arbeidsplasser (Herøya Industripark), og i kort avstand til lokalsenteret på Herøya med skole, butikk, barnehage etc. I tillegg er det kort avstand til Porsgrunn sentrum.

## 5.5 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende arealdel. Parkeringsanlegg for leilighetsbygg skal etableres i kjeller. Parkering for konsentrert småhusbebyggelse anlegges på bakkeplan og garasje på hver tomt. HC-parkering og sykkelparkering skal anlegges i felles parkeringsanlegg og i kjeller. Det skal etableres en separat parkeringsplass (P) i begynnelsen av turstien til Frierstranda. Her skal det etableres tre parkeringsplasser derav én HC-parkering. Det vil dermed være minst 3 HC parkeringsplasser i planområdet.

## 5.6 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse vil bli knyttet til eksisterende VA-ledninger i området og eksisterende pumpestasjon. Det er krav om teknisk plan i forbindelse med byggesøknad. Tilstrekkelig brannvannsforsyning må sikres, se VA-notat.

Det er en eksisterende pumpestasjon rett nord for planområdet. Det er lagt til rette for ny transformatorstasjon og øvrig teknisk infrastruktur som miljøstasjon innenfor planområdet. Ny pumpestasjon kan ved behov også etableres innenfor planområdet. Adkomst skjer via kommunal veg med tilhørende rundkjøring.

## 5.7 Trafikkløsning og trafiksikkerhet

Adkomst til boligbebyggelsen planlegges å skje på felles samleveg fra Axel Auberts gate. Denne vegen planlegges benyttet som adkomst til leilighetene samt til eksisterende båthavn i nord, mens eneboligene vil få adkomst via felles adkomstveg. Det kan være nødvendig å etablere en mur langs deler av adkomstveien (KV2). Se vedlagt illustrasjonsplan.

Det planlegges regulering av nytt vegkryss fra adkomstveg til planområdet og ut til Axel Auberts gate. Adkomstveg og kjøreadkomst inn til det nye boligområdet skal utformes i henhold til Porsgrunn kommunes veinormal. Interne veger holder en bredde på 5 m (f\_KV2) og 3 m (f\_KV3).

I adkomstkrysset er det lagt inn en siktzone der sikt fra sekundærvæg til primærvæg er 20 x 20 m, og sikt fra primærvæg til sekundærvæg er 4x20 m. Dette er i henhold til figur 4.11 der ÅDT<100 velges på L2 lengden (SVV N100, 2021). Beplantning mot frisktsonen skal følge kravene fra vegnormalen til Porsgrunn kommune.

## 5.8 Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 Nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige, felles eller private anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk samt grønntanlegg tilhørende annen veggrunn.

| Benevnelse | Navn       | Bruk                             |
|------------|------------|----------------------------------|
| o_KV1      | Kjøreveg 1 | Axel Auberts gate, offentlig veg |
| f_KV2      | Kjøreveg 2 | Samleveg til BBB, BKS og 56/352  |
| f_KV3      | Kjøreveg 3 | Adkomstveg til BKS og BNA.       |

| Benevnelse | Navn                        | Bruk                                |
|------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| o_AVG      | Annen veggrunn – grøntareal | Revegetert sideareal veg, offentlig |
| f_AVG      | Annen veggrunn – grøntareal | Privat grøntareal                   |

## 5.9 Miljøoppfølging

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

## 5.10 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, og det er mulig å følge gjeldende forskrifter i forhold til tilrettelagt bolig med utearealer. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

## 5.11 Uteoppholdsareal/barn og unges interesser

Størrelse og avstand på felles uteoppholdsareal skal følge de til enhver tids gjeldende føringer i kommuneplanens arealdel. Planforslaget viser muligheter til å opparbeide gode uteoppholdsarealer, og muligheter for barn og unges lek i en nær avstand til leilighetsbygget. De fleste leilighetene har visuell kontakt med område avsatt til felles uteoppholdsareal.

På felles uteområde skal det opparbeides lekeareal og vegetasjon som er tilpasset stedet. Det skal også anlegges en stiforbindelse fra planområdet til Frierstranda. Leke- og oppholdsarealene skal gis



en tiltalende, parkmessig opparbeiding og vil også fungere som nærlekeplass for de minste barna. Leken integreres med opphold og vil legge til rette for uformelle møter og aktivitet. Vedlagte illustrasjonsplan viser hvordan kravet til lek og uteopphold er løst på den enkelte tomt og innenfor område «LEK» og «BAU-Annet uteoppholdsareal».

Område LEK (300 m<sup>2</sup>) og BAU (592 m<sup>2</sup>) ligger i sin helhet på bakkeplan. I tillegg er det ubebygde deler av BBB, som vil inngå i uteoppholdsarealet. Med en utbygging på 25 enheter i leilighetsbygget er kommuneplanens arealdel sitt krav om uteoppholdsareal på minst 30 m<sup>2</sup> per enhet ivaretatt (25 x 30=750 m<sup>2</sup>). 50% av uteoppholdsarealet kan etableres på tak og terrasser. Dette er ikke vist i foreliggende illustrasjonsplan.

Boligene i rekke ivaretar også kommuneplanens krav til minst 50 m<sup>2</sup> sammenhengende uteoppholdsareal per boenhet der det også tillates at 50% av uteoppholdsarealet kan løses på tak og terrasse. Foreliggende illustrasjonsplan viser mulighet for takterrasse.

| <b>SMÅHUS, område BKS – boligtomt 395 m<sup>2</sup></b> | <b>Krav i kommuneplanen</b> | <b>Planforslaget</b>                                                                                |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fotavtrykk bygg                                         | -                           | 125 m <sup>2</sup> per stykk. 2 boenheter per bygg.                                                 |
| Biloppstilling                                          | 1,2 p-plasser/boenhet       | 1stk på egen tomt 12,5 m <sup>2</sup><br>0,2stk i fellesanlegg<br>5 boliger har 1stk felles p-plass |
| Sammenhengende uteopphold                               | 5m x 7m                     | 5m x 7m                                                                                             |
| Totalt uteopphold/enhet                                 | 50m <sup>2</sup>            | Ca. 100 m <sup>2</sup> per enhet innenfor BKS.                                                      |

| <b>BLOKK, område BBB – 25 boenheter</b> | <b>Krav i kommuneplanen</b>                                | <b>Planforslaget</b>                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fotavtrykk bygg                         | -                                                          | 1678 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |
| Biloppstilling                          | 1,2 p-plasser/boenhet                                      | 25 stk. i parkeringskjeller<br>5stk i fellesanlegg<br>7 stk. felles p-plasser derav 2 stk. HC-plasser.                                                            |
| Totalt uteopphold                       | 30m <sup>2</sup> /enhet<br>Totalt minst 750 m <sup>2</sup> | Område BAU er 592,5 m <sup>2</sup><br><br>Område LEK er 300 m <sup>2</sup><br>BBB er ikke bebygd på 450 m <sup>2</sup> . I tillegg kommer balkonger og takflater. |

## 5.12 Naturverdier

Det er registrert naturverdier og fremmedarter innad i planområdet. I tråd med registrerte naturverdier i naturdatabase har det blitt lagt inn hensynssoner inn i planforslag. Det er lagt inn bestemmelser som ivaretar naturmangfoldets interesser. Det er lagt inn bestemmelser for håndtering av fremmedarter.

## 5.13 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass i Fjordgata, i en avstand på ca. 500 m fra planområdet. Nærmeste metrobussholdeplass ligger i vegkryss Fjordgata x RV 36. Der stopper bla. linje M1.

