



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/15911 - 52
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 21.05.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
79/25	Bystyret	12.06.2025

Forslag til reguleringsplan for Anders Baars veg (planID 164) - ny sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Anders Baars veg med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 12.9.2023.

Planforslaget berører følgende reguleringsplaner: Ny RV 354 Drangedalsvegen – Linaaesgates (planID 121, vedtatt 23.5.1995) og Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa (planID 112, vedtatt 16.6.1988), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser

Bystyret 12.06.2025

Behandling

Robert Welfler (FrP) ba om en vurdering av sin habilitet. Bystyret vurderte han som inhabile, med 46 mot 2 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Høyre (1/12)

- Petter Ellefsen

Uavhengig (1/1)

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 32 mot 16 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Industri- og Næringspartiet (4/4)

Sosialistisk Venstreparti (3/3)

Rødt (3/3)

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Kristelig Folkeparti (2/3)

- Anders Rambekk

- Gordon Terje Kleppe

Uavhengig (1/1)

Venstre (1/1)

BYST - 79/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Anders Baars veg med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 12.9.2023.

Planforslaget berører følgende reguleringsplaner: Ny RV 354 Drangedalsvegen –

Linaaesgates (planID 121, vedtatt 23.5.1995) og Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa (planID 112, vedtatt 16.6.1988), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser

Bakgrunn for ny behandling

Denne saken legges frem til ny sluttbehandling. Årsaken er at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i vedtak datert 07.04.2025 opphevet Porsgrunn kommunes vedtak om reguleringsplan for Anders Baars veg, fattet 17.10.2024 i sak 114/24. Statsforvalteren begrunner opphevingen med at kommunens reguleringsvedtak ikke er begrunnet i tråd med kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Naturmangfoldloven § 7 slår fast at beslutningsmyndigheten (her: kommunen som planmyndighet) må selv se, vurdere og avveie på hvilken måte naturmangfoldloven §§ 8-12 er svart ut i saken. Manglende vurdering etter naturmangfoldloven § 7 medførte derfor at Statsforvalteren ikke kunne utelukke at manglene ved kommunens vedtak ikke har hatt bestemmende betydning for vedtakets innhold. Vedtaket anses derfor som ugyldig. I sitt vedtak opphevet Statsforvalteren kommunens vedtak den 17.10.24 i sin helhet, og returnerte den til kommunen for ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 siste ledd.

På bakgrunn av dette er det foretatt en ny vurdering av planforslaget, med særlig vekt på å oppfylle kravene til kunnskapsgrunnlag og vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 7-12. Se kommunedirektørens vurdering av naturmangfoldloven under, Statsforvalterens vedtak i klagesaken (vedlegg 23) og Statsforvalterens orientering om nye rutiner for håndtering av

klager på kommunens reguleringsvedtak (vedlegg 24). Saken legges derfor frem for ny behandling.

Om saken

Porsgrunn Utvikling AS (PU) har igangsatt arbeidet med detaljregulering for Anders Baars veg, planID 164. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert/småskala boligbebyggelse. PU ønsker å bygge boliger med en utforming og pris som appellerer til yngre kjøpere. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en mulighets-/konseptstudie der det er tatt sikte på et boligkonsept med minimum 16 nye boenheter.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Porsgrunn utvikling AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert/småskala boligbebyggelse, ca. 16 boenheter, i tråd med boligformålet i kommuneplanens arealdel.
- Det er mottatt protester fra flere naboer, som mener at en boligutbygging innenfor planområdet vil øke de trafikale utfordringene langs Anders Baars veg og redusere tilgangen til turstien gjennom området.
- Eier av en naboeiendom (Anders Baars veg 3B, gbnr. 200/4010) har motsatt seg at traseen reguleres til atkomstvei, begrunnet med at det i år 2000 ble inngått avtale om makeskifte mellom Porsgrunn kommune og gbnr. 200/19 (Anders Baars veg 5). En privatrettslig avtale om bruksformål til eiendom begrenser ikke planmyndighetens mulighet til å regulere traseen til atkomstveg i reguleringsplan (jf. plan- og bygningsloven).
- Statsforvalteren, Miljørettet helsevern i Grenland og kommuneoverlegen i Porsgrunn vurderer at deler av planområdet ikke er egnet til boligformål i den utstrekning som er vist i plandokumentene på grunn av sum konsekvens fra støy- og luftforurensning. Det er etter 1.gangsbehandling utarbeidet ny rapport for luftkvalitet i området, som konkluderer med at planområdet ligger utenfor gul sone for NO2 og PM10.
- Reguleringsplanforslaget legges frem til ny sluttbehandling på grunn av saksbehandlingsfeil, jf. Statsforvalterens oppheving av planvedtaket den 07.04.25.

