



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/18984-31  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling Bystyret	28.02.2023

---

## Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 - sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, med plankart og planbestemmelser sist datert 27.01.2023.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.01.2023
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.01.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, revidert etter offentlig ettersyn, datert 16.01.2023
4. Mottatte høringsuttalelser samlet
5. Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer
6. Oppsummering av endringer etter høring
7. Protokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
8. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 29.08.2022
9. Forslag til planbestemmelser til 1.gangsbehandling, datert 07.09.2022
10. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 13.09.2022
11. Forslag til illustrasjonsplan til 1.gangsbehandling, datert 26.08.2022
12. ROS-analyse til 1.gangsbehandling, datert 29.08.2022
13. Solstudie til 1.gangsbehandling, datert 12.09.2022
14. Notat fremmede arter og tiltak i Smedgata 33 til 1.gangsbehandling, datert 10.05.2022
15. Notat områdestabilitet til 1.gangsbehandling, datert 08.09.2022
16. Referat fra oppstartsmøte, datert 13.10.2021
17. Møtereferat – nabomøte, datert 10.03.2022

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Telemarkhus AS

**Plankonsulent:** Feste Sør AS

### Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendom gbnr. 123/189 med tre nye boenheter. Bebyggelsen er planlagt med tre som fasademateriale, saltak og foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det legges til rette for terrasse over carport.
- Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. vist som et område for fortetting, hvor det kan bygges en ny frittliggende enebolig i tillegg til den eksisterende.
- Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.2022 – 09.12.2022. Det kom inn 5 merknader; fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, NVE, Vestsiden Fellesskap og felles merknad fra flere naboer.
- Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med noen endringer i plankart og bestemmelser, basert på nye vurderinger som er gjort på bakgrunn av de mottatte høringsuttalelsene.

# Saksframstilling

## Bakgrunn

På vegne av Telemarkhus AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for eiendom gbnr. 123/189. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen, med tre nye boenheter i form av kjedehus med carport og terrasser over carport. Foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det tilrettelegges for at eksisterende bolig skal beholdes, men forutsettes at eksisterende garasje skal rives.

## Planområdet og kort beskrivelse av planforslaget

Planområdets areal er ca. 2,6 daa, og ligger i et etablert boligområde på Vestsiden i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum. Planområdet består i dag av en enebolig plassert langs Smedgata og en stor hage. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

## Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 55/22 den 04.10.2022. Planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn.

Det vises til saksdokumenter knyttet til førstegangsbehandling for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

## Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.2022 – 09.12.2022. Det kom inn 5 høringsuttalelser/merknader (jf. vedlegg 4) fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, NVE, Vestsiden Fellesskap og felles merknad fra flere naboer. Høringsuttalelser går på temaer flomfare, overvannshåndtering, planprosessen og helhetlig plan for et større planområde. Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert i vedlegg 5, og disse er også omtalt under Rådmannens vurdering.

## Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Rådmannen har i dialog med forslagstiller foreslått endringer både i plankart og planbestemmelser med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene. Plankart er supplert med hensynssone «H320 – flomfare» med tilhørende bestemmelser, samt presisering av bestemmelser som følge av ny flomanalyse og høringsuttalelse fra NVE. I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer/presiseringer i bestemmelsene.

Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 2. Endringene i plandokumentene er oppsummert, vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 6. Foreslåtte justeringer endrer ikke planforslagets hovedgrep.

## Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn, og NVE har i sin høringsuttalelse påpekt at flomfare må utredes siden planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for flom. I tillegg har flere naboer merknad til planprosessen og et ønske om en helhetlig plan av et større område.

### *Flomfare*

NVE påpeker i sin høringsuttalelse at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Planområdet ble derfor etter høring analysert med programmet Scalgo Live, som er et digitalt verktøy som benytter dagens terrengmodeller til å analysere overflateavrenning.

Analysen viser at ved store nedbørsmengder er det potensial for at det kan danne seg områder i nord og nordøstlige del av planområdet, med stående overflatevann opptil cirka 30 cm dybde, og at store mengder vann kan renne videre ut av området. Det påpekes at dette er en teoretisk modellering og at f.eks. selv små endringer i terreng i og utenfor planområdet vil kunne påvirke og endre overflateavrenningen. Det er derfor viktig at dette hensyntas i forbindelse med prosjektering.



For å ivareta den potensielle flomfaren ble plandokumentene justert etter høring. Det potensielle flomutsatte området vises med «Hensynssone H320 Flomfare» på plankart og det gis bestemmelser til hensynssonen. I tillegg er bestemmelser supplert med krav for å sikre at bebyggelse plasseres høyere enn flomsone H320 og bygges uten kjeller for å hensynta flomfaren.