## 5.14 Kulturminner og landskapshensyn

### 5.14.1 Automatisk fredete kulturminner

Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

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.

### 5.14.2 Nyere tids kulturminner

Planområdet er ubebyggt og har bearbeidet terreng med oppfyllinger både på land og i fjorden. Områderegulering Herøya peker på arealet som en viktig del av kirkeaksen og de overordnede strukturene på Herøya. Se kapittel om historie og eksisterende kulturmiljø.

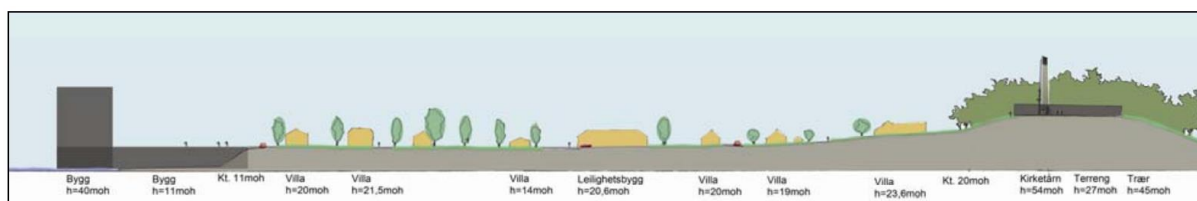
Planområdet defineres i områdereguleringen for Herøya gjennom «Stedsanalyse Herøya», som et sted med lav bygningshistorisk verdi, og er definert som et område med potensiale for en større utbygging. Dette for å veie opp for at øvrige eksisterende områder på Herøya ikke har like stort mulighetsrom for fortetting, på grunn av hensynet til kulturminnevernet som ligger sterkt over bydelen.

Områderegulering Herøya legger til rette for at kirkeaksen kan forsterkes vesentlig med et høyhus på opp til ct. 40 (10 etasjer) i sjøområdene ved Frierstranda. Adkomsten til høyhuset er i områdereguleringen planlagt lagt oppå taket til et lavere bygg på 2 etg. inntil skrenten nedenfor Axel Auberts gate, slik at adkomsten kan gå planfritt fra Axel Auberts gate, over taket og frem til høyhuset. Områdereguleringen stiller krav til detaljregulering og til dokumentasjon av tiltakets virkning på landskapet.

Foreliggende planforslag legger ikke til rette for etablering av et slikt høyhus. Det virker også lite sannsynlig at et høyhus en gang i fremtiden vil kunne bli bygget på dette området. Høyhuset er omregulert til eksisterende arealbruk; friluftsliv i sjø og vassdrag.

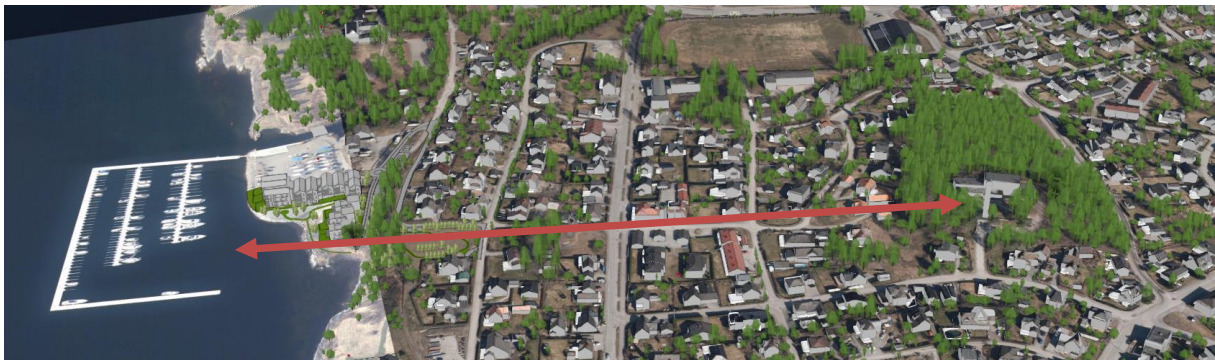
Etter at områdereguleringsplanen ble godkjent, er det kommet strengere føringer til arealbruk og tilrettelegging av større ansamlinger i sonene omkring industriparken. Det er derfor, med hensyn til sårbarheten rundt industriparken, kulturmiljø og boligmiljøet på Herøya for øvrig, at en utbygging av boliger i enden av kirkeaksen skjer i en mer moderat skala enn vist i områdereguleringen.

Planforslaget viser bebyggelse opp til 3 etasjer. Dette er 1m til 3m høyere enn det som er tillates i områdereguleringen. Bebyggelsen er trukket ut fra skrenten. Bebyggelsen som er høyest, tillates også kun med saltak. Mønehøyden i foreliggende planforslag vil ligge på nivå med grunnmuren til eksisterende bebyggelse Axel Auberts gate. Bebyggelsen i vest fortsatt vil beholde solforhold og utsikt fra sine boliger. Panoramautsikten 180grader vil bli noe forringet, men viktige siktakser vil bli beholdt.



30. Snitt av foreslåtte byggehøyder for område 6 sammenliknet med eksisterende bygninger og terreng.

*Figur 23 Figur fra områderegulering Herøya som viser et høybygg opp til ct. 40 som en aksent til Herøya kirke. Mulighetene til å etablere dette bygget vil i foreliggende planforslag bli fjernet*



Figur 24 Utsnitt fra 3D-modell der kirkeaksen vises. Kirken til høyre og planlagt utbygging til venstre.

### 5.14.3 Landskapshensyn

3D-visualiseringer vedlagt planforslaget og dokumenterer hvordan ny bebyggelse innvirker på omgivelsene. Illustrasjoner/konsept er også vedlagt for å beskrive ønsket bebyggelse.

3D-visualiseringene viser hvordan ny bebyggelse underordner seg landskapsformene i området med et leilighetsbygg plassert som en parallell til kirkeaksen mens bebyggelsen nær skrenten og kirkeaksen underordner seg høydene til skråningen i bakkant. Bestemmelsene gir føringer om at bebyggelsen skal brytes opp i enheter på maks 18 meter i vest/øst-retning.

Foreslåtte bebyggelse utfordrer ikke de lokale landskapsverdiene med hensyn til byggevolumer, byggehøyder og plassering i kirkeaksen.

Bebyggelsens form med et historisk uttrykk med saltak, trefasade og relativt repeterende uttrykk, spiller opp om omkringliggende trehusmiljø. Leilighetsbygget har et større volum enn bakenforliggende eneboliger. Dette er i tråd med Sverre Pedersen sin opprinnelige plan der han la til rette for at bebyggelsen langs sjøen, ved båthavna, skulle bryte med bakenforliggende villaer. Bebyggelsen nær båthavna skulle ha større volum og Sverre Pedersen sin plan viser også hvordan byggene henvendte seg med sin vinkel parallelt med kirkeaksen eller 90 grader på aksen. Dette er også et grep som er videreført i plasseringen av bebyggelsen innenfor planområdet.

Opplevelsen av en robust bygningsmasse i møtet med fjorden og industrien er tydelig. Bebyggelsen vil med sin brytning til bakenforliggende eneboliger gi et signal om både industrien og skipene som ligger oppankret i nærmiljøet. Samtidig er materialbruk og fargebruk i harmoni med villabebyggelsen.





