



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 15/07843-73
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling 20.11.2018






























Reguleringsplan for Solbakkmoen - 1. gangs behandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Solbakkmoen» med plankart datert 24.09.18 og reviderte bestemmelser datert 07.11.18 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i plankart og reguleringsbestemmelser:

- I forbindelse med høring av kommuneplanens arealdel er det fremmet innsigelse til småbåthavn i Vissevåg. S1 (småbåthavn) og VAP1 (vann, avløp og parkering) tas derfor ut av planforslaget.
- For å få plass til en nærlekeplass/småbarnslekeplass sentralt i boligområdet tas LK2 (Vern av kulturmiljø eller kulturminne) ut av planforslaget og erstattes med nytt Lek1. Foreslått arrondering medfører at B2 blir noe redusert.
- Plankartet endres til å vise en buffersone på 20 meter mot dyrka mark, i tråd med prinsippene i gjeldende landbruksplan. Resterende areal tilføyes B5. I buffersonen kan det etableres miljøstasjon.
- Det er ikke ønskelig med et midlertidig masseuttak sentralt i området og et nordvendt boligområde i dette krevende terrenget. Område BB3 sammenføres med LN2 og avsettes til naturformål.
- Kommuneplanens arealdel viser boligformål på byggeområder i planområdet. Med unntak av Bergsbygdavegen 276 (gbnr. 39/93) og Bergsbygdavegen 292 (gbnr. 39/207) endres områder satt av til eksisterende fritidsbebyggelse i plankartet til fremtidig boligbebyggelse før høring.
- Da kommunens vegnormal ikke innfris endres veg o_V6 (offentlig veg) til f_VT14 (privat veg) før høring.
- Der byggegrenser er i konflikt med sikktrekant i kryss korrigeres disse i plankartet før høring.
- Kommunens vegnormal tillater adkomst til maks 10 boliger når denne skjer fra g/s-veg. Det foreslås derfor maks 5 boliger på BK2 som har adkomst fra o_GS1.
- Det må vises adkomstpil på plankartet fra o_V2 til o_VT6.

Vedlegg

-  1_Plankart Solbakkmoen
-  2.2_Revidert bestemmelser Solbakkmoen
-  2_bestemmelser Solbakkmoen
-  3_Planbeskrivelse Solbakkmoen
-  4_ROS Solbakkmoen_14.03.18
-  5_Illustrasjonsplan Solbakkmoen del 1
-  5_Illustrasjonsplan Solbakkmoen del 2
-  6_3D_illustrasjoner_140318
-  7_Solbakkmoen_tegninghefte Veg_18.01.8
-  8_Solbakkmoen_arkeologiske registreringer 12.09.17
-  9_BioFokus-notat 2017-43 Solbakkmoen
-  10_WKN-rapport. Konsekvenser av vegutvidelse ved to hule eiker, dato 0...
-  11a_KU samlekapittel_26.02.18
-  11b_KU_Vurdering naturmangfold Vissevåga
-  11c_KU-temanotat friluftsliv_Rambøll 19.02.18
-  11d_KU-temanotat barn og unge_13.02.18
-  11d_KU-temanotat landskap fjernvirkning_Rambøll 21.02.18
-  11f_KU-Trafikksikkerhet_Norconsult_14.02.18
-  12_Referat oppstartsmøte_07.03.17
-  13_Varselbrev, kunngjøring av planarbeid_05.03.17
-  14_Annonse, kunngjøring av planarbeid_05.03.17
-  15_Planens avgrensning, varslingskart_05.03.17
-  16_Adresseliste, grunneiere i og inntil planområdet, dato 05.03.17
-  17_Varselbrev, kunngjøring av utvidet planområde_06.10.17
-  18_Annonse, kunngjøring av utvidet planområde,_07.10.17
-  19_Planens avgrensning, varslingskart_041017
-  20_Adresseliste, grunneiere i og inntil planområdet utvidet planområde,...
-  21_Planprogram_Solbakkmoen_rev140917
-  22_Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandarden_140318

