



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/21389
PlanID: 163

Reguleringsplan for Elvegata elvesiden

Detaljreguleringsplan
Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Elvegata elvesiden, planID 163, godkjent av Bystyret 05.09.2024, i sak 98/24.

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 05.09.2024, i sak 98/24
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 20.08.2024 i sak 58/24
- Saksframlegg for sluttbehandling (23/21389-15)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 28.11.2023 i sak 74/23
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (23/21389-2)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

98/24 Forslag til reguleringsplan for Elvegata elvesiden - sluttbehandling

Inhabile	Varamedlem	Merknad
Anne Cathrine B. Syversen	Ingar Eckholdt	

Bystyret 05.09.2024

Behandling

Endringsforslag fra Ap og H, fremmet av Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) og Christine Bredegg Hermansen (H)

Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Votering

Endringsforslag fra Ap og H ble vedtatt med 48 mot 1 stemme.

Mindretallet utgjorde:

UAVHENGIG (1/1)

Owe Ingemann Waltherzøe

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

BYST - 98/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2024

Behandling

Ingen merknader til rådmannens innstilling.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 58/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for

Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

58/24 Forslag til reguleringsplan for Elvegata elvesiden - sluttbehandling

Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2024

Behandling

Ingen merknader til rådmannens innstilling.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 58/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21389 - 15
Saksbehandler Maja Mercina Abburu
Dato 19.07.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
58/24	Utvalg for miljø og byutvikling	20.08.2024
98/24	Bystyret	05.09.2024

Forslag til reguleringsplan for Elvegata elvesiden - sluttbehandling

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Referanser i saken

Høringsforslaget og vedlegg/dokumenter til 1.gangs behandling UMB sak 74/23:
<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/hva-mener-du-om-forslaget-til-ny-reguleringsplan-for-elvegata-elvesiden/>

Tiltakshaver/forslagsstiller: Elvegata Utvikling AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

Viktige punkter i saken

- Planforslagets hensikt er å transformere et eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva. Byggegrense mot elv er satt til 20 meter. Planen legger opp til en høy utnyttelse med

cirka 80 boenheter i form av to boligblokker (cirka 65 leiligheter) og småhusbebyggelse. Det tilrettelegges for småbåtanlegg som skal disponeres av det nye boligområdet.

- Det ble mottatt 9 høringsuttalelser/merknader ved høring. Innspillene går på forhold som bl.a. grunnforhold, flomfare, småbåthavn, badeplass, elektriske anlegg og utforming av bebyggelse. Det ble ikke mottatt innsigelser til planforslaget.
- Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert av forslagsstiller og grunnundersøkelser gjennomført. Ved 1.gangsbehandling ba UMB om innspill på bestemmelser om grunnforhold. I høringsperioden har kommunen mottatt innspill fra regionale myndigheter som ga faglig råd om at konkrete anbefalinger fra rapportene bør innarbeides i bestemmelsene. Etter anbefalinger fra regionale myndigheter har administrasjonen bearbeidet og supplert bestemmelser om områdestabilitet, samt oppdatert plankart. Administrasjonen har hatt dialog med NVE for kvalitetssikring (vedlegg 5).

Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2024

Behandling

Ingen merknader til rådmannens innstilling.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 58/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Bystyret 05.09.2024

Behandling

Endringsforslag fra Ap og H, fremmet av Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) og Christine Bredegg Hermansen (H)

Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Votering

Endringsforslag fra Ap og H ble vedtatt med 48 mot 1 stemme.

Mindretallet utgjorde:

UAVHENGIG (1/1)

Owe Ingemann Waltherzøe

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

BYST - 98/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024. Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), Reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Bakgrunn

På vegne av Elvegata Utvikling AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Elvegata Elvesiden, med hensikt om å legge til rette for utvikling av området med leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. Et viktig grep i planen er også å sikre sammenhengende turveg langs elva for allmennheten, samt tiltak for å sikre områdestabiliteten i området.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på vestsiden av Porsgrunnselva, rett nord for Lahelle.

Planforslaget legger til rette for ca. 80 boenheter, hvor ca. 65 er leiligheter og resten er småhusbebyggelse. Det åpnes for utbygging av boliger i form av leilighetsbygg i 6 etasjer (hvorav 1. etasje består av garasje/parkeringskjeller og de 5 øvrige etasjene bolig), samt småhusbebyggelse i 3 etasjer. Leilighetsbygg foreslås utformet i to boligblokker; blokk mot sør foreslås utformet i U-form og blokk mot nord i I-form/lamell, med felles gårdsrom i midten. Planforslaget legger opp til en 10 meter åpen sone mellom de to blokkbebyggelsene, blant annet for å ivareta siktlinje og snarveg fra Elvegata ned mot elva.

På grunn av geotekniske utfordringer må boligblokkene plasseres sentralt i planområdet. Ny bebyggelse plasseres på dagens terreng, og det planlegges en parkeringskjeller under leilighetsbygg. På grunn av terrenget vil fasaden til parkeringskjeller bli liggende eksponert på tre sider.

For å sikre muligheten for en sammenhengende turveg mot tilgrensende planer, reguleres offentlig gangveg langs elva. Dette medfører også at arealbruken fra gjeldende reguleringsplan over en privat eiendom mot sør (o_GG5) videreføres, og det reguleres inn en ny forbindelse over to private eiendommer mot nord (o_GG2). Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av turvegen, men kun på strekning o_GG3. Dette fordi det per nå ikke foreligger avtale om erverv med berørte naboer i nord og sør.

Det legges også til rette for felles friområde langs elva, småbåtanlegg til disposisjon for leilighetene, samt etablering av nytt fortau fra planområdet til Vestheimvegen.

Tidligere politisk behandling

Prinsippavklaring i Formannskapet

Utbygger ønsket å etablere en småbåthavn i forbindelse med boligprosjektet, i strid med

gjeldende kommuneplan. For å avklare om det skulle legges til rette for etablering av småbåthavn innenfor planområdet formålsønsket derfor forelagt Formannskapet, prinsippsak 50/22 den 25.08.2022, hvor det ble vedtatt at etablering av småbåthavn kunne vurderes i plansaken (se vedlegg 27).

1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB)

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 74/23 den 28.11.2023. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling vedtok UMB å legge planforslaget på høring og offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkt:

- *På grunn av trafikksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring: Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.*
- *Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.*
- *UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk.*
- *UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte.*
- *UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».*

Høring og offentlig ettersyn

Som følge av vedtaket ble plankartet justert med fortauløsning på nordsiden av vegen før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn. I tillegg ble friområdet i forkant av gangvegen langs elva endret fra «f» (felles) til «o» (offentlig), og tilhørende bestemmelser oppdatert. Planforslaget har vært på høring i perioden fra 12.01.2024 til 23.02.2024. Statsforvalteren ba om utsatt høringsfrist, og fikk innvilget dette til ny frist 01.03.2024. Det kom inn 9 høringsuttalelser/merknader (vedlegg 3). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under rådmannens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 4.

Rådmannens vurdering

Planforslagets hensikt er å transformere et eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva med 20 meter avstand mellom vassdraget og byggegrense. Grunnforhold har vært førende for plassering av bebyggelsen i planforslaget.

Områdestabilitet - kvikkleiresone

Planområdet ligger innenfor en allerede kartlagt kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert i forbindelse med planarbeid, og grunnundersøkelser er gjennomført i flere omganger, først i september 2016 og supplerende undersøkelser i mai 2022, hvor tidligere utredning av områdestabiliteten ble revidert. Vurdering av områdestabilitet (vedlegg 14) er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 og i tråd med supplerende utførte grunnundersøkelser, samt aktuelle planer for utvikling av området.

Ved 1.gangsbehandling ba UMB om innspill på bestemmelser om grunnforhold. I høringsperioden har kommunen mottatt innspill fra regionale myndigheter, som ga faglig råd om at konkrete anbefalinger fra rapportene bør innarbeides i bestemmelsene. Etter anbefalinger fra regionale myndigheter har administrasjonen bearbeidet og supplert bestemmelser om områdestabilitet, samt oppdatert plankart. Administrasjonen har hatt dialog med NVE for kvalitetssikring (vedlegg 5).

Utforming og høyder

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor UMB ba om innspill til høyder. Det er mottatt merknader fra de nærmeste naboene som reagerer på omfanget av leilighetsbyggene (utformet i to boligblokker). Naboene mener at foreslått utbygging blir veldig massiv og at den ikke harmonerer med omgivelsene. I tillegg har borettslaget i nord (som representerer 15 boenheter) uttrykt bekymring for at blokk i I-form/lamell vil oppleves som et langt og høyt volum.

Selv om planforslaget legger til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse mot sør og øst, vil leilighetsbyggene fremstå dominerende mot omkringliggende bebyggelse. Planforslaget viser høy utnyttelse med maksimumshøyder for dette området. Utfordring er også grunnforholdene som gjør utbygging i dette området svært krevende og gir lite fleksibilitet for plassering av bebyggelsen. Som sol-skygge-diagrammene viser (vedlegg 12) vil foreslått bebyggelse likevel ivareta kommuneplanens retningslinje til solforhold på uterom for eksisterende bebyggelse (jf. bestemmelse 2.1.1.3 i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer). For å illustrere forskjellen mellom høringsforslaget (maks kote 24,5) og blokk mot nord (I-form/lamell) redusert med en etasje (maks kote 21,5) har rådmannen utarbeidet illustrasjoner som viser dette, se under. Som det fremkommer av illustrasjonene vil byggets fremtoning mot eksisterende bebyggelse i nord da dempes noe og gi en mykere overgang mot borettslaget. Fjernvirkningen fra elvens østbredd endres også noe. Men en reduksjon i høyde vil samtidig bety en reduksjon i antall leiligheter, og leiligheter er en boligtype kommunen trenger gitt den demografiske utviklingen som kan forventes de kommende årene (jf. vedtatt boligstrategi juni 2024). Behovet for leiligheter og ivaretagelse av tilfredsstillende solforhold for eksisterende bebyggelse mot nord gjør at rådmannen derfor innstiller på å beholde høringsforslagets maksimale kotehøyde for foreslått blokkbebyggelse.



Planforslaget sendt på høring, med maksimal kotehøyde + 24,5



Rådmannens vurdering, med maksimal kotehøyde + 21,5 på blokk i I-form/lamell



Planforslaget sendt på høring, med maksimal kotehøyde + 24,5



Rådmannens vurdering, med maksimal kotehøyde + 21,5 på blokk i I-form/lamell

Turveg langs elva

Friområde/ nærlekeplass langs elva er et viktig grep for å legge til rette for møteplasser og aktivitet for flere aldersgrupper. Planforslaget som var på høring, har rekkefølgekrav om opparbeiding av friområde, men dette er kun knyttet til utbygging av småhusbebyggelse i felt BK2-BK3. Ordlyden i rekkefølgekravet kan være uheldig dersom kun leilighetsbyggene (BB) bygges ut, og resten av byggingen settes på pause. For å sikre samtidighet, og allmennhetens tilgang til området, foreslår derfor rådmannen at rekkefølgekravet endres til også å gjelde utbyggingen av området BB.

Privat småbåtanlegg/ badeplass

Høringsinnspill fra Kystverket og Miljørettet helsevern i Grenland finner det uheldig å legge til rette for aktiviteter som bading innenfor planområdet. Dette begrunnes både av hensyn til ferdsel i farvannet og sikkerheten for de badende (når det gjelder strømningsforhold, påkjørsel fra båt m.m.), samt varierende analyser av vannkvaliteten. I tillegg er det uheldig og konfliktfylt å legge til rette for bading i elva ved siden av planlagte og eksisterende bryggeanlegg. Kystverket har derfor kommet med sterkt faglig råd om at badeplass i planforslaget i sin helhet må utgå. Rådmannen tar innspillet til etterretning, og foreslår at badeplass som formål utgår og at brygga i dette området heller trappes ned for å få bedre kontakt med elva.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses ivaretatt i planen. Planforslaget legger til rette for to småbarnslekeplasser, som er markert på plankartet med tilhørende bestemmelser. I tillegg legger planforslaget til rette for etablering av nærmiljøanlegg langs elva som en del av friområde med aktivitets- og lekesoner. En utfordring rådmannen ser, er at trinnfri adkomst fra leilighetsbyggene innenfor område BB ikke er sikret i planforslaget. Illustrasjonsmateriale viser leilighetsbyggene plassert over parkeringsetasje med trapper til lekeplassene, noe som vil være krevende å benytte med f.eks. barnevogn. For å sikre trinnfri adkomst fra BB til lekeplassene foreslås dette innarbeidet i bestemmelsene.

Kommuneplanens retningslinjer påpeker at områder til lek bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn. Friområde langs elva får gode solforhold, mens sol- og skyggediagram viser at kun en av to områder satt av til småbarnslek har tilfredsstillende solforhold på dette tidspunktet. Småbarnslekeplass mot vest vil ligge i skygge, mens

lekeplassen mot sør får mye sol. Rådmannen kan i dette tilfellet akseptere at den ene lekeplassen vil ligge i skygge, da planforslaget har flere arealer med gode solforhold som kan benyttes til lek.

Skoleveg: Det er kort avstand til nærmeste barnehage (gangavstand på cirka 200m) gjennom områder med lav fartsgrense. Nærmeste skole, Vestsiden skole, ligger cirka 15 minutters/ 1 kilometer gange fra planområdet. Skoleveg er sikret via fortau langs Vestheimvegen og Jonas Wessels gate, samt gater med lav fartsgrense.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen blir avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale.

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 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.

Rådmannens forslag til endringer i planforslaget

Med utgangspunkt i høringsinnspillene foreslår rådmannen endringer i plankart og planbestemmelsene. Det er også foreslått noen suppleringer i bestemmelsene. Forslag til endringer kommer frem av saksframlegget og vedlegg 4. Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 2.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på å vedta det reviderte planforslaget som det fremgår av saken.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, revidert etter høring, datert 12.07.2024
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter høring, datert 18.07.2024
3. Mottatte høringsuttalelser samlet
4. Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer, datert 18.07.2024
5. Dialog med NVE etter høring
6. Saksprotokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
7. Forslag til plankart til høring og offentlig ettersyn, datert 21.12.2023
8. Forslag til bestemmelser til høring og offentlig ettersyn, datert 21.12.2023
9. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 10.11.2023
10. Forslag til illustrasjonsplan til høring og offentlig ettersyn, datert 07.11.2023
11. 3D illustrasjoner, revidert etter 1.gangsbehandling
12. Sol-skygge, revidert etter høring
13. ROS til 1.gangsbehandling, datert 12.04.2023
14. Utredning områdestabilitet (116514n1 rev. 3), datert 25.04.2023
15. Geotekniske vurderinger forprosjekt (116514n2 rev. 1), datert 24.04.2023
16. Kvalitetssikring av geoteknisk utredning (20220424-01-TN), datert 14.04.2023

17. Miljøtekniske vurderinger forurensning i grunnen (117063r1), datert 06.02.2023
18. Notat sedimentundersøkelser (117063n1), datert 20.03.2023
19. Notat fremmede arter, datert 10.01.2023
20. Dialog arkeologisk registrering
21. Overvannsnotat til 1.gangsbehandling, datert 12.10.2023
22. Snitt til 1.gangsbehandling
23. 3D Illustrasjoner til 1.gangsbehandling
24. KU_småbåthavn til 1.gangsbehandling, datert 12.04.2023
25. Dialog med NVE til 1.gangsbehandling
26. Dialog med geotekniker til 1.gangsbehandling
27. Prinsippavklaring om endring arealformål 50/22

74/23 Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Elvegata elvesiden - planid 163

Utvalg for miljø og byutvikling 28.11.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

Behandling

Tilleggsforslag fra H

UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra H ble enstemmig vedtatt.

UMB - 74/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21389 - 2
Saksbehandler Maja Mercina Abburu
Dato 10.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
74/23	Utvalg for miljø og byutvikling	28.11.2023

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Elvegata elvesiden - planid 163

Bakgrunn for saken

På vegne av Elvegata Utvikling AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Elvegata Elvesiden. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av området med leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. Et viktig grep i planen er også å sikre sammenhengende turveg langs elva for allmennheten, samt tiltak for å sikre områdestabiliteten i området.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Elvegata Utvikling AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

Viktige punkter:

- Planforslagets hensikt er å transformere eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva. Byggegrense mot elv er satt til 20 meter. Planen legger opp til en høy utnyttelse med cirka 80 boenheter i form av to boligblokker (cirka 65 leiligheter) og småhusbebyggelse (cirka 15 boenheter). Det tilrettelegges for småbåtanlegg for deler av leilighetene.
- Det ble mottatt 11 uttalelser til varsel om oppstart. Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, barn- og unges interesser, idretts- og friluftsliv, småbåthavn, og utforming av bebyggelse.
- Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert av forslagsstiller og grunnundersøkelser gjennomført. For å ivareta områdestabiliteten for utbyggingsområdet er det behov for å utføre sikringstiltak lokalt i elvekanten.

Geotekniske utfordringer gir lite fleksibilitet i utvikling av planområdet, særlig når området utvikles med leilighetsbygg. Det er likevel forsøkt å finne en balanse mellom utbyggingspotensial, hensyn til grunnforhold, tilstrekkelig bokvalitet, friområde og turveg langs elva.

- Av trafiksikkerhetshensyn innstiller rådmannen på, i samråd med forslagsstiller, at fortau flyttes til nordsiden av Elvegata før saken sendes på høring og offentlig ettersyn..

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

Utvalg for miljø og byutvikling 28.11.2023

Behandling

Tilleggsforslag fra H

UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra H ble enstemmig vedtatt.

UMB - 74/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».

Saksfremstilling

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble første gang avholdt i oktober 2015. Planarbeidet ble varslet i 2016, og omfattet den gang eiendommer på begge sider av Elvegata. Etter noen år i bero ble planområdet delt i to planområder, en på hver side av Elvegata. Planområdet langs elva har fått planID 163 og plannavn Elvegata elvesiden.

Nytt oppstartsmøte ble gjennomført i mai 2022 og oppstart av planarbeid ble varslet igjen. Forslagsstiller har også gjennomført et informasjonsmøte om planarbeidet den 21.06.2022. Det ble mottatt 11 uttalelser. Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, barn- og unges interesser, idretts- og friluftsliv, småbåthavn, og utforming av bebyggelse.

Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 5 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under rådmannens vurdering.

For å avklare om det skal legges til rette for etablering av småbåthavn innenfor planområdet, ble det lagt fram prinsippak for Utvalg for miljø og byutvikling, sak 50/22 den 25.08.2022.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på vestre elvebredd av Porsgrunnselva, rett nord for Lahelle. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og friområde (nåværende) i kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Planforslaget legger til rette for ca. 80 boenheter i form av to leilighetsbygg og småhusbebyggelse, hvor cirka 65 er leiligheter og resten er småhusbebyggelse. Det tilrettelegges for småbåtanlegg for deler av leilighetene.

Bebyggelsen i planforslaget varierer i høyde og volum. Småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer foreslås plassert langs elva og mot eksisterende bebyggelse. Leilighetsbygg på inntil 5 etasjer foreslås utformet i to boligblokker; blokk mot sør foreslås utformet i U-form og blokk mot nord i I-form/lamell, med felles gårdsrom i midten. Planforslaget legger opp til en 10 meter åpen sone mellom de to blokkbebyggelsene, blant annet for å ivareta siktlinje og snarveg fra Elvegata ned mot elva.

På grunn av geotekniske utfordringer må boligblokker plasseres sentralt i planområdet. Ny bebyggelse plasseres på dagens terreng, og det planlegges en parkeringskjeller under leilighetsbygg. På grunn av grunnforhold vil parkeringskjeller bli liggende eksponert på tre sider.

Det legges også til rette for felles friområde langs elva med offentlig gangveg, samt etablering av nytt fortau fra planområdet til Vestheimvegen.

Rådmannens vurdering

Planforslagets hensikt er å transformere eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva med 20 meter avstand mellom vassdraget og byggegrense. Planforslaget åpner for utbygging av boliger i form av leilighetsbygg i 6 etasjer (hvorav 5 etasjer bolig og 1 etasje garasje), samt småhusbebyggelse i 3 etasjer. Grunnforhold har vært førende for plassering av bebyggelsen i planforslaget.

Småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer foreslås plassert langs elva og mot eksisterende bebyggelse i sør. Rådmannen vurderer dette som et godt grep, da småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer bidrar til en mykere overgang mot eksisterende bebyggelse, samt opplevelsen fra friområdet og elva.

Fjernvirkning

Planlagt leilighetsbygg med foreslått utforming og høyder kan medføre at bygningene blir mer synlig i bylandskapet enn eksisterende leilighetsbygg langs elva på Lahelle.

Leilighetsbygg på Lahelle ligger lavere i terrenget og har inntil 5 etasjer, hvor toppetasje er tilbaketrasket. På andre siden av elva åpner reguleringsplan for Osebakken park for utbygging i 5 etasjer mot elva, hvor 5. etasje er tilbaketrasket.

Bokvalitet for leilighetsbygg

Avstand mellom blokkene varierer fra 10 til 18 meter. Administrasjon har ønsket større avstand mellom blokkene, da passasjen på 10 meter kan oppleves smal med tanke på høyder på bygg og solforhold. På grunn av grunnforhold er det ikke mulig å øke avstanden.

Konseptet som er lagt til grunn viser svalgangsløsning. I utgangspunktet er det ønskelig å unngå bruk av svalgang i nye boligprosjekter, da svalganger ofte går forbi soverom, noe som ikke er en optimal løsning med tanke på trygghetsfølelse, innsynsproblematikk og nattero. Men fordelene med en slik løsning er at det muliggjør gjennomgående leiligheter.