*Figur 25 Utsnitt fra 3D-modell som viser en mulig type utbygging innenfor planområdet. Se også vedlagte dokument*



*Figur 26 Utsnitt fra 3D-modell som viser regulerte byggegrenser og maks regulerte byggehøyde (ikke bygningsvolumer) Se også vedlagte dokument*

Det henvises til vedlagte notat med flere utsnitt fra modellen sammen med sol/skyggediagrammer.

3D-modellen ligger i et interaktivt GIS-verktøy på en nettside. Her kan man bevege seg rundt i modellen. Sol/skygge kan stilles inn på ønsket dato og klokkeslett. Verktøyet har et lavt brukergrensesnitt og er ikke tilknyttet noen programvare eller app. For eventuell veiledning til bruk

av 3D modellen, ta kontakt med kommunen eller planforslagstiller (Sweco).

Du kan komme inn på modellen ved å trykke på denne linken:

[Adminiet, Bryggepark \(arcgis.com\)](#)

### 5.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Klevstrand barneskolekrets. Klevstrand Skole huser i dag omtrent 200 elever. Det er kapasitet på skolen til å ta imot flere elever. Skolen ligger ca. 2 km fra planområdet, tilsvarende ca. 20 minutters gange.

Ungdomsskoleelevene på Herøya hører til Stridsklev ungdomsskole pr. i dag. Det er igangsatt en endring av skolestrukturen for Stridsklev ungdomsskole. Foreslåtte utbygging vil ikke medføre større endringer i elevtallet som hører til ungdomsskolen.

### 5.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planforslaget planlegges tilknyttet eksisterende infrastruktur. Det er ønskelig at eksisterende pumpestasjon benyttes, som ligger like nord for den sørlige delen av planområdet. Det er lagt til rette for ny transformatorstasjon og pumpestasjon innenfor planområdet. Det forutsettes at VA løses under veiareal. Sweco har utarbeidet notat for vann, avløp og overvann. Det planlegges for 31 boenheter og det antas at det i snitt vil bo 3 personer i hver enhet. Basert på dette blir dimensjonerende vannmengde 1,49 l/s, 51,49 l/s inkludert brannvann på 50 l/s. Dersom det stilles krav til en vannforsyning på 50 l/s for brannslukking må det foretas en EPANET-beregning. For at kravet om 150 mm skal oppfylles må ca. 160 m av den kommunale vannledningen byttes ut. Det skal etableres to uttak for brannvann som oppfyller kravet i TEK 17 til 25-50 m avstand mellom uttak og hovedangrepsveg for all bebyggelse.

Videre forhold rundt dimensjonering av VA-anlegg må gjøres i forbindelse med byggesøknad (rammeplan VA).



Figur 36: Foreslått trasé for vann og spillvann.



### 5.17 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering til boligbebyggelsen skal etableres under bakken i form av dypoppsamler eller tilsvarende. Avfallet tømmes med krok fra kranbil. Avfallshåndtering skal være i tråd med Forskrift om renovasjon, Porsgrunn kommune, samt Statens Vegvesens normal N100.

### 5.18 Behov for grunnerverv

Grenseoppgang mot 56/553 er gjennomført.

Deler av 56/1 er foreslått overtatt av tiltakshaver fra nåværende eier Porsgrunn kommune. Intensjon om dette er avklart i eget møte 24. februar. Ny eiendomsgrense skal følge formålsgrenser mellom f\_AVG og o\_AVG.

Det kan være behov for overtagelse av mindre områder innenfor gnr/bnr: 403/2 som eies av Porsgrunn kommune. Dette for å anlegge støttemur innenfor tiltakshavers eiendom. Også dette forholdet er forhåndsakseptert av eiendomsavdeling i Porsgrunn kommune i møte 24. februar 2023.

## 5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Nedenfor er listet aktuelle hendelser og tiltak som planforslaget skal følge. Momenter fra tabellen er innarbeidet i planbestemmelse, spesielt pkt. 2.2, 4.2, 4.3, 4.6.

| Hendelse           | Tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1: Flom / stormflo | <p><u>Tiltak:</u></p> <p>Terrenget bør drenere bort fra bygninger og veier, mot fjorden.<br/>Flomsikker plassering av boligbebyggelse.<br/>Fyllingsfoten må utformes erosjonssikker.</p> <p><u>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc:</u></p> <p>Planbestemmelser skal sette dokumentasjonskrav for plan for overvannshåndtering i forbindelse med byggesøknad.<br/>I tråd med KPA punkt 3.3.2.3. skal planbestemmelser sette krav om at byggetiltak skal plasseres min. 2,7 moh.<br/>Planbestemmelsene bør sette krav om dokumentasjon på erosjonssikring.<br/>Faresone for flom legges inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2: Overvann        | <p><u>Tiltak:</u></p> <p>Prosjektering og utforming av overvannshåndtering må ta hensyn til klimapåslag og ekstremvær.<br/>Flomvei og håndtering av overvann internt må ivaretas i videre planlegging.<br/>NVEs gjeldende retningslinjer for arealplanlegging for både flom og overvann i arealplanlegging.<br/>Overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket skal detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Følges opp gjennom byggesak og teknisk forskrift (TEK17)<br/>Bruk av harde flater må reduseres i størst mulig grad.<br/>Sikre frie flomveger.<br/>Sikre avrenning fra ny bebyggelse.</p> <p><u>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc:</u></p> <p>Bestemmelsene må sikre at følgende blir tatt hensyn til i forbindelse med byggesøknad og/eller som rekkefølgekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikre lokal overvannshåndtering (3-trinnsprinsipp).</li> </ul> |
| 3: Drukningsulykke | <p><u>Tiltak</u></p> <p>Anbefaling om redningstiltak på offentlig strand. Tiltak som livbøyer, badevettregler og jevnlig tilsyn av installasjoner ved drift av anlegget. Bør følges opp av Porsgrunn kommune.</p> <p><u>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen krav til håndtering i plan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4: Forurensning    | <p><u>Tiltak</u></p> <p>Det er krav til miljøkartlegging av materiale som skal fjernes fra området.</p> <p><u>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.</u></p> <p>Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5: Ulykke på Herøya | <p><i>Tiltak</i></p> <p>I område der Porsgrunn kommunen har satt faresone, «indre hensynssone» i KPA plankart, skal det ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner (KPA punkt 3.3.3) Ikke etableres installasjoner som medfører større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone.</p> <p>I område der Porsgrunn kommunen har satt faresone, «Midtre hensynssone» i KPA plankart, skal det ikke etableres nye boliger.</p> <p><i>Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankart skal vise faresone for brann- og eksplosjonsfare.</li> <li>- Planarbeidet har hensyntatt bestemmelsen i KPA punkt 3.3.3, det reguleres ikke for tiltak nevnt her.</li> </ul> |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5.20 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

Før rammetillatelse: Eiendommer opprettet i tråd med intensjoner i planen.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal plan for: nærmiljøanlegg, tursti og møteplasser i tilknytning områder avsatt til friluftsmål og nærmiljøanlegg være godkjent av kommunalteknikk.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggetiltak innenfor planområdet, skal følgende være ferdigstilt:

- Nærmiljøanlegg (o\_BNA)
- Tursti langs vannlinje (GTD2) og møteplasser i tilknytning områder avsatt til friluftsmål og nærmiljøanlegg (o\_BNA)
- Trafikksikker avkjørsel og offentlige vegareal
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- Nødvendige tekniske anlegg i henhold til teknisk plan
- Uteoppholdsareal
- Opparbeidet parkeringsareal innenfor f\_P
- Opparbeidet trappeforbindelse mellom o\_BNA og o\_GTD1
- Tilstrekkelig med brannvannforsyning være tilgjengelig.

