

## Notat

### Vurdering av behov for konsekvensutredning

Detaljregulering for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038

Forslagstiller: Funnemark Eiendom AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

#### 1. Beskrivelse av området og planlagte tiltak

Det vises til opplysninger fra forslagstiller i skjema for bestilling av oppstartsmøte for planlagt planarbeid ved Slottsbrugata. Mulighetsstudiet som er vedlagt bestillingen skal legges til grunn for planforslaget.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bysenteret og kollektivknutepunktet ved Kammerherreløkka.

Planforslaget vil legge til rette for utvikling av nytt sentrumsnært kvartal med:

- Ca. 70 boliger/omsorgsboliger – også evt. inklusiv fellesarealer og dagsenter for omsorgsboliger
- Dagligvareforretning, evt. sammen med noen mindre forretninger (apotek, frisør, kafe etc.)
- Kontorvirksomhet/tjenesteyting

Etablering av et «5 minutters tettsted» hvor butikker, kafe og funksjoner kan nås innenfor 300 meters gangavstand. Dette er definert som et suksesskriterium for å leve selvstendig og mestre livet i egen bolig, ref. Agenda Kaupang sin rapport av august 2023: «*Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040*».

Det tas sikte på avvikling og sanering av eksisterende bensinstasjon og bilskadeverksted i området.

Skissert utbyggingsvolum er ca. 8.500 m<sup>2</sup> BRA, hvorav ca. 4.000 m<sup>2</sup> BRA er bolig.

Parkeringskjeller i grunnen kommer i tillegg til dette.

Eiendommene gbnr. 200/266 og 200/4038 har et areal på til sammen ca. 8.7 daa.

#### 2. Planstatus og føringer for området

##### 2.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretninger (kombinert formål K5) i gjeldene kommuneplanens arealdel. For område K5 gjelder følgende:

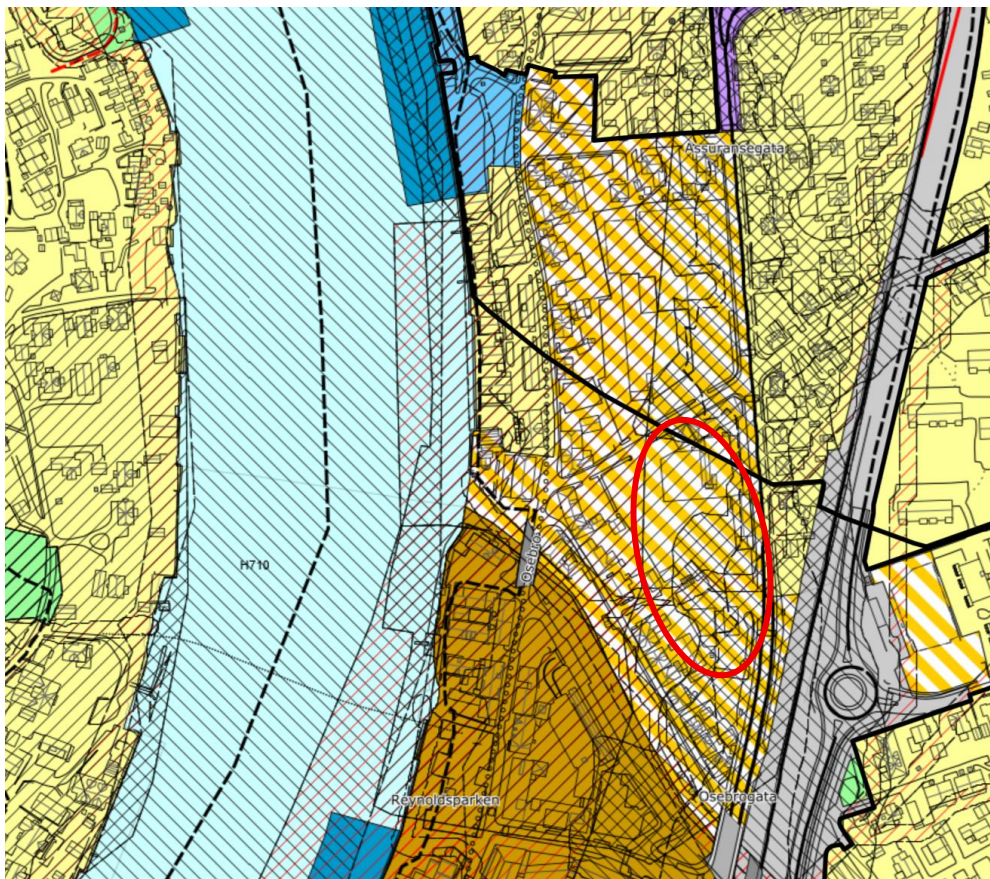
«På K5 er det tillatt med etablering/utvidelse av detaljhandel langs Storgata. Utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer er kun tillatt på Gbnr 200/1104 og 200/2266.»

