

PLANPROGRAM

TÅRNFJELLVEGEN GBNR. 375/91

DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING

PLANID:2013

DATO:13.03.2024

REVIDERT ETTER HØRING:00.00.0000

FASTSATT:00.00.0000

FESTE
LANDSKAP · ARKITEKTUR

Tittel:

Planprogram Tårnfjellvegen gbrn. 375/91

Forfattere:

Aslaug Norendal og Therese Hagen

Dato:

13.03.2024

Oppdragsgiver:

Ruth Holta

Kontaktperson:

Kevin Holta

Prosjektoppsummering:

Detaljregulering for nye boligtomter

Produsert av:

Feste Landskap / Arkitektur

www.feste.no

sør@feste.no

Forord

Tiltakshaver Ruth Holta startet arbeidet med å tilrettelegge for nye boligeiendommer på eiendom 375/91, innerst i Tårnfjellvegen, i forbindelse med arbeidet med ny arealplan i Porsgrunn kommunene tilbake i 2014. Siden den gang har det vært en omfattende prosess hvor forslaget til formålsendringen i arealplan ble tatt ut til sluttbehandlingen, med en påfølgende oppstart av detaljregulering som endte med at planprogrammet ikke ble fastsatt i 2019.

Tiltakshaver ønsker å ta opp igjen arbeidet med en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og planprogram for å kunne benytte deler av planområdet til boligutvikling. Tiltaket og planområdet er betydelig redusert i omfang.

I denne saken er det konkludert med at det skal utarbeides konsekvensutredning med tilhørende planprogram (dette dokumentet).

Hensikten med planprogrammet er å avklare premisser og utredningsbehov for reguleringsplanarbeidet, samt et forslag til framdriftsplan for planprosessen. Planprogrammet skal tilpasses omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte.

Forslag til planprogram er utarbeidet av Feste Sør AS.

Spørsmål om planprogrammet kan rettes til:

Aslaug Norendal
Landskapsarkitekt MNLA, Feste Sør as
Tlf: 41 55 63 22
e-post: an@feste.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1. OM PLANARBEIDET	5
1.1 BAKGRUNNEN	5
1.2 HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	5
1.3 PLANOMRÅDET	5
1.4 KRAV OM KONSEKVENSTREDNING AV PLANEN	6
2. PLANFORSLAG	7
2.1 INNHOLD	7
3. OVERORDNEDE RAMMER OG PREMISER	7
3.1 NASJONALE FØRINGER	7
3.2 REGIONALE FØRINGER	8
3.3 LOKALE FØRINGER	8
3.4 REGULERINGSPLANER	9
4 METODIKK	9
5 UTREDNINGSBEHOV	10
5.1 UTREDNINGSMULIGHETENE	10
0-ALTERNATIV	10
ALTERNATIV 1	10
5.2 UTREDNINGSTEMAER	10
5.2.1 <i>Landskapsbilde</i>	10
5.2.2 <i>Friluftsliv</i>	11
5.2.3 <i>Barn- og unges interesser</i>	12
5.2.4 <i>Naturmiljø og biologisk mangfold</i>	13
6 ROS-ANALYSE	14
7 PLANPROSESS	15
7.1 FREMDRIFTSPLAN	15
7.2 OFFENTLIG INFORMASJON OG MEDVIRKNING	15
8 ADRESSELISTE	16

1. Om planarbeidet

1.1 Bakgrunnen

Tiltakshaver har lenge ønsket å bygge boliger på deler av eiendommen i Tårnfjellvegen. Etter en lang prosess har Porsgrunn kommune åpnet for å vurdere saken gjennom et reguleringsplanforslag.

Det har tidligere vært utarbeidet to planprogram. I 2017 var hensikten å tilrettelegge for 11 boenheter fordelt på 3 områder, med et planområde på ca. 23 daa. I 2019 ble det lagt fram et nytt forslag med et redusert tiltak hvor planområdet var på ca. 18 daa. Forslagene ble stoppet i kommunen, blant annet på grunn av hensynene til naturmangfold, friluftsliv og barn og unges interesser. Det er gjennomført et omfattende utredningsarbeid, blant annet flere naturmangfoldregistreringer og rapporter.

Tiltakshaver ønsker nå å ta opp igjen arbeidet med en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og planprogram for å kunne benytte deler av eiendommene til boligutvikling. Planområdet er betydelig redusert, og tiltaket er redusert fra 11 til 3 boenheter. Det er avhold formelt oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 19.04.2023 på bakgrunn av innsendte dokumenter for bestilling av oppstartsmøte/planinitiativ. For å kunne behandle saken må det lages en oppdatert konsekvensutredning, med supplerende utredninger. Dette dokumentet beskriver hva som skal konsekvensutredes og hvordan prosessen skal foregå.