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget - gjennomgang av sjekklister for planlegging – Grenlandsstandarden:

### 1. Følger planen opp føringene i ATP Grenland / ATP Telemark?

Føringene i ATP Grenland er fulgt opp ved at det legges til rette for fortetting innenfor eksisterende områder for kombinert bebyggelse innenfor bybåndet, elvebyen og som er en del av viktige transportårer for gående, syklende og kollektivtrafikk.

### 3. Er planforslaget i overensstemmelse med bestemmelser i kommuneplanens arealdel?

### 5. Er planforslaget i overensstemmelse med berørt områdeplan?

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel er videreført med hensyn til arealbruk og utnyttelse. Det er lagt til rette for bebyggelse opp til 3etg. Det er 1m og 3m høyere enn det som er tillatt i kommuneplanen. Kommuneplanen åpner opp for at ny bebyggelse på naboområdet i vest (sjøareal) kan bebygges opp til ct. 40. Det vil si et bygg på over 10etg lagt i sjøen. Dette er en videreføring fra områderegeringsplan Herøya. Et slikt høyhus måtte fått adkomst via planområdet fra ct.11. Foreliggende planforslag legger ikke til rette for noen adkomst til naboeiendommen, og vil dermed hindre at et slikt høyhus kan etableres. 3D-visualiseringer dokumenterer tiltakets virkning på omgivelsene.

### 6. Utløser planforslaget krav om planprogram/konsekvensutredning?

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

### 8. Er det vurdert hvordan planen kan ivareta/fremme god folkehelse?

Planforslaget legger til rette for en offentlig tilgjengelig forbindelse til Frierstranda gjennom fellesområdene mellom boligene. 3D-visualiseringer viser at planforslaget ikke gir negative virkninger på sol og lys-forhold for naboene.

### 9. Er det vurdert om og hvordan planen kan være kriminalitetsforebyggende?

Ja, det er vurdert at planen kan være kriminalitetsforebyggende da det legges til rette for at flere oppholder seg og ferdes i planområdet. Planforslaget legger til rette for en høyere opparbeidelse og kvalitet innenfor området. Det kan kunne tiltrekke seg flere personer. Det vil allikevel være å regne med at flere mennesker på stedet også vil øke tryggheten på stedet.

### 10. Er planforslagets nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser vurdert/dokumentert/omtalt?

3D-visualiseringer vedlagt planforslaget og dokumenterer hvordan ny bebyggelse innvirker på omgivelsene. Illustrasjoner/konsept er også vedlagt for å beskrive ønsket bebyggelse.

### 11. Er grad av utnytting, byggehøyder og form/volum materialbruk og farger vurdert med hensyn til omgivelsene?

Ja, planbeskrivelsen kap. 5 beskriver og vurderer bebyggelsens plassering og utforming.

### 12. Er planområdets solforhold, helningsgrad, topografi, eksisterende vegetasjon m.m. tatt hensyn til i planforslaget?

Ja, 3D-visualiseringer er vedlagt for å dokumentere hvordan ny bebyggelse innvirker på omgivelsene. Det er gjort en vurdering av biologisk mangfold etter naturmangfoldloven §§8-12. Se punkt 35.

13. Er planområdets forbindelser til skole/barnehage, service-/tjenestetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud, arbeidsplasser med mer vurdert?

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av trafikale forhold og forbindelseslinjer i og omkring planområdet.

15. Bidrar planforslaget til fortetting/ gjenbruk/ omforming som tilfører området nye kvaliteter  
Planforslaget legger til rette for en fortetting innenfor eksisterende infrastruktur.

16. Ivaretar planforslaget sammenheng i grønnstruktur i tettbygd strøk og er grønnstrukturen tilgjengelig for allmennheten?

Planforslaget legger til rette for adkomst til Frierstranda rett syd for planområdet.

17. Er det sikra samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge med hensyn til opparbeiding av offentlige friområder, felles uteareal/lekeareal, VA-tiltak, gang-/sykkelveger eller andre trafikkkløsninger?

Det er gitt et rekkefølgekrav om opparbeidelse av teknisk anlegg, internveger, offentlig parkering, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal.

28. Berører planforslaget områder som er vist som naturområder i kommuneplanens arealdel?

31. Berører planforslaget områder som er registrert med nasjonal (A)/regional (B) eller lokal (C) verdi i naturtypekartlegging på land eller i vann?

34. Berører planforslaget områder som er voksesteder/leveområder for kritisk truede- (CR), sterkt truede- (EN), sårbare (VU) eller truet (NT) arter og samfunn på land eller i vann?

35. Fremgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12?

41. Anses planforslaget å kunne få konsekvenser med hensyn til gytemuligheter/ leveområder/ kantsoner?

På land er det registrert flere viktige og svært viktige naturtyper innenfor planområdet, samt rødlistede arter. Det er utarbeidet rapport om biologisk mangfold, der det blant annet er gjennomført virkning for naturmangfold etter naturmangfoldloven §§8-12. Retningslinjer og anbefalinger rapporten blir fulgt opp i planforslaget. Kunnskapen om arter i planområdet er tilstrekkelig, det er ikke behov for ytterligere registreringer. Ivaretagelse av naturmangfold sikres i plankart og bestemmelser. Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for gytemuligheter/leveområder/kantsoner.

Under er det gjort en vurdering av tiltaket i forhold til nmf §§ 8-12:

#### **Kunnskapsgrunnlaget (§8)**

Registreringer i naturbase og artsdatabanken, samt kartlegging av naturtyper i forbindelse med kommunedelplan, viser at området er generelt godt undersøkt med tanke på naturmangfold. På bakgrunn av befaringen den 13.09.19 ansees området som godt undersøkt, og potensialet for å finne ukjente og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok i forhold til å vurdere konsekvensene av den planlagte utbyggingen for biologisk mangfold.

#### **Føre-var-prinsippet (§ 9)**



Dersom kunnskapsgrunnlaget er faglig svakt eller andre usikkerhetsmomenter gjør vurderingen usikker, skal det etter føre-var prinsippet legges en spesielt restriktiv holdning til grunn. I dette tilfellet vurderes ikke føre-var prinsippet som relevant.

### **Økosystem tilnærming og samlet belastning (§10)**

Formålet med §10 i naturmangfoldloven er å sikre at den enkelte lokalitet med verdi for biologisk mangfold blir vurdert ut fra en større og mer helhetlig sammenheng. Ett av formålene er å unngå «bit for bit» nedbygging av norsk natur.

Alle nye arealbeslag bidrar negativt i forhold til biologisk mangfold, men de kjente naturverdiene som berøres er generelt typiske for området. Det forutsettes at fremmede uønskede arter ikke spres ved flytting av jordmasser og at strandsonen blir skånet.

### **§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Paragrafen sier at det er den som ønsker å få utført et tiltak som kan eller vil ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet, som må bekoste kunnskapsinnhenting og gjøre eventuelle avbøtende eller kompenserende tiltak hvis dette er aktuelt.

Tiltakshaver bør ha fokus på å unngå forsøpling, spredning av uønskede fremmede arter og ivareta åpen kalkmark, slåttemark, store gamle trær og strandsonen.

Slåttemarka krever aktiv skjøtsel for å beholde sin verdi for biologisk mangfold.