I bestemmelse 2.1.5.1 fremkommer:

«På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m<sup>2</sup> og/eller forretninger for plasskrevende varer.

Ved etablering eller utvidelse av dagligvareforretning skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikksikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene.

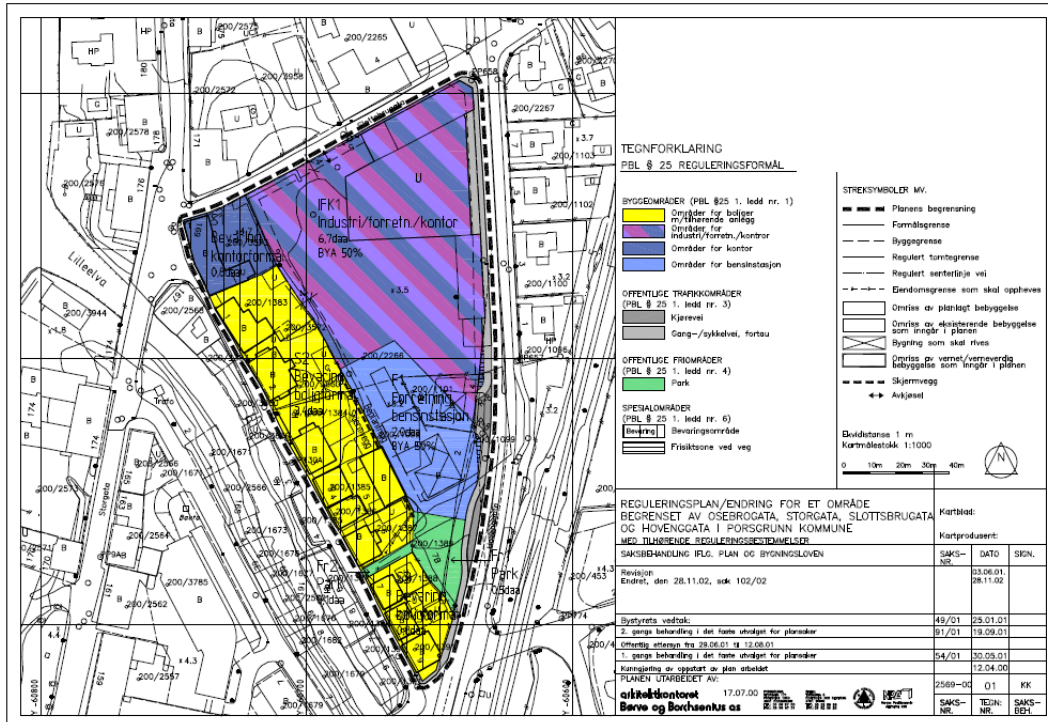
Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende. Informasjon: Alle områder der forretninger for plasskrevende varer er tillatt, er en del av kombinerte formål.»