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, småbåthavn i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg fra Bergsbygdavegen mellom Vissevåg og Røra.
- Forslag til ny småbåthavn er i strid med gjeldende kommuneplan, og dette utløste krav til at formålet måtte konsekvensutredes i tråd med forskrift om konsekvensutredning.
- Det ble mottatt 39 merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Hovedtemaer i merknadene er planforslagets avveining mot ATP-Grenland, trafikksituasjonen langs Bergsbygdavegen, naturmangfold, landskap og fjernvirkning, barn og unges interesser, tilgjengelighet til servicetilbud, miljø- og adkomstforhold knyttet til etablering av småbåthavn.
- Administrasjonen har gitt forslagsstiller kommentarer på deler av planforslaget. Selv om ikke alle merknadene fra administrasjonen er fulgt opp ønsker forslagsstiller likevel at planforslaget legges fram til politisk behandling slik det nå foreligger. Rådmannen har derfor i saksframlegget og i vedlagte reviderte bestemmelser foreslått noen endringer som bør vurderes før eventuell høring.
- Fylkesmannen i Telemark har valgt å fremme innsigelse til den foreslåtte småbåthavna i høringsforslaget til kommuneplanens arealdel. Rådmannen anbefaler derfor å ta ut område S1 (småbåthavn) og VAP1 (Vann, avløp og parkering) fra planforslaget.
- Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, da den ikke oppfyller krav til nærlekeplass (jf. KPA pkt. 29.3 Nærlekeplass). Det foreslås derfor en endring av plankartet slik at dette legges inn ved høring.
- Planforslaget er ikke i tråd med anbefalinger i gjeldende landbruksplan om 25-50 meter buffersone til dyrka mark. Planforslaget viser en buffersone på 10 meter plassert i LNF-området på dyrkbar mark. Det foreslås derfor at plankartet som sendes på høring viser en buffersone på 20 meter til dyrka mark, i tråd med prinsippene i gjeldende landbruksplan.
- Område (BB3) som ønskes utviklet til terrassert boligbebyggelse etter masseuttak og bearbeiding av terrenget, er etter rådmannens vurdering grunnet eksisterende sterkt hellende terreng mot nord, ikke egnet til boligutbygging og forslås regulert til naturformål. Det er heller ikke heldig å ha en eksponert skråning mot fjorden som midlertidig masseuttak, slik planforslaget legger opp til.
- Planforslaget legger til rette for hensiktsmessig blanding av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.
- Solbakkmoen er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligbygging. Dvs. at antatt utbygging her forholder seg til arealprinsippet i ATP Grenland om inntil 20 % av ny bebyggelse utenfor bybåndet.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av grunneier Arne Rørå og Porsgrunn Utvikling. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått i utarbeidelsen av planforslaget.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, ny småbåthavn i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen mellom Vissevåg og Røra.

Planområdet er ca 140 daa. Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig boligbebyggelse, friområder, LNF-områder og vegformål.

Merknader i planoppstartsfasen

Det ble mottatt totalt 39 merknader fra offentlig myndigheter, og andre berørte parter. Innholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert under punkt 5.3 i planbeskrivelsen. Uttalelsen

følger i sin helhet som vedlegg i saken. Merknader fra offentlig myndigheter følger oppsummert og kommentert. Viktig tema fra innkomne merknader, fra berørte parter, er ytterligere beskrevet under rådmannens vurdering.

1. NVE, 19.04.17

NVEs forvaltningsområder - flom og skred – må ivaretas i planleggingen. Bruk av sjekklister anbefales.

Forslagsstillers kommentar:

Temaet er håndtert forskriftsmessig i videre planarbeid. Planområdet antas ikke å være spesielt utsatt mht. flom/skred. Behov for involvering av geotekniker må vurderes i byggefasen.

2. Fylkesmannen i Telemark 19.04.17 og 14.11.17

Påpeker misforhold mellom planlagt tiltak og gjeldende føringer for samordnet areal- og transportplanlegging i den regionale planen «ATP-Grenland» + «Statlige retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging». Planlagt tiltak har også utfordringer mht. trafiksikkerhet for gående/syklende. Del av det varslede planområdet ligger i strandsonen, der det i iht. pbl. § 1-8 i utgangspunktet gjelder et forbud mot tiltak.

Nødvendige hensyn til støyproblematikk må ivaretas. Areal langs Bergsbygdavegen er allerede støyutsatt. Barn og unges interesser, naturmangfold, og landbruksinteresser og sikkerhet/beredskap må også ivaretas som ledd i planarbeidet.

Til varsel om utvidet planområde viser Fylkesmannen til innspillet datert 19.04.17. Det understrekes at det er viktig å opptre arealminimerende hvis man kommer i berøring med nasjonalt og regionalt viktige landbruks- og naturverdier.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Det er i samråd med kommunen avklart at trafikale løsninger også er et utredningstema i KU. Behov for utarbeidelse av støyberegning er vurdert til ikke å være aktuelt på grunn av lav ÅDT langs Bergsbygdavegen og dermed lave grenseverdier for støy i området. «Friluftsliv» og «Barn og unges interesser» er nedfelt som utredningstema i planprogrammet og er utredet i foreliggende konsekvensutredning.