### **§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

Denne paragrafen skal sikre at tradisjonell utnyttelse av naturen med positiv samfunnsnytte ikke blir hindret av hensynet til biologisk mangfold. I dette tilfellet er det ikke noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette.

Sen slått med lett utstyr, tørking på bakken og fjerning av høyet er det beste tiltaket for å opprettholde slåtteenga. Luking/fjerning av uønskede fremmedarter vil også være et aktuelt skjøtselstiltak.

38. Berører planforslaget nære friluftsområder eller friområder?

39. Berører planforslaget områder for fri ferdsel, løyper, stier eller tilgang til markaområder?

40. Berører planforslaget områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet?

Planforslaget legger til rette for adkomst og vern/utvikling av Frierstranda som et nærmiljøanlegg med tilhørende innregulerte Friersti/kyststi. Planforslaget legger til rette for parkeringsplasser (både HC og andre) for besøkende til Frierstranda, nærmiljøanlegget og kyststien.

44. Er det fare for kjemikalieutslipp eller andre forurensninger i området?

Område for båttopplag og småbåthavn nord for planområdet kan være en kilde til kjemikalieutslipp eller annen forurensning som kan berøre området. Dette er et forhold som må løses innenfor område for småbåthavnen/båttopplag. Forhindring mot forurensning er sikret gjennom planbestemmelsene.

Forurensning, i form av støv og støy, er undersøkt i området og det er konkludert med at dette ikke vil ha noen konsekvens for planforslaget.

Adminiet Bryggepark sitt tiltak har mål om å være i tråd med miljømålene til Regional vannforvaltningsplan (2022-2027) for Vestfold og Telemark. Tiltaket har til hensikt å ikke påvirke eller

forverre naturmangfold og økologisk tilstand i vannet. Økt menneskelig aktivitet nært vannet vil medføre en risiko pga. avrenning og direkte utslipp, men gjennom en rekke tiltak kan risikoen reduseres. Dette innebærer å ikke påvirke fysiske forhold som blant annet endring av kjemiske forhold og vanntemperatur. Planen vil ikke medføre fysiske endringer av vannkanten/sjølinjen. Videre skal det ikke fjernes noe kantvegetasjon langs vannet.

For å redusere utslipp og annen påvirkning, vil tiltakene være å etablere vegetasjon og permeable flater. Dette vil legge til rette for en god overvannshåndtering og gode lokalklimatiske forhold på stedet. I vinterhalvåret tillates det ikke mottak og tømming av snø i sjøen.

50. Er krav om energifleksible varmesystemer vurdert eller integrert?

51. Ligger planområdet innenfor konsesjonsområde for fjernvarme?

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at det ved plan planlegging og søknad om tiltak skal utredes miljøvennlige alternative energikilder/løsninger.

56. Berører planforslaget kulturmiljø som bør tas spesielt hensyn til, f.eks. kystkulturmiljø, bymiljø, industrimiljø?

Planområdet ligger innenfor boligområdene på Herøya som har kulturmiljøverdier med hensyn til industriarven og etableringen av boligområdene i tilknytning til industrianleggene på Herøya omkring 1928. Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø «Kirkeaksen» som er et av de bærende elementene i Sverre Pedersen sin byplan over Herøya. Det er gitt føringer om bygningsutforming som er i tråd med både Sverre Pedersen plan (volum på bygg) og i tråd med Bygningsveileder for eksisterende bygg på Herøya.

57. Er planområdet utsatt for fare med hensyn til flom eller andre værphenomen?

Ja, planområdet er relativt flatt og ligger i strandsonen, og kan derfor være utsatt for overvann og stormflo. Dette er ivarettatt gjennom bestemmelser og hensynssone i planforslaget.

58. Vil overvannet håndteres lokalt?

Ja, overvannet vil håndteres lokalt. Det er lagt inn krav om at det skal etableres permeable flater innenfor planområdet og at felles uteoppholdsareal på bakkeplan spesielt skal utformes med hensyn til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

59. Er planområdet utsatt for fare med hensyn til snøskred, steinskred, jordskred eller kvikkleire?

Området ligger utenfor aktomshetsområder for marin leire, snøskred, steinsprang og jord-/flomskred. Skrent i planområdet er utsatt for utglidning av steiner. Området inngår ikke i aktsomhetskart for steinsprang. Området ligger heller ikke innenfor formål med krav til sikkerhetsklasse. Det er dermed ikke nødvendig å gjennomføre fagkyndig fastsettelse av fareområde i hht. *Flaum- og skredfare i arealplanar* 22. mai 2014.

61. Er planområdet utsatt for fare med hensyn til radon eller annen bakgrunnsstråling?

Hensynet til radon er ivarettatt gjennom bestemmelsene og TEK 17.

65. Er det i nærheten av planområdet fare med hensyn til transport eller ulykker med transportmidler (skip, farled, fartøy til kai, jernbane, fly)?

Oppankringsområde for skip til Grenland havn ligger rett vest for planområdet. Risiko for uønskede hendelser er innskrenket da småbåthavnen ligger som en buffer mellom planområdet og oppankringsområdet.

66. Er det i planområdet infrastruktur man må ta spesielt hensyn til (f.eks. ledninger på land eller i sjø)?

Innenfor planområdet er det ledninger i bakken. Det er en pumpestasjon rett nord for planområdet. Det er lagt til rette for ny transformatorstasjon og eventuelt en pumpestasjon innenfor planområdet.

67. Er planområdet vurdert med hensyn til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?

Ja, tilgjengelighet for alle er beskrevet i kapittel 6 i planbeskrivelsen og ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

68. Er arealenes egnethet for lek og møteplass/oppholdsareal vurdert med hensyn til helse- og sikkerhetsmessige forhold?

Ja, uteoppholdsareal for lek og møteplass/oppholdsareal er vurdert i planbeskrivelsen.

69. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til lokalisering (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, trafiksikkerhet, avstander til nye og eksisterende boliger)?

70. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til størrelse, utforming og kvalitet, at de skal kunne fungere til ulike årstider og er tilpasset ulike brukergruppers behov?

71. Er det vurdert behovet for ulike typer lekeplasser og møteplasser med hensyn til planområdets tilgrensende boligområder?

3D-visualiseringer vedlagt planforslaget og dokumenterer hvordan ny bebyggelse innvirker på omgivelsene. Illustrasjoner/konsept er også vedlagt for å beskrive ønsket bebyggelse og uteoppholdsareal.

Eksisterende nærlekeplass ligger ved Herøyakanalen/Herøyahuset. Nytt nærmiljøanlegg er regulert inn ved Frierstranda.

73. Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?

Det er utarbeidet illustrasjonsplan der størrelse på uteoppholdsareal er vist sammen med en øvrig disponering av planområdet med bebyggelse, internveger og parkering. I reguleringsbestemmelsene er det gitt dokumentasjonskrav om utarbeidelse av landskapsplan.

74. Er det kartlagt og vurdert trafikkforhold (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper)?

Planforslaget har vurdert trafiksikkerhet og trafikkmengde inn til området. I vedlagt trafikkvurdering beskrives det at til/fra området gis det nyskapt biltrafikk på underkant av ÅDT 100. Dette kan medføre at totaltrafikken i Myragata blir ca. ÅDT 200 ved Torggata. Vår vurdering er at med en framtidig trafikkmengde på ÅDT 200 i Myragata vil det fortsatt være forsvarlig å bruke dagens

gatenett ved planområdet for myke trafikanter. Det bør uansett vurderes å opphøye gangfeltet ved Kanalgata for å sikre en lavere hastighet i dette krysningspunktet over Fjordgata. Dersom man vurderer og breddeutvide dagens lokalveinett med fortau eller lignende bør det vurderes om dette også skal følges opp med fysisk fartsregulering i tillegg. Det kan uansett være aktuelt å sjekke om dagens kryss langs lokalveinettet har tilstrekkelig sikt. Se vedlagt trafikknotat for mer informasjon.