Bokvalitet for småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse vil ha gode utsiktsforhold mot elva, og det legges til rette for takterrasser på andre etasje i tillegg til privat uteareal på bakkenivå. Alle boenheter, med unntak av tre, tilfredsstiller kommunens retningslinjer om solforhold. Sol- og skyggediagram viser at de tre boenheter som ligger i nord ikke får sol på private utearealer i mars kl. 15, men de har gode solforhold i juni.

Turveg langs elva

Planforslaget legger til rette både for turveg og friområde med aktivitets- og lekesoner. Dette er et positivt grep som kan bidra til at området som i dag er avsperrert åpnes og gjøres mer tilgjengelig også for allmenheten.

For å sikre mulighet til en sammenhengende turveg mot tilgrensende planer, videreføres arealbruken fra gjeldende reguleringsplan over en privat eiendom mot sør (o_GG5), og det reguleres inn en ny forbindelse over to private eiendommer mot nord (o_GG2). Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av turvegen, men kun på strekning o_GG3. Dette fordi det foreløpig ikke har lyktes å få en avtale med berørte naboer i nord og sør.

Privat småbåtanlegg/ badeplass

Formannskapet har i sak 50/22 den 25.08.2022 åpnet for å vurdere etablering av et

småbåtanlegg innenfor planområdet. Ifølge konsekvensutredning for småbåthavn vil planlagt tiltak ikke medføre vesentlige endringer i vassdraget eller få konsekvenser for farleden.

Planforslaget legger derfor til rette for privat småbåtanlegg med inntil 40 båtplasser, samt etablering av badeplass, badebrygge og/ eller badstu. For å unngå konflikt mellom aktivitetene stilles det krav i bestemmelser om at badeplass må avmerkes med badebøyer og kan ikke etableres i manøvreringsområde for småbåtanlegg.

Nytt fortau fra Vestheimvegen ned mot elva

Planforslaget legger til rette for nytt fortau langs den nordlige delen av Elvegata (fra Vestheimvegen ned mot elva). Planforslaget viser plassering av fortau på sørsiden av vegen. Rådmannen ser at dette kan medføre flere kryssinger for myke trafikanter og potensielle konfliktpunkter. I tillegg står det tydelig i Porsgrunn kommunes vegnormal at avkjørsler eller GS veger ikke skal plasseres på enden av snuplassene uten at det settes opp et fysisk stengsel (bom eller pullert) på enden av vegen/GS-vegen av trafikksikkerhetshensyn. Løsning med bom/pullert vil imidlertid begrense adkomst til regulert offentlig HC-parkering på gang- og sykkel veg langs elva.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at fortauet flyttes på nordsiden, som vist i bilde under:



Rådmannen vurderer at fortau på nordsiden av vegen vil lede gående mer naturlig fra Vestheimvegen til gang- og sykkel veg langs elva, og sikre en mer helhetlig løsning. Gående, som kommer fra det nye utbyggingsprosjektet, vil også kunne krysse over til fortau uten å krysse en trafikkert veg. I tillegg blir løsningen bedre med tanke på adkomst til offentlig HC-parkering. Vegen Elvegata skal også fungere som flomveg og fortau på nordsiden blir en optimal ledelinje for flomvann helt ned til elven.

Det har vært en del dialoger med utbygger angående fortausløsning. Utbygger ser nå fordeler med å flytte fortau til nordsiden av vegen for å unngå løsning med bom/pullert. På

grunn av begrenset tid lot det seg ikke gjøre å justere plankartet før behandling av saken, og det innstilles derfor på at dette rettes opp i tråd med skissen over før saken sendes på høring og offentlig ettersyn.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses ivaretatt i planen. Planforslaget legger til rette for to småbarnslekeplasser, som er markert på plankartet med tilhørende bestemmelser. I tillegg legger planforslaget til rette for etablering av nærmiljøanlegg langs elva som en del av friområde med aktivitets- og lekesoner.

Kommuneplanens retningslinjer påpeker at områder til lek bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn. Friområde langs elva får gode solforhold, mens sol- og skyggediagram viser at kun en av to områder satt av til småbarnslek har tilfredsstillende solforhold på dette tidspunktet. Småbarnslekeplass mot vest vil ligge i skygge, mens lekeplassen mot sør får mye sol. Rådmannen kan i dette tilfellet akseptere at den ene lekeplassen vil ligge i skygge, da planforslaget har flere arealer med gode solforhold som kan benyttes til lek.

Skoleveg: Det er kort avstand til nærmeste barnehage (gangavstand på cirka 200m) gjennom områder med lav fartsgrense. Nærmeste skole, Vestsiden skole, ligger cirka 15 minutters/ 1 kilometer gange fra planområdet. Skoleveg er sikret via fortau langs Vestheimvegen og Jonas Wessels gate, samt gater med lav fartsgrense.

ROS-analyse

Mulige uønskede hendelser er knyttet til flom i hovedvassdrag, urban flom/overvann, kvikkleireskred, erosjon langs elv, lekkasje i overvannsledning eller avløpsledning, drukningsulykke ved elvebredden, badeulykke med båt, trafikkulykke, ulykke med sjøtrafikk. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

Forurensing

Innenfor planavgrensningen ligger forurensningslokaliteten Telemark Treimpregnering i Grunnforurensningsdatabasen (lokalitetsID2981). Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller bekrefter potensial for gjenværende forurensning grunn på deler av planområdet. Forurensning grunn er ivaretatt med hensynssone i plankart og i bestemmelsene.

Geotekniske undersøkelser - kvikkleiresone

Planområdet ligger innenfor en allerede kartlagt kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert i forbindelse med planarbeid i området, og grunnundersøkelser er gjennomført i flere omganger, først i september 2016 og supplerende undersøkelser i mai 2022. Tidligere utredning av områdestabiliteten ble da revidert. Vurdering av områdestabilitet (vedlegg 08) er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 og i tråd med supplerende utførte grunnundersøkelser, samt aktuelle planer for utvikling av området. For å ivareta områdestabiliteten for utbyggingsområdet er det ifølge geoteknisk rapport behov for å utføre sikringstiltak lokalt i elvekanten.

Lokalstabilitet i elvekanten nedenfor utbyggingsområdet er for lav i dagens situasjon. Ifølge geotekniker er bolverket i elvekanten i dag i dårlig stand, og det anbefales at det gjøres en helhetlig vurdering av aktuelle sikringstiltak for å ivareta lokalstabiliteten i elvekanten. Det er ikke ustabile forhold i elvekanten i dagens situasjon ifølge geotekniker, men da bolverket er i dårlig stand anbefales det å utføre enten midlertidige sikringstiltak eller en permanent sikring. Omfang og utforming av nødvendige sikringstiltak i elvekanten må vurderes i

detaljprosjekteringsfasen med utgangspunkt i ny dybdekartlegging og sett i sammenheng med aktuelle planer.

NGI har utført uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitetsvurderingen (vedlegg 10). Rapportene og uavhengig kvalitetssikring ble også oversendt NVE til uttalelsen, og tilbakemelding ble oversendt til forslagsstiller (vedlegg 22).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen blir avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale.

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 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.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til å transformere et eldre næringsområde til område med ny boligbebyggelse, friområde og turveg langs elva. Planen legger opp til en høy utnyttelse med rundt 80 nye boenheter i området.

Geotekniske utfordringer/kvikkleire gir lite fleksibilitet i utvikling av planområdet, særlig når området utvikles med leilighetsbygg. Det er forsøkt å finne en balanse mellom utbyggers ønske om utbyggingspotensiale, hensyn til grunnforhold, tilstrekkelig bokvaliteter, friområde og turveg langs elva. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at planforslaget kan legges på høring og til offentlig ettersyn. Det ønskes likevel innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Rådmannens innstilling fremgår av sakens første side.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 09.11.2023
2. Forslag til planbestemmelser, datert 09.11.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 10.11.2023
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 07.11.2023
5. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
6. ROS-analyse, datert 12.04.2023
7. KU småbåthavn, datert 12.04.2023
8. Utredning områdestabilitet (116514n1 rev. 3), datert 25.04.2023
9. Geotekniske vurderinger forprosjekt (116514n2 rev. 1), datert 24.04.2023
10. Kvalitetssikring av geoteknisk utredning (20220424-01-TN), datert 14.04.2023
11. Miljøtekniske vurderinger forurensning i grunnen (117063r1), datert 06.02.2023
12. Notat sedimentundersøkelser (117063n1), datert 20.03.2023
13. Notat fremmede arter, datert 10.01.2023
14. Dialog arkeologisk registrering

15. Overvannsnotat, datert 12.10.2023
16. 3D illustrasjoner
17. Sol- og skygge analyse
18. Utsikt analyse
19. Snitt
20. Tegningshefte for vei og VA
21. Referat oppstartsmøte, datert 02.05.2022
22. Dialog med NVE ang. kvikkleire
23. Dialog med geotekniker ang. områdestabilitet
24. Prinsippavklaring om endring arealformål 50/22

Porsgrunn kommune
Arkivsak:
PlanID: 163

Elvegata Elvesiden

Detaljreguleringsplan
PLANBESKRIVELSE



Tittel:

Detaljregulering for Elvegata Elvesiden, planbeskrivelse

Forfattere:

Aslaug Norendal og Stina Lindland Østevik

Dato: 10.11.23

Oppdragsgiver:

Elvegata utvikling AS

Kontaktpersoner:

Trine Hastad

Prosjektoppsummering:

Prosjektleder i Feste Sør AS:

Aslaug Norendal

Kvalitetssikring:

Stina Lindland Østevik

Produsert av:

Feste Landskap • Arkitektur

Avd. Feste sør as

Org nr: 960 910 680

Adr: Tordenskioldsgate 6, 3922 Porsgrunn

Tlf: + (47) 97 52 20 11

E-post: sor@feste.no

www.feste.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN	6
2.1 MÅLET MED PLANEN	6
2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT OG GRUNNEIERE	6
2.3 TIDLIGERE PLANER OG VEDTAK	7
2.4 UTBYGGINGSAVTALER	7
2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	7
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
3.1 NASJONALE RAMMER	8
3.2 REGIONALE FØRINGER	8
3.3 KOMMUNALE PLANER	8
3.4 GJELDENE REGULERINGSPANER	8
3.5 PÅGÅENDE PLANARBEID OG AKTUELLE PLANER I NÆROMRÅDET	9
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
4.1 PLASSERING OG AVGRENSING	10
4.2 AREALBRUKEN I OMRÅDET	11
4.3 LANDSKAP, ARKITEKTUR OG BYSTRUKTUR	11
4.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	14
4.5 NATURVERDIER	16
4.6 FRILUFTSLIV OG REKREASJON	16
4.7 BARN OG UNGES INTERESSER	17
4.8 FUNKSJONSHEMMEDE OG ELDRES INTERESSER	18
4.9 TRAFIKKFORHOLD	19
4.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR	19
4.11 GRUNNFORHOLD	19
4.12 FORURENSET GRUNN	19
4.13 FORURENDEDE SEDIMENTER	20
4.14 ANDRE FARER	20
4.15 STØYFORHOLD	21
4.16 LUFTFORURENSING OG ELEKTROMAGNETISK STRÅLING	21
5. PLANPROSESS	22
5.1 OPPSTARTSMØTE	22
5.2 MEDVIRKNINGSPROSESS	22
5.3 OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER	22
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	31
6.1 PLANLAGT AREALBRUK (REGULERINGSFORMÅL)	31
6.2 OVERORDNET BESKRIVELSE AV TILTAKET	32
6.3 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL MED LØSNINGSBESKRIVELSE	32
6.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	38
6.6 PLASSERING OG UTFORMING AV BEBYGGELSE	39
6.7 TILKNYTNING INFRASTRUKTUR	40
6.8 BRANN	41
6.9 MILJØOPPFØLGINGSTILTAK	41
6.10 UNIVERSELL UTFORMING	41
6.11 KLIMATILPASNING	41
6.12 GEOTEKNIKK	42

6.13 KULTURMINNER.....	42
6.14 ROS-ANALYSE – AVBØTENDE TILTAK.....	42
6.15 REKKEFØLGESKRAV	43
7. KONSEKVENSER OG VIRKNING AV TILTAKET	45
7.1 OVERORDNEDE PLANER.....	45
7.2 ESTETIKK OG ARKITEKTUR	45
7.3 GRØNNBLÅ STRUKTUR OG FRILUFTSLIV	46
7.4 NATURVERDIER.....	47
7.5 NATURMANGFOLDSLOVEN	48
7.6 VANN, AVLØP, RENOVASJON.....	48
7.7 SAMFERDSEL	49
7.8 TRAFIKKSIKKERHET	49
7.9 FORURENSNING	49
7.10 VANNFOREKOMST.....	50
7.11 LANDBRUK OG NATURRESSURSER	50
7.12 TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING.....	50
7.13 LEK.....	51
7.14 BOKVALITET	51
7.15 NÆRMILJØHENSYN.....	55
7.16 KLIMATILPASNING	58
7.17 KULTURMINNER.....	58
7.18 ROS-ANALYSE	58
7.19 KONSEKVENsutREDNING SMÅBÅTHAVN	58
7.19 OVERSIKT VEDLEGG OG UTREDNINGER	59
8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER.....	59

1. SAMMENDRAG

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig turveg langs elvebredden, samt å sikre områdestabilitet. Det åpnes også for anlegg av småbåthavn for beboerne. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vil bidra til ønsket fortetting i bybåndet mellom Skien og Porsgrunn. Planområdet er velegnet for boligbebyggelse og ligger midt i et etablert boligstrøk.

Planområdet ligger langs Porsgrunnselva og ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette håndteres gjennom bestemmelser om byggegrenser, høyder og flomveier. Det er registrerte kvikkleireforekomster på tomten. Dette er utredet og stabiliserende tiltak er foreslått av Grunnteknikk AS. Med gjennomføringen av disse tiltakene vil området ha tilfredsstillende områdestabilitet.

Det har vært gjennomført medvirkningsmøte med naboer og det har kommet inn noen merknader til varsel om oppstart. Disse er svart ut i dette dokumentet. Det har i prosessen vært tett samarbeid mellom landskapsarkitekter og arkitekter hos Feste Sør AS, samt konsulenter innenfor geoteknikk (Grunnteknikk AS), VA/overvann og vei (ViaNova Kristiansand AS), og det har vært gjennomført flere møter med kommunens planavdeling, eiendomsavdeling og byggesak.

Dette planforslaget legger til rette for å etablere ca 78 boenheter, hvor ca 65 er leiligheter og resten rekkehus og eneboliger. Det etableres en parkeringskjeller under to boligblokker sentralt i området og småhus rundt. Langs elvebredden etableres en ca 20 m bred grønn sone som tilrettelegges for turgåing og opphold. Det etableres brygger og småbåthavn. Elvegata oppgraderes med fortau og nytt kryss med Vestheimvegen.

Planforslaget får i hovedsak positive konsekvenser. Tiltakene i sjø kan få små negative konsekvenser for vannmiljø helt lokalt, men dette kan i stor grad avbøtes med riktige tiltak. Utbyggingen vil få en visuell fjernvirkning der leilighetsbebyggelsen vil bli de høyeste byggene i nabolaget. For noen naboer vil dette kunne oppleves som en negativ endring. Det er derfor lagt vekt på gode overganger mellom eksisterende og ny bebyggelse og sett på avstand vil de nye boligblokkene ikke skille seg vesentlig ut fra øvrig blokkbebyggelse langs elvebredden i sør når det gjelder høyde og volum. Planforslaget legger til rette for at en ny elvestrekning åpnes for allmennheten med et tilgjengelig, inkluderende og frodig friområde. Dette vil gi positive ringvirkninger for nærmiljø, friluftsliv og folkehelse og det bygger opp under ønsket byutvikling.

2. BAKGRUNN

2.1 Målet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse på eiendommene. Planen skal også sikre sammenhengende turveg langs elva for allmennheten, samt tiltak for å sikre områdestabiliteten i området. Det tilrettelegges også for småbåthavn for noen av boligene.

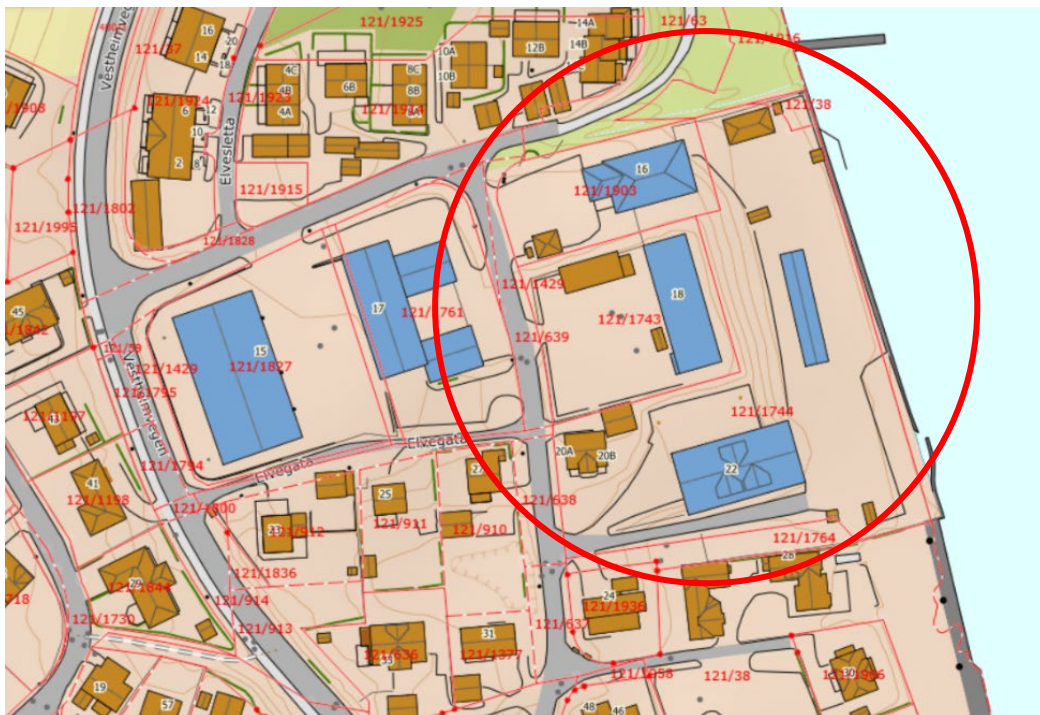
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og grunneiere

Forslagsstiller: Elvegata Utvikling AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

Planområdet ligger innenfor følgende eiendommer:

Gnr/Bnr.	Navn på eier/ fester	Adresse/ funksjon
121/38	Gunn Rød og Kai Rød	Elvegata 28
121/59	Borghild Tenden	Gategrunn
121/63	Bugten Yacht Club As	Friområde
121/637	Porsgrunn Kommune	Gategrunn
121/638	Porsgrunn Kommune	Gategrunn
121/639	Porsgrunn Kommune	Gategrunn
121/1429	Porsgrunn Kommune	Gategrunn
121/1430	Porsgrunn kommune	Gategrunn
121/1743	Boligbyggelaget Usbl	Elvegata 18
121/1744	Trysilhus Areal As	Elvegata 20A,
121/1764	Porsgrunn kommune	Elvegata 22
121/1795	Porsgrunn Kommune	Gategrunn
121/1802	Porsgrunn kommune	Gategrunn
121/1903	3919 Porsgrunn/Boligbyggelaget Usbl	Elvegata 18
121/1916	Bugten Yacht Club As	Friområde
121/1959	Vestsiden Brygge Borettslag	Friområde
121/1944	Vestsiden Brygge Borettslag	Friområde
121/1945	Porsgrunn kommune	Gategrunn



Figur 1 Kartutsnitt med eksisterende eiendomsstruktur og bebyggelsesstruktur. Utbyggingsområdet markert med rød ring.

2.3 Tidligere planer og vedtak

25.08.22 ble prinsippavklaring om endring av arealformål i elva tatt opp i formannskapet. Rådmannens innstilling om å tillate å vurdere muligheten for å etablere ny småbåthavn ble vedtatt.

