



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 22/01409-15
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang
Utvalg for miljø og byutvikling

Møtedato
28.02.2023

Forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN (planID 2000) – 1.gangsbehandling og høring

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, legges forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN, med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn med foreslåtte endringer:

Før høring oppdateres plankartet med følgende:

- Det legges inn byggegrense 5 meter på området B/T mot Kjølnes Ring.
- Formål Turveg endres til G/S-veg.

Før høring oppdateres planbestemmelsene med følgende:

- Riktig henvisning til punkt 2.2.1 Støy og 2.2.2 Luftkvalitet.

Ovennevnte plan berører 2 gjeldende reguleringsplaner i området. Det tas sikte på å oppheve de direkte berørte delene av disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer: *Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn (planID 201), vedtatt 19.06.1969, og Kjølnes syd (planID 353), vedtatt 14.12.2002*

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 13.02.2023
2. Forslag til planbestemmelser, datert 17.02.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 10.02.2023
4. Forslag til illustrasjonsplan – maksimal utnyttelse, datert 11.01.2023
5. Forslag til illustrasjonsplan – planlagt utnyttelse, datert 12.01.2023
6. Illustrasjonshefte, datert 10.02.2023
7. Sol- og skyggestudier, datert 12.01.2023
8. Notat områdestabilitet (GrunnTeknikk), datert 05.09.2022
9. Vurdering av naturmangfold (Asplan Viak), datert 23.05.2022
10. Utendørs støyutredning (Brekke Strand), datert 13.05.2022
11. Innkomne merknader i varslingsperioden
12. ROS-analyse, datert 22.11.2022
13. Utfylt sjekklister Grenlandsstandarden med kommentarer i vedlegg
14. Formannskapets prinsippavklaring arealbruk sak 20/22 den 31.03.2022
15. Referat oppstartsmøte 28.01.2022

Tiltakshaver/forslagsstiller: Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)

Plankonsulent: CODE Arkitektur

Viktige punkter i saken:

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av nye studentboliger(hybler) for inntil 270 studenter tilknyttet universitetsområdet på Kjølnes. Det åpnes også for noe studentrelaterte virksomheter, utvidelse av trafo og for videreføring av studenthuset Fabrikken.

- Arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel. I sak 20/22 ga Formannskapet den 31.03.22 gjennom en prinsippavklaring støtte til planarbeidet.
- Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det mottatt 7 uttalelser med hovedfokus på temaene energiforsyning, støy, støv, barn og unge, trafikkavvikling, vannforvaltning, naturmangfold og grunnforhold. Uttalelsene er vurdert i planarbeidet og nødvendige tiltak er forsøkt innarbeidet i planforslaget for å ivareta forholdene.
- Rådmannen vurderer at planforslaget kan anbefales lagt ut til offentlig ettersyn med enkelte endringer slik det går frem av saksframlegget.

Saksframstilling:

Bakgrunn

CODE Arkitektur har på vegne av forslagsstiller Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN) utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan for Studentboliger Kjølnes USN. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Hensikten med ny detaljregulering for Gnr/Bnr 45/28 (med flere) er å legge til rette for bygging av nye studentboliger tilknyttet universitetsområdet på Kjølnes. I tillegg legger planforslaget til rette for noe tjenesteyting og parkering på bakkeplan. I dag benyttes denne delen av planområdet primært til overflateparkering. Studenthuset Fabrikken samt en mindre trafobygning omfattes også av planen.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på ca. 11 daa ligger i universitetsområdet på Kjølnes (Gnr/Bnr: 45/28 m.fl.) og grenser til BI og USN i sør, vest, og nord. I øst grenser planområdet til et større jordbruksområde.

Planens hovedgrep går ut på å legge til rette for et større bygg utformet som en vinkel, med to fløyer som strekker seg mot nord og mot vest. Byggets volum er brutt ned gjennom byggets avtrappende høyder fra 6 etasjer i nord ned mot 4 etasjer i vest. Med sin plassering og form skapes det en skjermet møteplass på tomtens nordvestlige del i relasjon til studenthuset Fabrikken. Byggets form og plassering bidrar også til å gi ly for lyd, vind og lukt fra LNF-området på andre siden av Kjølnes Ring.

SSN opplyser om at de ønsker å bygge bærekraftig, og samle boligene i et bygg med en relativt kompakt bygningskropp som er et viktig grep med tanke på å begrense byggets energiforbruk. Det vurderes også solcelleanlegg på tak og muligheter for takterrasser.

