

Saksprotokoll

Elvegata elvesiden - Prinsippavklaring om endring arealformål

Arkivsak-dok.	22/04784
Saksbehandler	Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.08.2022	50/22

Rådmannens innstilling:

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.

Formannskapet har behandlet saken i møte 25.08.2022 sak 50/22

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Formannskapets vedtak/innstilling

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.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 22/04784-11
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang Møtedato
Formannskapet 25.08.2022

Elvegata - prinsippavklaring om endring arealformål i kommuneplanens arealdel 2018-2030

Rådmannens innstilling:

Arealet i elva utenfor B6 er i kommuneplanens arealdel satt av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner», 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.

Vedlegg:

1. Forespørsel om endring av formål i kommuneplanens arealdel, datert 04.05.2022
2. Enkle skisse av mulig løsning
3. Grovavgrensning av arealbruk som kan bli endret i arealdelen
4. Referat fra oppstartsmøte, datert 02.05.2022
5. Plankart, gjeldende reguleringsplan, planID 105

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Reguleringsplan for Industriareal m.m. Vestheimvegen – Porsgrunnsvegen (planID 105), datert 11.09.1975
- Reguleringsplan for Eikelund området (planID 134), datert 12.10.2006
- Reguleringsplan for Vestsiden brygge - Lahelle nord (planID 137), datert 21.06.2007

Tiltakshaver/forslagsstiller: Elvegata utvikling AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

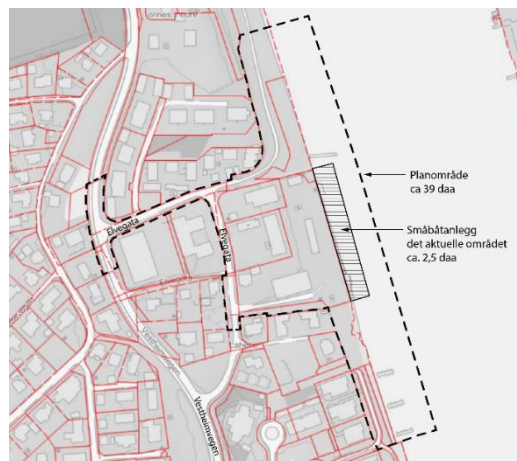
Bakgrunn

På vegne av Elvegata utvikling AS har Feste Sør AS den 3. juni 2022 varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan for Elvegata elvesiden, planID 163. Planarbeidet skal tilrettelegge for leilighetsbygg i en rekke mot elva og konsentrert småhusbebyggelse vest på eiendommene. Planen vil også sikre sammenhengende turveg langs elva for allmennheten.

I forbindelse med planarbeidet har det kommet frem at det er ønskelig å tilrettelegge for småbåtanlegg for noen av leilighetene. Før videre saksgang i planarbeidet med reguleringsplan for Elvegata, er det behov for å avklare en eventuell tilrettelegging for småbåtanlegg. Det legges derfor frem en sak om prinsippavklaring av arealformål.

Varslet planområde for Elvegata elvesiden ligger i hovedsak innenfor reguleringsplan for Industriareal m.m. Vestheimvegen – Porsgrunnsvegen (planID 105, vedtatt i 1975). Deler av området ligger innenfor reguleringsplan for Eikelund området (planID 134, vedtatt i 2006) og reguleringsplan for Vestsiden brygge - Lahelle nord (planID 137, vedtatt i 2007, endret etter enklere prosess i 2020).

Forslagstiller ønsker å få avklart om deler av areal «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i kommuneplanens arealdel kan reguleres og utvikles til småbåtanlegg. Aktuelt areal utgjør ca. 2,5 daa.



Planstatus

I *kommuneplanens arealdel 2018-2030* er varslet planområdet på land satt av til boligbebyggelse (nåværende), boligbebyggelse (framtidig) og friområde (nåværende). Det aktuelle området for småbåtanlegg omfattes av formål «*bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (nåværende)*» og hensynssone «*farled*». Arealformål åpner ikke for etablering av småbåthavn/ småbåtanlegg i dette området. Hensynssone farled tillater heller ikke tiltak som svekker sikkerheten eller framkommeligheten i hoved- og biled.

Det aktuelle området for småbåtanlegg er i gjeldende reguleringsplan ikke regulert til småbåtanlegg.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 02.05.2022. Da etablering av småbåtanlegg i området ikke vil være i tråd med overordna plan er det behov for prinsippavklaring av ønsket arealbruk.

Rådmannens vurdering

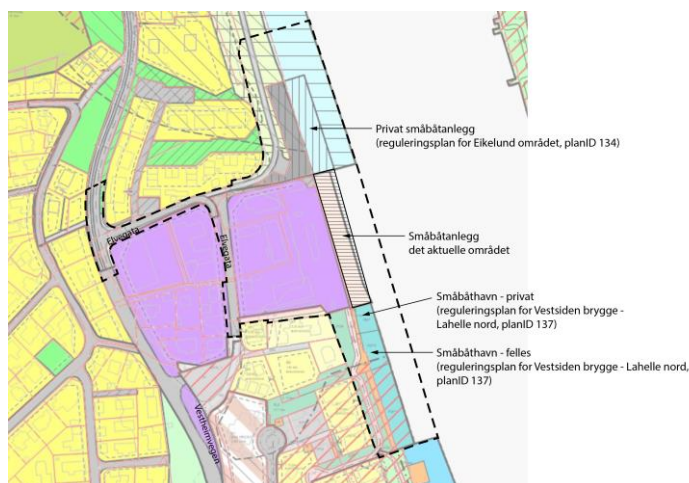
Planområdet ligger på Vestsida ved Porsgrunnselva. Det er ønskelig å utvikle området med boliger og tilrettelegge for småbåtanlegg for deler av leilighetene. I tillegg vil friområde langs elva tilrettelegges for allmenheten, og området ønskes opparbeidet med turveg.

I kommuneplanens arealdel er flere områder i elva avsatt til småbåthavn vist med eget formål. Den nærmeste ligger litt lengre sør av planområdet. Det åpnes likevel for privat og felles småbåtanlegg i de to reguleringsplaner på hver side av det aktuelle området.



Småbåthavn i sammenheng med eksisterende og fremtidig utvikling kan bidra til en helhetlig og sammenhengende utvikling av boligområder med tilgang til båtplasser langs elva. Småbåthavn kan være positivt tilskudd til beboere og bidra til at området fremstår som mer attraktivt.

Rådmannen ser imidlertid at etablering av småbåtanlegg potensielt kan medføre at område langs elva oppleves mer privatisert, og tilgangen til elva blir dermed noe redusert. Det vil derfor være viktig at planforslaget styrker kvalitetene og sikrer allmenhetens tilgang til området som i kommuneplanen arealdel er avsatt til «*friområde*».



Dersom det åpnes for småbåtanlegg på det aktuelle området, må arealbruken konsekvensutredes av forslagsstiller, da formålsendringen ikke er utredet på overordnet nivå. Konsekvensutredningen må blant annet belyse konsekvenser av tiltaket, framkommelighet og sikkerhet i forhold til farleden, samt strømningsforhold i forhold til utforming av bryggene. Det må også utredes type anlegg. Det vil derfor være viktig at forslagstiller søker dialog med havnemyndigheter, og at planlagte tiltak utformes i tråd med Havne- og farvannsloven.

Konklusjon

Rådmannen vurderer det som positivt at det åpnes for småbåtanlegg i området, men forutsetter at blant annet allmenhetens tilgang til friområde ivaretas, samt framkommelighet og sikkerhet i forhold til farleden konsekvensutredes. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.