76. Fører planforslaget til økt trafikk?

Ja, fortetting innenfor planområdet medfører noe økt trafikk. Notat for trafikkforhold har vurdert dette.

78. Er det sikret god tilknytning til kollektivknutepunkt/holdeplass? (buss, bane, ferge o.l.)?

79. Er det vurdert behov for kollektivfelt, busslommer, bussrepos, leskur, drosjeholdeplass?

Ja, busstopp for langs Torggata og Fjordgata er opparbeidet.

80. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til bussholdeplasser/kollektivtilbud?

81. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til nærbutikk, boligområder, forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikanter?

83. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til skole /barnehage, skoleveg/barnetråkk, lekeareal/oppholdsareal, fri- og friluftsområder?

Trafiksikkerhet er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det er ikke behov for rekkefølgekrav mtp trafiksikkerhet.

82. Knytter planforslaget seg til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett?

Ja, planforslaget knytter seg til fortau og gs-veg ved Torggata og Fjordgata.

## 7 Avsluttende kommentarer

Planforslaget viderefører arealbruk for boligbebyggelse gitt i kommuneplanens arealdel, men legger opp til en mer moderat utvikling. Planforslaget legger til rette for en utvikling med 31 boliger med tilhørende område avsatt til felles uteoppholdsareal på egen eiendom.

Områderegulering Herøya (område SH1, AB3 og ASV2), vedtatt 2012, setter krav om detaljregulering for områdene før utbygging. I områderegulering Herøya er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus på opp til 10 etg, noe som er vesentlig større enn det som planlegges lagt til rette for i foreliggende reguleringsplanforslag. Videre inneholder områdereguleringen rekkefølgekrav i forhold til lekeplass og nærmiljøanlegg før brukstillatelse for boliger på et annet sted enn det foreliggende planforslag nå viser. Nærmiljøanlegg skal etableres i umiddelbar nærhet til planområdet. I tillegg legges til rette for en universelt utformet forbindelse til Frierstranda.

Eksisterende adkomst fra Axel Auberts gate skal ifølge rekkefølgekrav, oppgraderes. Det er også avsatt nødvendig areal til avfallshåndtering, trafo og fremtidig VA-anlegg.

Bevaring av eksisterende naturmiljø er ivaretatt gjennom planforslaget gjennom konkrete tiltak for hvordan naturmiljøet kan bevares og med muligheter til å forsterke eksisterende naturkvaliteter gjennom riktig skjøtsel og bruk. Kulturmiljøet på Herøya er ivaretatt gjennom konkrete bestemmelser for bygningsutforming og generelt ved å legge til rette for bebyggelse som underordner seg det kulturhistoriske grepet gitt i Sverre Pedersen sin plan for Herøya (1928).

Videre vil en boligutvikling som vist i planforslaget legge til rette for en god samordnet areal og transportplanlegging vedtatt det tas i bruk allerede eksisterende teknisk og sosial infrastruktur som veg, va, skole, barnehage. Planområdet ligger i gangavstand til Herøya industripark – noe som fremmer arbeidsreiser til fots/sykkel. Samtidig har Herøya som bydel et behov for nye boliger med særlig vekt på leiligheter og mindre eneboliger. Planforslaget legger til rette for en bevaring og forsterking av strandsonekvalitetene ved å regulere inn en skånsom bruk av gjenstående natur på Frierstranda. Totalt, forhold til ønske om fortetting i bybåndet/samordnet areal og transport veid opp mot natur, landskap og kulturhensyn, vil det derfor være tilrådelig å endre byggegrensen i strandsonen fra 100m og nærmere sjøen som vist i planforslaget.

Etter forslagsstillers oppfatning legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Føringer og tiltak er lagt inn i planforslaget med bakgrunn i foreliggende planmateriale og planprosess.

Det konkluderes med at ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til regulering med tilhørende plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.



## 8 Øvrige vedlegg og utdrag fra føringer som er viktige for planarbeidet

### Utdrag fra planbeskrivelse – Områderegulering Herøya, beskrivelse av utvikling innenfor området som inngår i planforslaget.

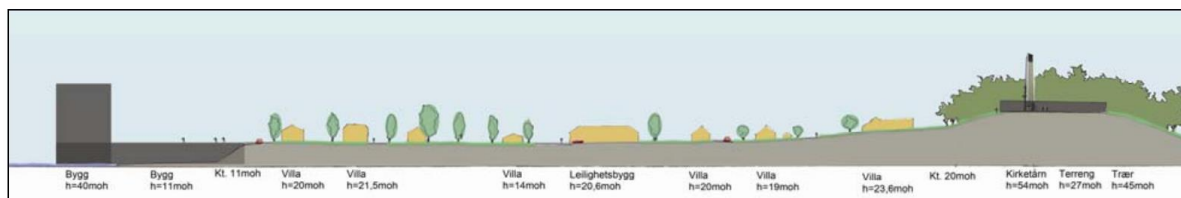
Forslag til reguleringsplan viser en moderering av bebyggelsen sett i forhold til det som er godkjent i områderegulering Herøya.

*Planforslaget legger videre til rette for boliger og næring i form av hotell og servering i to bygningsvolumer, i tillegg til næringsvirksomhet i forbindelse med båthavnas funksjon. I tillegg foreslås det arealer til kombinert bolig, næring, båthavn og tursti nord for de to foreslåtte byggene.*

*Det er i planforslaget satt krav om detaljreguleringsplan ved utvikling av dette området til annet enn utvidelse av båthavnen.*

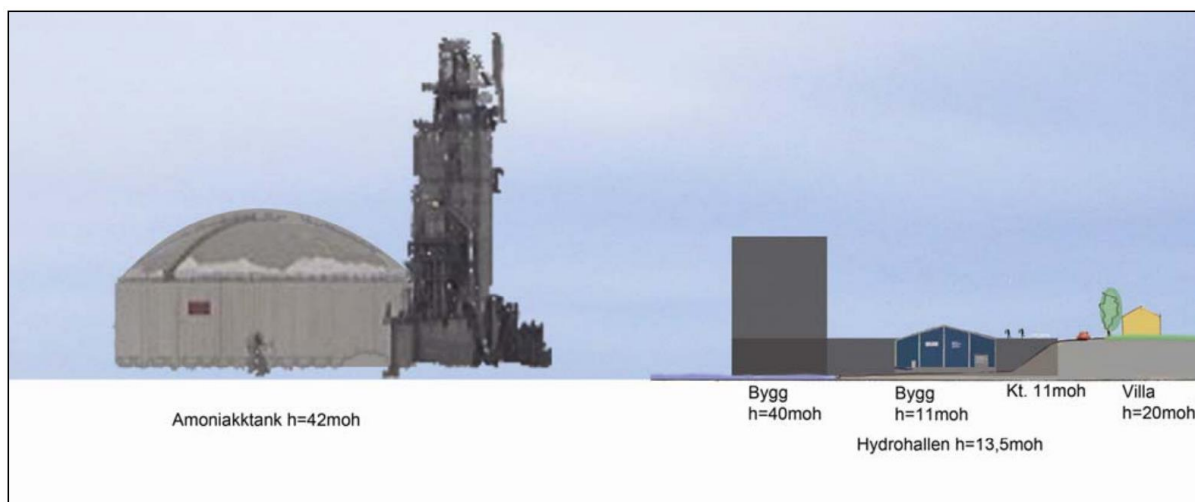
*Bygningsvolumene som er foreslått ligger i forlengelsen av akse som går fra kirken og ut i Frierfjorden og ligger som en forlengelse av akse som ble tegnet av Sverre Pedersen i planen han utarbeidet for Herøya i 1927. Deler av akse er gjenbygget av hus, men den kan tydelig sees i landskapet på strekningen fra Torggata og vestover langs med Axel Auberts gate. For å forsterke aksens grønne preg foreslås det i planforslaget å sette av arealer til en trerekke langs med den søndre delen av gata.*