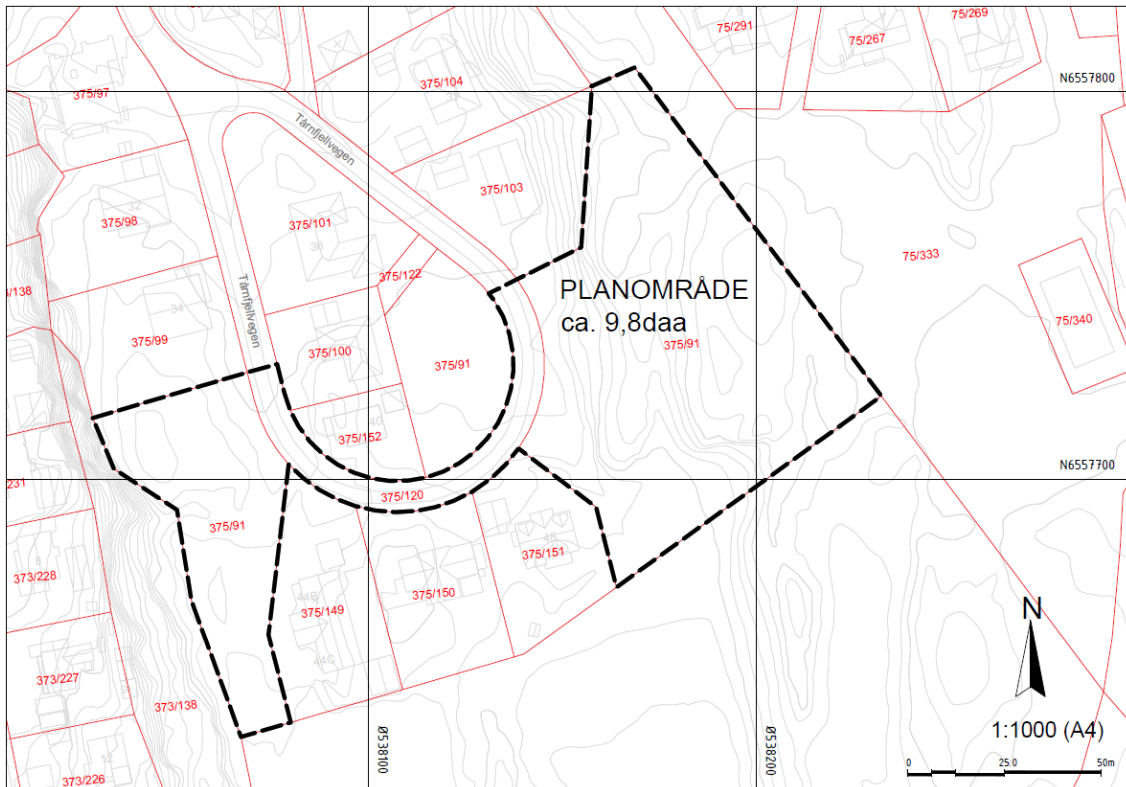
1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en moderat fortetting i eksisterende boligområde i Tårnfjellvegen. Det foreslås å tilrettelegge for 3 eneboliger fordelt på to områder innenfor eiendommen 375/91. Opprettholdelse og forsterking av stiforbindelser til omkringliggende naturområdet og lekeplass skal inkluderes i planarbeidet.

1.3 Planområdet

Foreslått planområde er vist på kartet nedenfor. Planområdet er på ca. 9,8 daa og ligger innenfor gjeldende reguleringsplan «Tårnfjellet» (planID 202), vedtatt 1970, med siste revisjon fra 1986 (plan 202B). Planområdet ligger i et etablert boligområde på Borgeåsen i Porsgrunn kommune. Boligområder ble etablert for ca. 40 år siden gjennom gjeldende reguleringsplan.