Rådmannens kommentar:

Dette framtidige boligområdet er forankret i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Bergsbygda før det. Kommunedelplanen la til grunn bl.a. videreføring av den offentlige skolen i Bergsbygda og økt satsning på boligvekst. Utbygging på Solbakkmoen er i tråd med gjeldende arealstrategi om inntil 20 % boliger utenfor bybåndet. Føringer i arealstrategien vedrørende utbygging utenfor bybåndet tilsier at omfang og lokalisering må styrke lokalsamfunnet, samt være knyttet til kollektivtilbud og skoleskyss. De samfunnsmessige konsekvensene er vurdert ved behandling av kommuneplanens arealdel.

3. Kystverket, 12.05.17

Planlagte tiltak i sjø må vurderes mht. sikkerhet og framkommelighet for brukere av sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Foreløpig vurdering tilsier at planlagt bryggeanlegg ikke vil være til vesentlig hinder/fare for trafikk på sjø. Temaet er utredet mht. utredningstema «trafiksikkerhet», «friluftsliv», «landskap/fjernvirkning» og «barn og unges interesser» i foreliggende konsekvensutredning.

4. Grenland landbrukskontor, 15.05.17

Påpeker at evt. omdisponering av LNF-områder må behandles etter Jordloven.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke foreslått noen omdisponering av LNF-områder til annen arealbruk. Enkelte områder som er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel, er i dag benyttet som dyrket mark. Da planforslaget følger gjeldende kommuneplanens arealdel er det ikke noe behov for en behandling etter jordloven.

5. Telemark fylkeskommune, 19.05.17 og 14.11.17

Påpeker at boligutbygging i området vil være utfordrende mht. føringer gitt i «ATP Grenland», og mht. gjeldende kommunale føringer for trafikksikkerhet og tilgjengelighet til servicetilbud.

Utbygging må planlegges på en måte som harmonerer med landskapssituasjonen. Båtplasser må ikke anlegges på en måte som kommer i konflikt med badeliv eller allmenne ferdselsinteresser.

Det er kjent forekomst av automatisk kulturminne innenfor planområdet. Ytterligere arkeologiske registreringer må foretas før plan kan godkjennes. Arkeologiske registreringer er gjennomført, og arkeologisk rapport er utarbeidet 12.09.17. Ingen ytterligere merknader av regional karakter til det utvidede varselet, men vi viser til Telemark fylkeskommunes uttale datert 19.05.17 i samme sak.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svar på fylkesmannens merknad.

Arkeologisk registrering er gjennomført og innlemmet i foreliggende reguleringsplanforslag.

Rådmannens kommentar:

Viser til svar på fylkesmannens merknad.

6. Statens vegvesen, 19.04.17 og 19.10.17

Påpeker at planlagt utbygging ikke ligger innenfor bybåndet, som er definert i «ATP Grenland».

Det forutsettes at det etableres busstopp for skolebarn som må skysses til og fra Tveten skole.

SVV uttrykker bekymring for dagens trafikksituasjon langs Bergsbygdavegen (fv4), og forutsetter derfor at trafikksikkerhet, skoleveg samt GS-veg langs denne vegen blir viktige utredningstema.

Verken Telemark fylkeskommune eller Vegvesenet har i dag tilgjengelige midler til iverksetting av tiltak langs Bergsbygdavegen. SVV minner også om at kommuneplanens arealdel inneholder rekkefølgekrav om etablering av fortau/GS-vei langs Bergsbygdavegen. SVV har ingen innspill til utvidelse av planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av busstopp, GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen, i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Det er avklart at trafikale løsninger er utredningstema i KU.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er usikker på om planforslaget slik det foreligger ivaretar merknaden fra Statens vegvesen på en tilfredsstillende måte. Det er derfor ønskelig med innspill til dette, og særlig i forhold til busstopp, i forbindelse med høring.

Bane NOR, 15.05.17

Uttrykker skepsis til planen siden planområdet ligger utenfor bybåndet og utenfor hovedårene for kollektivtrafikk. Bane Nor anmoder om at planen vurderes opp mot overordnede planer – og at overordnede føringer innarbeides i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

Rådmannens vurdering av planforslaget

Planprosessen

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 16.10.15 med oppfølgingsmøte 07.03.17. Referat fra møtet følger som vedlegg til planforslaget.