Arealet i elva utenfor B6 er i kommuneplanens arealdel satt av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», som ikke åpner for etablering av småbåthavn slik det er regulert inn nord og sør for planområdet i gjeldende planer. Forutsatt at allmennheten sikres en tilgjengelig turveg langs elva i planforslaget, slik kommuneplanen arealdel viser, synes det hensiktsmessig å vurdere muligheten for å etablere en ny småbåthavn også utenfor B6. Konsekvenser av arealbruken må utredes på vanlig måte.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er behov for utbyggingsavtaler for å kunne gjennomføre ønskede tiltak innenfor planen. Dette ble varslet samtidig som varsel av oppstart om planarbeid.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Etablering av ny småbåthavn må konsekvensutredes, etter forskrift om konsekvensutredning.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Nasjonale rammer

Plan og bygningsloven

3.2 Regionale føringer

RPBA- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk

ATP Grenland (17.06.14)

Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)

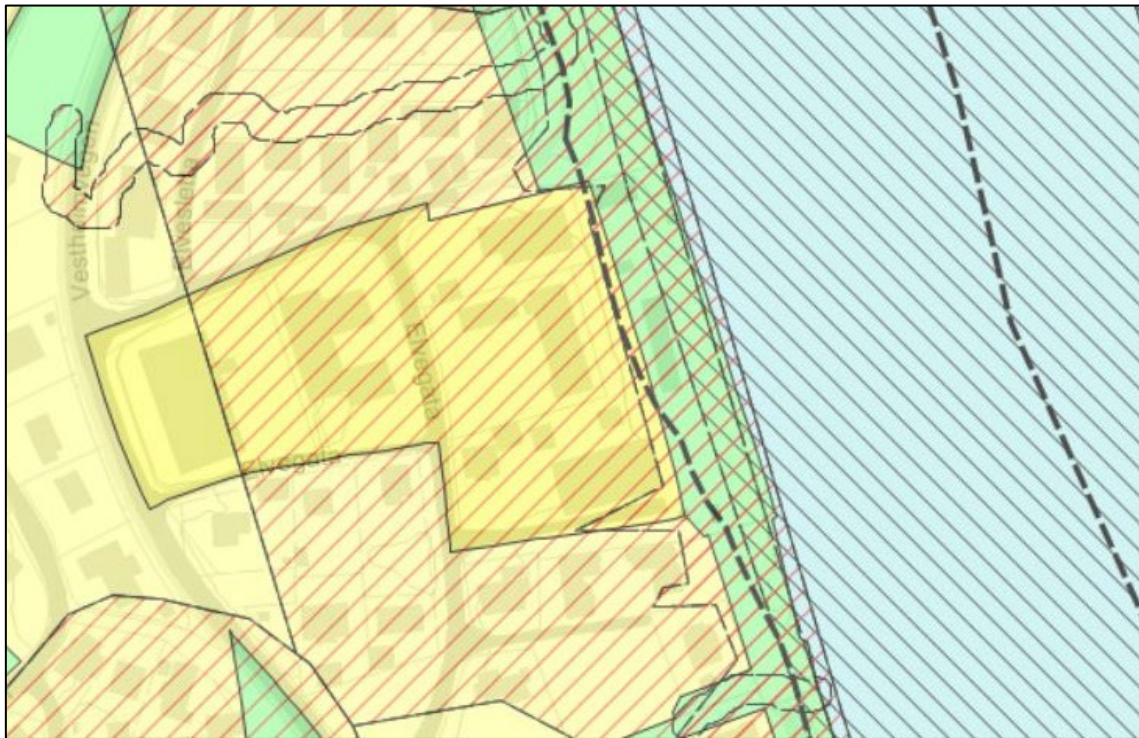
Hovedvegnettverk for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

Regional vannforvaltningsplan

3.3 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Området som berøres er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til boligformål (gult), og friområde.

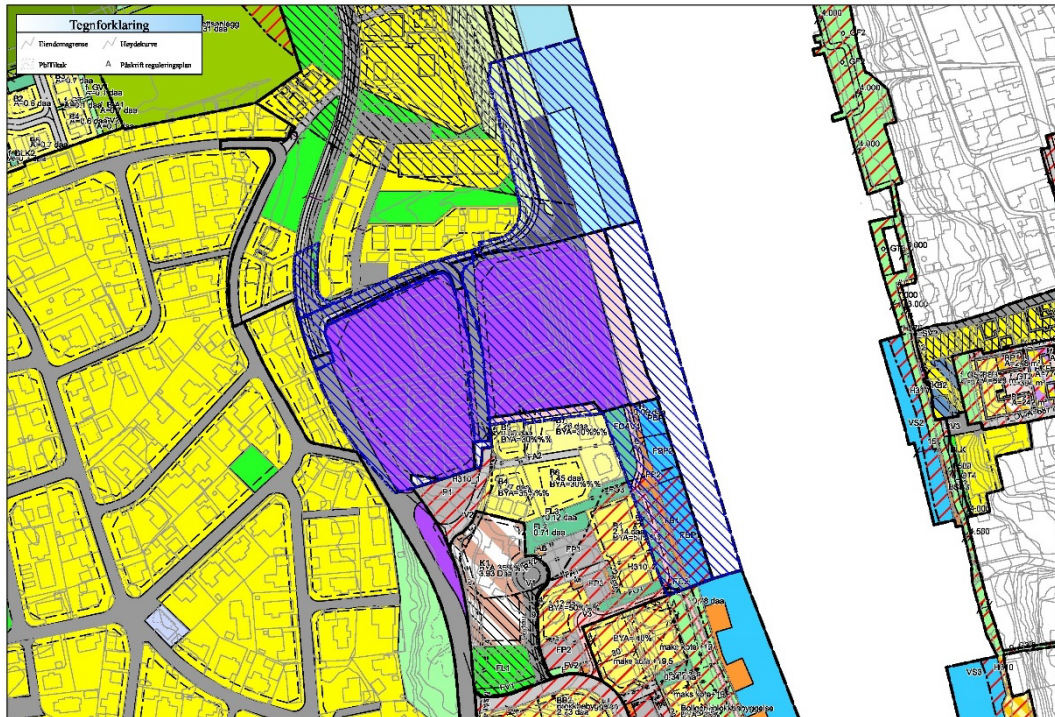


Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030 viser at arealet er avsatt til fremtidig boligformål og friområde. I tillegg ligger det hensynssone for flom og ras over planområdet.

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget vil delvis erstatte gjeldene reguleringsplaner;

- Industriareal m.m. Vestheimvegen – Porsgrunnsvegen 11.09.1975 (planID: 105)
- Eikelund området 12.10.2006 (planID: 134)
- Vestsiden Brygge – Lahelle Nord 12.03.2020 (planID: 137)



Figur 3: Utsnitt fra Porsgrunn kommune sine kartsider viser gjeldene reguleringsplaner i området.

3.5 Pågående planarbeid og aktuelle planer i nærområdet

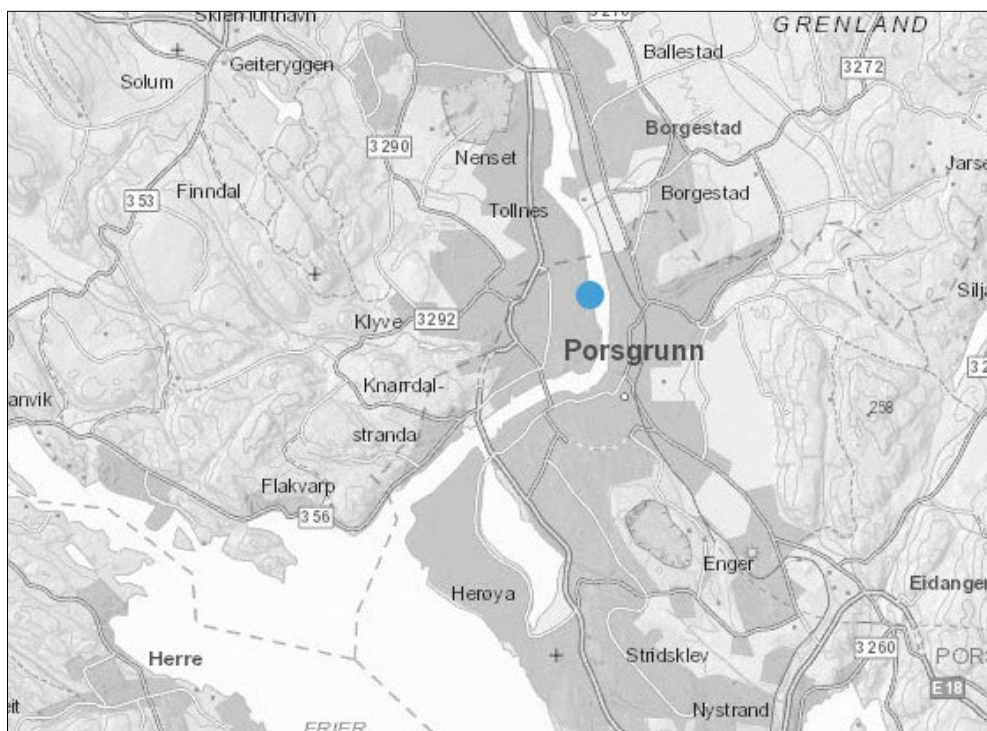
Det er et pågående reguleringsplanarbeid i gang vest for planområdet. Det er *Reguleringsplan Elvetunet*, planID 152 der hensikten er å tilrettelegge for bolig.

Litt sør for planområdet er det regulert inn gangbru over Porsgrunnselva. Denne vil få stor betydning for sirkulasjonen av myke trafikanter på vestsida og har betydning for effekten av tiltakene i Elvegata Elvesiden.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Plassering og avgrensing

Planområdet ligger på Vestsida av Porsgrunnselva, litt nord for sentrum av byen, ca 1,2 km fra Porsgrunnsbrua.

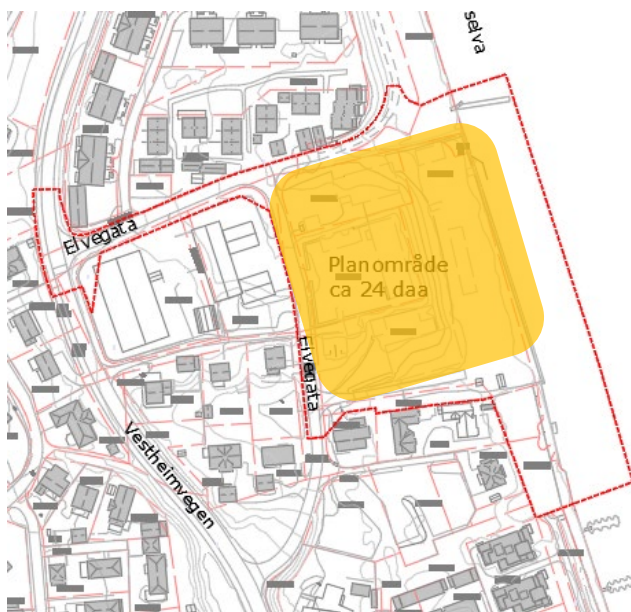


Figur 4: Oversiktskart med planområdets markering vist med blått punkt.

Planområdet består av et utbyggingsområde som grenser mot Porsgrunnselva i øst og Elvegata i vest. I sør og nord avgrenses utbyggingsområdet av mindre stikkveier fra Elvegata og ned mot elva. I tillegg består planområdet av vegstrekningen fra Elvegata og opp til og med krysset mot Vestheimvegen. En sone langs elvebredden sør og nord for utbyggingsområdet er også inkludert i planområdet, dette for å legge til rette for nødvendige sikringstiltak langs elvebredden.



Figur 5: Flyfoto som viser planområdets beliggenhet ved elva.



Figur 6: Planavgrensning markert med sort, stiplet strek. Utbyggingsområdet er omtrentlig markert med oransje farge. (Planområdet er noe justert forhold til varslet plangrense.)

4.2 Arealbruken i området

Planområdet med omkringliggende areal inneholder boligbebyggelse og næringsområder med tilhørende parkeringsarealer. Langs elvebredden i nord og sør er det friområder med noe naturlig vegetasjon, særlig i nord. Ellers er det relativt lite grønne arealer innenfor planområdet.



Figur 7: Planområdet (markert med rød, stiplet strek) er et næringsområde omgitt av boligområder.

4.3 Landskap, arkitektur og bystruktur

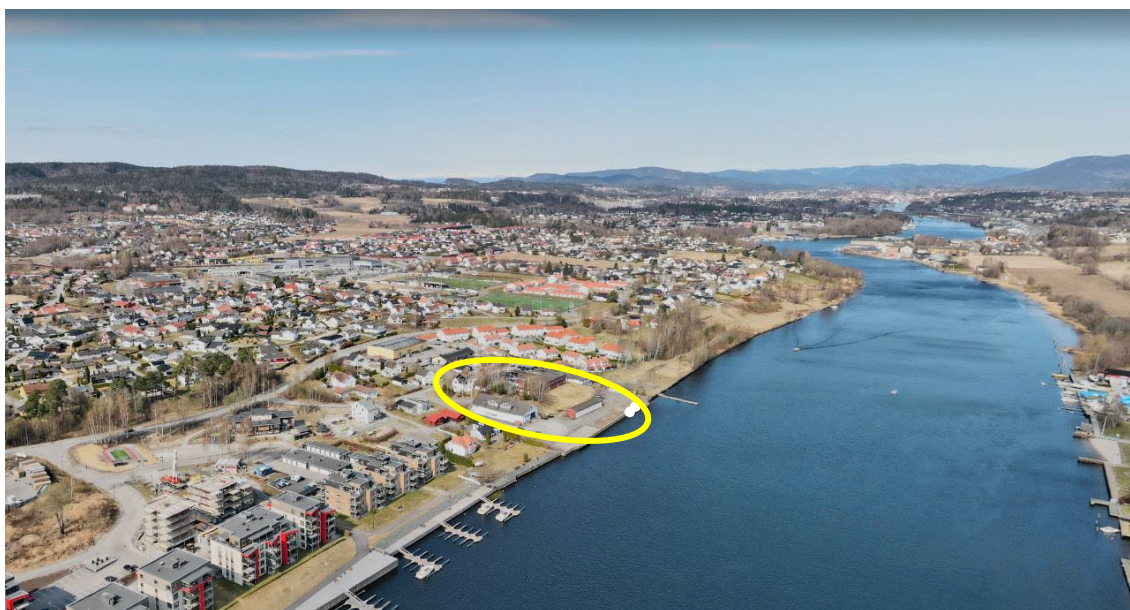
Planområdet er en del av et større areal som er gitt landskapstypen LA-TI-K-S-13 *Beskyttet indre småkupert kystslette med større by*. Denne landskapstypen er beskrevet slik;

Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'innlandsegenskaper', i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by.

Innenfor planområdet er det få eller ingen grønne uteområder med gressflater og trær. Planområdet har hellende terreng fra vest mot øst ned mot Porsgrunnselva. Terrenget stiger med 7 meter fra elva opp til Elvegata, som avgrenser utbyggingsområdet i vest. Videre stiger terrenget med ca 3 meter opp til krysset med Vestheimvegen nordvest i planområdet.

Det er ingen tydelig og helhetlig bystruktur i området. Bortsett fra selve planområdet og tomten nord for Elvegata, er området preget av leiligheter og småhusbebyggelse med gate- og bebyggelsesstruktur som til en viss grad tilpasser seg terrenget. Sørøst langs elva er det i ferd med å vokse fram en struktur av blokkbebyggelse på rekke langs elvebredden

Dagens bebyggelse innenfor planområdet er for det meste næring og området er opparbeidet med parkeringsareal i tilknytning til næringsbygga. Bygningene varierer i skala og uttrykk. Noen bygg er haller eller lagerbygg med store porter og få vinduer, mens andre bygg er mellomstore kontorbygg med saltak. Det er ingen enhetlig materialbruk i bebyggelsen. Rett vest for planområdet, mellom Elvegata og Vestheimvegen, ligger det et næringsområde med to store haller og store asfaltflater. For øvrig er nærområdene preget av boligbebyggelse – både eneboliger og tett-lav bebyggelse med flere enheter i hvert bygg.



Figur 8: Det overordnede landskapet. Planområdet ligger sentralt i bildet, markert med gult, på vestsiden av Porsgrunnselva med boligbebyggelse både på sørsida og nordsida.



Figur 9: Foto tatt i Elvegata, tiltaksområdet ses fra planområdets sørvestre hjørne.



Figur 10: Foto tatt i Elvegata omtrent der gata svinger 90 grader. Deler av planområdet ses fra nordvest mot sørøst.



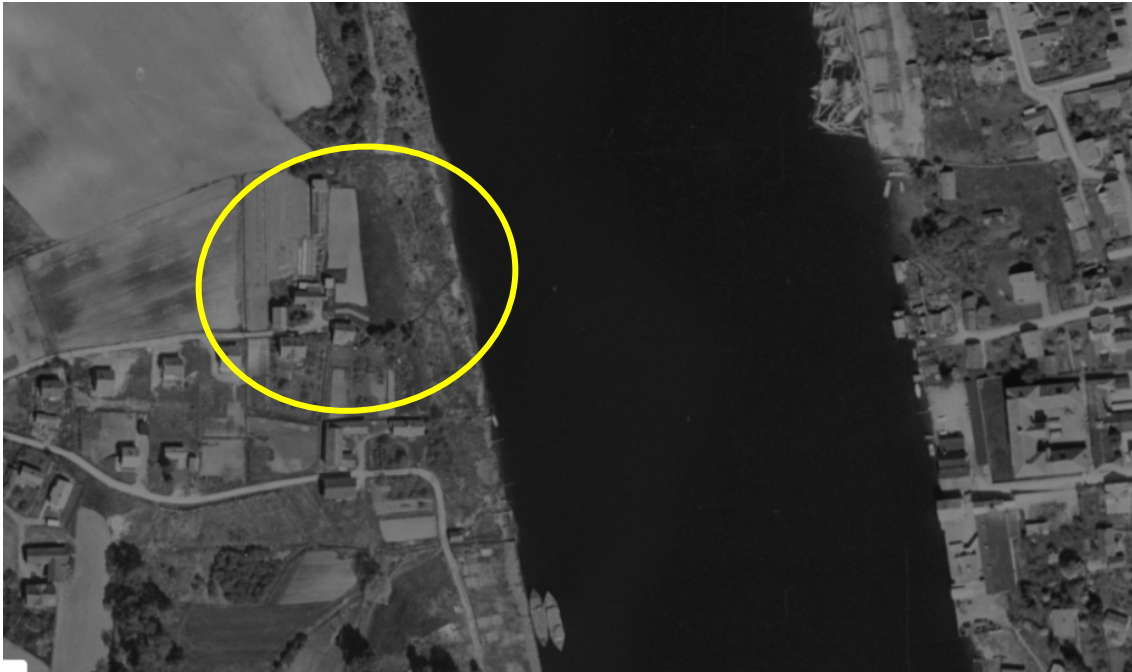
Figur 11: Foto viser terrengforskjellene som er på tomte som utgjør ca 5 meter. Sett fra sørøst.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i et byområde langs et hovedvassdrag som er og har vært en viktig ferdselsåre langt tilbake i historien. Tidligere var planområdet omgitt av dyrka mark og spredte gårdstun. Lange elvebredden har det i perioder vært næringsaktivitet.



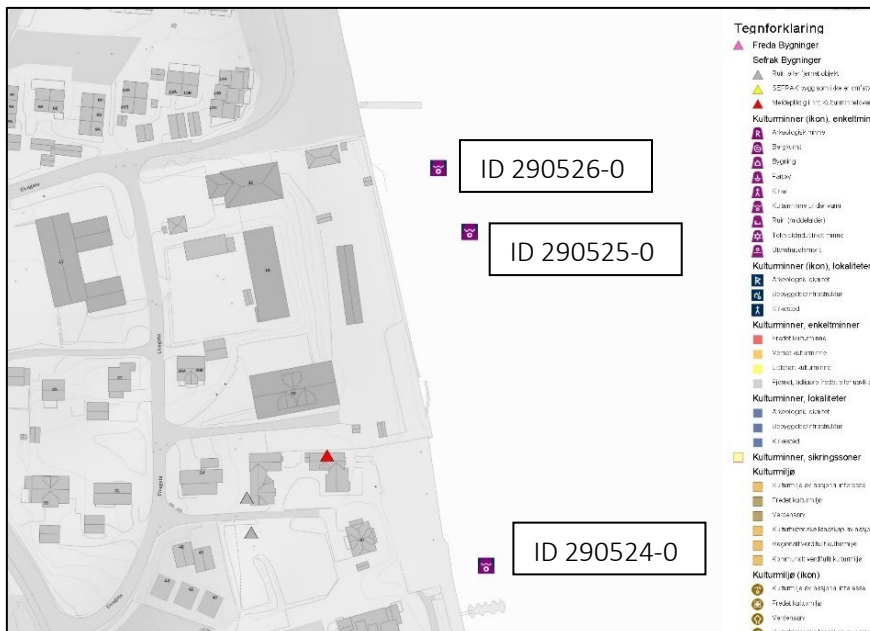
Figur 12: flyfoto 1937 (naturbase). Omtrentlig planområdet markert med gul ring.



Figur 13: flyfoto 1965 (naturbase.) Omtrentlig planområdet markert med gul ring.

Automatisk fredede kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet på land. På elvebunnen innenfor planområdet er det gjort et skipsfunn, ID 290524-0, som er automatisk fredet. Det er også gjort to andre funn på elvebunnen i nærheten, rett utenfor planområdet. Det gjelder ID 290525-0 som er et automatisk fredet funnsted (last med brynestein) og ID 290526-0 som er et funn av skipsdel med uavklart vernestatus.