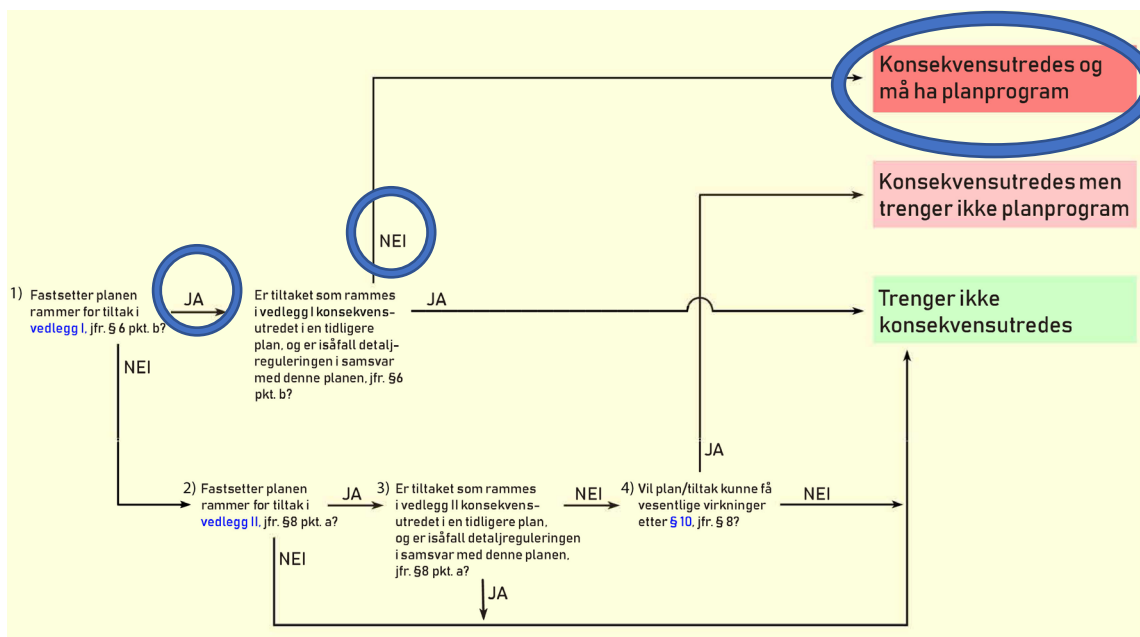
Områdene som det nå ønskes å utbygge, ligger vest og øst for rundkjøringen i enden av Tårnfjellvegen.



Varslet planområde.

1.4 Krav om konsekvensutredning av planen

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke er i tråd med overordna plan, og har satt krav om at det skal utarbeides en konsekvensutredning og planprogram.



Flytskjema for vurdering av om tiltaket faller inn under krav til konsekvensutredning, hentet fra Grenlandstandarden, revidert 2019. Blå ringer viser konklusjonene på vurderingene om det er krav til KU og planprogram.

Planen setter rammer for tiltak listet opp i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning. (Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.)

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til til LNRF-område, og ikke boligformål, som tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for.

Tiltaket er konsekvensutredet i forbindelse med arealplanen, men konklusjonen var å ikke tilrettelegge for boligformål. Det settes derfor nå krav til KU med planprogram. (dette dokumentet.)

2. Planforslag

2.1 Innhold

Planforslaget skal inneholde reguleringsplankart og bestemmelser som er juridisk bindende. I tillegg skal det utarbeides planbeskrivelse med konsekvensutredning og tilhørende illustrasjoner og dokumenter (ikke juridisk bindende).

Innenfor planområdet vurderes det å regulere til følgende formål:

- 1) Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
- 3) Grønnstruktur
 - Turveg/ turdrag
- 4) Landbruks-natur – og friluftsområde
 - Naturformål
 - Friluftformål
- 5) Hensynssone
 - Bevaring naturmiljø

3. Overordnede rammer og premisser

3.1 Nasjonale føringer

- Plan- og bygningsloven (Lov-2008-06-27-71)
Plan- og bygningsloven er førende for planarbeidet. Arealplaner skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.
- Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854)
Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/ eller samfunn, skal i henhold til plan- og bygningsloven utredes. Konsekvensutredninger skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen. Bestemmelsene om konsekvensutredninger sikrer at allmennheten og andre får informasjon om konsekvensene av utbyggingstiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for omgivelsene.

- Lov om kulturminner (LOV-1978-06-09 nr.50)
- Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100)
- Lov om friluftslivet LOV-1957-06-28-16

Planforslaget skal forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser:

- SPR for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- RPR for styrking av barn og unges interesser
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442/2016)