Frem til planforslaget ble overlevert kommunen for politisk behandling har det ved flere anledninger vært gitt planfaglige råd fra administrasjonen i kommunen til forslagsstiller. Ikke alle råd er innarbeidet i planforslaget, og administrasjonen har derfor valgt å påpeke dette i saksframlegget. Det vises til vedlegg fra møte den 15.8.18 mellom kommunens administrasjon og forslagsstiller.

Plangrepet

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel som fremtidig boligområde, og er slik sett i tråd med gjeldende arealstrategi om inntil 20 % nye boliger utenfor bybåndet. Det er positivt at forslaget legger opp til variert boligutbygging med både konsentrerte og frittliggende eneboliger som gir en hensiktsmessig utnyttelse av området. Som det fremkommer av innspill fra både Statens vegvesen og Telemark fylkeskommune foreligger ingen umiddelbare planer om oppgradering av Bergsbygdavegen eller forbedring av kollektivtilbudet. Dette betyr at planforslaget vil bety at transport frem og tilbake til området hovedsakelig vil være bilbasert.

Småbåthavna - Friluftsliv

Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen til småbåthavna i Vissevåg i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen mener at etablering av småbåthavna i Vissevåg vil ha svært negative konsekvenser for et veldig viktig friluftsområde og viser til etablert badeplass. De framhever også andre negative konsekvenser til planforslaget knyttet til anadrom fisk (sjøørret); *“Sjøørretbekken har en god tetthet med fisk og har en viktig funksjon. Omkringliggende bløtbunnsområder er viktige særlig om vinteren i forbindelse med næringssøk. Tilsvarende områder i Eidangerfjorden er i stor grad nedbygd og privatisert.* Da det er innsigelse til plangrepet i forbindelse med pågående planrevisjon vil det være naturlig med innsigelse også til planforslaget for Solbakkmoen, og rådmannen anbefaler av den grunn at småbåthavna fjernes fra planforslaget.

Bygningsutforming/byggehøyder

Rådmannen er usikker på om det er riktig å tillate maks mønehøyde på 9 meter innenfor planområdet, hvor denne er å anse som gesimshøyde for bygg med flate tak. Dette gjelder særlig område avsatt til frittliggende eneboliger, men kan også være relevant for den konsentrerte småhusbebyggelsen. Bakgrunnen er bekymringen for at ny bebyggelse med flatt tak vil kunne oppleves for dominerende i forhold til omgivelsene. Rådmannen mener derfor at gesimshøyden for bygg med flate tak burde vært begrenset til maks 6,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, og imøteser synspunkter om dette forhold under høringsperioden. Gesimshøyde kan da fastsettes endelig ved sluttbehandling.

Landskapsvirkning

En del har uttrykt bekymring for planforslaget påvirkning på det landlige preget som karakteriserer Bergsbygda. En fornuftig tilnærming i form av krav til lav tetthet vil bidra til å ivareta dette hensynet. En hensiktsmessig blanding av enebolig og konsentrert småhusbebyggelse vil være i samsvar med ønsket utbygging i Solbakkmoen.

Område BK3

Som det fremkommer av planbeskrivelsen er området BK3 lite egnet til boligbebyggelse på grunn av terrengforhold og krevende adkomst. Det anerkjennes at terrenget må bearbeides før en utbygging kan skje, dette i form av masseuttak og/eller terrengforming. Det er et ønske om å ta ut stein/jord-masser i området for å kompensere for et eventuelt masseunderskudd lokalt i planområdet.

Rådmannen deler ikke forslagsstillers syn for område BK3, og mener at kommuneplanens arealdel ikke åpner opp for slik omfattende terrenginngrep som planforslaget legger opp til. Det henvises for øvrig til reguleringsbestemmelse pkt. 9.1 som stiller krav om at bebyggelse skal tilpasses landskap/terrengform. I planbeskrivelsen redegjøres det også at estetiske kvaliteter som framhever områdets karakter skal ivaretas gjennom terrengtilpasset bebyggelse og infrastruktur som bygger opp under eksisterende forhold på stedet. Det er dermed rimelig åpenbart at område BK3 ikke oppfyller planbeskrivelsens egne kriterier. Rådmannen anbefaler på bakgrunn av dette at område BK3 sammenføres med område LN2 som er avsatt til naturformål.

Terreng og vegetasjon

Planforslaget tilsier at det ikke tillates støttemurer høyere enn 2 meter. Det er rådmannens vurdering at denne begrensingen ikke er tilstrekkelig for å unngå skjemmende landskapsvirkninger. Der foreslås derfor endring av bestemmelsene slik at grensen reduseres til maks 1 meter mot veg og inntil 1,5 meter for øvrig.

