



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/01301-35
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	31.05.2022
Bystyret	16.06.2022

Reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde, planid 1020 (sluttbehandling)

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde, med foreslåtte endringer i bestemmelsene sist datert 29.04.22, og med plankart sist datert 01.11.21, slik det går frem av saksframlegget.

Vedlegg

1. Plankart, datert 08.10.21, sist endret 01.11.21
2. Planbestemmelser, datert 14.12.21, sist endret 29.04.22
3. Planbeskrivelse, datert 08.10.21, sist endret 14.12.21
4. Illustrasjonsplan, datert 08.10.21
5. Planbestemmelser vist med endringer etter høring (med rød tekst)
6. Terrengsnitt
7. Alle innkomne merknader ved høring
8. Rådmannens oppsummering og kommentarer til høringsuttalelsene
9. Fotomontasjer
10. Oppdatert notat om områdestabilitet datert 22.04.22
11. Landskapsanalyse
12. Notat om skredfare
13. ROS-analyse, datert 08.10.21 endret 05.11.21
14. Sjekkliste ved utarbeiding av reguleringsplaner (Grenlandsstandaren)
15. Saksframlegg og protokoll fra 1.gangs behandling samt alle innkomne merknader til varsel om oppstart
16. Referat fra oppstartsmøte

Tiltakshaver/forslagsstiller: Ole Christian Solli

Plankonsulent: Børve Borchenius Arkitekter As

Viktige punkter i saken

- Planområdet ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden, sørøst for Brønnstadbukta og nordøst for Seivall (seilforeningen). Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, hvor planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Planområdet er på 65,9 daa og forslaget legger til rette for 25 nye fritidsboliger på gbnr. 35/1 og 35/7.
- Planforslaget ble lagt på høring og offentlig ettersyn fra 11.02.22 med høringsfrist 25.03.22. Det kom inn 9 høringsuttalelser som i hovedsak omhandlet kulturminner, vann og avløp, grunnforhold,

overvann, trafikkisikkerhet og støy. Det foreslås enkelte justeringer av bestemmelsene som følge av mottatte merknader.

- Det er i planen satt rekkefølgekrav til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) samt krav om opparbeiding for å utbedre krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen.

Saksframstilling

Bakgrunn

Børve Borchenius Arkitekter As har på vegne av forslagstiller Ole Christian Solli utarbeidet planforslag for detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Det planlegges 25 nye frittliggende hyttetomter innenfor planområdet.

Planområdet ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden, sørøst for Brønnstadbukta og nordøst for Seivall (seilforeningen). Planområdet er 65,9 daa og inngår i gbnr. 35/1 og 35/7. Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. Del av planområdet mot nordvest er vist som nåværende LNF-område. Området ligger utenfor 100-metersgrensen mot sjø, med unntak av en mindre del i vest som ikke planlegges bebygget. Med unntak av en eksisterende hytte er planområdet ubebygget.

Tidligere politisk behandling

Planforslaget ble lagt på høring av Utvalg for miljø og byutvikling den 25.01.2022, sak 5/22. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 11.02- 25.03.22. Kommunen mottok 9 høringsuttalelser. Det er ikke mottatt innsigelser til planforslaget.

Følgende har kommet med uttalelser: Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), Statsforvalteren, NVE, Mattilsynet, Grenland landbrukskontor, Kystverket, Miljørettet helsevern, DSB og nabo Kjell A. Sletten. Temaene i uttalelsene var blant annet kulturminner, vann og avløp, grunnforhold, overvann, trafikkisikkerhet og støy. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av rådmannen i vedlegg 8 og kan leses i sin helhet i vedlegg 7. I tillegg er flere av temaene omtalt under i rådmannens vurdering.

Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Det foreslås noen endringer i planbestemmelsene for å imøtekomme uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises i vedlegg 5 med rød tekst.

Rådmannens vurdering

I kommuneplanens arealdel er området vist som område for framtidig fritidsbebyggelse og en mindre del av planområdet mot nordvest er vist som nåværende LNF-område. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen.

Automatisk fredede kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert bosetningsspor og et hulveiløp som er automatisk fredet og kulturminnemyndighetene har derfor gjennomført en arkeologisk registrering i planområdet i 2021. Det ble påvist fem lokaliteter. Planen kan likevel godkjennes med forutsetning om arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene. Etter innspill fra VTFK er det innarbeidet rekkefølgebestemmelse om arkeologisk utgravning. Rådmannen vurderer at temaet kulturminner er godt ivaretatt i planen.

Vann og avløp

Vann til området kan løses via påkobling til kommunens vannledning langs Ulesund / Seivallmoen. Avløp kan tilkobles til kommunens eller Ormerfjordens VAs ledningsnett. Kommunalteknikk har uttalt at det er god nok kapasitet på drikke- og spillvann. Videre kan det bli behov for å installere en pumpe for drikkevann for å få nok trykk på toppen av Blåbæråsen. Bestemmelsene i planen åpner opp for at det kan tillattes

pumpestasjoner for VA innenfor planområdet (areal avsatt til friluftsmål). Vann og avløp ivaretas videre i teknisk plan hvor det dessuten er stilt krav om godkjent sanitærmelding.