3.2 Regionale føringer

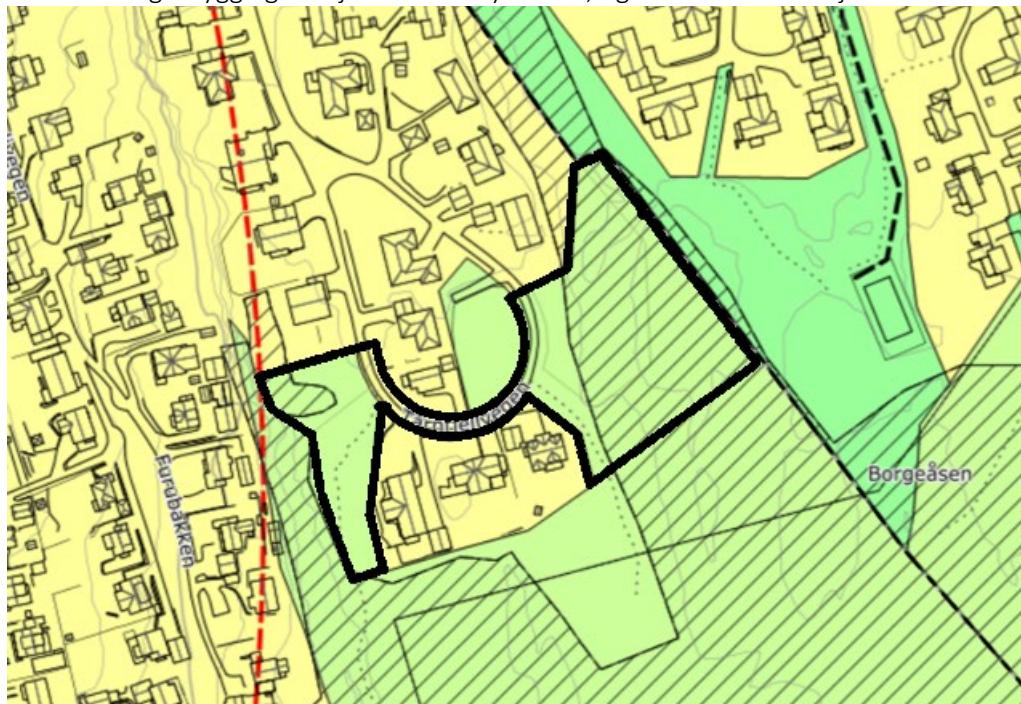
- Regional Klimaplan for Telemark 2019-2026
- Regional plan for samordna areal- og transport for Grenland (ATP Grenland)
- Strategi og plan for myke trafikanter
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Landbruksplan for Porsgrunn og Skien

3.3 Lokale føringer

- Kommuneplanens arealdel, Porsgrunn kommune 2018-2030

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til NLRF-område (grønt), med de registrerte naturtypene avsatt til hensynssone, bevaring naturmiljø (skravur) i tillegg til boligbebyggelse (gult-vegareal).

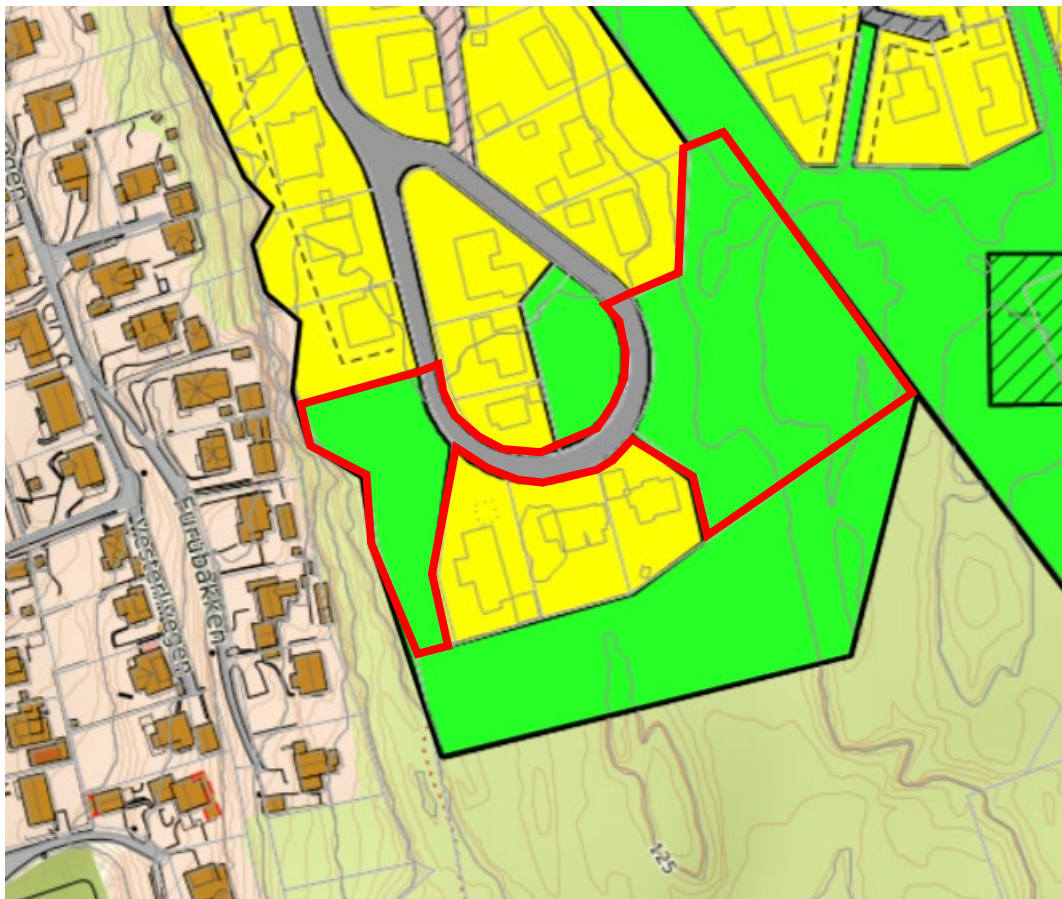
For Porsgrunn skal arealdelen bidra til å oppnå kravene i ATP Grenland med minimum 80 % av boligutbyggingen skje innenfor bybåndet, og inntil 20 % kan skje utenfor