Forslagsstiller (SSN) har hovedfokus på å legge til rette for boliger som kan bidra til et sosialt bomiljø for studentene, samt å bygge bærekraftig. De mener at tomta skal tåle skissert bygningsmasse, og opplyser om å ha vurdert bygningshøyden ut ifra fjernvirkning, eksisterende bebyggelsesstruktur, sol/skyggeforhold og hvilke kvaliteter som kan oppnås på bakkeplan. De mener det planlagte bygget ikke vil ha negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, tilstøtende eiendommer eller områdets kulturlandskap.

Planforslaget vil redusere parkeringstilbudet som er på området i dag, fra ca. 150 til maks 62 biloppstillingsplasser. Av disse blir inntil 5 øremerket studentboligene, hvorav 3 for bevegelsehemmede og 2 til drift/vedlikehold. Øvrige biloppstillingsplasser må sees i sammenheng med parkeringsbehovet for Campus som helhet. Det er et bevisst valg som ligger til grunn, om å oppfordre studentene til å benytte gange og sykkel i hverdagen, og det legges derfor opp til god dekning for sykkelparkering.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 28.01.2022. Arealbruken ble vurdert i strid med kommuneplanens arealdel 2018-2030, der planområdet er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). En slik arealbruk åpner formelt ikke for studentboliger, og det ble derfor valgt å legge frem prinsippsak før en gikk videre med planarbeidet.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet i har i sak 20/22, den 31.03.22 behandlet prinsippaksaken og fattet følgende vedtak: «For å utvikle og styrke Porsgrunn som universitetsby er det positivt at det tas initiativ til en planprosess som legger til rette for nye studentboliger etter dagens standard. Det støttes derfor at

det settes i gang et reguleringsplanarbeid som innebærer en arealbruk som legger til rette for boligformål i kombinasjon med tjenesteyting innenfor det aktuelle planområdet for studentboliger på Kjølnes.»

Varsel om oppstart og planprosessen

Planarbeidet ble varslet igangsatt 08.04.2022, med frist for uttalelse 06.05.2022. Naboer og berørte ble varslet direkte med brev.

Det ble mottatt 7 uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart fra offentlige instanser (ingen fra naboer). Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen (vedlegg 3, kap. 9) og følger i sin helhet som vedlegg 11. Følgende tema har hatt særlig fokus i uttalelsene/merknadene: energiforsyning, støy, støv, barn og unge, trafikkavvikling, vannforvaltning, naturmangfold og grunnforhold.

Rådmannen vurderer kommentarene som godt besvart av forslagsstiller i planbeskrivelsen, men har gitt enkelte utdypninger til kommentarene der dette har vært hensiktsmessig i saksutredningen (se Rådmannens vurdering).

ROS-analyse

ROS-analysen registrerer 2 potensielle hendelser (flom i vassdrag og overvannsflom), som er forbundet med risiko. Det er derfor innarbeidet risikoreducerende tiltak i bestemmelser og plankart. I oppsummeringen av ROS-analysen opplyses det om at ingen av forholdene som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører en så stor risiko at tiltaket ikke kan gjennomføres.

Temautredninger

Det er gjennomført utredninger/notat/vurderinger i forbindelse med planarbeidet:

Utendørs støyutredning (Brekke Strand, datert 13.05.22)

Utendørs støyutredning for vegtrafikk for planområdet konkluderer med at studentboligene ikke er utsatt for støy over grenseverdi Lden ≤55 dB på fasade, og at alt av utendørs oppholdsareal er under grenseverdi.

Notat områdestabilitet (GrunnTeknikk as, datert 05.09.22)

Geoteknisk notat vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende iht. NVE's veileder 1/2019.

Vurdering av naturmangfold (Asplan Viak, datert 23.05.22).

Det er ikke identifisert områder med verdifullt naturmangfold innen planområdet ihht. anerkjent metodikk for naturtypekartlegging. Derimot ble det registrert 2 steder med fremmedarten Vinterkarse (*Barbera vulgaris*) som er med svært høy risiko (SE) på Fremmedartslista fra 2018. Fremmede arter regnes som en trussel mot naturmangfoldet. Masser med fremmede, skadelige arter blir regnet som infiserte masser som må håndteres på riktig måte for å unngå spredning til naturområder. Det er med bakgrunn i dette bl.a. foreslått i reguleringsbestemmelsene at masser fra anlegget må behandles som infiserte masser av fremmede arter og må ikke spres til naturområder, men deponeres på godkjent deponi.

Det er også gjort en vurdering av naturmangfoldlovens bestemmelse §§ 8-12.