#### *Helhetlig plan*

Flere naboer mener at gjeldende reguleringsplan legger begrensninger for deres byggesøknader. De fremhever at det er urettferdig at enkelteiendommer kan omreguleres når tiltakene bryter med gjeldende reguleringsplan. De mener videre at et større område bør omreguleres og hevder at politikerne i Porsgrunn kommune ønsker en helhetlig plan for området.

Rådmannen viser til at planforslaget som nå er til behandling er et privat planforslag, i tråd med plan- og bygningsloven. Alle har anledning til å legge fram et forslag til reguleringsplan. Jamfør plan- og bygningsloven gjelder en reguleringsplan til den blir erstattet eller opphevet. I dette tilfelle vil deler av reguleringsplan (reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. planID 102, vedtatt 22.10.1974) bli opphevet ved vedtak av planforslaget. I forbindelse med 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø og byutvikling ble planforslaget som lagt frem for behandling vedtatt sendt på høring. Det fremkom ikke et politisk ønske om at planområdet skulle utvides, og ev. endres fra en detaljregulering til en områderegulering. Rådmannen har fulgt opp vedtaket, og legger nå høringsforslaget frem til 2.gangsbehandling. I forbindelse med kommende revisjon av kommuneplanens arealdel vil imidlertid eldre reguleringsplaner vurderes opphevet, herunder planer også fra 1974, men det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å anslå utfallet av en slik prosess.

#### *Fortetting innenfor eksisterende boligmiljø*

Foreslått utnyttelsesgrad (BYA 35%) innenfor planområdet er noe høyere enn området har i dag (BYA 20%). Gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 1974, legger til rette for fortetting med en frittliggende bolig i tillegg til eksisterende enebolig. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen fra 1974 er lav sammenliknet med hva som er vanlig å regulere i dag, og vurderes til ikke å møte dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære områder hvor det ligger godt til rette for flere boenheter per dekar.

#### *Høyder, solforhold og innsyn*

Naboer har tidligere uttrykt bekymring for høydene og dominerende volum. Foreslåtte høyder på de nye byggene overstiger gesimshøyder i gjeldende reguleringsplan med kun 20 cm. Rådmannen anser dette som marginal økning i høyde. Etter høring er bestemmelser også supplert med kotehøyder for maksimale tillatte gesims- og mønehøyder for boligbebyggelsen. På grunn av flomfare innenfor planområdet må bebyggelsen plasseres høyere enn flomsone. Det er derfor ønskelig å ha maksimalt kotehøyde i tillegg til høyder målt fra terreng. Maksimal mønehøyde på de nye bebyggelsen tilsvarer mønehøyde på nabobygg i nordøst (Krokvegen 14).

Planforslaget legger til rette for privat uteoppholdsareal på bakkenivå og terrasser over carport. Sol- og skyggediagram viser at solforhold for private uteareal blir ivaretatt, samtidig som tiltakene i liten grad vil gi skyggevirksomhet for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn (jf. bestemmelse 2.1.1.3 Uterom for bolig og retningslinjen i kommuneplanens arealdel).

Naboer har tidligere uttrykt bekymring for mulig innsynsproblematikk som følge av dette. Byggegrense mot eiendom gbnr. 123/205 varierer fra ca. 9,5 meter til ca. 14 meter, og fra ca. 10 meter til ca. 12 meter mot eiendom gbnr. 123/291. Byggegrense mot naboeiendom gbnr. 123/376 i

sørøst er satt til 4 meter. Denne naboeiendommen har etablert gårdsplass mot planområdet, og har sitt uteareal/terrasse lengre unna.

Rådmannen vurderer at foreslåtte byggegrenser gir god avstand til naboeiendommer, og kan ikke se at foreslått utbygging vil medføre vesentlig mer innsyn eller begrensinger på solforhold for naboeiendommene, enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde. Dette gjelder om det bygges en enebolig som i gjeldende reguleringsplan eller tre boenheter som i planforslaget.



#### *Barn og unges interesser*

Planforslaget åpner for 4 boenheter innenfor planområdet. Kravet til småbarnslekeplass i kommuneplanens arealdel blir dermed ikke utløst. Planområdet ligger for øvrig med kort avstand til Vestsiden skole med tilhørende lekemuligheter.

Trygg skoleveg: Det er kort avstand til både skole (150m) og barnehage (550m) gjennom områder med lav fartsgrense. Smedgata er en blindveg uten fortau. Fra krysset med Jonas Wessels gate er det imidlertid etablert fortau bort til skole og barnehage.

#### *ROS-analyse*

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred, svært redusert framkommelighet for utrykning og trafikkulykke. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

#### *Geotekniske undersøkelser*

Områdestabiliteten er ifølge geotekniker vurdert som tilfredsstillende. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

#### *Miljømessige konsekvenser for kommunen*



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen legger opp til nye boliger i et område som allerede er satt av til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

#### **Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

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