*Den foreslåtte bebyggelsen utfordrer landskapsbildet i området. Det er derfor krav om detaljplan som dokumenterer landskapsbildet i området. Det må også stilles høye krav til bebyggelsens arkitektur.*



30. Snitt av foreslåtte byggehøyder for område 6 sammenliknet med eksisterende bygninger og terreng.

*Det laveste av de to foreslåtte bygningene ligger som en forlengelse av terrenget i Axel Aubertsgate, med en høydeforskjell på 8-9 meter ned til havnivå. Det høyeste av de foreslåtte byggene ligger som en forlengelse av kirkeaksen. Bygget, som ligger utenfor dagens strandlinje, foreslås med en maks høyde på 40 moh. Dette er 14 meter lavere enn øverste punkt på kirketårnet til Herøya kirke. Tårnbygget ligger i akse med Kirketårnet og har en underordnet beliggenhet i forhold til kirkens høyde. Volumene til de nye byggene er dominerende sett i forhold til omkringliggende villabebyggelse i øst, men er underordnet de spektakulære bygningsvolumene som ligger inne på Herøya Industripark rett nord for småbåthavna. Skissen nedenfor viser de nye byggene sammenliknet med Ammoniakktanken på Herøya Industripark og med Hydrohallen (idrettshall).*



31. Snitt av foreslåtte byggehøyder for område 6 sammenliknet med amoniakktanken (h=42moh og Hydrohallen h=11moh)

*Planforslaget utfordrer de lokale landskapsverdiene med hensyn til byggevolumer, byggehøyder og plassering i kirkeaksen, men de overordnede landskapstrekkene som nærhet til Herøya Industripark, kaianlegget inne på industriområdet og Frierfjorden gjør at det kan forsvares å legge til rette for bebyggelse som foreslått. Det blir i planbestemmelsene satt krav om at tiltaket gis en arkitektur som fremhever byggets beliggenhet og tilhørighet.*

*Planforslaget legger videre opp til at større grøntdrag og andre områder som er viktige for friluftsliv i dag beholdes og utvikles videre i planen. Startpunktet til Frierstien, kyststien fra Herøya til Brevik, skal knyttes tettere opp til de grønne områdene ved Adminiet og kanalen. Friluftsområdet Bødkerkåsa ligger langs kyststien rett sør for småbåthavna. En utvikling av de grønne nærområdene kan medføre økt slitasje på kalklav funnet på kalkberg i området, og ved opparbeidelse av turstier er det foreslått krav om at disse legges utenom berørte områder.*

*Planforslaget foreslår et rekkefølgekrav om at tursti fra Adminiet og frem til og med startpunkt for Frierstien skal være opparbeidet før boliger ved småbåthavna kan tas i bruk. En opparbeidelse av turstien skal vises i landskapsplan for området.*

*Området benyttes lite til lek og rekreasjon av barn og unge på Herøya i dag, og området har et potensial til å bli benyttet mer. Planforslaget foreslår å legge til rette for ett nytt lekeområde ved kanalen (Lek12). Ved en utvikling av boligområdet ved småbåthavna med mellom 100 og 200 boliger øker befolkningen i området med mellom 200 og 400 mennesker, hvorav 20-50 av disse potensielt vil være barn og unge. Krav til nærlekeplass må løses innenfor byggeområdet, samtidig som det foreslås et rekkefølgekrav til opparbeidelse av et nærmiljøanlegg i Axel Aubertsgate i forbindelse med utvikling av området og før nye boliger tas i bruk.*

*En utbygging vil øke trafikken i planområdet, og det er i planforslaget lagt opp til en opprusting av hovedadkomsten til området, som vil være via krysset Fjordgata x Torggata, opp Torggata og videre inn Axel Aubertsgate. Det er også mulig å nå området via rundkjøringa vest for kanalen og forbi Adminiområdet. En flytting av skolen til området rundt Herøyahuset fører til at barna på området får en kort og sikker skoleveg. For øvrig beskrivelse av veg vises det til kapittel for samferdselstrafikk og teknisk infrastruktur.*

**Om Sverre Pedersen (Wikipedia):** [https://no.wikipedia.org/wiki/Sverre\\_Pedersen](https://no.wikipedia.org/wiki/Sverre_Pedersen)

**Sverre Pedersen** (født [4. august 1882](#) i [Strinda](#), død [1971](#)) var en norsk arkitekt, kjent for drøyt hundre byplaner. Han var født og oppvokst i et [empire](#)-hus på Lilleby i [Strinda](#).<sup>[3]</sup> Han var utdannet ved [Trondhjems tekniske læreanstalt](#) (senere [NTH](#), 1901), den tekniske høyskolen i [Hannover](#) (1902–1903) og [Technische Universität Berlin](#).

Under [Karl Norum](#) assisterte han ved gjenreisningen etter [bybrannen i Ålesund 1904](#). I 1905 ble han ansatt i Trondhjems kommunale bygningsvesen. Fra 1908 var han avdelingsarkitekt der, og i 1914 fikk han stillingen som stadsarkitekt. Denne stillingen hadde han til 1920, da han ble utnevnt til professor i bygningskunst og byregulering ved Arkitektavdelingen, NTH. I kommunen hadde han ansvaret for endel [villa](#)-prosjekt, kommunale arbeiderboliger og leiegårder (Marinevoll, Solhaug, Pappenheim, Ulstadløkken, Rosenborg og Singsaker). Han la også planene for Trondheims første drabantby på [Hallset](#) tidlig i 1960-årene. Stillingen som professor ved [NTH](#) hadde han til han gikk av med pensjon i 1954.

Pedersen var ansvarlig for den sentralt ledete institusjonen [Brente steders regulering](#) (1940–45).<sup>[4]</sup> Etter krigen ble han fratatt retten til medlemskap i [Norske arkitekters landsforbund](#) i 3 år, frem til 1. januar 1949.<sup>[5]</sup> Tilsvarende straff ble gitt til arkitekter som var medlem i det nazifiserte arkitektforbund eller som hadde utført særlig graverende tilfelle av arbeid for okkupasjonsmakten.<sup>[6]</sup>

Pedersen utformet sine [akseorienterte](#) byplaner for blant annet [Narvik](#), [Alta](#), [Vadsø](#), [Hammerfest](#), [Kirkenes](#), [Molde](#), [Kristiansund](#), [Bodø](#) og [Steinkjer](#).<sup>[7]</sup> Han regnet reguleringsplanen for [Kirkelandet](#) i Kristiansund som ett av sine hovedverk.<sup>[8]</sup>

Privatarkivet etter Sverre Pedersen finnes ved [NTNU Universitetsbiblioteket](#).<sup>[9]</sup> Pedersen var landets ledende byplanlegger, og han har satt sitt preg på mange norske byer og på norsk byplanlegging generelt gjennom store deler av 1900-tallet. Arkivet etter ham er omfattende, komplett og et avansert forskerarkiv.<sup>[10]</sup> Arkivet inneholder materiale forbundet med reguleringsplaner og arkitektoppdrag (tegninger, skisser, beskrivelser, korrespondanse, fotografier m.m.), manuskripter til foredrag og forelesninger, materiale fra ekskursjoner og konferanser.