Rådmannens vurdering

Vurdering av innkomne merknader til varsel om oppstart

I forslagsstillers oppsummering og kommentarer til mottatt innspill fra Lede angående eksisterende høyspenningskabler og elektrisk anlegg i planområdet, har forslagstiller henvist til hensynssone H190 i plankartet og bestemmelsene punkt 4.1. Hensynssone H190 og punkt 4.1 i bestemmelsene omfatter ikke elektrisk anlegg, men infrastruktur for VA.

Videre har forslagstiller kommentar til Miljørettet helsevern i Grenlands merknad om støy og støv og henviser til punkt «2.2.2 Fellesbestemmelser». Korrekt henvisning skulle ha vært punkt 2.2.1 Støy og 2.2.2 Luftkvalitet i bestemmelsene.

Arealbruk, bærekraftig utvikling og transport

Planforslaget legger til rette for en bærekraftig arealbruk som kan styrke Porsgrunn som universitetsby. Det er positivt at studentboligene planlegges etablert på eksisterende parkeringsarealer, noe som vil bidra til å redusere parkeringstilbudet i området og bygge opp under mer miljøvennlig transport.

Det vurderes også som et godt grep at studentene skal kunne bo i et miljø nær campus, da dette kan redusere bilbehov og bidra til å skape trygghet/tilhørighet for studentene og ikke minst hindre ensomhet. Planforslaget legger til rette for at studenter som bor her primært må gå, bruke sykkel eller reise kollektivt, fremfor å kjøre bil. Planen bidrar derfor til å øke andel syklende og gående, og ved dette samtidig bedre den generelle helsen gjennom fysisk aktivitet. Rådmannen har vært spesielt opptatt av at planforslaget også må ivareta etablerte gangforbindelser og sikre muligheten for nye koplinger til det øvrige gang- og sykkelvegnettet der dette kan være hensiktsmessig på sikt. Plangrepet bygger opp under fastsatte mål for bærekraftig arealbruk og transport i Grenland.

Byggehøyder, materialer og miljø/klima

Ut ifra fjernvirkning, eksisterende bebyggelsesstruktur, sol/skyggeforhold og hvilke kvaliteter som kan oppnås på bakkeplan støtter Rådmannen vurderingen om at området kan tåle høydene som foreslås (4-6 etasjer) på det planlagte bygget med studentboliger. Et slikt bygg vurderes til å ha lite negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, tilstøtende eiendommer eller områdets kulturlandskap.

Planbeskrivelsen omtaler også at prosjektet har som mål å bruke mest mulig vedlikeholdsfrie og klimavennlige materialer, samtidig som materialvalg bør være egnet for gjenbruk og gjenvinning. Det opplyses om at det vurderes å oppføre bygget i massivtre, som medfører relativt kort byggetid og positiv miljøeffekt. Rådmannen støtter ideen, og viser til gjeldende Landbruksplan for Porsgrunn og Skien hvor det er en målsetning om økt bruk av massivtre i bygg.

Forslagsstiller opplyser også om at det blir vurdert å etablere vegetasjon på tak i prosjektet for å bedre fordrøyning og bygningsøkologi. Det er likevel ingen forpliktelser knyttet til nevnte materialbruk eller grønne tak i bestemmelsene per i dag.

Håndtering av støy

I støyutredningen er det kun beregnet støynivå utenfor fasade fra vegtrafikk. Støysituasjonen kan imidlertid i praksis være kompleks, fordi det potensielt er flere støykilder i området. Dette ble påpekt i oppstartsmøtet, fordi studenthuset er nærmeste nabo til studentboligene og det planlegges for et kulturtorg mellom bygningene. Selv om det ikke er beregnet støynivå for andre støykilder, er det kommentert i støyrapporten til Brekke Strand at det må tas høyde for støy fra kulturtorget ved dimensjonering av fasader for studenthyblene, slik at innendørs lydnivå blir tilfredsstillende også når det er høyt lydnivå fra kulturtorget. I utredningen er det også beskrevet utfordringer med støy fra mulig treningsrom i samme bygning som boliger (da dette var et ønske tidligere), og at det ideelt bør være en etasje mellom treningssenter og boliger. Med bakgrunn i anbefalingene fra rapporten, har SSN senere besluttet at det ikke er aktuelt å bygge treningssenter som en del av nybygget. Det har vært mye dialog om bestemmelser som kan sikre tilfredsstillende støyforhold, og rådmannen opplever nå at hensynet blir ivaretatt i foreliggende planforslag.