Utsnitt fra grenlandskart som viser kommuneplanens arealdel med varslet planområde (sort strek)

3.4 Reguleringsplaner

- Tårnfjellet, 1970
Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan «Tårnfjellet» (plannr. 202), vedtatt 1970, med siste revisjon fra 1986 (plannr. 202B). Planområdet for nytt tiltak vil berøre eksisterende formål som: offentlig friområde og kjøreveg.



Utsnitt fra grenlandskart som viser gjeldene reguleringsplan med varslet planområdet (rød strek)

4 Metodikk

I konsekvensutredningen (KU) vil en konsentrere seg om de temaer og problemstillinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført. Formålet er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2018), da i første rekke metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser. Tre begreper står sentralt i håndbok V712 når det gjelder vurdering og analyse av ikke prissatte konsekvenser:

- Verdi. Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Påvirkning (omfang). Med påvirkning menes en vurdering av hvilken effekt tiltaket har på et område eller et tema, altså hvordan et område påvirkes.

- Konsekvens. Med konsekvens menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til 0-alternativet.

Utredningen begrenses til en detaljgrad som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

5 Utredningsbehov

Temaer som skal utredes er vurdert ut fra forskrift om konsekvensutredning og forhold ved reguleringsplanen som er vurdert å kunne gi konsekvenser for miljø og samfunn, avklart med Porsgrunn kommune i formelt oppstartsmøte. 24.05.2023.

Temaer som ikke er listet opp nedenfor er vurdert til ikke å ha utredningsbehov på KU-nivå i forhold til det foreslåtte tiltaket. Planens virkning for andre tema skal likevel beskrives i planbeskrivelsen, selv om enkelttema er vurdert til ikke å ha særskilt utredningsbehov.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og om nødvendig oppdatere denne. Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig. Konsekvensene utredes i forhold til følgende alternativer:

5.1 Utredningsalternativene

0-alternativ

0-alternativet er referansealternativet og opprettholder dagens situasjon. Med 0-alternativet forstås forventet situasjon/utvikling i planområdet basert på gjeldende situasjon og forventet utvikling i områdene rundt i et mellomlangt perspektiv (20 år).

0-alternativet vil derfor være at gjeldende reguleringsplan opprettholdes og utviklingen av området følger denne med areal regulert til offentlig friområde og kjøreveg.

Alternativ 1

Alternativ 1 er forslag til ny detaljregulering slik den fremstilles i planprosessen. Alternativet vil tilrettelegge for tre nye eneboliger. I tillegg vil det innenfor planområdet bli tilrettelagt med gode stiforbindelser til omkringliggende naturområder og lekearealer. Areal regulert til bolig på de to eiendommene øst og vest for rundkjøringen, skal ha et minimalt areal for å hensynta eksisterende friområde og registrerte naturtyper.

5.2 Utredningstemaer

5.2.1 Landskapsbilde

Eksisterende situasjon

Planområdet ligger i et etabler boligområde på Borgeåsen i Porsgrunn kommune, som ble etablert for ca. 40 år siden. Området som det nå ønskes å bygge i, ligger i tilknytning til rundkjøringen i enden av Tårnfjellvegen og er omgitt av større eneboliger, friområder med urørt terreng og vegetasjon, samt areal avsatt til lek på gressletten inne i rundkjøringen. Terrenget innenfor planområdet faller i hovedsak mot vest og nord, og har utsikt i den retningen.



Foto tatt av planområdet hvor leilighetsbygg er foreslått i skråning til venstre.

Mulige virkninger

Arealbeslag, endring av eksisterende terreng og vegetasjon, samt innpassing av nye boliger vil kunne oppfattes som barrierer mot naturen. Ny bebyggelse kan virke dominerende dersom volumene blir store eller ligger ruvende i terrenget. Utforming, plassering, materialbruk, høyder og volum for de nye boligene må hensynta eksisterende terreng, vegetasjon og bebyggelse for å minimere opplevelsen av tiltakene både for nær- og fjernvirkningen.