Eksisterende fritidsboliger

Planforslaget legger til rette for å formalisere fritidsformålet på eksisterende fritidseiendommer. Rådmannen har anbefalt å vise flere av disse eksisterende fritidseiendommene som bolig i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dette følger av pbl § 12-3 tredje ledd, også prp. 32 hvor det står:

Tredje ledd angir at hovedregelen er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering.

Detaljreguleringen skal vise hvordan den bidrar til å gjennomføre disse planene.

Når eiendommer skal reguleres til boligformål stiller plan- og bygningsloven krav til sikret adkomst til disse. I dette tilfelle har alle fritidseiendommene, med unntak av gbnr 39/207 og gbnr. 39/93, sikret adkomst. Da eiendom gbnr 39/207 og 39/93 ikke er sikret adkomst vil det være naturlig å vise dem med fritidsboligformål i plankartet, alternativt ta dem ut av plankartet. Dette kan vurderes ved sluttbehandling etter at planforslaget har vært på høring. Øvrige eiendommer som i dag er i bruk som fritidsbolig er sikret adkomst i planforslaget og kan dermed vises i planen med formålet fremtidig boligbebyggelse. Planen har ikke tilbakevirkende kraft. Dette betyr at hytteeierne kan benytte eiendommen som fritidsformål så lenge de ønsker, men kan ved hjemmel i plan ved senere anledning søke om bruksendring til bolig.

Trafikksikkerhet

Planforslaget imøtekommer deler av rekkefølgekravet satt i kommuneplanens arealdel til opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen. Forslaget regulerer g/s-veg fra Solbakkmoen frem til Røra, og busskantstopp med opphøyd fortau nær krysset mot Solbakken. Fartsgrensen langs Bergsbygdavegen har også vært nylig redusert fra 60 til 50 km/t, og det planlegges satt opp nye trafikkskilt i området som har som målsetning om å forbedre trafikksituasjonen langs strekningen til Røra. Denne strekningen kan betraktes i dag som åpen og relativt oversiktlig, men like fullt vil tiltaket vil være en positiv forbedring av trafikksikkerheten fra planområdet i retning av Røra.

Strekningen fra Vissevåg mot Lillegården gjenstår, og forutsettes løst på andre måter. Verken Telemark fylkeskommune eller vegvesenet har i dag tilgjengelige midler til iverksetting av tiltak

langs Bergsbygdavegen. Dette er spesielt bekymringsfullt da fylkesvegen anses som farlig for myke trafikanter, og Solbakkmoen tilhører Tveten skolekrets som har barne- og ungdomsskole lokalisert ved Eidanger, sammen med de fleste idretts- og fritidstilbudene. Dette medfører at barn og ungdom blir avhengig av enten skoleskyss eller bilkjøring til både skole og fritidstilbud på Eidanger. Det gjenstår ca. 1,7 kilometer av veien uten et godt tilbud for gående og syklende når trafikksikkerhetstiltakene er etablert fra Vissevåg til Røra, og det er uvisst når strekningen fra Vissevåg til Lillegården blir realisert.

Utbedring av trafikforhold ved Vissevåg

Foreslått regulering av ny småbåthavn vil medføre at trafikken til og fra området vil øke, og dette vil utløse behov for å ivareta trafikksikkerheten der på en forsvarlig måte. Vurderingen støttes av konsekvensutredningen (trafikksikkerhet for småbåthavna i Vissevåga) som påpeker viktigheten av sikring av gode siktforhold ved rydding av vegetasjon for å sikre en trygg kryssing av Bergsbygdavegen. Både Statens vegvesen og administrasjonen har gitt forslagstiller sterke faglige råd om regulering av busstopp og frisikt ved planlagt småbåthavn i Vissevåg, i nordlig retning mot Lillegården. Nå er det gitt innsigelse til småbåthavna i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel, og rådmannen foreslår derfor å ta småbåthavna ut av planforslaget før det sendes på høring. Om det likevel vedtas at småbåthavna sendes på høring som del av planforslaget er det ønskelig med innspill og merknader til planforslaget på dette punkt.

Avkjørsler via Bergsbygdavegen

En del enkelteierdommer har i dag direkte adkomst fra Bergsbygdavegen på strekningen mellom Vissevåg og Solbakken. Strekningen er uoversiktlig og avkjørslene derfor uheldige med tanke på trafikksikkerheten. Planforslaget viser derfor regulert ny adkomst til Bergsbygdavegen 294, 296 og 298 via område f_VT2.