Brannvann

Det er begrenset med brannvann i Bergsbygda. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er veiledende brannvannmengde satt til 20 l/s for småhus. I planbeskrivelsen er det vist til at «*For områder utenfor tettbygd strøk der man anser spredningsfare for liten, vil det være tilstrekkelig med brannvesenets tankbil. Det er god framkommelighet for tankbil i planområdet*». Etter at planen har vært på høring har rådmannen vært i dialog med Grenland brann og redning IKS. De uttaler at vurderingen i planbeskrivelsen er tilstrekkelig, men bemerker at det kan være tilstrekkelig med brannvesenets tankbil. Videre begrunner brannvesenet dette med at «*utbygger har prosjekteringsansvaret og skal vurdere om tankbilen kan brukes i forhold til kjøreavstand til brannkum og fylletid når tankbilen brukes som erstatning for brannkummer. De nærmeste brannkummene er tilkopleet en 150mm vannledning – noe som vil kunne gi 20 l/s.*».

Rådmannen har revidert bestemmelsen som omhandler teknisk plan hvor det foreslås sikring av adkomst og oppstillingsplass for brann- og redningsbiler innenfor planområdet, og at det må gis en aksept fra Porsgrunn brann- og feiervesen for tenkt løsning før bygging. Rådmannen vurderer med dette at brannvann er tilstrekkelig ivaretatt.

Overvann

Etter høring har rådmannen foreslått ny bestemmelse om overvann som skal sikre at det utarbeides en overvannsplan og at overvann i hovedsak skal håndteres på egen grunn.

Tilpasning til landskapet

Det er i planforslaget gjort en forenklet landskapsanalyse. Planforslaget ivaretar i stor grad terrengformer og silhuetter i landskapet. Mindre bergknauser i området planlegges fjernet samt en større fjellknaus. Dette bidrar til bedre uteoppholdsarealer i området. Ved at de nye hyttene skal bygges i tre som hovedmateriale og skal ha en dempet jordfarge på yttervegg ivaretar forslag til bestemmelser samtidig krav til utforming og estetikk. Rådmannen vurderer at landskapsinteresser er ivaretatt.

Støv og støy

Under høring av planforslaget ble det mottatt flere uttalelser som omhandlet støv- og støyproblematikk. Det er foreslått bestemmelser som skal sikre at tillatte grenseverdier for støv og støy ikke overskrives.

Skred, grunnforhold og overvann

Multiconsult har utarbeidet en skredfarevurdering i forbindelse med planarbeidet. Undersøkelsene viser at det finnes potensielle løsneområder for steinsprang i flere skrenter innenfor planområdet.

Rapporten viser at områdene utsatt for skredfare ikke kommer i konflikt med planlagte hytter eller hyttenes utearealer, og konkluderer bl.a. med at «*den planlagte utbyggingen vil derfor ikke kreve etablering av sikringstiltak for å tilfredsstille kravene til sikkerhet gitt i TEK17*». Rapporten anbefaler likevel at det utføres enkelte sikringstiltak innenfor de definerte fareområdene for steinsprang.

Rådmannen har som følge av Multiconsult og NVE sin anbefaling foreslått ny bestemmelse om at det skal utføres sikringstiltak innenfor alle de definerte fareområdene (H310_1-6) for steinsprang før det gis byggetillatelse.

Trafikksikkerhetstiltak

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.1.4.2 stiller rekkefølgekrav til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007). Bestemmelsen er videreført i planforslaget for Blåbæråsen hytteområde. Rådmannen vurderer forslag til bestemmelse som hensiktsmessig bidrag til forbedring av trafikksikkerheten langs fylkesvegen, i tråd med kommuneplanens intensjon. Det er stilt rekkefølgekrav i planbestemmelsene som ivaretar dette.

VTFK mener videre at ordlyden i rekkefølgekrav om utbedring av krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen bør omformuleres for å sikre opparbeidelse og fremmer forslag til bestemmelse. VTFK har uttalt at dette bør gjelde for alle utbyggingsområdene innfor hele planområdet (FF1- FF11). Utbygger ønsker at to av tomtene (innenfor FF10 og FF11) skal kunne selges og utvikles fortløpende for å sikre økonomisk inntekt

tidlig i utbyggingsfasen. To nye tomter vil genere ubetydelig mengde trafikk men vil sikre kapital til videre utvikling av planområdet. Rådmannen vurderer at det for FF10 og FF11 er rimelig å tillate utbygging uten krav om at krysset Bergsbygda/ Ulesundvegen skal være ferdigstilt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I planforslaget er det krav om at nye enheter innenfor planområdet skal bidra til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007). Kostnadsfordelingen, herunder kommunens bidrag, vil fremgå av forslag til utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planområdet ligger innenfor et svært viktig friluftsområde. Planforslaget vil ikke forringe allmennhetens tilgang til eller ferdsel i området. Samtidig bidrar krav til kryssutbedring og bidrag til tiltak for å bedre trafikksikkerheten langs Bergsbygdaevegen til at tilgangen til viktige friluftsområder som Seivall og Brønnstadbukta blir bedre tilrettelagt.

Planforslaget legger opp til en stor felles parkeringsplass hvor det skal tilrettelegges for lading av elbil. Det gis også anledning til å leie parkeringsplasser, for eksempel av andre hytteeiere i området eller brukere av seilforeningen. Dette vurderer rådmannen som positivt da det i dag er trangt med parkeringsplasser i badesesongen.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for 25 nye fritidsboliger i et attraktiv hytteområde med nærhet til sjø. Det legges til rette for felles parkeringsplass med mulighet for ladestasjoner for elbil. Det sikres god tilpasning til landskapet og det sikres god tilgang til grønne utearealer. Planforslaget har etter høring blitt bearbeidet som følge av merknader, og er nå gitt en utforming som sikrer et godt resultat. Rådmannen anbefaler at planforslaget for Blåbæråsen hytteområde vedtas.