Figur 1, utsnitt gjeldende kommuneplanens arealdel

## 2.2 Reguleringsplan

I gjeldene reguleringsplan «Reguleringsplan for et område begrenset av Osebrogata, Storgata, Slottsbrugata og Hovenggata i Porsgrunn kommune», planID 223, er det aktuelle området avsatt til kombinert formål/industri-, kontor-, forretningsformål (område IKF1) og bensinstasjon (område F1). Utnyttelsesgrad for områdene IKF1 og F1 er på plankart datert 28.11.02 angitt til 50% BYA. Det forutsettes at biloppstillingsplasser ikke er medregnet i BYA (pbl 1985). Byggehøyde for område IKF1 er satt til to etasjer, gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter. For område F1 er byggehøyden gitt satt ved at gesimshøyde for salgsbygningen skal ikke overskride 4 m, og pumpeakets høyde skal ikke overskride 5.5 m.



Figur 2, reguleringsplan for området, planID 223

## 2.3 Bystrategi Grenland

Bystrategi Grenland har utarbeidet en fortetningsanalyse for byområdet i Grenland. Planlagte tiltak vurderes å være i samsvar med vurderinger i analysen og vurderinger som er gjort i rapport «Verdiskapende fortetting i Grenland».

## 2.4 Revisjon av kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

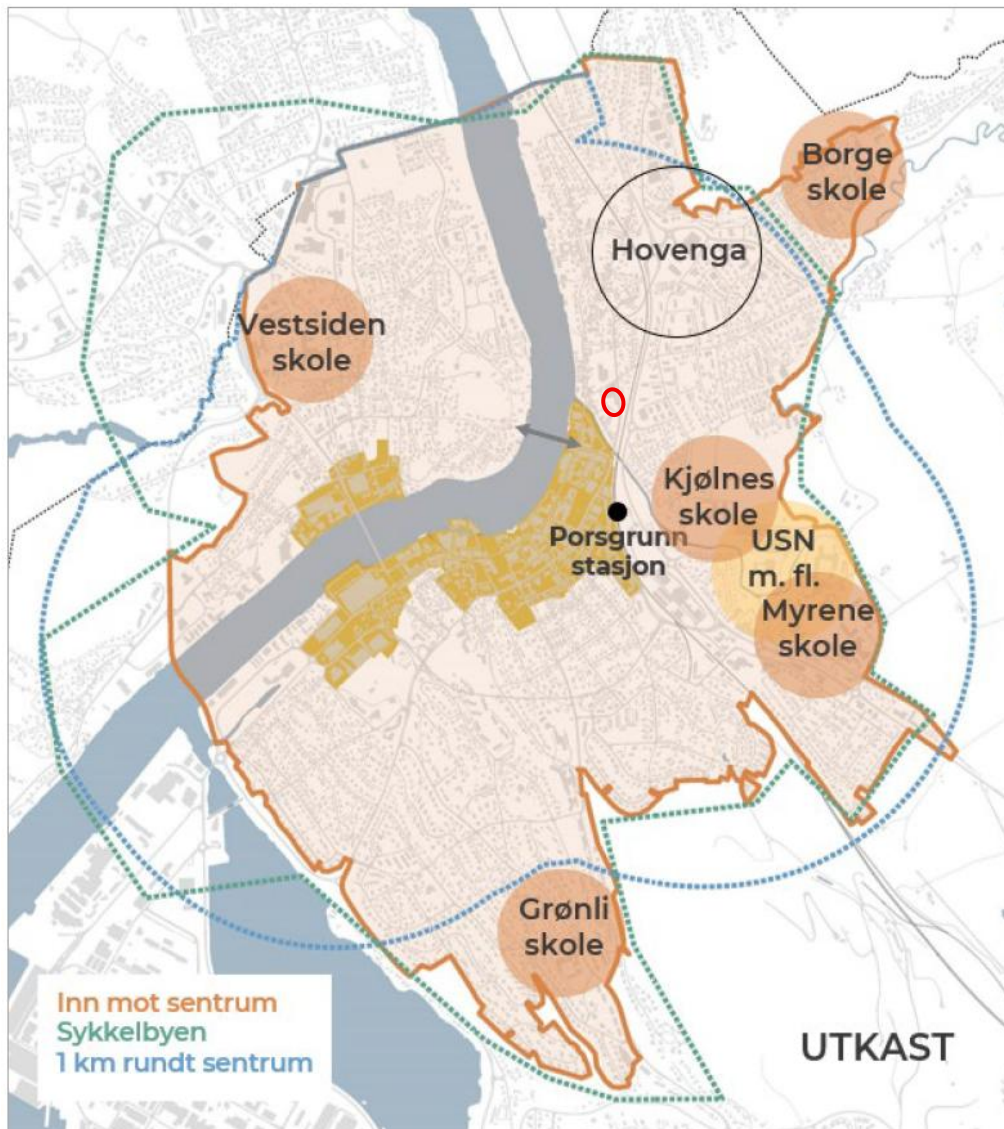
Bystyret i Porsgrunn kommune har i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel vedtatt ny arealstrategi med tilhørende arealstrategisk kart. Arealstrategiens hovedmål er:

- Utvikle knutepunktet med mange funksjoner og transportformer
- Skape et attraktivt sentrum og fortette med kvalitet
- Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø
- Bevare og styrke blågrønn struktur
- Legge til rette for næring, industri, og et effektivt transportnett

Fra kommunens saksframlegg ved behandling av arealstrategisk kart og senterstruktur sies følgende:

«Sentrumsområdet har den høyeste befolkningstettheten i kommunen, og innenfor det oransje området er det over 15 000 bosatte. Det er store muligheter for fortetting og transformasjon, og boligreserven i sentrumsområdet dekker hele kommunens boligbehov frem til ca. 2050. I vedtatt bystrategi benyttes begrepet «Inn mot sentrum» om området rundt Porsgrunn sentrum. Knutepunkt Porsgrunn, Porsgrunn sentrum og området inn mot sentrum har størst potensial for utvikling i tråd med overordna mål og føringer. 1 km rundt sentrum erstattes av begrepet Inn mot sentrum og geografisk avgrensning justeres med utgangspunkt i illustrasjonen nedenfor (vedlegg 1). Hovenga inngår i Inn mot sentrum, og utgår som lokalsenter.»

Planområdet ligger i sone «Inn mot sentrum», tett inntil sentrumsområdet. Minste avstand mellom planområdet og sentrumsområdet er ca. 75 meter.

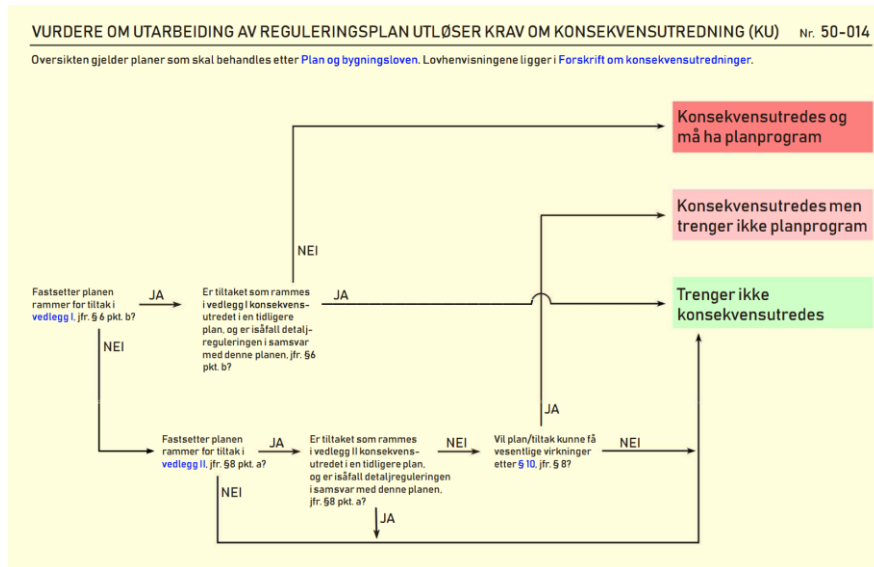


Figur 3, Vedtatt bystrategi, sone «Inn mot sentrum», planområdet er markert med rødt

### 3. Vurdering av behov for konsekvensutredning

I forskrift om konsekvensutredning kapittel 2 med vedlegg I og II, fremkommer hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

Det vises til Grenlandsstandard skjema nr. 50-014: *Vurdere om utarbeiding av reguleringsplan utløser krav om konsekvensutredning (KU)*, som beskriver sammenhengen i vurderingen som skal foretas.