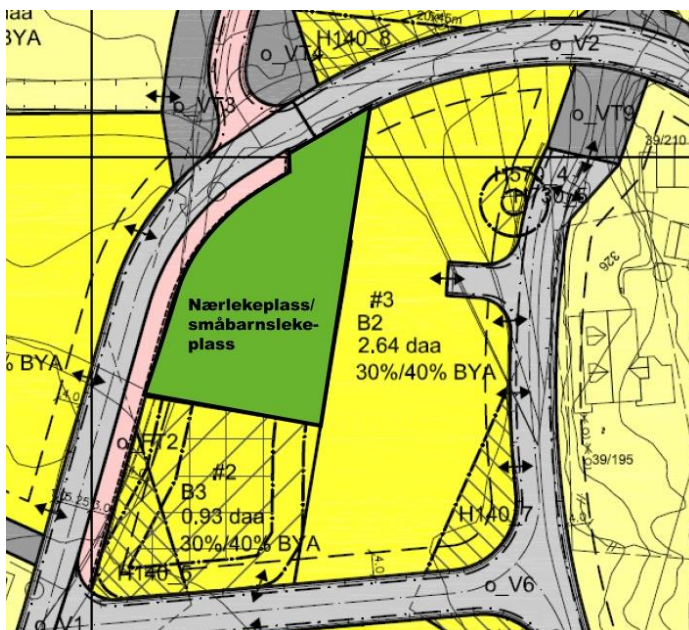
Barn og unges interesser

Planforslaget oppfyller ikke kommuneplanens krav til uterom for bolig, hvor det i bestemmelse pkt. 29.3 Nærlekeplass står: *I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m².* Hensikten med krav til nærlekeplass er å legge til rette for møteplasser og arena for fysisk lek for eldre barn. Rådmannen har gitt tydelig tilbakemelding til forslagsstiller om at planforslaget må oppfylle kravet. Dette begrunnes med lang avstand til nærmeste ballbane (1250 meter til Montessori skole).

Forslagsstiller er uenig i denne vurderingen og mener at kravet til nærlekeplass må kunne erstattes. Dette på grunn av områdets beliggenhet i landlige omgivelser med kort vei til naturlige lekeplasser, samt som planforslaget tilrettelegger for to småbarns lekeplasser.

Det fremkommer av regjeringens Rundskriv T-2/08, om barn og unges interesser skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Rådmannen fastholder på sin vurdering, og viser på skissen til høyre mulig



plassering av en slik nærlekeplass i planområdet. Til orientering ble behov for ballbane ved anmodning om oppstart av planarbeidet vurdert av forslagstiller som en mulighet.

Rådmannens foreslåtte plassering innebærer at område B4 reguleres til nærlekeplass/småbarns lekeplass. Område LK2 fjernes fra planen. Det forutsettes at lekeplassen kan bygges over registrert kulturminne. Arealet kan benyttes til felles nærlekeplass og småbarnslekeplass, og må være tilpasset aldersgruppen 0-15 år. Minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ball, for eksempel til fotball- og basketballbane (skolebane).

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet tilhører Tveten skolekrets, hvor Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole ligger ca. 5 km unna. Barna som bor i Bergsbygda har krav på skoleskyss da vegen er definert av kommunen som trafikkfarlig skoleveg. Den private Bergsbygda Montessoriskole ligger ca. 1 km fra planområdet. Da denne skolen drives privat er det knyttet usikkerhet til om dette skoletilbudet vil bestå videre i et langsiktig perspektiv.