Utredningsbehov

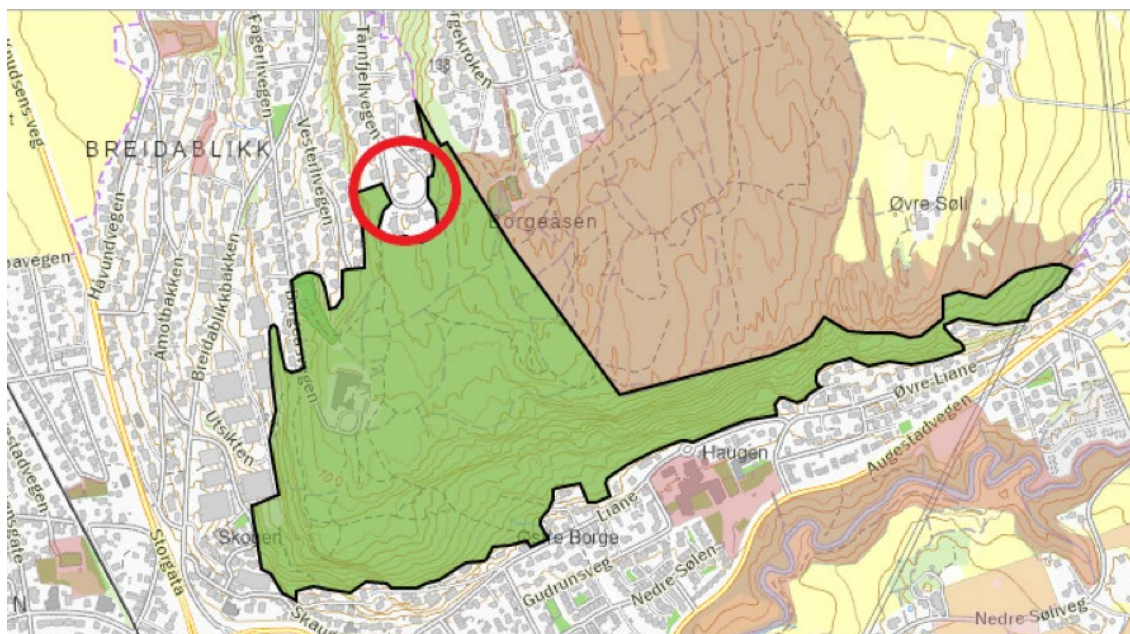
Det skal gjøres vurderinger av hvilken visuell påvirkning planlagte utbygging vil ha på omgivelsene. Tiltakets synlighet skal vurderes i forhold til nær- og fjernvirkning. Det vil bli utarbeidet 3D modell og terrengsnitt som skal illustrere planlagt bebyggelse. Estetiske hensyn som terrenginngrep, størrelse på planlagt bebyggelse samt material- og fargebruk beskrives som en del av planarbeidet.

5.2.2 Friluftsliv

Eksisterende situasjon

Det er flere stier som kobler Tårnfjellvegen på omkringliggende boligområder, utsiktspunkt, lekeområder og friluftslivsområde i Borgeåsen. Disse stiene er opprinnelige tråkk som er viktige forbindelseslinjer for de som bor og bruker området.

Arealer innenfor planområdet er registret som kartlagte friluftslivsområder i naturbasen.no som svært viktig friluftslivsområde (ID:FK00014305).



Kartlagt friluftslivsområde hentet fra naturbasen.no som svært viktig friluftslivsområde, ID:FK00014305, med grønn skravur. Rød sirkel indikerer planområdets plassering.

Mulige virkninger

Fortetting med boligbebyggelse vil føre til arealtap av ubebygde grøntarealer. Disse kartlagte grøntarealene har i dag opparbeidet tråkk over eiendommene.

Allmenn ferdsel i terrenget vil bli begrenset ved etablering av nye bebygde tomter i området. Det er ønskelig å opprettholde eksisterende stisystemer, men det kan være behov for å endre noe på plasseringen over eiendommene for at disse fortsatt skal oppfattes som offentlige friluftsområder og ikke private.

Utredningsbehov

Konsekvensene av den planlagte utbyggingen i forhold til friluftsliv vil vurderes og redegjøres for på bakgrunn av kjent kunnskap. Eksisterende friluftslivsverdier som stier og utsiktspunkt vil bli omtalt i konsekvensutredningen. Det foretas en vurdering av allmennhetens tilgang og bruk av området. Avbøtende tiltak der friluftslivinteresser berøres, vurderes.