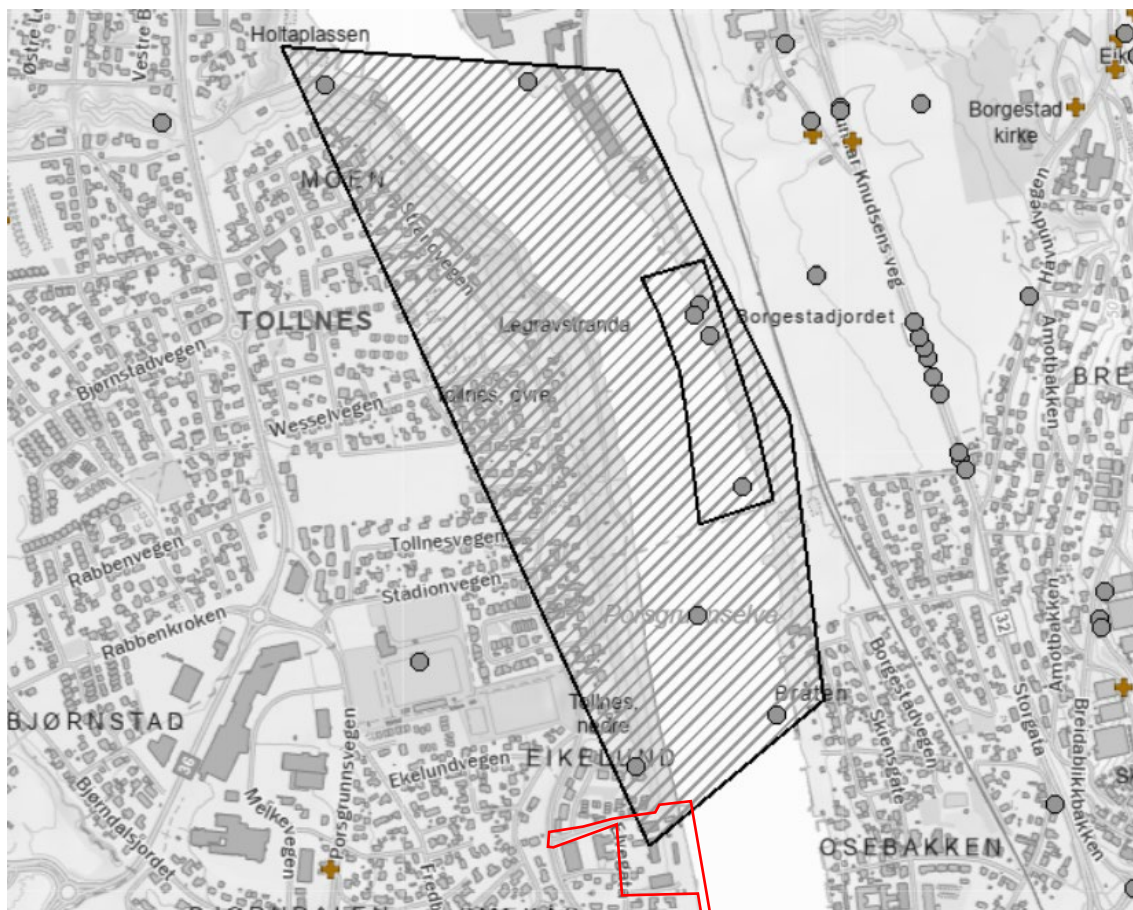
Figur 14: Kartutsnitt hentet fra Naturbasen.no (miljødirektoratet) som viser registrerte kulturminner i området. Rødt= Meldepliktig i hht. kulturminneloven (eldre enn 1850). Grå=Ruin eller fjernet objekt. Markørene ute i elva er kulturminner under vann.

4.5 Naturverdier

Området består av et næringsområde/ lagerområde med store asfalt- og grusflater. Noen fyllinger og skråninger består av gress, forvilde hageplanter og «ugress». I tillegg består området av en tidligere boligtomt med innførte hageplanter og noe gressplen.

Det er ikke registrert naturvernområder eller viktige naturtyper innenfor eller nær planområdet. Nordøst i planområdet er det noe overlappt med et større område med flere registreringer av arter med særlig stor forvaltningsinteresse. Dette gjelder sivhøne, vandrefalk, bergand, dvergdykker og hønsenhauk. Innenfor området er det også registrert storskarv, småspove, tjeld og sanglerke, som alle er *nær trua* arter. Dette er observasjoner av fugl på næringssøk utenom hekketiden, ikke reirlokalteter. Se figur 15. Kilde: Naturbase.no.

Den 16.11.2022 ble det gjennomført en befaring for å kartlegge fremmede arter. På befaringen ble det funnet flere fremmede arter (se notat *Befaring med kartlegging av fremmede arter 10.01.2023.*) Det ble funnet flere fremmede arter. Ingen av miljøene innenfor planområdet bar preg av å være verdifulle naturtyper.



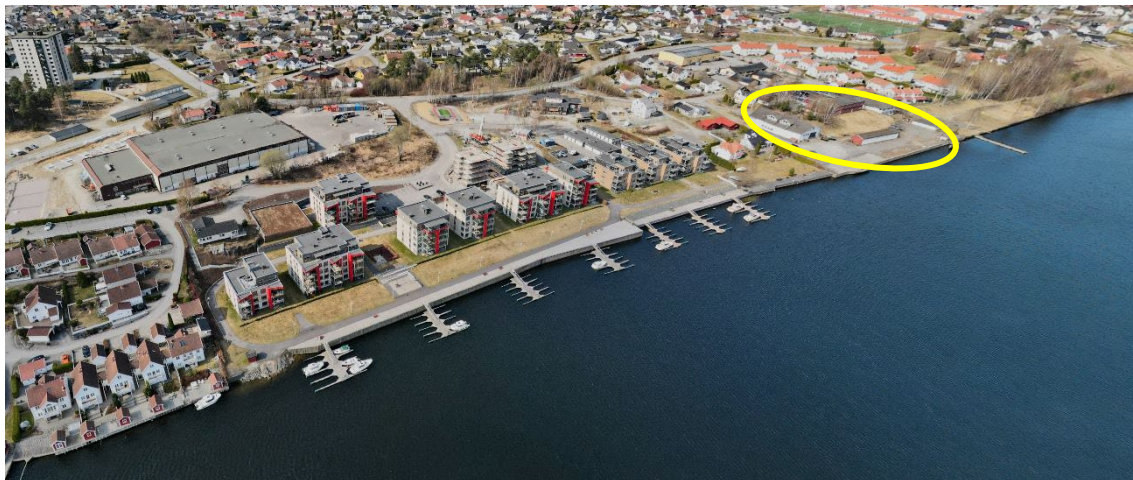
Figur 15: Område med observasjon av arter av særlig stor forvaltningsinteresse, vist med svart skravur. Omtrentlig planområde vist med rød strek. Kart: Naturbase.no.

4.6 Friluftsliv og rekreasjon

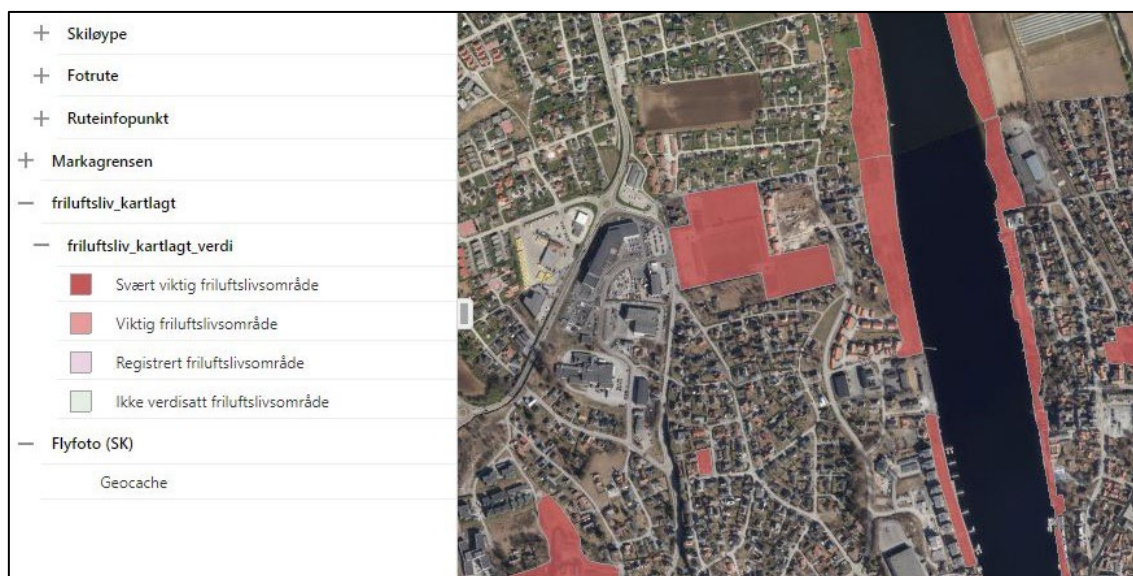
Det er ingen statlig sikra friluftslivsområder innenfor planområdet.

Porsgrunn og Skien kommune arbeider mot å få på plass sammenhengende turvei langs elvebredden. Strandpromenaden som ligger sør for planområdet er opparbeidet og tilgjengelig forbi boligene her. Nord for planområdet er det også tilgjengelig turveg. Områdene er kartlagt

som svært viktig. Den delen av planområdet som ligger ut mot elva er et av strekkene som mangler på å få en sammenhengende tilgjengelig friluftsmulighet langs elva på Vestsida.



Figur 16: Bildet viser elvefronten med tilrettelagt tursti sør for planområdet. Dagens situasjon har ikke tilrettelagt framkommelighet langs elva forbi planområdet. Området er avstengt.

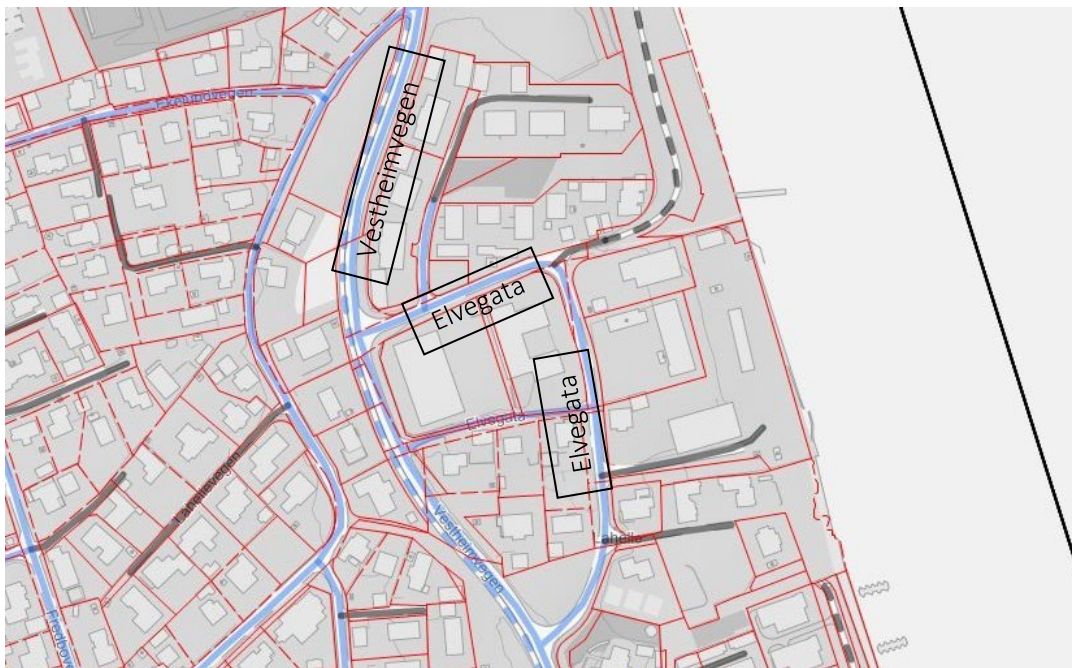


Figur 17: Oversiktskart som viser svært viktige friluftslivsområder nord og sør for planområdet.

4.7 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det ingen lekeplasser eller andre tilrettelagte områder for barn og unge. Elvefronten er ikke tilrettelagt for rekreasjon og aktivitet innenfor størstedelen av planområdet. I den nordlige enden er elvefronten en del av et friområde som er egnet for friluftaktiviteter.

Det er fortau langs Vestheimvegen, ellers er det blandet trafikk i det lokale gatenettverket. Det er lite trafikk i de lokale gatene. Nord for planområdet med ca 300 m avstand ligger Pors stadion med gode aktivitetsmuligheter.



Figur 18: Kartet viser vegnettet i tilknytning til området. De stipla linjene er fortau/turveg.



Figur 19: Kartet er hentet fra naturbasen og viser registrerte friluftsområder og områder for lek og aktivitet i nærheten av planområdet

4.8 Funksjonshemmede og eldres interesser

Planområdet er pr i dag, ikke tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er ingen fasiliteter eller noen form for tilrettelegging for eldre innenfor, eller i nærheten av planområdet.

4.9 Trafikkforhold

Elvegata og nærområdene har i dag blanda trafikk og det er lite trafikk i området. Vestheimvegen har noe større kapasitet og har fortau. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Pors Stadion ca 500m fra planområdet.

4.10 Teknisk infrastruktur

Innenfor planområdet i sør ved elvebredden står det et kommunalt pumpehus/kloakkpumpestasjon som er tilgjengelig via vegkobling fra Elvegata. Det er noe begrenset kapasitet på denne, men den kan oppgraderes gradvis i sammenheng med utbyggingfaser. Kapasitet, behov og tilknytning kan avklares i teknisk plan.

Det er grei kapasitet til drikkevann og slukkevann på relativt nye vannledninger i Elvegata. Utforming av evt. sprinkling og tilknytning kan avklares i teknisk plan.

4.11 Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor et område som er klassifisert som moderat til lav aktsomhet for radon.

Det er registrerte forekomster av kvikkleire i planområdet, se *Geoteknisk datarapport 116599r1* fra Grunnteknikk.



Figur 20 Utsnitt av NVE atlas med kartlagte kvikkleiresoner <https://atlas.nve.no>.

4.12 Forurenset grunn

Det er en viss mulighet for at det kan være forurenset grunn innenfor det området som skal bygges ut med boliger. Området i nord innenfor eiendommene 121/63 og 121/1916 er kartlagt og det er registrert forurenset grunn fra tidligere undersøkelser. (Se *Miljøteknisk fase 1 rapport 117063r1* fra Grunnteknikk.)

4.13 Forurensede sedimenter

Det er registrert forurensede sedimenter på elvebunnen innenfor planområdet. (Se *Elvegata sedimentnotat 117063n1* fra Grunnteknikk.)

4.14 Andre farer

I ROS-analysen er en rekke uønskede hendelser vurdert. (se *ROS-analyse Elvegata Elvesiden detaljregulering*, Feste Sør AS) Følgende uønskede hendelser er vurdert i ROS-analysen og hendelser markert med gult er analysert.

	Uønsket hendelse	Relevans i plansaken	Kilde	Hendelse (nr) som analyseres
Natur-hendelser	Ekstrem vind	Ikke spesielt krevende vindforhold. Det er noen større trær på eiendommen- disse vil bli hogd ned i byggeprosessen	Metrologisk institutt	
	Is og tele	Ikke større problem enn ellers i distriktet. Terreng og utbyggingsformål er ikke spesielt utsatt ved is og tele.	Metrologisk institutt	
	Elveflom i hovedvassdraget. (Elveflom ved 200-års flom)	Området ligger langs elv. Mindre deler av planområdet ligger i sone for 200-års flom. Større deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom	NVE, Porsgrunn kommune	1
	Urban flom/overvann	Innenfor planområdet ligger en kartlagt flomvei med vurdering middels sannsynlighet for flom.	Kartlegging flomveier Porsgrunn vest. Overvannsnotat Elvegata, Porsgrunn 19.04.2023, utført av ViaNova.	2
	Snøskred	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Skogbrann	Ikke skog i nærområdet	Kartgrunnlag, befarng	
	Steinsprang	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Kvikkleireskred	Området ligger under marin grense og i et kvikkleireområde med middels faregrad og risikoklasse 5.	NVE Rapport 116514n1 rev.3 utført av GrunnTeknikk AS	3
	Erosjon langs elv	Området ligger langs elv. Sikring av elvebredden er en del av planforslaget og blir ivarettatt. Sikkerhet mot erosjon blir bedre etter at planen er realisert.	Rapport 116514n1 rev.3 utført av GrunnTeknikk AS	4
	Radon	Iht Nasjonalt aktsomhetskart for radon er det moderat til lav radonaktsomhet. Håndteres i Tek17.	www.Naturbase. no	
Andre hendelser	Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer			
	Stengt kommunal vei	Stengt vei kan forekomme, men flere alternative adkomster tilgjengelig. Ikke behov for videre analyse.	Befaring Grunnlagskart	
	Strømbrudd	Strømbrudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Tette sluk håndteres med gode flomveier og er ikke analysert videre. Lekkasje i overvannsledning eller avløpsledning kan forekomme.	Overvannsnotat Elvegata, Porsgrunn 19.04.2023, utført av ViaNova	5

Brudd i annen teknisk infrastruktur	Brudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
institusjoner	Utbyggingsformålet er ikke institusjon eller påvirker institusjon i nærområdet	Planforslaget	
Sårbare grupper	Utbyggingsformålet berører ikke særlig sårbare grupper	Planforslaget	
Næringsvirksomhet			
Virksomhetsfarer som brann, eksplosjon mm i industri eller anlegg	Ingen farlige virksomheter i nærområdet.	Grenlandskart	
Forhold ved utbyggingsformålet			
Fallulykke ved elvebredden	Aktivt friluftsliv ved strandlinjen. Flere bruker området til uteopphold.	Planforslaget	6
Ulykke med bading og båtliv	Området tilrettelegges for bading med småbåthavn like ved	Planforslaget	7
Akutt forurensning	Kan oppstå ved anleggsarbeid. Utreddes i KU. Håndteres gjennom regelverk for anleggsplasser og forurensningsforskriften.	Planforslaget KU (konsekvensutredning)	
Er tiltaket i seg selv mål for sabotasje- og terrorhandling	Tiltaket er ikke sabotasjemål.	Planforslaget	
Forhold ved omkringliggende områder			
Trafikkulykke	Kan oppstå ved økning i trafikken	Planforslaget Grenlandskart	8
Større ulykker vei/bane/luft/sjø	Ulykke i forbindelse med næringstransport langs elva	Kystverket m-fl.	9
Er det potensiale for sabotasje-/terrormål i nærheten	Ingen aktuelle sabotasjemål i nærheten	Google maps	
Ulykker med farlig gods	Ingen hovedfartsårer i umiddelbar nærhet	Grenlandskart	
Forhold som påvirker hverandre			
Flom som fører til erosjon av elvebredden, kan føre til økt fare for skred.	Planforslaget innebærer omfattende sikring av elvebredden samt sikring mot områdeskred. Sannsynligheten for erosjon og skred blir lavere enn i dag. Risikoen vurderes derfor ikke nærmere, da det er tatt høyde for i uønsket hendelse 3 og 4.	Planforslaget. Geoteknisk rapport.	

4.15 Støyforhold

Planområdet er ikke vesentlig påvirket av vegrafikkstøy eller andre støykilder. (Kilde: Naturbase.no)

4.16 Luftforurensing og elektromagnetisk stråling

Planområdet er ikke særlig preget av luftforurensning, ut over det som er vanlig for hele bybåndet langs elva mellom Skien og Porsgrunn. (Kilde: Naturbase.no)

5. PLANPROSESS

5.1 Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte med planavdelingen 4.mars 2022 i Porsgrunn kommune. Referat fra møtet ligger som eget vedlegg.

5.2 Medvirkningsprosess

I tillegg til lovpålagt medvirkning gjennom PBL, har det i planprosessen blitt avholdt nabomøte. Informasjonsmøte i varslingsperioden ble avholdt 21.06.2022, 16 naboer og berørte møtte opp. Det har vært et eget møte ved oppstart av planarbeidet med utvikler av tilgrensende planarbeid i vest.

Det har også vært flere møter med kommunens planavdeling og eiendomsavdeling samt byggesak, for å diskutere viktige prinsipper, samt rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.

5.3 Oppsummering av innkomne merknader

Det kom i alt inn 9 merknader til varsel om oppstart. Hovedpunktene er oppsummert her.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 28.06.22

Fagavdelingens innspill

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Statsforvalteren minner om at reguleringsplaner skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.» Videre viser de til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4–2 og 4–3.

ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og det vises til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekkliste til ROS-analyser og Klimahjelpen (2015). Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene beskrives grundig i ROS-analysen, og tiltakene skal sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene.

Statsforvalteren viser også til rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, utgitt oktober 2018, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad» og at «kravet til ROS-analyse i loven § 4–3 vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold

Planområdet berøres av to kartlagte fareområder for kvikkleireskred i NVEs kartløsning, Elvegata (2037) og Stadion (53). Statsforvalteren forventer at grunnforholdene og områdestabiliteten vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.

Flom

Planområdet berøres delvis av NVEs faresonekart og delvis av aktsomhetskart for flom. Statsforvalteren forventer at utfordringer knyttet til flom vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.

Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet ROS-analyse etter DSB sine retningslinjer. Områdestabilitet og flomfare er vurdert og anbefalte tiltak er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav. Det er benyttet geotekniker og VA-ingeniør for faglige vurderinger.

Forurensning

I planområdet er det registrert en lokalitet med mistanke om forurenset grunn i databasen Grunnforurensning, TELEMARK TREIMPREGNERING A/S, ID 2981. Lokaliteten er registrert med en påvirkningsgrad som akseptabel med dagens areal- og resipientbruk. Miljøavdelingen minner også om at terrenginngrep i alle typer forurenset grunn også skal håndteres etter forskrift om begrensnings av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 2. Forventede terrenginngrep i alle typer forurenset grunn skal også håndteres etter forskrift om begrensnings av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 2.

Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet et notat fra Grunnteknikk AS, «Innledende miljøteknisk studie, 117063r1». Rapporten anbefaler at det før ev. grave- og tiltaksarbeid i området, utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse, for å dokumentere om massene er rene, eller forurenset. Anbefalingen er fulgt opp i bestemmelsene som rekkefølgekrav.

Friluftsliv

Planområdet berører to friluftsområder kartlagt som svært viktige, A29 Pors (v/elva) og A30 Vestheimvegen i Naturbase. Begge områdene beskrives som turvei langs elven. I kommuneplanens arealdel er arealene langs elven avsatt til friområde. Statsforvalteren forventer at avgrensningen mellom boligområdet og friområdet i kommuneplanen legges til grunn i planarbeidet og for planlagt utbygging. Miljøavdelingen antar at hensynet til friluftsliv og rekreasjon blir vurdert og hensyntatt i planforslaget. I varselet om oppstart står det at planen skal sikre sammenhengende turvei langs elva for allmenheten, og vi stiller oss bak det.