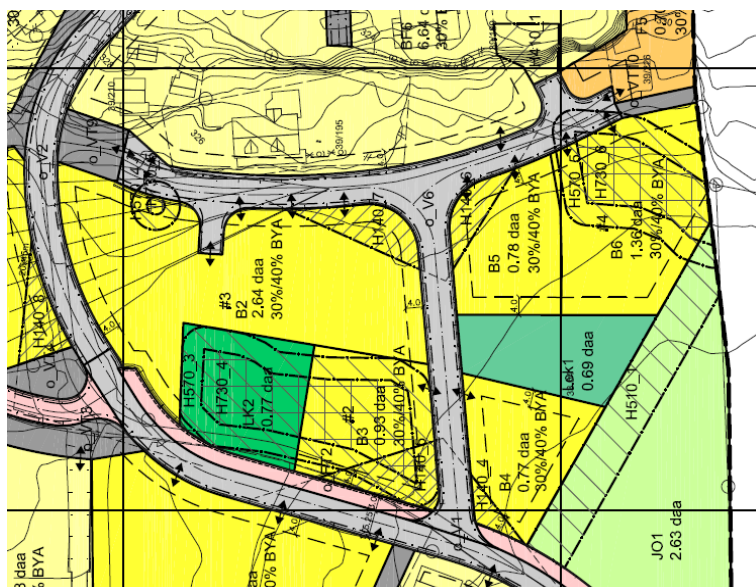
Kollektivtilbud

Solbakkmoen har i dag et begrenset busstilbud (bussen kjører 6x om dagen), og Fylkeskommunen har signalisert at det ikke foreligger planer om forbedring av dagens tilbud. Det er et faktum at Bergsbygda har og vil med stor sannsynlighet fortsatt ha et begrenset kollektivtilbud sammenlignet med boligområder innenfor bybåndet.

Fylkeskommunen har i sin merknad etterlyst på hvilken måte kommunen kan sikre at økte utgifter til skoleskyss ikke vil medføre svekkelse av dagens busstilbud. Rådmannen mener at mulige konsekvenser, blant annet i forhold til kollektivtransport og skoleskyss, ble vurdert da kommunedelplanen i sin tid ble vedtatt med Solbakkmoen avsatt til fremtidig boligformål.

Veger

Adkomstveg o_V6 oppfyller ikke vegnormalens krav til utforming av offentlig veg. Slik vegen er planlagt åpnes det for avkjørsler via begge vendehammerne, en løsning i strid med kommunal vegnormal. Forslagsstiller har fått klare tilbakemeldinger fra administrasjonen at dette ikke kunne tillates om vegen skal overdras til kommunen. Det ble konkludert i arbeidsmøte med forslagsstiller at alternativ løsning skulle drøftes med administrasjonen, via kommunalteknikk. Dette er ikke gjort, og rådmannen foreslår derfor å endre formål på o_V6 (offentlig veg) til annen veggrunn f_VT14 (privat adkomstveg) – se kartutsnitt.



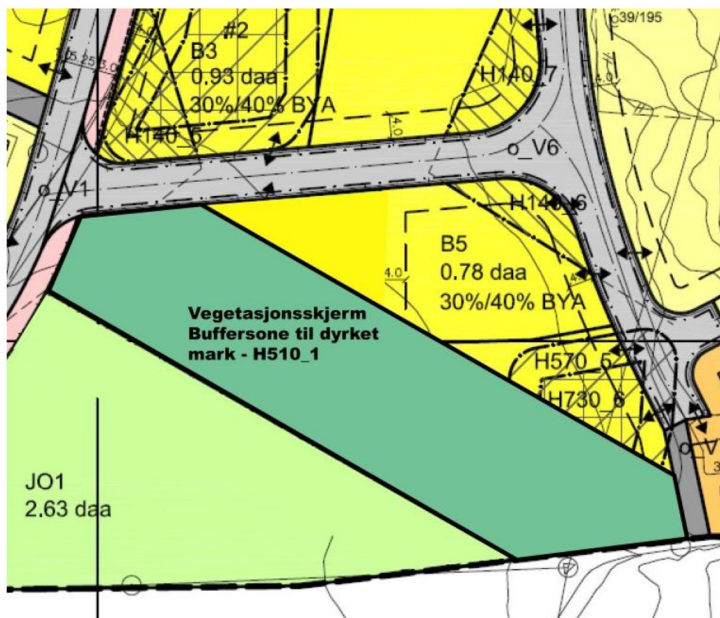
Figur 1 Veg o_V6, vises som T på plankartet, oppfyller ikke vegnormalens standard og må derfor defineres som privat adkomstveg (f_VT14).

Landbruksinteresser – Kulturlandskap

Planforslaget legger viser en 10 meter bred buffersone i LNF-formålet mellom dyrkbar jord og framtidig utbyggingsområder. Foreslått buffersone anses i strid med Landbruksplanen for Porsgrunn og Skien, da den er lagt på landbruksareal. Hensikten er at buffersonen må være tilstrekkelig stor slik at eventuelle støy- og støvplager fra jordbruksdrifta reduseres. Det presiseres at avhengig av terreng- og vegetasjonsforhold bør en buffersone være på 25-50 meter.

Det er gitt klar tilbakemelding til forslagsstiller at landbruks og kulturlandskapsinteressen ikke er tilstrekkelig ivaretatt av planforslaget. Forslagsstiller er ikke enig i denne vurderingen og argumenterer med at lokale forhold i form av eksisterende levegetasjon/voll vil anses som erstatning for kravet.