5.2.3 Barn- og unges interesser

Eksisterende situasjon

Eksisterende friområder er tilgjengelige nær- friluftsområder for barn og unge. En av stiene er en viktig snarvei til tennisbane og lekeareal øst for planområdet. Stiforbindelsen ned til den gamle NRK-tomta er også viktig. Dette er en skolevei og meget viktig stiforbindelse ved en eventuell fremtidig utbygging av NRK-tomta.

Mulige virkninger

Lek og friluftsliv i friområdene kan bli begrenset ved en utbygging. Viktige snarveier kan bli berørt. brukstillatelse av nye boliger, slik at dette arealet vil bli opparbeidet som lekeplass for boligområdet. Det må legges til rette for et erstatningsareal for evt. tapt lekeareal.

Utredningsbehov

Konsekvensene av den planlagte utbyggingen i forhold til barn og unge vil vurderes og redegjøres for på bakgrunn av kjent kunnskap. Avbøtende tiltak må vurderes.

5.2.4 Naturmiljø og biologisk mangfold

Eksisterende situasjon

Det er gjennomført kartlegginger av naturmangfold innenfor, og omkring planområdet hvor det er registrert utvalgte naturtyper, rødlistede naturtyper og naturtyper med svært viktig- og viktig verdi.

Registreringer ligger innenfor arealene som er øst og vest for rundkjøringen.

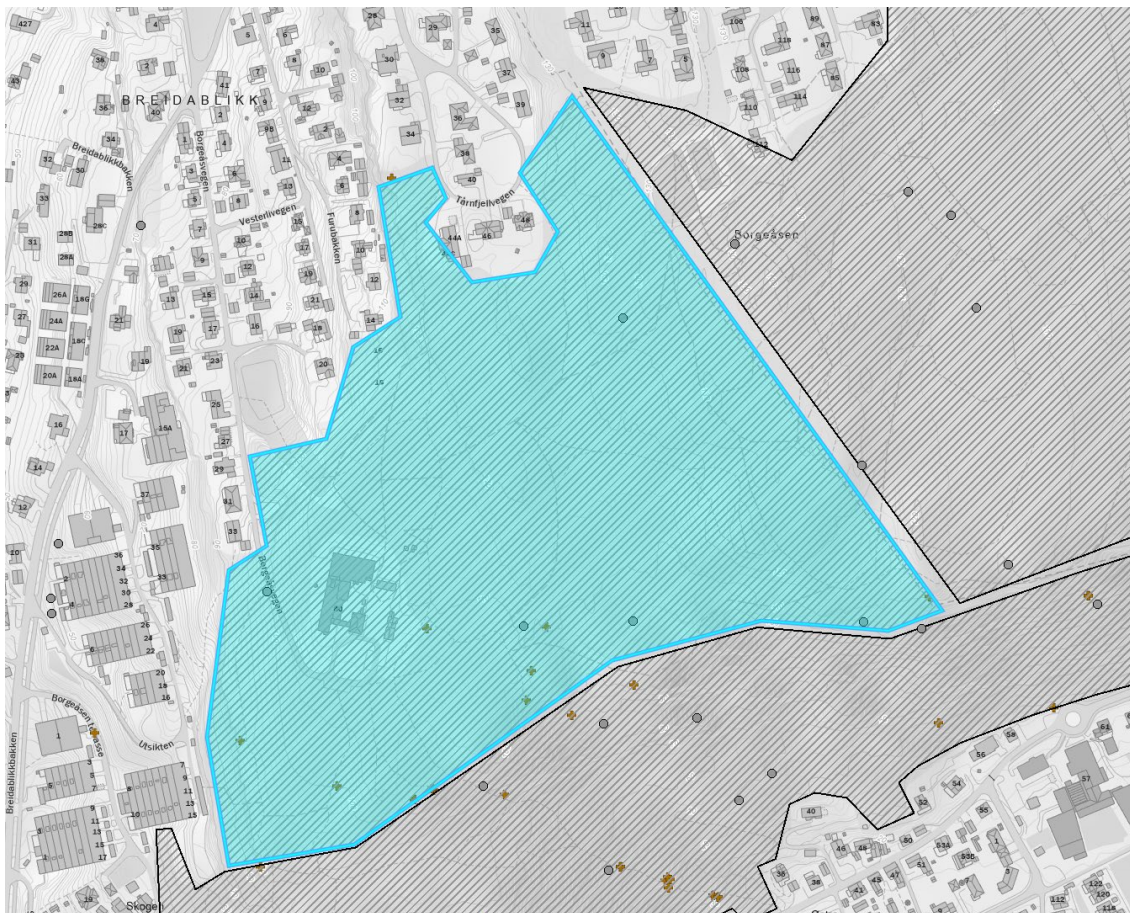


Utsnitt fra naturbasen som viser varslet planområdet (rød strek) og skraverte områder som er viktige, registrerte naturtyper.