Forslagsstillers kommentar: Det er avsatt et 20m bredt areal langs elva som reguleres til friområde med offentlig tilgjengelig med turvei.

Andre forhold

For øvrig viser vi til referat fra oppstartsmøtet 2. mai 2022. Kommunen trakk der frem andre viktige temaer for reguleringsplanen, som blant annet naturmangfold, vannforvaltning, luft- og støyforurensning (T-1520 og T-1442/2021). Statsforvalteren stiller seg bak kommunens tilbakemelding og forventning om at disse temaene vurderes nærmere i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Temaene er vurdert og fulgt opp i planbeskrivelsen og bestemmelsene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 28.06.22

Fylkeskommunens rolle er å bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. De har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder.

ATP Grenland

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. Fylkeskommunen minner om at et av hovedmålene i den regionale planen er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima.

Å utnytte elvas attraksjonskraft, tilrettelegge for gående og syklende, og attraktive bo-områder der naturmiljø bidrar til å skape kvalitet, er alle eksempler på strategier i ATP Grenland som er særlig relevante for varslet planarbeid. Opparbeidelse av turveg langs elva, bør sikres som rekkefølgekrav og ivareta kvaliteter som blant annet universell utforming, beplantning, hvilemuligheter/benker og belysning. Det må videre sikres logiske, direkte og trafiksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet mellom bakenforliggende gater og friområde med turveg langs elva.

Forslagsstillers kommentar: Det er avsatt et 20m bredt areal langs elva som reguleres til friområde med offentlig tilgjengelig med turvei. Gode gangforbindelser og koplinger mellom elvestien og nabolaget er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget sikrer også trygg ferdsel for gående og syklende med fortausforbindelse fra elva og opp til den mer trafikkerte Vestheimvegen i vest.

Barn og unge

Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. De viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. De ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. Fylkeskommunen er opptatt av ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen, og ønsker derfor i fremtidige saker å komme i tidlig dialog med kommunen. Fylkeskommunen anbefaler også at kommunens barnetalsperson høres og involveres tidlig i prosessene hvor temaet berøres, og at dette framkommer av plansaken.

Idrett- og friluftsliv

Utbyggers intensjon om friområde langs elva med tilhørende turveg forutsettes oppretthold. Dette er et ledd i målet om en sammenhengende turveg langs elva. I tillegg forventes det at det settes av god plass til dette formålet, for å hindre eventuelle konflikter mellom privat og offentlig sone. Det er ønskelig at turvegen meldes inn til Tur- og friluftslivsbasen til Kartverket når den er ferdigstilt.

Forslagsstillers kommentar:

Lekearealer er plassert på solrike deler av tomta og med gode sammenhenger i forbindelse med tursti langs elva og sentralt i boligprosjektet. Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at lekeplassene skal være opparbeidet ved ferdigstilling av de ulike byggetrinna.

Automatisk freda kulturminner

Kulturarv kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner på land som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. De vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner kan være bevart, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. Siden deler av reguleringsplanen kommer inn under Norsk Maritimt Museum sitt ansvarsområde, er saken oversendt for vurdering. I en post datert 9. juni uttaler museet: «Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for Elvegaten / Elvesiden, planID 163 i

Porsgrunn. Varslet plangrense omfatter deler av Porsgrunnselva og vi har ikke tidligere gjennomført systematiske arkeologiske registreringer under vann i dette området. Varslet nevner at det senere vil bli lagt fram en prinsippsak om mulig fremtidig etablering av småbåthavn inne i planområdet og at dette i så fall skal konsekvensutredes. Norsk maritimt museum varsler på dette stadiet i planprosessen at dersom planen kommer til å involvere tiltak i elva, eksempelvis etablering av småbåthavn(er), så må det gjennomføres en arkeologisk registrering i forbindelse med konsekvensutredning av dette. De anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes: 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. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §§ 8 andre ledd og 14 tredje ledd).

Forslagsstillers kommentar: undersøkelser under vann er gjennomført og funn er tatt inn i plankart og bestemmelser.

Nyere tids kulturminner

Kulturarv er ikke kjent med at det er nyere tids kulturminner av nasjonal og/eller regional verdi innenfor planområdet. De vil imidlertid gjøre oppmerksom på, at det ligger en bygning registrert oppført før 1850 i SEFRAK-registeret i Elvegata 28 like sør for planområdet. De minner for ordens skyld om, at Kulturarv skal gis anledning til å uttale seg til søknader som gjelder vesentlig endring og/eller riving av bygninger oppført før 1850 slik det følger av kulturminneloven § 25. Dersom planarbeidet kan medføre slike tiltak på bygningen, og det ikke er avklart tidligere, anbefaler vi derfor at det innhentes uttalelse fra Kulturarv som ledd i planarbeidet.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentar: planforslaget påvirker ingen kjente kulturminner.

NVE, 11.07.22

NVEs konkrete innspill

Kommunen har bedt NVE om uttale ift. at planområdet ligger innenfor kvikkleiresone 2037: Elvegata. NVE viser til det som står i referatet fra oppstartmøtet. Området må likevel vurderes i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019, og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt. Områdestabilitet må være avklart. Det må være krav om ev. sikring i planbestemmelsene. Det er positivt at det blir stilt krav om innmelding av kvikkleiresoner og ev. endring av disse. Når rapporter er blitt utarbeidet, og resultatene er innarbeidet i plankart og bestemmelser, kan NVE ev. bistå kommunen i vurderingen av disse.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan planleggere kan ta hensyn til NVE sine tema i reguleringsplanen anbefaler de å bruke NVE sine nettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. NVE vil særlig vise til Kartbasert

veileder for reguleringsplan. Veilederen leder gjennom alle NVE sine fagområder, og gir verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Når planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. NVE ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

Forslagsstillers kommentar:

Vurdering av områdestabilitet er fulgt opp gjennom undersøkelser og påfølgende rapport, utført av GrunnTeknikk AS. Bestemmelsene sikrer at det også skal foreligge geoteknisk vurdering ved søknad om tiltak. Vurderingen skal dokumentere hvordan lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon.

Miljøretta helsevern Grenland, 29.06.22

Støy

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at det gjennomføres kartlegging av støy i tråd med anbefalingene i retningslinjen.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler videre at det i planbestemmelsene fastsettes klare krav til støy slik at man sikrer tilfredsstillende støyforhold i boligene og på deler av utearealet til hver enkelt bolig samt felles leke- og oppholdsareal.

Småbåthavn

Ved etablering av småbåthavn, må det tilrettelegges på en slik måte at aktiviteten i havna (på land og vann) ikke forurensar omgivelsene og småbåthavna må anlegges slik at den ikke kommer i konflikt med badende på badestrender i området. Miljørettet helsevern i Grenland gjør oppmerksom på at småbåthavner kan medføre generende støy til omgivelsene. Havnas plassering mot bebyggelse må derfor vurderes.

Lekeareal

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at lekeområdet utformes slik at det stimulerer til fysisk aktivitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Det er spesielt viktig at de minste barna og mennesker med funksjonsnedsettelse har tilgang på areal for fysisk aktivitet og lek nær boligen sin. Lekearealets plassering på området må være lett tilgjengelig, skjermet fra biltrafikk og ha mulighet for sol og skygge. Aktiviteten på lekearealet kan også medføre noe støy. Det er derfor viktig at lekeareal ikke plasseres nær inntil rom med støyfølsom bruk (stue, soverom).

Trafikksikkerhet

Planområdet berører veisystem som benyttes til skolevei. Planarbeidet må sikre at trafikksikkerheten ivaretas for alle typer trafikanter både i anleggsfase og etter at bygging er ferdigstilt.

Støy og støv i anleggsperioden

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå belastende forhold for beboerne i og ved området i form av i støy, støv og redusert sikkerhet. Reguleringsbestemmelsene bør inneholde klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene: «For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021) gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T- 1520) kap. 6.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget og bestemmelsene sikrer at plassering av småbåthavn ikke vil medføre forurensning eller være i konflikt med tilrettelagte badesoner.

Bestemmelsene stiller krav til støy- og støvgrenser i anleggsperioden.

Støyende aktivitet fra småbåthavn og lekeområder vil kunne forekomme. Videre detaljprosjektering vil vurdere beste plasseringer av ulike soner for å unngå konflikter.

Planforslaget tilrettelegger for fortau fra Vestheimvegen og ned til boligene og turstien langs elva. Dette bidrar til trygg ferdsel for skolebarn.

Renovasjon i Grenland, 09.06.22

De gjør oppmerksom på at det ved utbygging av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, stilles det i Grenlandskommunene krav om å benytte nedgravde avfallsløsninger.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget følger opp dette.

Grenland brann og redning, 13.06.22

Har ingen merknader til planarbeidet, men legger ved dokumentet: «Tilrettelegging for rednings- og slokemannskap i Porsgrunn, Bamble og Drangedal kommune»

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget følger opp dette og det må hensyntas i videre prosjektering.

Advokatfirmaet Eurojurist Telemark ved Johan Henrik Frøstrup på vegne av Gunn Rød, 4. juli.

- Rød er eier av gnr. 121, bnr. 38 og bnr 1823, som grenser til det området forslaget til reguleringsplan omfatter. Deler av Røds eiendom og hele hennes strandlinje er dessuten inntatt i planområdet.

- Frøstrup skriver at forslaget som er lagt fram vil innebære betydelige ulemper for Rød og mener at planforslaget bør forkastes. Dersom dette ikke aksepteres bør byggeplanene reduseres vesentlig.
- Det skrives videre at seks etasjes høye boligblokker inntil Røds eiendom vil forringe hennes eiendom betydelig. Leilighetene i de seksetasjes boligblokkene vil ha fullt innsyn inn i og over hele hennes eiendom. Byggene vil få vesentlige negative konsekvenser for både utsikts- og solforhold på eiendommen. Det er grunn til å tro at Røds eiendom som følge av disse forholdene vil få en ikke-ubetydelig lavere omsetningsverdi. Dette vil være en erstatningsbetingende særulempe og hun vil kunne kreve å få sin eiendom utløst.
- Frøstrup skriver at planforslaget fremstår som brutalt og ødeleggende for det gamle estetiske uttrykket i området. Massiv fortetting vil i stor grad endre og på sikt ødelegge områdets visuelle kvaliteter og egenart. Bomiljøet i området, med tradisjonell villabebyggelse og god plass mellom husene, vil ødelegges for all fremtid. Det vises til uheldige konsekvenser av fortetting.
- Det omsøkte området befinner seg i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. I dette beltet skal det <tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser>, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Etter denne sides syn er det vanskelig å se hvordan disse interessene ivaretas med en slik utbygging som er planlagt. Utgangspunktet etter loven er dessuten at utbygging i 100-metersbeltet er forbudt, jf. pbl § 1-8 annet ledd. En utbygging i tråd med forslaget til reguleringsplanen er slik vi ser det, ikke forenlig med dette forbudet. Standpunktet forsterkes ytterligere når man tar i betraktning den totale utbyggingen i området og den belastning dette fører med seg.
- Det vises til at utbyggingen planlegges i et område med kvikkleiregrunn. Området har gjennom de senere år blitt fortettet kraftig, og det er prosjektert et massivt utbyggingsprosjekt på naboeiendommen Elvegata 15-17 i 2022. Det har tidligere gått større leirskred i området. Det er grunn til å frykte at ytterligere utbygging i et slikt omfang som skissert i det angjeldende planforslaget, kan medføre at grunnens bæreevne overskrides, slik at den blir ustabil og at kvikkleireskred kan utløses. Det vises til katastrofen på Gjerdrum for to år siden.
- Røds strandlinje er omfattet av reguleringsplanforslaget. Rød motsetter seg at noen del av hennes eiendom skal inngå i reguleringsplanen, herunder at det skal utføres noen form for tiltak på hennes eiendom. Uten tiltak synes forholdene nå stabile. Eventuelle tiltak kan uansett ikke settes i gang uten ekspropriasjon. Forhåndstillatelse vil ikke bli gitt.
- Avslutningsvis anmodes det om at planforslaget skrinlegges, subsidiært reduseres vesentlig. Skulle planforslaget bli sendt Porsgrunn kommune, vil det fra Gunn Røds side bli anført at kommunen ikke bør godkjenne reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Planavgrensningen er satt i samråd med Porsgrunn kommune for å ha rom for sikringstiltak. Tiltakshaver vil opprette dialog med Gunn Rød om eiendommen. Den delen av planområdet som berører boligtomten til Rød, er i planforslaget videreført som i gjeldende reguleringsplan.

Forslaget er justert etter oppstart av planarbeidet og nabomøtet i juni 2022. Planforslaget legger opp til leilighetsbygg på inntil 5 etasjer sentralt på tomten med rekkehus og eneboliger rundt. Dette gir en trapping ned mot omkringliggende bebyggelse som gjør at prosjektet tilpasses omgivelsene.

Områdestabiliteten er redegjort for og følges opp gjennom krav i bestemmelsene.

Planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig bolig. Området ligger i en sone tett på sentrum der det er ønskelig med høy utnyttelse. Dette er et område der fortetting er ønskelig.

Gunn Rød 3. juli 2022

Gunn Rød aksepterer ikke planforslaget og begrunner dette blant annet med at hennes private brygge med båtplasser blir berørt og at området er utsatt for kvikkleireskred. Hun påpeker at alle i området er engstelige for grunnforholdene.

Gunn Rød har også sendt innspill til kommunen tidligere, vedrørende bekymring for grunnforholdene.

Forslagsstillers kommentar:

Forslaget innebærer ingen endringer på eiendommen 128/38 til Gunn Rød. Den blir regulert til uteareal og brygge slik arealet er regulert i dag. Det åpnes for sikringstiltak i elva/ strandkanten dersom det skulle bli nødvendig.

Områdestabiliteten er redegjort for og følges opp gjennom krav i bestemmelsene.

Gunn Rød

Gjør oppmerksom på at en liten del av hennes eiendom 121/38 ligger innenfor planområdet i nord, løsrevet fra resten av eiendommen. Hun ønsker dialog om erverv av denne eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

Dialog om erverv av eiendommen er opprettet, men foreløpig er det ikke kommet til enighet. Utbyggingsprosjektet kan gjennomføres uten denne eiendommen.

Kystverket, juni.22

Planområdet ligger på vestsiden av Porsgrunnselva, og omfatter deler av farledsarealet til biled Porsgrunn – Skien, farledsnr. 2058. Farvannet trafikkeres av nyttebåter og fritidsbåter, jf. opplysninger i Kystdatahuset. Det er etablert bryggeanlegg ved planområdet.

Planarbeidet har til hensikt å etablere bryggeanlegg ut i elva. Det må ikke planlegges tiltak som medfører ulemper for sjøfarende. Området kan være utsatt for bølger fra skipstrafikken. Eventuelle bryggeanlegg bør dimensjoneres til å tåle bølger fra passerende fartøy. Kystverket forventer at det vurderes om planforslaget vil ha konsekvenser for den allminnelig ferdselen i farvannet. I den forbindelse viser vi til kystinfo og Kystdatahuset som inneholder informasjon om skipstrafikk mv.

Forslagsstillers kommentar:

Det er laget en konsekvensutredning i forhold til etablering av småbåthavn som en del av planforslaget. Denne konkluderer med at det ikke er konflikt mellom den planlagte småbåthavna og farleden.

Mariette Røed Tojussen, nabo

Hun mener forslaget som ble vist 21. juni 2022 er massivt stort og prangende på et idyllisk område og 4 x så stort som våre naboer Plassen. Hvorfor så stort prosjekt når grunnen er så sårbar?

Hun skriver videre at hun ikke mener prosjektet hensyntar omgivelsene og legger ved bilder. Hun viser videre til Elvegata borettslag med en idyllisk bebyggelse og opprettholder høyde på 2 etasjer, samt byggefeltet i trekant syd for borettslaget med 2 etasjer. Arkitekturen bør sammenligne seg med nærliggende boligfelter og opprettholde idyllen. Planforslaget ble vist med 6 etasjer. Det påtenkte forslaget danner en vegg ut mot elva og forringer og tar all utsikt for bakenforliggende bebyggelse og boligene i syd. Hun skriver videre at de føler seg utrygge på grunnforholda i området. «Med den massive utbyggingen er grunnen så skjør og vi som nærmeste naboer er UTRYGGE! Vi har allerede vært i kontakt med NGI og NVE for å oppfordre om utbyggingen. Vi har i tidligere byggeprosesser rundt oss hatt store rystelser med sprekkdannelser inne i hus og det er nærmest uutholdelig å være innomhus i periodene det bygges/pæles. Hvordan vil utbyggere behandle skader skjedd i byggetiden? Vi har Gjerdrum sterkt i minne.»

Hun skriver videre om Vestheimveien og at den synker. Med det planlagte boligprosjektet er de ekstra bekymret for økt belastning på vegen. Hun mener også at 1,2 biler pr. husstand er for lite og at det parkeres i gatene siden det ikke er tatt høyde for riktig antall p-plasser.

Hun mener prosjektet bør hensynta bebyggelse rundt mht høyder og byggestil i koselig sørlandsidyll. Vennligst se hva som allerede er der og hensynta idyllen og trehusbebyggelsen, gjør en endring, dagens arkitektur glass stål og betong er kaldt og skaper ikke harmoni.

Forslagsstillers kommentar:

Forslaget er justert etter oppstart av planarbeidet og nabomøtet i juni 2022. Planforslaget legger opp til leilighetsbygg på inntil 5 etasjer sentralt på tomte med rekkehus og eneboliger rundt. Dette gir en trapping ned mot omkringliggende bebyggelse som gjør at prosjektet tilpasses omgivelsene. Materialvalg og detaljer er ikke tatt stilling til i planforslaget.

Områdestabiliteten er redegjort for og følges opp gjennom krav i bestemmelsene.

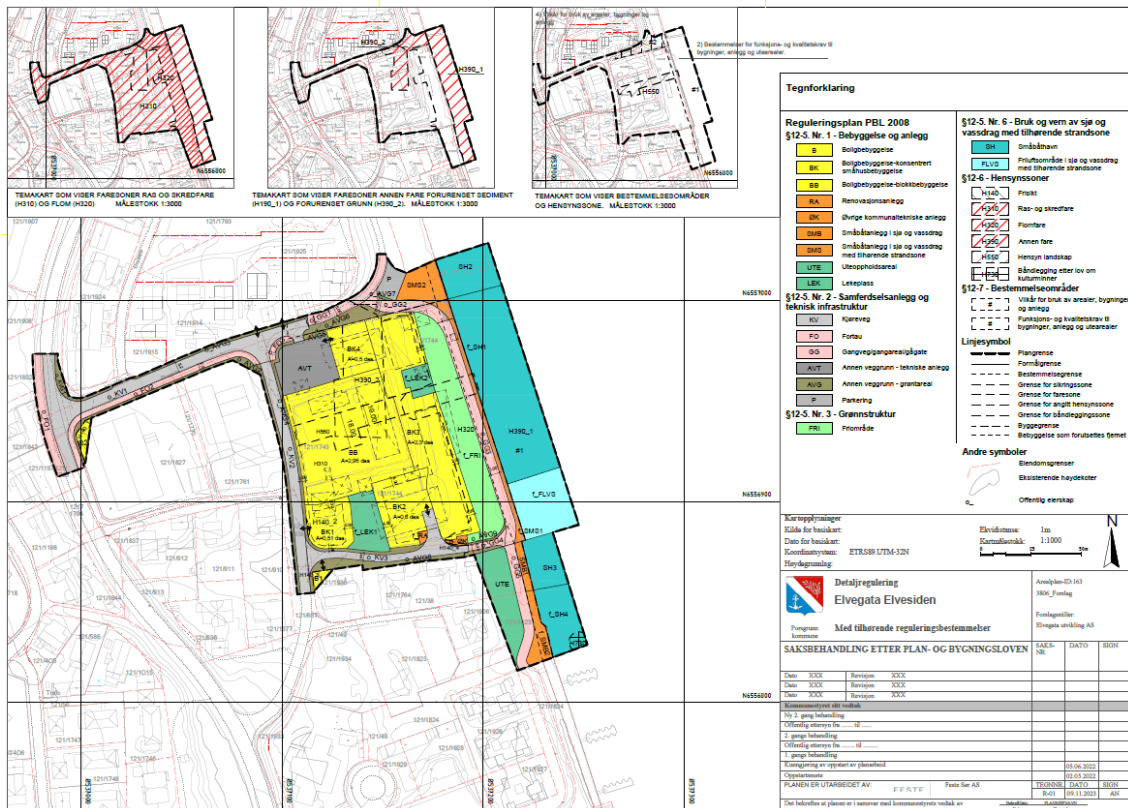
Rune Johannessen

Påpeker at dette er et meget populært turområde og ønsker at det anlegges en tursti som ligger ytterst mot elven og slik at en ikke føler at en er til sjenanse til befolkningen som bor der.

Forslagsstillers kommentar

Forslaget legger til rette for en stitrase ned mot elva som skjermes mot bebyggelsen med noe høydeforskjell og et grøntområde med skjermende vegetasjon.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 21: Detaljreguleringsplan for Elvegata elvesiden. Nedfotografert.