Det ble i 2012 innlemmet i [Norges dokumentarv](#), et register over de viktigste dokumentene i norsk historie. Registeret er en nasjonal utgave av [UNESCOs Verdensminne-program](#) (Memory of the World), som skal bidra til å verne og tilgjengeliggjøre verdens dokumentarv, og fremstå som menneskehetens kollektive hukommelse. Registeret over arkivet er digitalisert og fritt tilgjengelig.



## Utdrag fra Stedsform og bygningsanalyse utarbeidet i forbindelse med områderegulering Herøya: Sverre Pedersen

For å få en best mulig plan over boligstrøkene ble landets fremste byplanlegger, professor Sverre Pedersen, alt i 1928 engasjert av Hydro for å utarbeide reguleringsplan for Herøya. Pedersen var professor ved NTH, og i flere år leder av Bente steds regulering (BSR) som arbeidet med å bygge opp byer som ble bombet under annen verdenskrig. Reguleringsplanen ble preget av Pedersens byplanidealer med akser, plasser, parker og åpen småhusbevegelse i tre.

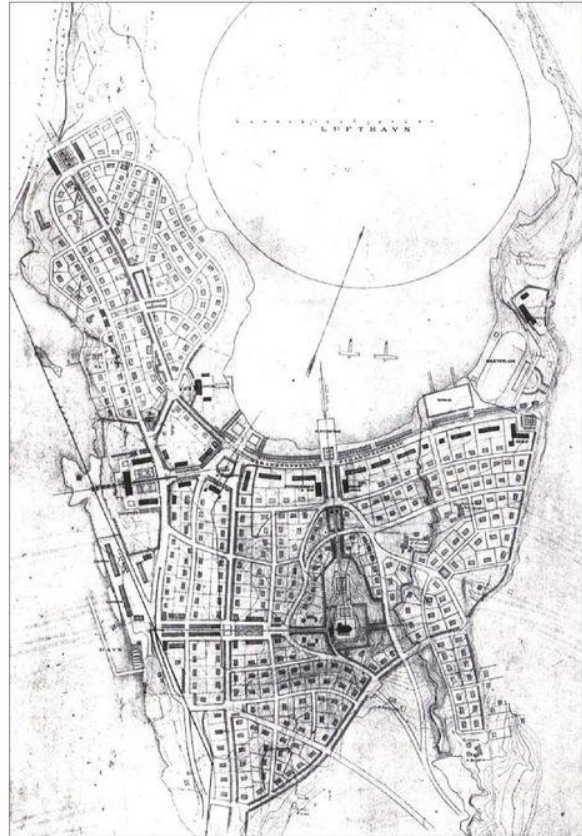
### Beskrivelse av Sverre Pedersens plan av 1929

Hovedveiene fra Herøya fabrikkområde, Porsgrunn og Brevik skulle møtes i et torg med rutebilstasjon og forretninger. På høyden rundt torget hadde Pedersen plassert hotell, administrasjonsbygg og skole. Langs Gunnekleivfjorden var det tenkt "en strandpromenade med dobbeltallé". I strandpromenadens tyngdepunkt hadde Pedersen plassert "det kommunale centrum" med kommunelokale på den ene siden av plassen og festivitetslokale og kino på den andre. Fra plassen førte en rettlinjet gate opp til kirken, som var plassert på terrengets høyeste punkt. Fra kirken førte det også en bred parkgate ned mot frierfjorden.

Innerst i Gunnekleivfjorden tenkte Pedersen seg "en fremtidig flyvehavn" med landgangsbrygge og hangar.

Bebyggelsen var planlagt som rekkehus og frittliggende eneboliger med tomter på omkring et mål. I veinettet var det skilt mellom brede hovedveier og mindre boligater lagt i lange smale kvartaler. Gunnigata og Torggata var planlagt som de to bredeste. Bekken fra Bakkedammen til Gunnekleiv var inntegnet i planen, og var tenkt som et åpent bekkedrag mellom boligtomtene.

Hydro etablerte seg etterhvert over hele landet, og alle disse stedene er preget av samme type boligutbyggelse.



10



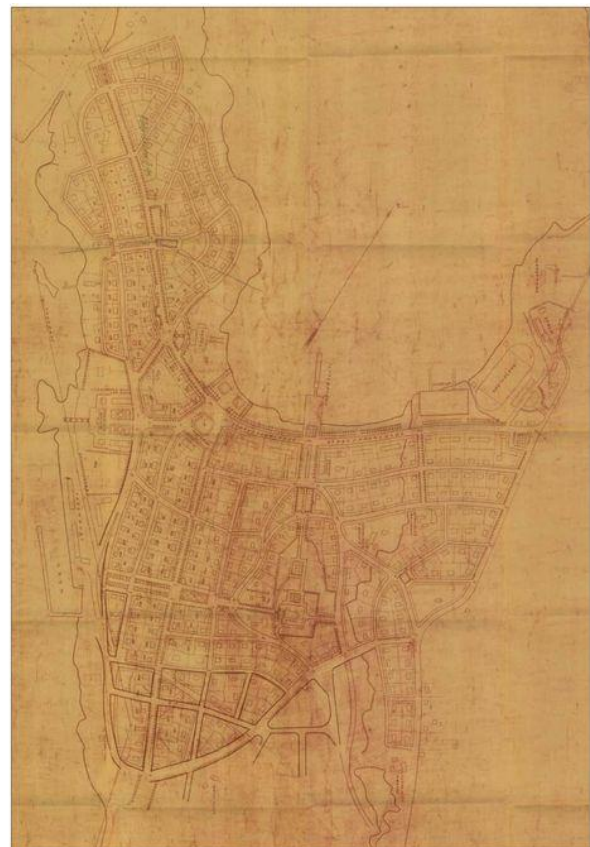
Sammenlikning av reguleringsplanen fra 1929 og dagens situasjon.

### Dagens situasjon

Bebyggelsesstrukturen på Herøya i dag er preget av de reguleringsplanene som ble laget på den tida Hydro etablerte seg på Herøya. En sammenlikning av gatenettet fra reguleringsplanen fra 1929 og dagens situasjon viser at mye stemmer overens. De største avvikene ligger der hvor Pedersen hadde sett for seg torg, plasser og sterke akser. Lite av dette har blitt realisert.

Der hvor Pedersen hadde sett for seg en storslått strandpromenade langs Gunnekleiv, har vi i dag Fjordgata, med idrettsbaner og og bensinstasjon langs vannet.

Påbygg og endringer av boligene, garasjebygging og en del tilfeller av eplehagefortetting har gjort at bebyggelsen fremstår som noe kaotisk enkelte steder. En del nyere bygninger som ikke følger den opprinnelige planen i forhold til størrelse og byggelinjer gjør også at helhetstrykket er litt mindre klart enn det intensjonen var i Pedersens tid.



11