Rådmannen holder fast ved sin vurdering og ønsker justering av planforslaget slik at landbruksinteressene blir tilstrekkelig ivaretatt. Rådmannen foreslår endring av plankartet slik at deler av område B4, B6 samt Lek1 reguleres til vegetasjonsskjerm med hensynsone landbruk (H510), som da vil være en buffersone mot dyrka mark på 20 meter.



Rådmannen har praktisert liknende saksbehandling i andre plansaker. Et fravik i denne saken vil åpne for en svært uheldig presedens og mulig erstatningsplikt overfor kommunen.

Kulturminner

I forbindelse med reguleringsplan for Solbakkmoen i Porsgrunn kommune, gjennomførte Telemark Fylkeskommune en arkeologisk registrering i planområdet i perioden 10.8-30.8.2017. Undersøkelsen resulterte i funn av totalt 8 automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, som er markert i plankartet med to bestemmelsesområder (#1 - #8). Det må innvilges dispensasjon fra kulturminneloven for å fjerne dem i den grad de kommer i konflikt med tiltak i reguleringsplanen. Meldeplikten er også ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Slik administrasjonen ser det er hensynet til de automatisk fredete kulturminnene tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

BioFokus har gjennomført biologiske registreringer i området. Hovedkonklusjon er at de planlagte tiltakene ikke vil ha betydelig innvirkning på forvaltningsrelevante arter som opptrer i området. BioFokus foreslo at flest mulig av de store trærne burde få stå i fred. Videre mente de at faren for innførsel og spredning av fremmede arter og svartelistearter i forbindelse med eventuelle tilførte masser må tas på alvor.

Å ta vare på og inkorporere eksisterende grønnstruktur i planer legger grunnlaget for god stedsutvikling. Ved å beholde deler av eksisterende skogområde ville det vært mulig å dempe fjernvirkning, samt gi estetiske kvaliteter til nye boligområder.

Bergsbygda ligger et stykke fra Porsgrunn sentrum og kollektivtilbudet er begrenset. Nærmeste skole er på Tveten, hvor også mange av fritidstilbudene ligger. I sum vil dermed en utbygging på Solbakkmoen generere en del biltrafikk sammenliknet med andre boligområder mer sentralt i bybåndet. Samtidig ligger utviklingen her innenfor de 20 % boliger kommunen kan tillate i forhold til gjeldende arealstrategi. Målet om nullvekstutslipp fra transport skal dermed være mulig å få til selv med en utbygging som planforslaget åpner for.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen. Ved utbygging etter planforslaget vil det påløpe økte driftsoppgaver i området med vegvedlikehold, brøyting, renovasjon samt vedlikehold av VA-anlegg. Nye kommunaltekniske anlegg som følge av utbyggingen driftes av kommunen når disse er ferdig.

Kommunens bidrag vil fremkomme i forslag til utbyggingsavtale, som kommer som egen sak til Utvalg for miljø og byutvikling.

Konklusjon

Mottatt planforslag har slik rådmannen ser det noen klare utfordringer, særlig i forhold til byggehøyder, lek, småbåthavn og hensynet til landbruket, og det er gjennom saksframlegget prøvd å gi en forklaring på hvorfor. Dette forklarer også hvorfor rådmannen foreslår en del endringer før planforslaget legges på høring og offentlig ettersyn.

Et endret planforslag slik som foreslås i dette saksframlegget med tilhørende reviderte bestemmelser vil etter rådmannens vurdering være i tråd med intensjon for planområdet, slik forslagsstiller selv foreslår. Et revidert planforslag legger til rette for hensiktsmessig blanding av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse som antas vil bidra til å styrke lokalsamfunnet i Bergsbygda.

Når det gjelder hensynet til de trafikale forhold på Bergsbygdavegen, som opptar svært mange av de fastboende i Bergsbygda, vil realisering av g/s-vegen som ligger i planforslaget bidra til å bedre trafikksikkerheten på deler av strekningen fra Lillegården til Røra. Det vil være urimelig å pålegge utbyggingen ytterligere tiltak på strekningen fra Vissevåg til Lillegården. Dette må derfor løses på andre måter ved kommende anledninger.

Rådmannen mener at planforslaget med de endringer som foreslått i saken kan legges på høring og offentlig ettersyn, med forventning om at de forhold det stilles spørsmål ved i saksframlegget blir kommentert i tilstrekkelig grad i høringen til at nødvendige justeringer kan innarbeides før sluttbehandling. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.