6.1 Planlagt arealbruk (reguleringsformål)

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

- Boligbebyggelse (B1-2)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS1-2)
- Lekeplass (LEK1-2)
- Uteoppholdsareal (UTE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Kjøreveg (KV1-4)
- Fortau (FO1-3)
- Gangveg (GG1-5)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-10)
- Parkering (P)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.3):

- Friområder (FRI)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.6):

- Småbåthavn (SH1-4)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (H140_1-4)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Faresone forurensede sedimenter (H390_1)
- Faresone forurenset grunn (H390_2)
- Hensynssone landskap (H550)
- Båndleggingssone kulturmiljø (H730)

BESTEMMELSESMOMRÅDE (PBL § 12-7)

- 2) Bestemmelser for funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer. (#1)
- 4) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

6.2 Overordnet beskrivelse av tiltaket

Det planlegges å bygge 2 leilighetsbygg med til sammen ca 65 boenheter. Det tilrettelegges for parkeringskjeller med bodareal under leilighetene. I tillegg tilrettelegges det for å bygge 11 rekkehusleiligheter/tomannsboliger og 2 eneboliger innenfor planområdet. Parkering for disse vil i hovedsak være på bakkeplan i tillegg til P-kjeller.

Bebyggelsen plasseres med leilighetene sentralt i planområdet og med rekkehus og eneboliger nord, øst og sør for leilighetskomplekset. Ut mot Porsgrunnselva tilrettelegges det for et friområde med opparbeidet sti og tilrettelegging for soner med aktivitet og opphold for allmennheten og beboere. Sikring av områdestabilitet samt erosjonssikring av elvebredden er en del av tiltaket.

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felles for all bebyggelsen innenfor planområdet er at solsceller på tak og fasade tillates. All utbygging skal gjennomføres på en måte som sikrer områdestabiliteten i planområdet og influensområdet. Det er tillat med takterrasser med enkelte begrensninger. Ingen boliger skal ha større avstand enn 50 m til lekeplass. Felles uterom for boligbebyggelsen vil i stor grad dekke innenfor områdene f_LEK 1-2 og f_FRI. Denne arealdisponeringen gir relativt høy tetthet innenfor de ulike boligformålene BK1-3 og BB.

Boligbebyggelse – (B1-2)

Deler av tilgrensende eiendommer og reguleringsplaner som er inkludert i planområdet for å sikre bestemmelser om frisikt. Utnyttelse, høyder og andre kvalitetskrav skal tilpasses de tilgrensende reguleringsplanene.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

Planforslaget tilrettelegger for to områder med konsentrert småhusbebyggelse.

Det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer. Formålene utgjør til sammen 4,3 daa. For område BK1 er max tillatte byggehøyde +16,9 mens for BK2 som ligger lavere i terrenget mot Porsgrunnselva er max byggehøyde +13,5. BK2 skal inkludere nødvendig veiadkomst til boligene og det er tillatt å etablere gjesteparkering og boder i den norlige delen av formålet.

Det skal tilrettelegges for 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet som skal plasseres innenfor formålene.

Bebygd areal kan være 48% av formålets totale areal for BK1 og for BK2. Det stilles krav til uterom (privat og felles) som samsvarer med kravene i kommuneplanens arealdel.

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB)

Det tilrettelegges for leilighetsbygg på inntil 5 etasjer innenfor et areal på 3,4 daa.

Den 5. etasjen skal være inntrukket mot elva. Felles takterrasser tillates.

Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 24,5. Formålet har en tillatt utnyttelsesgrad på 100 % BYA i parkeringskjeller og 70% over parkeringskjeller.

Anlegget skal ha parkeringskjeller. Deler av kjellerarealet kan benyttes til fellesareal i sokkelen som vender mot elva. Der p-kjellerens fasade rekker over 1 m over terrengnivå, skal sokkelfasaden utformes på en måte som skaper gode overganger mot uteareal på terreng og bebyggelsen rundt. Det skal tilrettelegges for min. 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det stilles krav til uterom (privat og felles) som samsvarer med kravene i kommuneplanens arealdel. Hver boenhet skal ha min. 2 sykkelparkeringsplasser hvor min. 50 % skal være under tak og med gode låsemuligheter.

Renovasjonsanlegg, RA

Gjelder oppstillingsplass for renovasjon for de delene av BK2 som ligger sør for H550. Her er det lagt opp til renovasjonsdunker oppå bakken.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, ØK

Gjelder kommunalt pumpehus som eies av Porsgrunn kommune.

Det skal være adkomst til pumpehuset og mulighet for oppstilling av bil innenfor formålet.

(Det er satt av plass til trafo innenfor formålet AVT eller BK2.)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SMS 1-2.

Innenfor f_SMS1 åpnes det for å etablere en brygge med tredekke eller steinsatt elvekant.

Bryggekannten skal være tydelig og lesbar for alle, uavhengig av funksjonsevne. Området kan ses i sammenheng med formålene f_SH1 og i elva utenfor, og det kan etableres småbåthavn med utstikkere.

Det skal etableres en god overgang mellom bryggekant og gangvegen.

SMS 2 gjelder regulert småbåtanlegg fra eksisterende reguleringsplan nord for området. Her gjelder de samme bestemmelsene som tidligere. Forslagsstiller har ingen planer for utbygging i dette området.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMB1 og f SMB2

Gjelder bryggeanlegg i eksisterende reguleringsplan. Eksisterende formål videreføres.

Forslagsstiller har ingen planer for utbygging i dette området.

Lekeplass, LEK 1-2

Lekearealene skal ha gode sol og lysforhold. De skal ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl. 15 ved vårjevndøgn (20. mars) og kl. 18 ved sommersolverv (20. juni). 50% av lekeplassene skal være universelt tilgjengelig. Minst et sittemøbel skal være tilrettelagt for rullestol. Lekeplassene skal ha sandkasse, huske, sittemuligheter og barnevennlig vegetasjon. I tillegg skal det etableres minst to lekeapparater med ulike funksjoner. Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til Porsgrunn kommune sine normaler der ikke annet er beskrevet.

Kjørveg, KV 1-4

Alle kjørveger innenfor området er offentlige.

o_KV1 gjelder Elvegata fra og med krysset i Vestheimvegen og ned mot friområdet langs elva.

Vil gå over i privat vei innenfor formål BK2 ved FO3.

o_KV2 gjelder det strekket av Elvegata som går nord-sør i planområdet.

o_KV3 gjelder adkomstvei fra kryss med Elvegata og ned til pumpehus ved elva.

Adkomst til eksisterende boligområde i nord i varetas via o_KV4.

Fortau, o FO1-3

o_FO1 gjelder fortau langs Vestheimvegen.

o_FO2-3 gjelder fortau langs o_KV1. Fortauet skal etableres slik at det sikres en god og trafiksikker overgang til turveg langs elva, o_GG3.

Gangveg/ gangareal/ gågate, o GG 1-5

Gangvegen langs elva (o_GG3) er regulert med 5 meter bredde, men skal opparbeides med 3 meter. Reguleringsbestemmelsene sikrer at turstien kan tilpasses eksisterende stier nord og sør for planområdet. Plassering av turstien kan justeres slik at det oppnås god tilpasning mot bryggeanlegg og friområdet ellers. Turstien skal opparbeides slik at den kan brukes av alle brukergrupper, uavhengig av funksjonsnivå. Det skal benyttes fast grusdekke som skal være framkommelig med elektrisk rullestol.

O_GG1 gjelder eksisterende turvei og o_GG2 gjelder de delene av turstien som skal binde sammen fortauet, eksisterende turveg og o_GG3. O_GG4 skal binde sammen o_GG1 og o_KV3.

Alle gangvegene skal opparbeides med en bredde på 3 meter og skal kunne brøytes og strøs.

O_GG5 gjelder regulert gangveg i eksisterende reguleringsplan nord for området. Her gjelder de samme bestemmelsene som tidligere. Forslagsstiller har ingen planer for utbygging i dette området.

Annen veggrunn – grøntanlegg, o AVG 1-10

Arealene skal benyttes til nødvendige grøfter, skjæring og fylling samt tilpassing til eksisterende terreng. Arealet skal i hovedsak være grønt og håndtere overflatevann og snøopplag, men kan også benyttes til annen infrastruktur som kabler, stolper eller liknende.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT

f_AVT skal benyttes til etablering av innkjøring til P-kjeller, trafostasjon og renovasjonsanlegg.

Når disse funksjonene er plassert, kan andre tekniske installasjoner samt parkering for bil og sykkelparkering tillates innenfor formålet.

Trafo skal plasseres minst 3 meter fra veg og minst 5 meter fra vesentlig bygg. Lastebil med kran må ha tilkomst til trafoen.

Renovasjonsanlegget skal etableres i henhold til retningslinjene til Renovasjon i Grenland.

Parkering, P

Gjelder tidligere regulert parkering nord for utbyggingsområdet. Området er offentlig parkeringsplass for handikappede.

GRØNNSTRUKTUR

Friområde, f_FRI

Området er n del av et ca 20 m bredt belte langs elvebredden som skal være åpent for allmennhete. Det sikres en sammenhengende turveg gjennom området som kopler seg på naboarealene. Det skal etableres møteplasser og tilrettelegges for lek, opphold og aktivitet innenfor formålet, og området skal utformes slik at det er attraktivt for flere aldersgrupper.

Nærlekeplass for mellomstore barn skal etableres innenfor formålet. Totalt areal til nærlekeplass skal være 1000 m². Nærlekeplassen samlokaliseres med småbarnslekeplass LEK2. Minimum 800m² av nærlekeplassen skal opparbeides innenfor formålet. Minimum en sone for opphold med sittegruppe og minimum to lekeapparat skal være universelt utformet.

Vegetasjonsbruken innenfor formålet skal bidra til biologisk mangfold. Det skal etableres vegetasjon for å skape rom og for å skape en levende, halvåpen skjerming mellom private uteareal og fellesarealet ned mot elva.

Formålsgrensen mellom f_FRI og o_GG1 kan justeres dersom det er nødvendig for å oppnå god tilpasning mot øvrige gangveger, eller for å oppnå god tilpasning mot tilgrensende bryggeanlegg og friområde.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåthavn, SH1-4

Området innenfor f_SH1 skal benyttes til felles småbåtanlegg som skal eies av beboere i BB, BK1 og BK2. Bestemmelsene sikrer at etablering av anlegget, ikke forstyrrer kulturminnet på elvebunnen.

Formålene SH2, SH3 og SH4 er hentet fra tilgrensende planer sør og nord for planområdet. Gjeldene bestemmelser er videreført inn i denne planen.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS

Strandlinja skal ha en utforming i overgangen mellom land og vann som gir god tilgjengelighet til vannkanten. Det tillates etablering av badeplass, badebrygge og/ eller badstu. Det er ikke tillatt med oppankring av flytende hytter, husbåter, hoteller, serveringssteder og lignende med forankring i sjøbunnen eller på land.

HENSYNSSONER

Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Faresone ras- og skredfare (H310)

Hele planområdet ligger i et område med fare for kvikkleireskred. Alle tiltak må vurderes etter NVE sin veileder 1/2019.

Faresone flom (H320)

For alle tiltak innenfor hensynssonen skal nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade eller beredskaps-svikt ved flom. Flomveier mot elva skal holdes åpne.

Annen fare forurensede sedimenter (H390_1)

For tiltak som omfatter fylling eller graving/fundamentering på elvebunnen skal det gjennomføres spredningsreduserende tiltak.

Annen fare forurenset grunn (H390_2)

Ingen tiltak som omfatter graving i grunnen kan gjennomføres før eventuell forurensning er kartlagt og det foreligger en godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften. Tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før terrenginngrep kan starte.

Hensynssone landskap (H550)

Innenfor området skal en akse med minimum bredde 10 -18 meter fra Elvegata til elvebredden markeres gjennom følgende tiltak:

- Ingen bebyggelse, med unntak av parkeringskjeller i BB og balkonger.
- Ingen øvrige installasjoner som hindrer sikt og utsyn i aksene.
- Vegetasjon skal plasseres slik at sikt mot elva opprettholdes i aksene.
- Sikre mulighet for gjennomgang/ snarveier for allmenheten og beboere.

Båndleggingssone kulturmiljø (H730)

Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade marine kulturminner på elvebunnen.

Bestemmelsesområder

Det er satt av et bestemmelsesområde langs elvebredden for å sikre samtidighet i planlegging og gjennomføring når det gjelder de ulike tiltakene. Det er også satt av et bestemmelsesområde for å sikre tilgang til elvebredden dersom det er behov knyttet til sikring av grunnstabiliteten.



Figur 22: Utsnitt fra illustrasjonsplanen for Elvegata sjøside viser hvordan planområdet er planlagt utformet i tråd med plankart.

6.4 Grønnstruktur

Det settes av et 20m bredt friområde fra Porsgrunnselva og inn til boligområdet i vest.

Friområdet som reguleres langs elva blir en del av en sammenhengende tilgjengelig grønnstruktur langs Porsgrunnselva.

Bestemmelsene vil sikre at det skal opparbeides en sammenhengende sti i området som vil bli en forbindelse til stiene nord og sør for planområdet. Vegetasjonsbruken i området skal bidra til biologisk mangfold. Det skal etableres møteplasser og tilrettelegges for lek, opphold og aktivitet innenfor formålet og området skal utformes slik at det tilrettelegges for flere aldersgrupper.

Nærlekeplass for mellomstore barn med opparbeidet lekeareal skal etableres innenfor området.



Figur 23: Illustrasjon som viser grøntdrag/turvei langs elva og sammenhengen opp til Elvegata i sør.



Figur 24: Illustrasjon grøntdrag/ turvei langs elva

6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

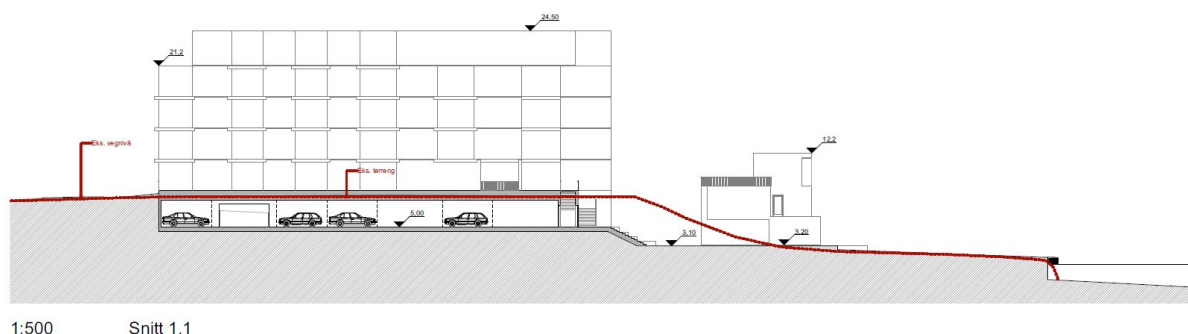
Strandsonen er avsatt i reguleringsplanen som et eget bestemmelsesområde. Bestemmelsene sikrer at utformingen av strandsonen skjer på en måte som gjør at utforming av tiltak på land vil koordineres med eventuelle sikringstiltak for områdestabiliteten under vann samt erosjonssikring.

Overgang mellom sjø og land (formål f_SH1, f_FLVS og f_SMS) kan justeres noe i prosjektering til rammesøknad dersom det er hensiktsmessig for å oppnå god sikring og tilgjengelighet til elva.

6.6 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen reguleringsplanen legger til rette for er en blanding av leilighetsbygg på inntil 5 etasjer sentralt i område og rekkehus/tomannsboliger i kombinasjon med eneboliger på inntil 3 etasjer i områdene nord, øst og sør for leilighetsbyggene.

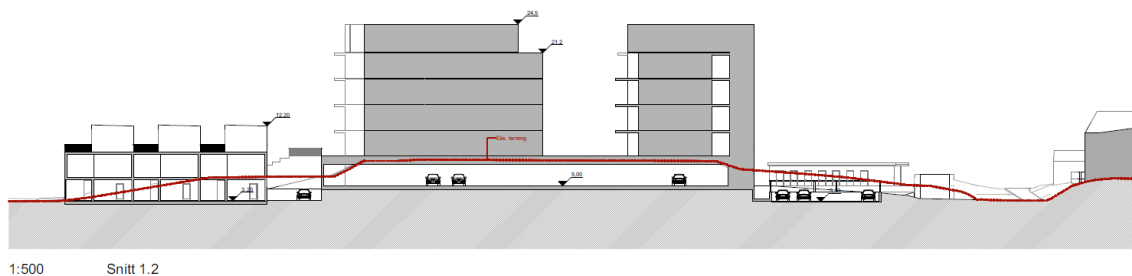
Leilighetsbebyggelsen som planlegges ligger innenfor kote 8 i dagens situasjon for å tilfredsstille kravet til geoteknikk i området. Det planlegges en parkeringskjeller under leilighetsbebyggelsen som ligger med gulvnivå på kote 5.



Figur 25: Snittet viser situasjonen fra Elvegata gjennom leilighetsbygget med parkeringskjeller og ut til Porsgrunnselva. Den røde linja viser dagens terrenmlinje.

Den høyeste delen av bebyggelsen ligger sentralt i planområdet med lavere bebyggelse rundt. Leilighetsbyggene har i tillegg krav om at de øverste etasjene skal trekkes inn min 3 m fra hovedfasaden. Denne nedtrappingen av volumene i prosjektet mot de omkringliggende boligene i området gjør at prosjektet forholder seg til omgivelsene på en god måte.

Det er lagt opp til en 10 meter åpen sone mellom de to leilighetsbyggene i sentrum av prosjektet. Denne sonen vil gi utsyn til elva fra områdene i vest og være en forbindelse/snarvei ned til elva fra Elvegata.



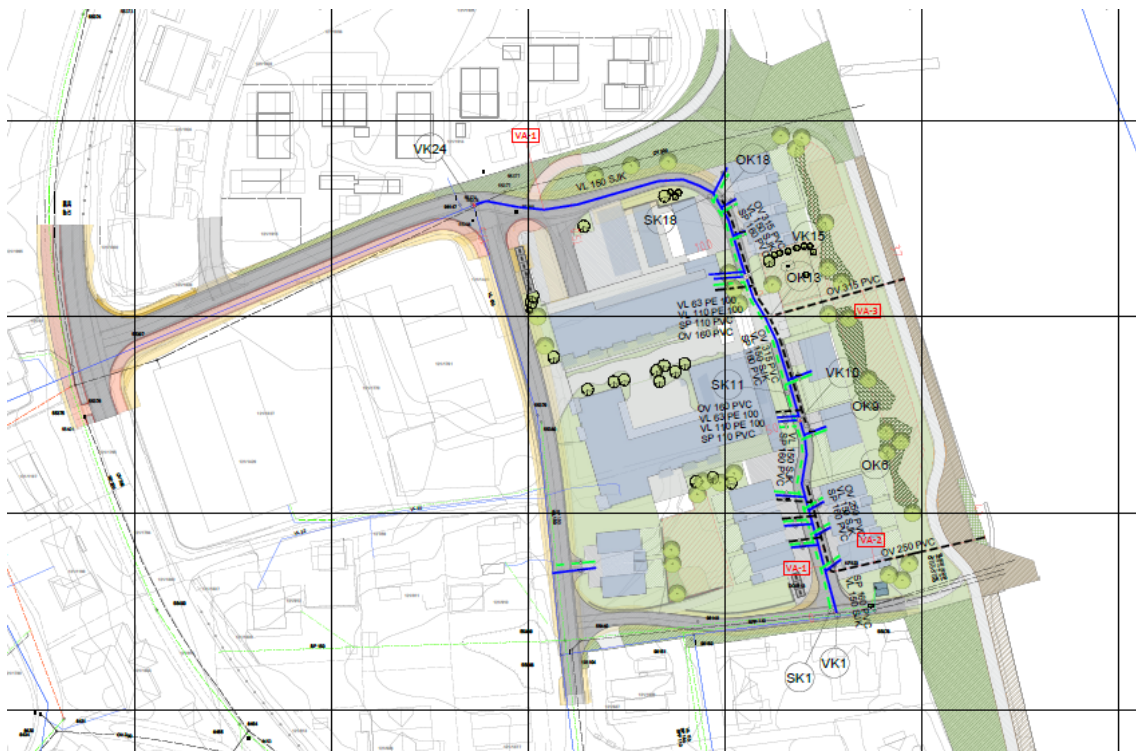
Figur 26: Snittet viser situasjonen fra nord til sør gjennom planområdet. leilighetsbygget med parkeringskjeller og ut til Porsgrunnselva. Eksisterende bebyggelse i nord. Den røde linja viser dagens terrenmlinje



Figur 27: oversikt som viser plassering av ny bebyggelse og uteareal.

6.7 Tilknytning infrastruktur

Tilgangen på slukkevann og drikkevann er god. Innenfor planområdet ligger et kommunalt pumpehus for kloakk, som vil ha tilgjengelighet for lastebil fra Elvegata. ViaNova Kristiansand har beregnet behov, foreslått prinsipppløsnings og planlagt tilkopling til eksisterende anlegg. Se figur 29.



Figur 28: Plan for overvann, vann og avløp. Tegning: ViaNova Kristiansand AS.

Det er ikke lagt opp til økt infiltrasjon i området da det er påvist kvikkleire innad i planområdet. Det er heller ikke foreslått lukket fordrøying. Det er hensiktsmessig at det ikke tilrettelegges for fordrøying som fordeler utslipp av overvann over tid. Det er fordi det ikke er ønskelig at flomtoppen fra området skal sammenfalle med flomtoppen fra Skiensvassdraget. Det foreslås at overvann blir håndtert ved at deler av bebyggelsen kobler taknedløp til et nytt overvannssystem og det legges opp til å sikre flomveier i fremtidig situasjon, både innad i planområdet og rundt eksisterende bebyggelse rundt planområdet. Taknedløp fra deler av bebyggelsen slippes til prosjektert overvannsledning som har utslipp til Skiensvassdraget. Resterende bebyggelse har taknedløp som føres til fremtidig terreng. Overvannet følger flomveier ut av planområdet, enten via terreng eller bli tatt opp i sluk med sandfang som leder overvann til Skiensvassdraget. Se også punkt 6.11.