Plangrep

Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert/småskala boligbebyggelse med ca. 16 boenheter. Planområdet er på ca. 8,3 daa, og ligger i utkanten av et etablert boligområde på Vestsiden, avgrenset av RV36 og FV356. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet, som har en utstrekning på ca. 8,3 daa, ligger i ytterkanten av et etablert, sammenhengende boligområde/småhusbebyggelse på Vestsida - avgrenset av RV 36 i nord

og FV356 Linaaesgate i øst. Området er i dag ubebygget, og fremstår delvis som naturtomt, med innslag av trevegetasjon.

Tetthetskrav

Planlagt arealutnyttelse (min. 3,1 boenheter/daa) er lavere enn kommuneplanens krav (min. 4 boenheter/daa). Hensynet til omkringliggende bygningsmiljø med småhus gjør at en stedstilpasset skala på utbyggingen vurderes å være nødvendig, og likevel tilstrekkelig arealeffektivt området sett under ett.

Trafikale forhold

Vegnettet som ligger i tilknytning til planområdet består av smale boligater med fartsgrense 30 km/t. Det er opparbeidet fortau langs Heigata og Anders Baars veg, som har gjennomgangstrafikk (Porsgrunn sentrum – Nybergåsen). I Heigata og Anders Baars veg er det satt ut blomsterkasser i vegbanen, som «fartsdempende tiltak». Eksisterende, gruset stiforbindelse løper gjennom planområdet, og utgjør del av g/s-forbindelse – til/mellom Vestsiden skole og Frydentopp/Vestmarka. Planområdet grenser i nord og øst inntil RV36 og til FV356 Linaaesgate – men har ikke direkte tilknytning til noen av disse. Det vises til vedlagt trafikkvurdering.

Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet ligger mellom Vestsiden skole og naturområdene ved Kverndammen og Frydentopp. Den eksisterende stiforbindelsen gjennom planområdet vurderes å være en viktig forbindelseslinje til/mellom rekreasjonsområdene på Vestsiden.

Informasjonsmøte

Forslagsstiller arrangerte torsdag 09.06.2022 informasjonsmøte, der planlagte tiltak ble presentert og drøftet. Hensikten med møtet var å gi de fremmøtte informasjon om planarbeidet/planlagt utbygging – og dermed et best mulig grunnlag for å uttale seg til det utsendte planvarselet.

Nabodialog

PU har vært i dialog med selger av areal til adkomstveg (eier av Anders Baars veg 5, gbnr. 200/19). Kommunikasjonen omhandlet selve salget - og forutsetninger for dette. Selger ble informert om boligprosjektets størrelse og intensjon for adkomstveg. PU har også vært i dialog med eier av Anders Baars veg 3B (gbnr 200/4010), som er negativt innstilt til / bestrider lovlighet av salg av areal fra Anders Baars veg 5 for etablering av adkomstveg. Kommunedirektøren viser til plan- og bygningsloven, som setter rammene for en detaljreguleringsprosess. Plan- og bygningsloven regulerer kun fremtidig bruk av eiendom, ikke de privatrettslige eierforhold.

Konsekvensutredning

Planen vurderes ikke til å utløse krav til konsekvensutredning.

Høring og offentlig ettersyn

Saken ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.04.2024 til 24. mai 2024. Det er mottatt 11 merknader fra naboer og berørte parter. Alle merknader er svart ut i vedlegg 15. Hovedinnholdet i innkomne merknader er følgende; støy- og luftforurensning, trafikallforhold, hensyn til barna (trygg skoleveg), naturmangfold. Merknadene i sin helhet kan leses i vedlegg 16.

Alle relevante merknader fra både offentlig og private parter er omtalt under Rådmannens vurdering.

Kommunedirektørens vurdering

Utbyggingskonseptet

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal samordnes/struktureres omkring et felles tun. Nybygg skal oppføres med byggehøyder og skala som harmonerer med småhuskarakteren og det tettstilte bygningsmiljøet som preger nabolaget. Bebyggelsen skal utformes med røstete/skrå takformer på hovedvolum, og skal gis byggehøyder som gir rom for to boligetasjer. I deler av planområdet tillates bebyggelsen i tillegg utformet med sokkeletasje. Kommunedirektøren vurderer at konsentrert småhusbebyggelse med røstete/skrå takformer er et godt tilpasset konsept i dette boligområde.