Figur 4, vurdering om planforslaget utløser krav om KU

Forslagstiller har med bakgrunn i dette vurdert følgende for planlagte tiltak:

- i. Planlagte tiltak vurderes ikke å omfattes av «VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning». Aktuelt punkt i vedlegg 1 er pkt. 24 som omfatter: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).» Siden andelen av tjenesteyting/forretning i planlagt tiltak er under 15.000m<sup>2</sup> BRA kommer ikke forskriftens vedlegg 1, pkt. 24 til anvendelse.
- ii. Planlagte tiltak kan vurderes å komme inn under pkt. 11j i «VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere». Aktuelt punkt i vedlegg II er pkt. 11j som omfatter: «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.» Pkt. 10 b i vedlegg II omfatter: «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.» Det bemerkes at:
  - o foreliggende konseptskisse viser forretningsarealer som vurderes å ligge i nedre sjikt for hva som kan defineres som kjøpesentre, jf. KDDs reguleringsplanveileder pkt. 4.1.4
  - o ATP-Grenlands planbestemmelser åpner for etablering av handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1.500 m<sup>2</sup> samlet bruksareal utenfor senterstruktur
  - o Felles-/støttefunksjoner for boliger/omsorgsboliger vurderes å inngå som del av boligformålet. Det kan likevel bli aktuelt å åpne for etablering av tjenesteyting i reguleringsplanen.
- iii. Planlagte tiltak er ikke konsekvensutredet i tidligere plan.
- iv. Med bakgrunn i pkt. iii skal planlagte tiltak dermed vurderes etter § 10.

#### 4. Forslagstiller vurdering av behov for konsekvensutredning etter § 10

Med utgangspunkt i tiltakets lokalisering i bybildet anses planområdet svært godt egnet for transformasjon og fortetting. Planlagt transformasjon til boliger og nærbutikk vurderes å kunne tilføre positive kvaliteter til området.

Den planlagte bebyggelsen utgjør ca. 5.000m<sup>2</sup> BYA, som tilsvarer ca. 57,5% BYA (uten biloppstillingsplasser). Gjeldende reguleringsplan har tillatt utnyttelsesgrad 50% BYA.

Planlagt tiltak vil føre til økte byggehøyder sett i forhold til maksimale tillatte høyder i gjeldende reguleringsplan, eksisterende bebyggelse i området og i tilleggende områder.

Ny bebyggelse planlegges utformet med oppbrutte volumer, med nedtrapping mot småskalabebyggelse og kulturmiljø i sør og vest. Grønnstrukturen i området skal styrkes.

Planlagte tiltak er vurdert ikke å medføre eller komme i konflikt med KU-forskriftens §10, 3. avsnitt, pkt. a-h.

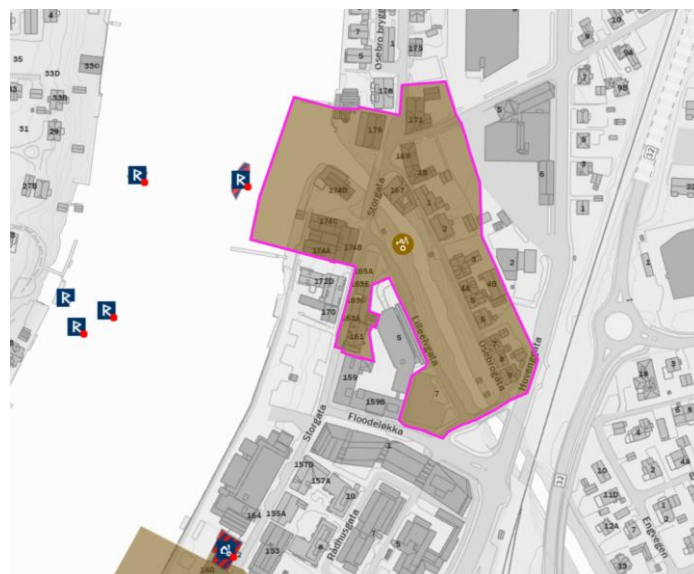
Det er foretatt nærmere vurdering av pkt. b, c og h, som vurderes å være relevante for plansaken:

##### 4.1 §10, 3 avsnitt pkt. b:

*«truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv»*

Planområdet grenser mot område med kulturverdier av nasjonal interesse: NB-område K211 Porsgrunn Osebrogate. NB-området har særlig fokus på bevaringsverdig trehusbebyggelse ved Storgata og Osebrogate:

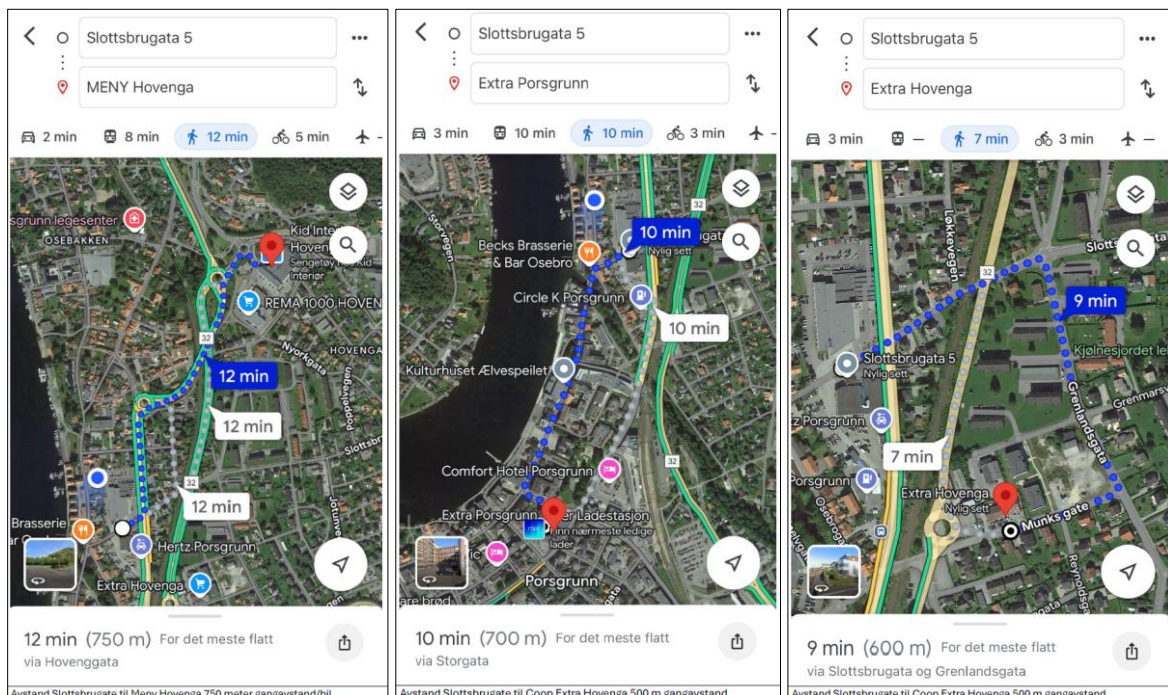
*«Som svært interessante bygg er Storgata 167 og 169. Storgata 167 er fra 1830, selv om deler av huset er mye eldre, og det er et meget godt bevart eksempel på empirebygg. Omfattende rehabilitering førte til byggeskikkprisene i år 2000. Storgata. Storgata 169 (Bruungården) er en representant for Skiensklassisismen. På sydsiden av Osebro er Storgata 174 en representant for overgangsstilen mellom senempire og sveitserstil.»*



Figur 5, NB-område K211

Planområdet ligger tilbaketrukket fra Storgata, mot nordøst og mot bakside av den bevaringsverdige bebyggelsen Ved Osebro. Den nye bebyggelsen er planlagt med oppbrutte volumer og med nedtrapping mot området med kulturhistorisk interesse. Planlagt bebyggelse vil ikke/i svært liten grad være eksponert mot gaterommene i Storgata og Osebrogate.