Tidligere kartlegginger og vurderinger:

- Biofokus Notat 2014-46 _ Kartlegging i forbindelse med kommuneplanarbeidet (Bestilt av Porsgrunn og Skien kommune)
- Rambøll Notat Naturmiljø, 2014 _ Vurdering av konsekvensen av tiltaket for naturtypen (Kevin Holta)
- NIVA, 2015_ Vurdering av konsekvensen av tiltaket for naturtypen (Bestilt av Kevin Holta)
- Biofokus Rapport 2018-6 _ Konsekvensvurdering av tiltaket for naturtypen (Bestilt av Kevin Holta)

Det er registrerte arter av spesiell forvatningsinteresse i et større område på Borgeåsen som også strekker seg inn i planområdet. Dette er observasjoner av fugler som *dvergspett*, *grønnfink*, *gulspurv* og *tårnseiler*.



Et større område hvor det er observert 4 fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse (kilde: naturbase.no)

Mulige virkninger

Det er usikkert hvilken innvirkning ny bebyggelse vil ha på naturtypene som er kartlagt og artene som er observert. Antageligvis vil fugleartene som er observert innenfor et større område kunne tilpasse seg en slik minimal utbygging i observasjonsområdet.

Konsekvensene for de registrerte forekomstene bør vurderes mer detaljert opp mot selve fotavtrykket til den nye bebyggelsen og tilhørende anlegg for å se om, og evt. hvilke, forekomster som ville gå tapt eller bli skadelidende over tid.

Utredningsbehov

Det må vurderes hvilke konsekvenser tiltakene vil få både innenfor planområdet og områdene rundt. Tiltak må vurderes i forhold til naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak kan blant annet være justering av plassering av bygg.

6 ROS-analyse

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om utarbeidelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse) i henhold til plan- og bygningsloven § 4.3. Hensikten med ROS-analyse er å avdekke om reguleringsplanen/utbyggingen kan innebære endringer som kan medføre en uakseptabel risiko for menneske, miljø og materiell og økonomiske verdier, og som det bør legges spesielt vekt på å forebygge.

Analysen skal avdekke hendelser som innebærer risiko og sårbarhet. Basert på analysen innarbeides avbøtende tiltak dersom det er nødvendig. Vurderingen av risiko og sårbarhet skal tilpasses plannivået. Klimaendringer er et viktig tema som også skal inkluderes i analysen. ROS- analysen utføres i henhold til DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Kartlegging av risiko og sårbarhet” (revidert utg. desember 2017).

7 Planprosess

7.1 Fremdriftsplan

Varsling av planprosessen

Varsel av oppstart av reguleringsplanprosessen og utlegging av planprogrammet til høring blir annonsert i avis, og varslingsbrev sendes til berørte interesser, naboer og offentlige instanser. Endelig utkast til planprogram oversendes sammen med innkomne uttalelser til Porsgrunn kommune for behandling og fastsetting.

Reguleringsplanforslag skal utarbeides med grunnlag i tiltakshaver/ plankonsulents vurderinger samt de innspill som mottas i varslingsperioden/planprogrammets høringsperiode.

1. gangs behandling

Tiltakshaver oversender planforslaget, inkl. konsekvensutredningen til kommunen slik at det kan legges fram for politikerne til 1. gangs behandling.

Offentlig ettersyn

Kommunen legger planforslaget, inkl. konsekvensutredningen ut til offentlig ettersyn.

2. gangs behandling

Reguleringsplanforslaget legges fram for sluttbehandling og godkjenning i kommunestyret. Reguleringsplanen vil så bli kunngjort.

Foreløpig fremdriftsplan

April	Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
Juni	Vedtak planprogram
Mars- august	Planarbeid og konsekvensutredning
September	førstegangs behandling
Høst 2024	Offentlig ettersyn
Vinter 2024/25	Sluttbehandling

7.2 Offentlig informasjon og medvirkning

Tiltakshaver vil ha dialog med naboene i planprosessen. Det vil underveis i planprosessen være mulig å ta kontakt med plankonsulent for å få informasjon og å komme med innspill.

8 Adresseliste

Varsling av oppstart av planarbeid, høring av planprogram og forslag til reguleringsplan varsles i henhold til kommunens mal og etter samråd med kommunen, samt forvaltningslovens bestemmelser.

Omfanget av varsling til naboer, lag, foreninger og offentlige myndigheter er bestemt i samråd med kommunen.