Tetthetskrav

Planområdet ligger i «1km-sone rundt sentrum», der krav til boligtetthet er min. 4 boenheter/daa. I planforslaget legges det til rette for boligtetthet min. 3,1 boenheter/daa (med både byggeområder, internvei og fellesområder medregnet). Kravet til arealeffektivitet i arealene rundt sentrum lar seg kun innfri ved bygging av leilighetsbygg/blokker – eller ved bygging av svært små boenheter. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers tilnærming til avvik fra tetthetskravet akkurat her, da konseptet er ment å tilpasse seg de omkringliggende omgivelsene.

Trafikale hensyn

Som det fremkommer av innkomne merknader uttrykker naboer bekymring for økende trafikk i bydelen som konsekvens av planen. De hevder at både Heigata og Anders Baars veg er dårlig dimensjonert, i tillegg til å være utsatt for mye gjennomgangstrafikk. Kommunedirektøren minner om at planforslaget utløser trafikksikkerhet tiltak i form av fartshumper ved planlagt fotgjengerkryssing over vegen. Nye fartshumper vil sikre lav fart og dermed økt sikkerhet, både for gående og bilister. Det er i dag fortau hele vegen ned fra Anders Baars veg og ned til Porselensfabrikken. Vegen er smal men bred nok til at to biler kan møtes. En smal veg bidrar i seg selv til lavere fart, og er med på å bedre trafikksikkerheten. Kjøreadkomst til nye boliger forslås via felles privat adkomstveg, som knyttes til Anders Baars veg i vest. Langs internvegen opparbeides det fortau, for å opprettholde en trygg og allment tilgjengelig forbindelse gjennom området for myke trafikanter. Dette ivaretar også del av eksisterende sti- /turveiforbindelse til naturområdet vest for planområdet. Del av strekningen tillates opparbeidet og tilpasset sammen med sidearealer, slik at vegen og fortauet inngår som del av en plassdannelse/gatetun. Del av eksisterende g/s-veg langs Linaaesgate inngår i planområdet. Tilrettelegging av 16 nye boenheter vurderes å gi en beskjeden trafikkbelastning over dagens situasjon. Gitt de grep som er foreslått, herunder nye fartsreducerende tiltak, vurderer kommunedirektøren at de trafikale hensyn er ivare tatt av planforslaget.

Støyforhold

Planområdet ligger utsatt til for støy fra RV36 og FV356 Linaaesgate. Nordvest og øst for planområdet er det etablert støyskjermer mot de to hovedveiene – men ikke på strekningen nærmest rundkjøring, nord for planområdet. I vedlagt rapport fra Akustikk Konsult AS er det redegjort for at oppføring av støyskjerm også mot rundkjøringen vil gi «forskriftsmessig

støynivå» for boliger og utendørs oppholdsareal i planområdet. Reguleringsbestemmelsene tilsier at retningslinje for støy (T-1442) skal være førende for arealbruken i planområdet. Statsforvalteren har i sin merknad etterspurt inntegning av dagens støyskjerm på plankartet, ønske om at planforslaget stiller krav til stille side for alle boenheter, samt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny støyskjerm. Kommunedirektøren viser til at bestemmelsene, pkt. 5.1.2 stiller rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny støyskjerm. Kommunedirektøren støtter ikke Statsforvalterens sitt faglige råd om at boenheter utenfor gulstøysone også skulle ha stille side. Dette kravet vurderes som urimelig. Anbefaling om inntegning av dagens støyskjerm anses unødvendig da disse ligger som premisser for nye boliger og skal ikke fjernes.

Luftforurensning

Kommunen har en overordnet målsetning om å sikre generelt god bokvalitet ved regulering, jf. kommuneplanens bestemmelse 2.1.2.2. Videre settes det krav til luftkvalitet må vurderes og ev. utredes ved regulering, jf. kommuneplanens bestemmelse 1.6.4. I henhold til disse bestemmelsene er det utarbeidet en rapport, se vedlegg 18. Kommunedirektøren stilte i likhet med Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen spørsmål til konklusjonen i vedlagt rapport fra Sweco. Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det skulle utarbeides ny utredning av luftkvalitet for planforslaget utført av 3. part. Multiconsult fikk oppdrag for å lage ny rapport. Beregningene fra den nye rapporten fra Multiconsult (jf. vedlegg 20) viser at planområdet i all hovedsak ligger utenfor gul sone for NO2 og PM10. Den nye utredningen understøtter dermed tidligere konklusjon fra Sweco (jf. vedlegg 18), og betyr at området kan reguleres til boligutbygging. Kommunedirektøren vurderer dermed at tema luftforurensning er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget.