Det vurderes at planlagte tiltak er strukturert med høyder, skala og volum på en måte som ikke kommer i konflikt med verneinteresser.



Figur 6, avstand til nærmeste dagligvare

#### 4.2 §10, 3. avsnitt pkt. c:

«statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.»

Planlagte tiltak vurderes å være i samsvar med føringer i:

- i. Statlig planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, ikrafttredelse 24.01.2025:
  - o utvikling av eksisterende bebygget areal
  - o styrking av nordre del av sentrum
  - o fortetting nær til kollektivknutepunkt
  - o etablering av sentrumsnære leiligheter for alle (omsorgsboliger)
  - o etablering av fellesfunksjoner
  - o nærhet til ny gangbru, jf. Rapport «Verdiskapende fortetting i Grenland»
  - o etablering av dagligvarehandel i lokalmiljø – avstand til nærmeste dagligvare er i dag, ca. 12 min. gange til Meny ved Hovengasenteret, ca. 10 min. gange til Coop Extra ved Metodistkirken og ca. 9 min. gange til Coop Extra ved Dr. Muchs gate.

- ii. Statlig planretningslinjer for klima og energi, ikrafttredelse 23.12.2024:
  - o bærekraftig arealbruk
  - o området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Porsgrunn
- iii. ATP Grenland 2014 og 2025:
  - o bærekraftig samfunnsutvikling – folkehelse, klima og energi
  - o unntatt fra regional planbestemmelse om handel er: Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1.500 m<sup>2</sup> samlet bruksareal.
- iv. Bypakke Grenland:
  - o Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionene mer attraktive både for næringsliv og innbyggere.

#### 4.3 §10, 3. avsnitt pkt. h:

*«risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.»*

Deler av området ligger iht. NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og kvikkleiresone Osebakken Sør.

Erosjonssikring av Porsgrunnselva har gitt en vesentlig forbedring, jf. faktaark på NVEs nettside: *«Sonen sikret 2011-2012. Sikkerhetsfaktor økt med vesentlig forbedring tillater ny bebyggelse. Prosjektert av Multiconsult, uavhengig kontroll av NGI.»* (05.01.2017)

Risiko for alvorlig ulykker som følge av naturfare/kvikkleire skal vurderes iht. NVEs veileder fra 2021, og gjennom ROS-analyse. Områdestabilitet skal alltid ivaretas, og er ikke tema for konsekvensutredning.

## 5. Virkning av planlagte tiltak

Det vurderes at virkningene av planlagte tiltak er positive:

- o Planområdets beliggenhet nært sentrum og kollektivknutepunkt er positivt mht. transformasjon og fortetting
- o Planlagte forretningsvirksomheter som dagligvare, apotek og frisør vil bidra til å vitalisere den nordre delen av sentrum
- o Området er et allerede bebygget område, tar ikke nytt areal og er ikke i konflikt med natur
- o Det legges til rette for effektiv arealbruk, -med en moderat økning av utbyggingsvolum, sett i forhold til gjeldende regulering
- o Tilpasning til omkringliggende eksisterende bebyggelse og verneinteresser i NB-området vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt
- o Grønnstruktur skal styrkes

## 6. Konklusjon

Med bakgrunn i pkt. 1 – 5 vurderes at planlagte tiltak ikke vil innvirke negativt på miljø eller samfunn, og derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Børve Borchsenius Arkitekter, 10.06.2025