Landbruk og kulturlandskap

Deler av planområdet ut mot Kjølnes Ring berøres av hensynsone landskap fra gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Denne hensynssonen er ikke videreført inn i reguleringsplanforslaget, da avgrensningen i KPA viser seg svært grovmasket her. Hensynsone landskap viser kulturlandskap, og områdene er basert på kartlegging i forbindelse med felles landbruksmelding for Porsgrunn og Skien i 2005. I praksis avgrenses kulturlandskapet i dette området av vegen Kjølnes Ring. Både vegen og gang- og sykkelvegen langs denne danner en naturlig barriere i området, og vil samtidig fungere som en buffer mellom landbruksareal og byggeområdene med universitetsområdet på Kjølnes.

Kommuneplanens krav om buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark blir dermed ivaretatt. Det må likevel nevnes at studentboligene må kunne forvente enkelte periodiske ulemper slik som sjenerende lukt og økt pollen som konsekvens av nærheten til landbruksområdene.

Barn og unges interesser

Kommuneplanen stiller krav til ulike lekeareal for nye boliger. Siden det planlegges spesifikt for studentboliger (små hybler) og ikke skal legges til rette for familieleiligheter i dette prosjektet, er det ikke avsatt tradisjonell lekeplass for barn i planforslaget. Planforslaget legger heller til rette for

sosiale møteplasser gjennom planer for et kulturtorg og felles utearealer med varierte og fysiske aktiviteter med mer åpen bruk (for eksempel ballspill, paradisi skateboard, parkour osv.) Disse skal kunne brukes på ulike måter både av barn og eldre ungdommer. For unge/studenter er det forøvrig idrettsanlegg og store friarealer på campusområdet. Rådmannen vurderer foreløpig at et slikt alternativt aktivitetsområde kan være hensiktsmessig. Ettersom planbestemmelsene ble oppdatert tett opp mot 1.gangsbehandling, er det behov for en kvalitetssikring av teksten i planbeskrivelsen før eventuell høring. Dette for å sikre at det er samsvar og ikke står noe i motstrid til bestemmelsene.

Anbefaling om endringer på plankartet før planen sendes på høring

Det mangler byggegrensene inne på området B/T mot Kjølnes Ring i planforslaget. I praksis gjelder da veglovens krav. Med bakgrunn i dette, anbefaler rådmannen at byggegrensene reguleres inn 5 meter fra regulert G/S-veg. Dette vil i praksis fremstå som en videreføring av byggegrensene fra tilgrensende område i sør (planID 353, Kjølnes syd).

Rådmannen anbefaler også at foreslått Turveg endres til G/S-veg slik at det blir et sammenhengende internt G/S-vegnett med samme formål på forbindelsene inne på campusområdet.

Miljøkonsekvenser

Følgende temaer har blitt vurdert til å ha særskilte miljømessige konsekvenser for kommunen:

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 per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder. Prosjektet har en målsetning å bygge med lavt behov for oppvarming og øvrig energibruk. Det planlegges som passivhus og vurderes oppført i massivtre. Det vurderes også å benytte solceller som en del av byggets energiforsyning. Arbeidet med valg av miljømomenter skal videreføres i det videre prosjekteringsarbeidet. Planforslaget ønsker å legge til rette for økt bruk av sykkel og kollektiv ved å begrense antall parkeringsplasser. Utslipp fra veitrafikk er den største utslippskilden i Porsgrunn utenom industri. Å redusere utslipp fra veitrafikk er viktig for å kunne nå klimamålene.

Bærekraftsmål 14 Livet i havet: Vannforekomsten Leirkup er ca. 200 m fra planområdet og det er tilkomst av fisk og gyting i bekken. Det antas at planforslaget ikke vil påvirke vannforekomsten, men det er allikevel tatt med et punkt i fellesbestemmelsene for å ivareta livet i bekken.

Bærekraftsmål 15 Livet på land: Planområdet er i dag i stor grad utbygd areal og tette flater. Naturtypekartlegging av planområdet har fastslått at planområdet ikke inneholder viktige naturverdier eller rødlista arter og planen har dermed ikke negativ innvirkning på naturmangfoldet. Det er heller ingen konkret mistanke om forurenset grunn, men planen tar likevel høyde for håndtering av dette om det skulle oppdages senere i prosessen. Enhver fjerning av forurensete masser er positivt for miljøet.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget antas ikke å ha særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen da det ikke planlegges ny kommunal infrastruktur.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og høring med de foreslåtte endringene slik det går frem av rådmannens vurdering.