Det må etableres en ny trafostasjon for tiltaket. I samråd med Lede, blir denne plassert nord i boligområdet innenfor formålet AVT eller BK2.

Det legges til rette for nedgravd renovasjonsløsning i forbindelse med leilighetsbyggene og en mulig tradisjonell løsning for rekkehusene i sør.

6.8 Brann

Bygget planlegges sprinklet og med sikre rømningsveier. Brannbil/ mannskapsbil har framkommelighet langs de interne vegene og i Elvegata. Det er mulighet for oppstilling av stigebil på nordsiden av blokkbebyggelsen, øst for blokkene ved internveien og i vegkanten langs Elvegata vest for blokkbebyggelsen.

6.9 Miljøoppfølgingstiltak

Bestemmelsene sikrer at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av utearealer på bakken eller på tak.

Registrerte fremmede arter og eventuelle gravemasser med rester av fremmede arter i planområdet skal håndteres som anbefalt i rapporten fra Feste Sør: «Befaring med kartlegging av fremmede arter 10.01.2023»

Ved søknad om tiltak, skal det foreligge geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere hvordan lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon.

Ingen tiltak som omfatter graving i grunnen kan gjennomføres før eventuell forurensning er kartlagt og det er lagt en forpliktende plan for eventuelle avbøtende tiltak etter forurensningsforskriften.

6.10 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av nye områder.

Bestemmelsene sikrer at lekeområder og friområder skal prosjekteres med tilrettelegging for alle. Uteområdene blir tilrettelagt og tilgjengelige fra boligblokkene, blant annet ved at det går heis ned til det planet som er på nivå med utearealene langs småhusrekka. Her er det tilfredsstillende fallforhold ned til elvebredden.

6.11 Klimatilpasning

Det legges til rette for å kunne etablere solceller på alle nye bygg. Plan for overvann tar høyde for fremskrevet flomnivå og økte nedbørsmengder.

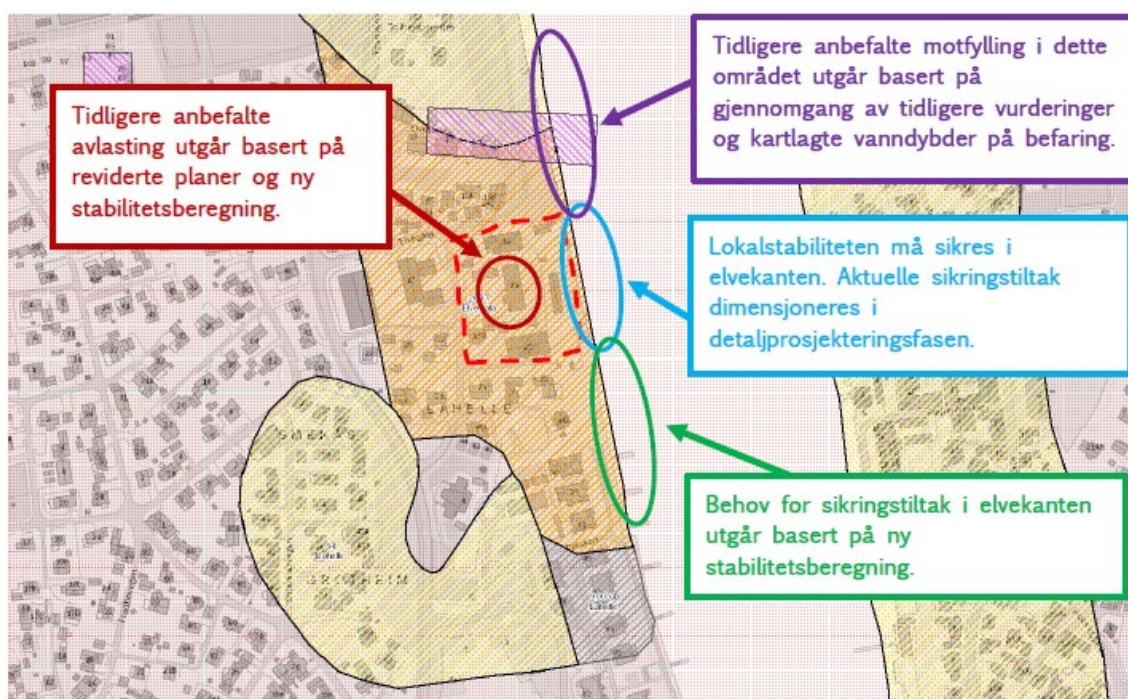
Planområdet og nærliggende områder er vurdert med tanke på framtidig overvannssituasjon. Beregninger viser at avrenningen fra planområdet kommer til å øke i fremtiden. Dette skyldes økt gjentaksintervall, klimapåslag og endret varighet på nedbørshendelsene.

Det etableres betongrekkverk langs kryss mellom Vestheimgata og Elvegata, og ned mot innkjørsel til Eikelund. Ovenforliggende nedslagsfelt er stort og vil kunne tilføre mye overvann ved ekstremhendelser til planområdet og områder rundt. Det er av den grunn gunstig å lede overvannet langs vei og ikke gjennom bebygd boligområde, slik det gjøres i dag. Flomveiene vil i hovedsak følge veg og grøfter ut til grøntområde langs elven og ha utløp til Skienvassdraget. Se også punkt 6.7.

6.12 Geoteknikk

Nybyggene planlegges direktefundamentert under kompenserte forhold. Dette både pga. risiko for setninger, samt for å ivareta stabiliteten ned mot elva. Terrenget for utomhusarealer skal enten skal senkes eller beholdes i nivå med dagens terreng. Dvs. det planlegges ingen terrengheving innenfor planområdet.

Figur 29 gir en oppsummering av nødvendige sikringstiltak for å ivareta områdestabiliteten for planområdet.



Figur 29: utsnitt av NVE Atlas med områder for utførelse av anbefalte tiltak i elva. Kilde: Grunnteknikk AS.

Tidligere forslag om motfylling sør og nord for planområdet utgår, men det reguleres noe areal langs elvebredden på begge sider av tiltaksområde for å kunne gjennomføre anleggsarbeid i forbindelse med sikring av elvebredden.

6.13 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner på land. Det er registrert et kulturminne i elva innenfor planområdet som er sikret med båndleggingssone kulturmiljø. Det er avklart at det vil være mulig å hensynta kulturminnet på en tilfredsstillende måte ved etablering av småbåthavn.

6.14 ROS-analyse – avbøtende tiltak

Følgende uønskede hendelser er valgt som mest aktuelle for planområdet, og analysert nærmere i ROS-analysen.

Naturhendelser:

1. Flom i hovedvassdrag
 2. Urban flom/overvann
 3. Kvikkleireskred
 4. Erosjon langs elv
- Andre uønskede hendelser:
5. Lekkasje i overvannsledning eller avløpsledning
 6. Drukningssulykke ved elvebredden
 7. Badeulykke med båt
 8. Trafikkulykke
 9. Ulykke med sjøtrafikk

Avbøtende tiltak er vist i tabellen nedenfor, med henvisning til hvor disse er forankret i planforslagets bestemmelser.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET		
	<i>tiltak</i>	<i>oppfølging av følgende bestemmelser</i>
1	Nye bygg eller konstruksjoner må tilpasses flomnivå. Faresone flom må respekteres.	Faresone flom i bestemmelsene pkt. 4.1.3 Arealformål i bestemmelsene pkt. 3.1.3 Laveste kotehøyde gulv i BK2 pkt. 3.1.3 Plankartet: byggegrense i BK2 mot f_FRI
2	På tomten er det krav til gjennomtenkt overvannshåndtering og gode flomveier.	Planforslagets bestemmelser 2.2.1.
3	Lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagt tiltak innenfor planområdet må vurderes som en del av detaljprosjektering. Områdestabiliteten må ivaretas.	Fellesbestemmelser 2.1.3 vedr. grunnforhold Bestemmelser faresone ras- og skredfare 4.1.2 Rekkefølgebestemmelser 6.1
4	Lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagt tiltak innenfor planområdet må vurderes som en del av detaljprosjektering	Fellesbestemmelser 2.1.3 vedr. grunnforhold Bestemmelser faresone ras- og skredfare 4.1.2 Rekkefølgebestemmelser 6.1
5	Sikre trygg håndtering av overvann og spillvann	Følge opp gjeldende forskriftskrav.
6 og 7	Tydelig og god utforming av badeområdet og elvebredden og arealet rundt. Fysisk avgrensning mellom badeanlegget og båthavna. Etablering av livbøyer og stiger langs bryggekannten.	Bestemmelser: se punkt 3.4.1 og 3.4.2
8	Krav om god sikt i kryss og avkjørsler samt fortau	Bestemmelser: 4.1.1 Frisiktsone, H140 og 6.2 vedr. rekkefølgekrav fortau.
9	Etablering av livbøyer og stiger langs bryggekannten vil kunne redusere konsekvensene dersom en ulykke skulle skje.	Bestemmelser: se punkt 3.4.1 og 3.4.2

6.15 Rekkefølgekrav

Overordnet for alle rekkefølgekravene er at hensynet til områdestabiliteten skal komme først. Områdestabiliteten skal ikke forverres under noen faser av arbeidet.

Videre har planforslaget flere rekkefølgebestemmelser som skal sikre forsvarlig vegadkomst og annen infrastruktur før boligene kan tas i bruk. Det samme gjelder utomhusareal og lekeplasser. Turvegen langs elva skal også opparbeides før anlegges gis brukstillatelse.

7. KONSEKVENSER OG VIRKNING AV TILTAKET

7.1 Overordnede planer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Planforslaget er gjennomført i tråd med forventningene til kommunal og regional planlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser er ivaretatt, blant annet gjennom krav til etablering av trafikksikre løsninger og krav til lekeareal spesielt og uteoppholdsareal generelt.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Planforslaget legger til rette for bruk av klimavennlige transportformer og sykling/gange og er dermed i tråd med planretningslinjene.

ATP Grenland

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av småbåthavna.



Figur 30: Illustrasjon av tiltaket sett fra Osebakkenstanda på østsida av elva. Tiltaket er vist midt i bildet med lys, beige fasade.

7.2 Estetikk og arkitektur

Den planlagte bebyggelsen vil endre nærområdet. Fra å være et område med blandet bebyggelsesstruktur, ulike funksjoner og til dels lite intensiv bruk, vil det bli et tett bebygd boligområde med opparbeidede utearealer og tilgjengelig strandlinje. Deler av bebyggelsen vil bli høyere enn dagens bebyggelse. Bebyggelsen vil bli mer synlig og dominerende i bylandskapet enn næringsbygga som er i området i dag. Den planlagte bebyggelsen vil bli tettere og det

arkitektoniske uttrykket mer enhetlig. Ny bebyggelse vil videreføre en utvikling med tett bebyggelse og boligblokker som er bygd langs elva de siste årene.

Sett fra avstand vil den nye bebyggelsen ikke oppfattes dominerende når en ser den i sammenheng med landskap og øvrig bybebyggelse i området. Som vist i illustrasjoner sett fra motsatt elvebredd, vil de nye bygningene føye seg fint inn i den øvrige bebyggelsesstrukturen, se figur 31.

Det vil bli flere tilgjengelige grøntområder i området enn det som er tilfelle i dag. Friområdet mot elva vil bli opparbeidet og tilrettelagt for opphold og friluftsliv og vil framstå som mer attraktiv enn dagens strandlinje som er avstengt og preget av eldre lagerbygg uten aktivitet og begynnende gjengroing.



Figur 31: Illustrasjon som viser det planlagte tiltaket i forhold til bebyggelsen sør for tiltaket.. Tiltaket ligger lengst til høyre i bildet og synsvinkelen er fra elvebredden i øst, sett mot nordvest.



Figur 32: Illustrasjon som viser det planlagte tiltaket i forhold til bebyggelsen omkring. Tiltaket ligger lengst til høyre i bildet og synsvinkelen er fra elvebredden i øst, sett mot sørvest.

7.3 Grønnblå struktur og friluftsliv

Planforslaget vil forbedre den grønn-blå strukturen langs vestsida av Porsgrunnselva. Det vil bli sikret en vegetasjons-sone langs elvebredden på ca 20 m bredde. Dette grøntområdet vil koples sammen med grøntdraget nord for planområdet og det blir tilrettelagt tursti. I sør vil det også være mulighet for sammenkopling av stisystem og grøntdrag videre.

Planforslaget sikrer også gode, grønne sammenhenger på tvers, fra boligområdene rundt og ned til elvebredden. Planforslaget vil få positive konsekvenser for grønnblå struktur og friluftsliv.



Figur 33: Illustrasjon som viser elvepromenaden som vil bli offentlig tilgjengelig for alle.



Figur 34: Analyseskisse som viser eksisterende og potensiell grønnstruktur og tilgjengelighet til elvebredden

7.4 Naturverdier

I offisielle databaser finnes det ikke registrerte særlige naturverdier innenfor planområdet. Et lite hjørne av planområdet i nordøst, overlapper med et registrert område med arter av særlig stor forvaltningsmessig interesse og noen nær truede arter. (se figur 15.) Dette gjelder ulike

fuglearter på næringssøk, ikke hekking. Det aktuelle området er pr i dag delvis bebygd og delvis friområde. Etter at det planlagte tiltaket er etablert, vil det bebygde arealet fortsatt være bebygd og friområdet vil fortsatt være friområde. Friområde-delen er imidlertid allerede i dag regulert til småbåthavn i gjeldende plan. Det er ingen umiddelbare planer om å etablere småbåthavn pr i dag og dette inngår ikke i tiltakshaver sitt utbyggingsprosjekt. Området er inkludert i reguleringsplanen for å sikre areal til midlertidig anleggsområde dersom det blir aktuelt med sikringstiltak for områdestabilisering.

7.5 Naturmangfoldsloven

§8 – kunnskapsgrunnlaget:

“Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”

Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en kartlegging av naturverdiene i planområdet. I offisielle databaser er det ikke registrert viktige naturverdier. Det er gjennomført en kartlegging av uønskede arter. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet.

§9 – Føre- var prinsippet:

“Når det treffes en beslutning, uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til vurderingen av konsekvenser av planforslaget.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

“En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for”.

Tiltaket vil legge beslag på og bygge ned et areal som i all hovedsak allerede er bebygd. Samlet belastning av tiltaket regnes derfor som lite og fortetting i eksisterende boligområder kan bidra til å skåne flere uberørte arealer fra utbygging. Videre vil strandsona på ca 20 meters bredde bli etablert med variert vegetasjon og bli betydelig grønnere enn i dag. Dette vil kunne bidra at den totale belastningen kan bli lik eller mindre enn i dag.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Alle kostnader ved avbøtende tiltak og andre tiltak som skal forebygge eller begrense miljøskade skal ivaretas av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Krav til avbøtende tiltak og miljøforsvarlige teknikker og anleggsmetoder er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene og må følges opp av tiltakshaver og av offentlige godkjenningsmyndigheter, det vil si kommunens byggesaksavdeling.

7.6 Vann, avløp, renovasjon

Planforslaget vil ikke kreve store endringer i infrastruktur for vann, avløp eller renovasjon og kan kobles på eksisterende løsninger i nærområdet. Kapasiteten på eksisterende kloakkpumpestasjon må oppgraderes i takt med utbyggingen. Kapasitet til drikkevann og

behøver ikke oppgradering. Kapasitet for slukkevann er under utredning hos avdeling for kommunalteknikk.

7.7 Samferdsel

Gjennomføringen av planforslaget vil gi mer trafikk i de nærmeste gatene. Vestheimvegen er dimensjonert for å tåle denne trafikken. Elvegata vil bli utbedret og vil få fortau langs den nordlige delen. Krysset Elvegata-Vestheimvegen vil bli utbedret og dimensjonert for økt trafikk. Tiltaket vil etablere gode løsninger for sykkelparkeringer og slik bidra til økt attraktivitet for syklende. Det skal etableres en god gangveg langs elvebredden. Dette vil bidra til å fullføre et sammenhengende gangvegnett langs elva. Når det blir bygd gangbru over Porsgrunnselva vil turvegen bli et enda viktigere ledd i det lokale gang- og sykkelnettet.

Nærmeste bussholdeplass ved Pors stadion ligger ca 500m fra planområdet og planforslaget vil bidra til god tilgjengelighet i retning holdeplassen. Tiltaket vil gi økt fortetting i bybåndet og slik legge til rette for økt kollektivbruk.

Samlet vil tiltaket bidra til forbedrede forhold for gående og syklende, økt markedsgrunnlag for kollektivtrafikken og tilfredsstillende forhold for kjørende.

7.8 Trafikksikkerhet

Tiltakene i det lokale veinettet vil føre til at trafikksikkerheten vil være god, til tross for at trafikkmengden øker. Fortauet langs Elvegata vil i tillegg føre til bedre og mer trafikksikker adkomst ned til turområdet langs elva og bedre forbindelse fra de nærliggende boligene mot Vestheimvegen og videre.

7.9 Forurensning

Tiltakene på land bidrar i utgangspunktet ikke til forurensningsfare. Eventuell avrenning til Porsgrunnselva vil ligge på samme nivå som i dag, eller lavere. Tiltaket legger ikke til rette for forurensende virksomhet. Boligbebyggelse med trafikk, parkering og harde flater vil alltid kunne føre til noe diffus avrenning av ikke helt rent vann, men mengden og kvaliteten på avrenningen vil ikke forverres i forhold til dagens bruk og vil trolig være omtrent på nivå med tilgrensende boligområder.

Det er en viss mulighet for at det kan være forurenset grunn innenfor det området som skal bygges ut med boliger. (Se *Miljøteknisk fase 1 rapport 117063r1* fra Grunnteknikk.)

Sannsynligheten er lav, men for sikkerhets skyld er det anbefalt å ta prøver av grunnen før gravearbeidene starter. Dette er tatt inn i reguleringsplanens bestemmelser sammen med krav om tiltak dersom det oppdages forurensning.

Området i nord innenfor eiendommene 121/63 og 121/1916, er kartlagt og det er registrert forurenset grunn fra tidligere undersøkelser. Her skal det i utgangspunktet ikke gjøres tiltak, men området er avsatt til midlertidig anleggsområde fordi det kan være nødvendig med adkomst til strandlinjen i anleggsfasen. Dersom det skal gjøres gravearbeid innenfor området, vil det kreve opprydding og avbøtende tiltak etter forurensningsforskriften. Dette er ivarettatt i bestemmelsene.

Tiltakene i sjøen innebærer en viss forurensningsfare. (Se *Elvegata sedimentnotat 117063n1* fra Grunnteknikk.) Dette gjelder forankring av utstikkere til småbåthavn, sikring av elvebredden og eventuell «motfylling» for å sikre områdestabilitet. Utfylling eller håndtering av forurenset sediment i ferskvann krever søknad etter forurensningsloven, og Statsforvalteren er forurensningsmyndighet. Arbeidene kan ikke starte før tiltaket er godkjent av Statsforvalteren. I tillegg må det også innhentes tillatelse/vurderinger fra NVE (vannressursloven), og Porsgrunn kommune (plan- og bygningsloven).

I tillegg vil en småbåthavn kunne bidra til noe forurensning fra småbåt-aktiviteten. Dette vil medføre en liten, lokal negativ effekt på det marine miljøet. Vanngjennomstrømmingen er imidlertid stor, noe som vil redusere problemer med opphopning av skadelige stoffer. Det vil ikke være båtopplag i planområdet og derfor ikke forurensning fra båtpuss og vedlikehold. Se også konsekvensutredningen. (KU Småbåthavn Elvegata, Feste Sør AS.)

7.10 Vannforekomst

Planforslaget bidrar ikke til vesentlig påvirkning av vannforekomster. Vannforskriftens §4 har følgende miljømål for overflatevann.

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand,(...)

Planforslaget vil medføre at tilstanden i overflatevannet vil få samme tilstand som i dag eller bedre. Vannforekomsten vil ikke bli påvirket. Se også konsekvensutredningen. (KU Småbåthavn Elvegata, Feste Sør AS.)

7.11 Landbruk og naturressurser

Planforslaget bidrar ikke til påvirkning av landbruk eller naturressurser

7.12 Tilgjengelighet og universell utforming

Planforslaget legger til rette for en boligutbygging som kan tilpasses med universelt utformede uteområder og adkomstsoner.



Figur 35: oversiktskart tilgjengelighet i utearealer.

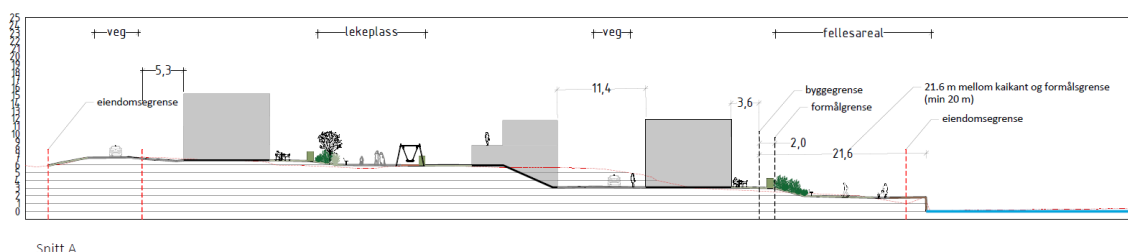
7.13 Lek

Planforslaget legger til rette for tett boligbebyggelse med opparbeidede utearealer med lekeplasser. Planforslaget vil få gode lekemuligheter for beboerne. Turområdet langs elva vil bli opparbeidet for lek, opphold og aktivitet og dette vil gi positive konsekvenser for allmenheten.