Samspillseffekter av støy- og luftforurensning

Statsforvalteren etterspør en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av helsekonsekvens av planforslaget. De vurderer dette som et avvik i forhold til retningslinjene til både T-1422 samt T-1552. Kommunedirektøren ser ikke behov for en slik utredning når ny utredning av luftkvalitet konkluderer med at planområdet ligger utenfor gul sone for luftkvalitet, samt at vedlagt støyvurdering viser at kravene i støyretningslinjen T-1442 kan ivaretas.

Barn- og unges interesser

Barn og unges interesser anses ivaretatt i planforslaget. Det er sikret opparbeiding av leke og oppholdsareal sentralt i planområdet, samtidig som det er krav til etablering av sammenhengende fortau gjennom planområdet. Dette sikrer trygg skoleveg, og trygg forbindelse til fritidsaktiviteter og grønne nærområder.

Ønske om bevaring av grønn lunge

Flere merknader fra naboer og berørte parter inneholder ønske om å bevare området slik det er i dag. Kommunedirektøren viser til at området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og planforslaget er i tråd med dette.

Tursti

Flere merknader påpeker at dagens stiforbindelsen gjennom planområdet blir ødelagt som konsekvens av planforslaget. Kommunedirektøren er uenig i denne vurderingen, og viser til at forslaget sikrer opparbeidelse av stiforbindelse mellom rekreasjonsområdene på Vestsiden.

Vurdering av områdestabilitet

Vedlagt utredning konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred iht. kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggeteknisk forskrift kap. 7.

Naturmangfold

Kommunen har vurdert påstanden fra Statsforvalteren om manglende vurdering av fugletaksering i plansaken. Det vises til rapporten "Naturmangfold i planområdet 'Anders Baars veg'" (Asplan Viak, 2022), hvor det fremgår at det ikke ble gjennomført en systematisk fugletaksering, men at noen potensielle hekkefugler ble registrert. Disse artene – kjernebiter, rødstrupe, gransanger, munk, grønnfink, blåmeis, kjøttmeis, gråtrost, rødvingetrost, brunsisik og pilfink – har alle livskraftige bestander i Norge og vurderes å ha liten forvaltningsrelevans. På denne bakgrunn, og ettersom ingen rødlistearter, økologiske funksjonsområder eller verdifulle naturtypelokaliteter er påvist i planområdet, konkluderes det i rapporten med at utbyggingen vil ha lav konsekvensgrad for naturmangfoldet. Det skal også påpekes at deler av eksisterende trær innenfor planområdet vil bli bevart, og at et større naturområde befinner seg kun 100 meter fra planområdet. Da det ikke ble konstatert aktiv hekking i området ved kartleggingen den 25.05.2022 tillegges observasjon av potensielle hekkefugler liten vekt. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at fugletaksering ikke er et relevant tema i denne saken.

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

- *§ 8 (Kunnskapsgrunnlaget):* Det foreligger en naturmangfoldkartlegging (Asplan Viak, 2022). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om planområdets betydning for naturmangfoldet. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper, økologiske funksjonsområder eller prioriterte arter innenfor planområdet.
- *§ 9 (Føre-var-prinsippet):* Det foreligger ikke informasjon som tilsier en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold. Kommunen vurderer derfor at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende i denne saken.
- *§ 10 (Samlet belastning):* Planen vurderes å medføre begrenset ny belastning på naturmangfoldet i området. Det er ikke tidligere registrert eller kjente vesentlige naturverdier i dette området.
- *§ 11-12 (Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker):* Det er ikke identifisert kostnader ved miljøforringelse eller behov for spesifikke miljøteknikker utover vanlig byggepraksis.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke behov for utbyggingsavtale, og dermed heller ikke kommunale bidrag ved realisering.

Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Det er utarbeidet egen ROS-analyse, som er vedlagt planforslaget. ROS- analyse gir utfyllende informasjon og henvisninger til aktuelle rapporter/notater for de uønskede hendelsene, og konklusjoner fra disse. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Redegjørelse av miljømessig konsekvenser følger av vedlegg 14 (Klimagassberegning).

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vurderes å være tilfredsstillende utredet i henhold til plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven. Planen legges derfor frem til ny sluttbehandling med anbefaling om vedtak.