7.14 Bokvalitet

Bokvalitet generelt

Planforslaget legger til rette for et helhetlig boligområde med varierte boligtyper, gode møteplasser og flere fellesløsninger. Dette vil bidra til et godt bomiljø. Boligene vil både få gode, private uteplasser og attraktive felles uterom både for lek og opphold. Det legges til rette for variert miljø i uteoppholdsarealene med gradvise, men tydelige overganger mellom private, halvprivate og offentlige soner. Det legges opp til variasjon i boligtyper og utearealer.



Figur 36: snitt A som viser forholdet mellom felles uterom og private uterom



Figur 37: illustrasjon som viser lekeplass i sør

Sentralt i området ligger to boligblokker på parkeringslokk. I sør, øst og nord planlegges tett rekkehus- og eneboligbebyggelse, noe som bidrar til en myk overgang mellom blokkbebyggelse og tett/lav bebyggelse og elva i nærområdet.

Langs elvebredden er det satt av en 20 meter bred park-sone som skal fungere som friareal både for beboere og for allmennheten. Nærheten og åpenheten mot elva vil gi dette boligområdet helt spesielle kvaliteter. I tillegg etableres det solrike grønne møteplasser rundt blokkene og gode lekeplasser. Det satses på kvalitet og frodighet i de opparbeidede uteområdene.



Figur 37: Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse med varierte utearealer, både private, halvprivate og offentlige.

Bokvalitet boligblokker

For de to boligblokkene er det sikret godt med lys og luft til leiligheter og uterom, samt god tilgjengelighet til felles uterom, gjennom følgende grep.

De to blokkene ligger relativt høyt i terrenget og hver blokk har tre sider uten bebyggelse i nærheten som ligger høyt nok til å skygge for sol eller lys, eller som kan gi innsyns-problematikk. Dagslyskravene innfris med god margin. Alle leilighetene (unntatt 1) er gjennomgående/ får lys fra mer enn en side. I U-blokka vil leilighetene orienteres slik at viktige oppholdsrom vender bort fra passasjen mot I-blokka.

For å gi gårdsrommet og noen av leilighetene mere sol og lys vil vi trappe ned den ene lamellen i U-blokka slik at fasaden over 2. etasje trekkes inn.

Det sentrale gårdsrommet har minimum 18 m bredde mellom byggene, men passasjer med 10 m bredde. Dette vil gi dynamikk og intimitet i gårdsrommet og gårdsrommet vil fungere som et hyggelig adkomstområde og møteplass i hverdagen.

Det legges direkte, overdekkede passasjer mellom gårdsrommet og felles uterom på sørsiden av blokkene. God tilgjengelighet i plan fra hovedinngangene til både gårdsrom og felles uterom. Uteareal ned mot elva er tilgjengelige via heis/ rampe sentralt i området og via gangveger i nord og sør.



Figur 39: Illustrasjon som viser sammenhengen med internt gårdsrom og lekeplass i sør, samt tilgrensende private uterom.



Figur 40: illustrasjon som viser private og felles uterom samt siktakse mellom boligblokkene.



Figur 41: Illustrasjon som viser sentralt gårdsrom og utsikt mot sør og vest

Bokvalitet småhus.

For småhusene er det sikret nærhet til lekeplasser og felles uterom, samt private uterom med sol på strategiske tidspunkt og mulighet som skjerming mot innsyn. Dette er løst ved en kombinasjon av småhager og takterrasser.

Alle boligene grenser direkte mot friområder/ lekeområder. Alle har svært lett tilgang til det parkliknende, store friområdet lang elva og de har visuell kontakt med elva eller friområdet fra boligen eller uteområdet sitt. Nærheten til friområdet og det store, åpne landskapsrommet som elva sikrer, gjør at boligområdet vil oppleves luftig og åpent til tross for at utnyttelsesgraden er høy.



Figur 42: illustrasjon som viser romslige utearealer nær småhusene.



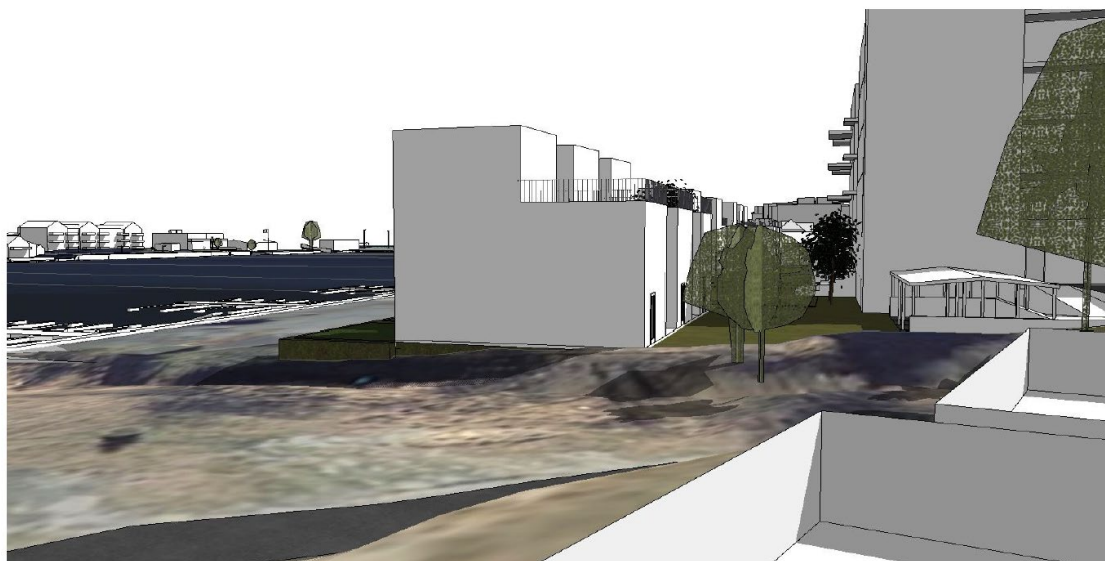
Figur 43: Figur som viser adkomstområde og parkering i nord.

7.15 Nærmiljøhensyn

For naboene vil tiltaket innebære en stor forandring med økt aktivitet i nærområdet. Dette vil gi mange positive konsekvenser. Friområdet langs elvebredden vil bli opparbeidet og tilgjengelig for alle og vil fungere som en hyggelig nærmiljøpark. Adkomsten til elvebredden vil bli betydelig bedre med en gangvei, en vei og en snarvei. I dag er det bare en gangvei ned til elvebredden i dette området. Videre vil Elvegata få fortau opp til Vestheimvegen, noe som bedrer forholdene for en del av de gående i området.

Fortettingen vil føre til økt trafikk i nærområdet, noe som kan oppleves som negativt for noen. De planlagte boligblokkene vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse, men planforslaget tilpasser seg omgivelsene til en viss grad ved at boligblokkene bygges sentralt i planområdet og rekkehus/eneboliger bygges langs kantene av utbyggingsområdet som en overgang mot eksisterende bebyggelse. Rekkehusene og eneboligene vil ha noe av den samme skalaen som nabolaget, men likevel være en del av det samlede, nye boligområdet. Dette vil dempe inntrykket av blokkbebyggelsen og bidra til visuell forankring i nabolaget. Videre vil plasseringen av blokkene gjøre at de vil gi minimal påvirkning av solforhold og utsikt for eksisterende boliger.

Når det gjelder planlagte boliger vest for planområdet så er dette hensyntatt ved at det er etablert en åpen akse mellom boligblokkene som gir visuell og fysisk kontakt mellom planområdet i vest og elvebredden.



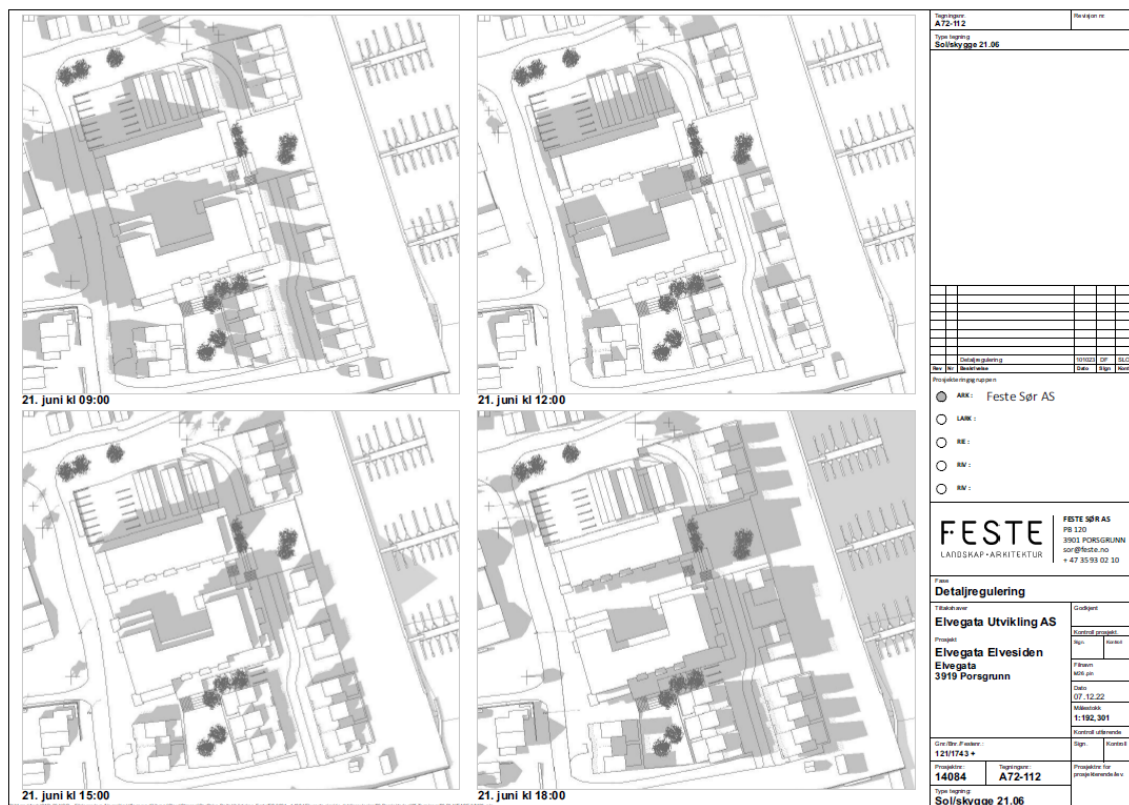
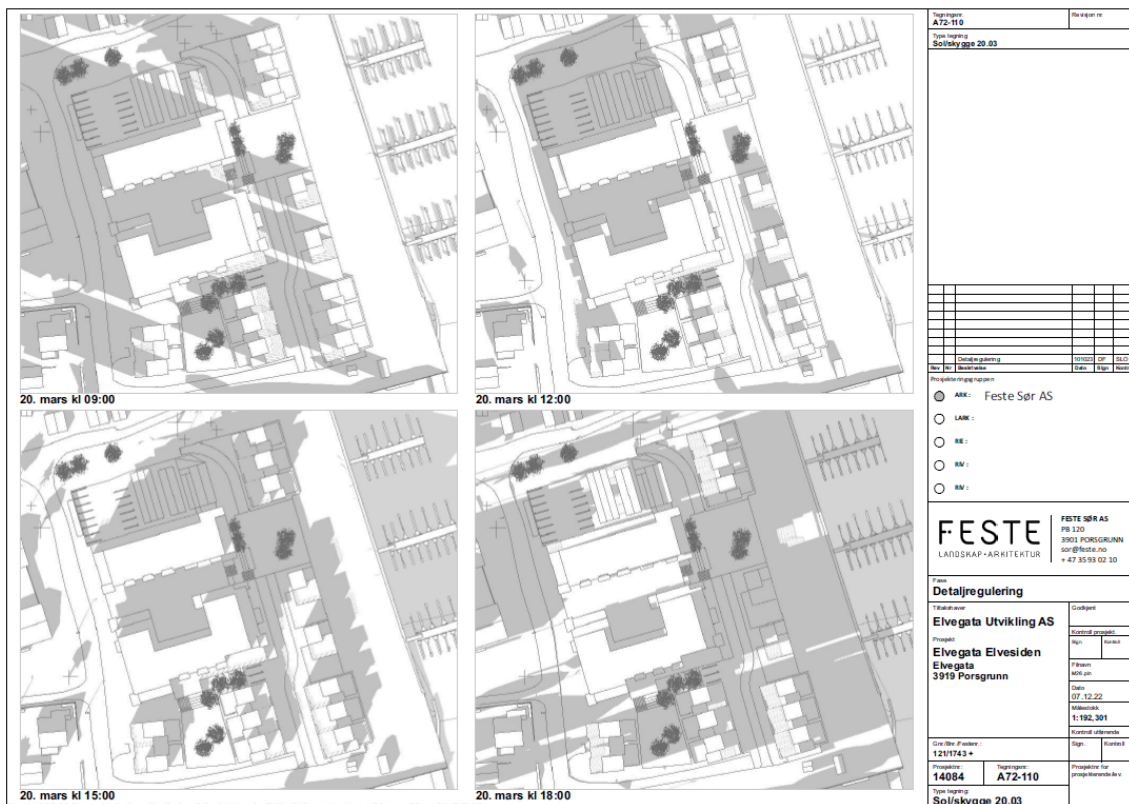
Utsikt Elvegata 14B

Figur 44: Skisse som viser utsikt til bygningsvolumene i tiltaket sett fra Elvegata 14B. Den parkmessige opparbeidelsen av uterommene er ikke illustrert her.



Utsikt Elvegata 30

Figur 38: Skisse som viser utsikt til bygningsvolumene i tiltaket sett fra Elvegata 30. Den parkmessige opparbeidelsen av uterommene er ikke illustrert her.



7.16 Klimatilpasning

Tiltakets bebyggelse er planlagt plassert over anbefalt høyde (kote3,1) for å være robust mot flomhendelser.

Når det gjelder flom og økte nedbørsmengder, er den viktigste tilpasningen i dette området å holde åpne flomveier ned til Porsgrunnselva der en har kontroll på vannstrømmen. Videre er det en fordel om flomtoppen i lokale, urbane flomhendelser ikke kommer samtidig med flomtoppen i Skiensvassdraget. I planforslaget legges det opp til at det lokale overvannet ved kraftig regn renner raskt ut i hovedvassdraget, mens flomtoppen i hovedvassdraget normalt vil komme litt senere.

7.17 Kulturminner

Planforslaget vil ikke gi negative konsekvenser for kulturminner. Bestemmelsene sikrer at eksisterende kulturminner på elvebunnen vil bli hensyntatt.

7.18 ROS-analyse

Flom i hovedvassdrag og lokal flom som følge av styrtregn er de to hendelsene som mest sannsynlig vil oppstå i planområdet. Flomhendelser skjer jevnlig. Hendelser med flom og overvann skaper imidlertid begrenset fare for liv og helse, men vil kunne skape en del ulemper og materielle skader. Hvis det er behov for utrykning, kan det skape problemer dersom vegene i området er uframkommelige. I planforslaget er det lagt inn krav om dokumentasjon og gjennomføring av planlagt overvannshåndtering der overvann normalt skal håndteres på tomt og flomveier skal tas hensyn til. I tillegg er det krav om at bebyggelse og viktig infrastruktur skal plasseres utenfor sonen for 200-års flom.

Ellers er det en del farer som det er lite sannsynlig vil kunne skje, men som kan ha store konsekvenser dersom det oppstår. Dette gjelder kvikkleireskred og trafikkulykke og fall i sjø og ulykke med bading/ båt. Faren for kvikkleireskred vil gjelde uansett om tiltaket blir gjennomført eller ikke. Det finnes imidlertid gode barrierer mot alle disse hendelsene i form av regelverk og rutiner. Planforslagets geotekniske konsekvenser er grundig utredet og legger opp til omfattende sikringsarbeid for område- og lokalstabilitet som en betingelse for at tiltakshaver skal kunne iverksette tiltak. Flere etater har ansvar for å bidra til at dette følges opp.

Risikoen for trafikkulykker er ikke stor, dette på grunn av lav fartsgrense krav om tilpassing av vegsystemet til endret trafikkmengde. Dersom en ulykke likevel skjer så er det farlig, men lav fart reduserer sårbarheten noe. Risikoen vil ikke øke nevneverdig som konsekvens av det planlagte tiltaket. Med økt trafikk i strandsonen vil sannsynligheten for at det skjer en ulykke forbundet med båtliv og bading øke noe. Her er det lagt inn krav om avbøtende tiltak i form av skille mellom badeplass og båthavn, samt gode redningsmuligheter. Det er også analysert en hendelse der næringsfartøy kommer ut av kontroll og kommer i drift inn mot bryggeanlegget. Det er stor usikkerhet knyttet til å vurdere risiko og sårbarhet for en slik hendelse. Det vi vet er at slike hendelser er sjeldne og at sannsynligheten for at personer langs elvebredden vil bli rammet, er lav. Materielle skader er mere sannsynlig.

7.19 Konsekvensutredning småbåthavn

Ut fra dialogen med Porsgrunn kommune ble det valgt følgende utredningstema:

- Farled, bølger og strømningsforhold
- Allmennhetens tilgang til elvebredden
- Kulturminner under vann
- Forurensning

Konsekvensene ble utredet for et 0-alternativ med kun boligutbygging og et alternativ 1 som er boligutbygging med småbåthavn. (reguleringsplanen). Tabellen nedenfor sammenstiller

konsekvensene for de ulike tema. Tabellen viser at begge alternativ for det meste gir ubetydelige konsekvenser, men at begge alternativ gir store positive konsekvenser for allmennhetens tilgang til elvebredden. Alternativ 1 kan gi noen små negative konsekvenser for bunnsedimentene helt lokalt. Avbøtende tiltak vil være bruk av spredningsreduserende tiltak ved inngrep i elvebunnen.

Temaer	Verdi ¹⁾	Konsekvenser ¹⁾	
		0-alt.	Alternativ 1 Reguleringsplanen
Farled	**	0	0
Allmenhetens tilgang til elvebredden	*	+3	+2/+3
Kulturminner under vann	***	0	0
Forurensning av vannmiljø	*/**	0	0/-1

7.19 Oversikt vedlegg og utredninger

Dokument	Leverandør/ dato
Planbeskrivelse (dette dokumentet)	Feste Sør AS 07.11.2023
Plankart	Feste Sør AS 07.11.2023
Planbestemmelser	Feste Sør AS 10.11.2023
Illustrasjonsplan	Feste Sør AS 07.11.2023
Illustrasjoner Elvegata Elvesiden detaljregulering	Feste Sør AS 13.10.2023
Samlede innspill	div.
Oppstartsmøtereferat	Porsgrunn kommune 08.06.2022
Sjekkliste	Feste Sør AS 13.10.2023
Teknisk notat 116514n1 rev. 3	Grunnteknikk 25.04.2023
Teknisk notat forprosjekt 116514n2 rev. 1	Grunnteknikk 24.04.2023
Miljøteknisk fase 1 rapport 117063r1	Grunnteknikk 06.02.2023
Elvegata sedimentnotat 117063n1	Grunnteknikk 20.03.2023
KU småbåthavn Elvegata	Feste Sør AS 12.04.2023
ROS analyse Elvegata detaljregulering	Feste Sør AS 13.10.2023
NOTAT fremmede arter	Feste Sør AS 10.01.2023
Tilbakemelding arkeologisk registrering, epost.	Norsk maritimt museum 21.09.2022
Tegningshefte vei/VA	ViaNova Kristiansand AS
Overvannsnotat	ViaNova kristiansand AS, 12.10.2023.

8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig turveg på eiendommene, samt sikring av områdestabilitet. Det åpnes også for anlegg av småbåthavn for beboerne. Planforslaget legger til rette for at dette kan oppnås på en god måte, uten at det går på bekostning av verneverdier eller andre samfunnsinteresser. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vil bidra til ønsket fortetting i bybåndet mellom Skien og Porsgrunn. Området er velegnet for boligbebyggelse og ligger midt i et etablert boligstrøk.

Utfordringene med naturfarer i planområdet, spesielt kvikkleire, er grundig kartlagt og utredet. Konklusjonen er at med de riktige tiltakene vil flomsituasjonen og områdestabiliteten være tilfredsstillende. De nødvendige stabiliserende tiltakene er vurdert til å være gjennomførbare både teknisk og kostnadmessig.

Forholdet til nabolaget er løst ved at bebyggelsen trapper seg ned i skala og møter eksisterende nabobebyggelse på en god måte. Tiltaket vil ikke redusere bokvaliteten for naboene. Trafikkforholdene blir løst gjennom oppgradering av Elvegata.

Planforslaget får i hovedsak positive konsekvenser. Tiltakene i sjø kan få små negative konsekvenser for vannmiljø helt lokalt, men dette kan i stor grad avbøtes med riktige tiltak. Utbyggingen vil få en visuell fjernvirkning der leilighetsbebyggelsen vil bli de høyeste byggene i nabolaget. For noen naboer vil dette kunne oppleves som en negativ endring. Det er derfor lagt vekt på gode overganger mellom eksisterende og ny bebyggelse og sett på avstand vil de nye boligblokkene ikke skille seg vesentlig ut fra øvrig blokkbebyggelse langs elvebredden i sør når det gjelder høyde og volum. Planforslaget legger til rette for at en ny elvestrekning åpnes for allmennheten med et tilgjengelig, inkluderende og frodig friområde. Dette vil gi positive ringvirkninger for nærmiljø, friluftsliv og folkehelse og det bygger opp under ønsket byutvikling.