

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for Ekrevegen – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

| | |
|---------------|------------------------|
| Arkivsak-dok. | 20/14984 |
| Saksbehandler | Heidi Marczynski Østby |

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|
| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
| 1 Utvalg for miljø og byutvikling | 03.05.2022 | 25/22 |

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 03.05.2022 sak 25/22

Møtebehandling

Hilde Forberg Amundsen fremmet tilleggsforslag slik:

Det bes om at det i høringsperioden utarbeides forslag til rekkefølgekrav som ivaretar håndtering av fremmede arter, som foreslått i vedlegg til saken.

Heidi Gjøsæter fremmet følgende tilleggsforslag:

Forholde til myke trafikanter vurderes i høringsperioden

Votering

Rådmannens innstilling med Hilde Forberg Andersen og Heidi Gjøsæter tilleggsforslag enst vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

Det bes om at det i høringsperioden utarbeides forslag til rekkefølgekrav som ivaretar håndtering av fremmede arter, som foreslått i vedlegg til saken.

Forholde til myke trafikanter vurderes i høringsperioden



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/14984-12
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 03.05.2022

Forslag til reguleringsplan for Ekrevegen – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 23.02.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 22.03.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 3.03.2022
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 23.02.2022
5. ROS-analyse, datert 3.03.2022
6. Innkomne innspill i varslingsperioden
7. Oppsummert og kommentert innspill, 10.11.2021
8. Områdestabilitet, datert 6.10.2020
9. Kulturregistrering, datert 26.04.2021
10. Naturmangfold, datert 10.11.2021
11. Naturmangfold, datert 23.02.2022
12. Snitt, datert 23.02.2022
13. Sol og skygge bilder
14. Foto 3D-modell
15. Prinsipperklæring

Tiltakshaver/forslagsstiller: Moen Eiendom

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Viktige punkter i saken

- I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er planområdet vist med formålene bolig (fremtidig) og LNF. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av småhusbebyggelse.
- Ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet kom det inn 7 uttalelser. Hovedinnholdet i innspillene omhandlet kartlegging av grunnforhold, naturmangfold, friluftsområder, buffersoner, støy, uteområder/lekeplasser for barn, høyder og fortetting.

- Tilgang til et privat uteareal med god kvalitet sikrer trygge uteområder for blant annet barn, og bør derfor etableres på bakkeplan. Forslagsstiller viser at noe av dette arealet er tenkt løst på takterrasse. Rådmannen kan ikke anbefale en slik løsning som forslagsstiller viser, og innstiller på at bestemmelse 3.1 og 3.2 gis en utforming som ivaretar dette ved sluttbehandling.
- Boliger i rekke/kjede i område BKS bør etter rådmannens vurdering brytes opp for å sikre snarveier og siktlinjer mellom bygningsvolumene. Samtidig bør regulert høyde være tilpasset eksisterende bomiljø. Rådmannen anbefaler derfor at det bes om innspill på utforming og høyder i høringen.

Saksfremstilling

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for ca. 20 nye boenheter i planområdet, fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser store deler av planområdet avsatt til boligformål.

Planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 1. oktober 2019. Frist for innspill til varsel om oppstart ble satt 11. november 2020. Det kom inn 7 innspill fra:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
- Statens vegvesen
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Nye veier AS
- Anders Sælid
- Hans Martin Eriksen og Erik Mathisbråten

Innspillene fokuserer særlig på krav til kartlegging av grunnforhold, naturmangfold, friluftsområder, buffersoner, støy, uteområder/lekeplasser for barn, høyder og fortetting. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 7. Rådmannen slutter seg til kommentarene fra forslagsstiller. Ytterligere kommentarer kommer frem av rådmannens vurdering under.

Forslagsstiller ønsket også å utvikle et areal til bolig, som i kommuneplanens arealdel var satt av til friområde. Formannskapet ga sin tilslutning til en slik endring i prinsipp sak 12/22, den 03.03.22. Protokoll følger av vedlegg 15.

Planområdet

Planområdet er på ca. 9 dekar, og ligger i Ekrevegen på søndre Tveten i ytterkant av Kromsdalen. Opprinnelig tilhørte arealet gårdsbruket Søndre Tveten. Planområdet er avsatt til «fremtidig boligbebyggelse og LNF» i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Området ligger på en hylle i terrenget vest av dagens E18, i ytterkant av et allerede utbygd boligfelt med frittliggende eneboliger, i grensen mellom jordbrukslandskapet og skogsområdet ned mot Kromsdalen.

Planforslaget

Reguleringsplanforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 51/1.

Maksimal grad av utnytting på områder satt av til frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2) er satt til 30 % BYA, og 35 % BYA i konsentrert småhusbebyggelse område (BKS), se vedlegg 1.

Bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4. Illustrasjonsplanen ligger til grunn for planforslaget. Planen legger til rette for 20 boenheter. Bestemmelsene åpner for bygninger på inntil 3 etasjer, der tredje etasje er redusert til 1/3 av grunnflaten.

Adkomsten til planområdet er via privat del av Ekrevegen som går inn til boligene 51/406 og 51/157. Renovasjon og snøopplag løses i felles anlegg i tilknyttet formålsflaten BRE. Planforslaget ivaretar arealdelens krav til parkering.

Det er utarbeidet sol-/skygge-diagram, som viser at solforholdene er gode innenfor planområdet (se planbeskrivelsen, vedlegg 3). I planbeskrivelsen er det også gjort en vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Rapport om arkeologisk registrering viser at det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert nyere tids/andre kulturminner (vedlegg 9).

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av områdestabilitet i planområdet, se vedlegg 8. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, men det forutsettes at lokal stabilitet av skråningen nord for den østre delen av planområdet vurderes og ivaretas i byggesaken.

Nye Veier AS planlegger ny E18 på strekningen Langangen - Kjørholt, og i den forbindelse er det gjennomført støyberegninger. Østlige deler av planområdet ligger innenfor gul støysone i dag. Det beskrives i planbeskrivelsens kapittel 3.15 at støysonen blir betydelig redusert ved omlegging av E18. Det er et dokumentasjonskrav i planen at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk skal forholde seg til grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Det foreslås rekkefølgekrav om at lekeplass i henhold til overordnet utomhusplan og uteområder med tilhørende bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhetene i område BKS. Det er også satt dokumentasjonskrav til overordnet utomhusplan, teknisk plan, overvannsplan for hele planområdet, dokumentert innfridde støykrav og at grunnforhold/stabilitet er vurdert av geoteknisk fagkyndig.

Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel om fortetting innenfor bybåndet, med god tilgjengelighet til kollektiv- og gang- /sykkelnett.

Tilpasning til tilgrensende bebyggelse.

Planområdet ligger i bybåndet, tett på et eksisterende boligområde bestående av frittliggende eneboliger på romslige tomter. Planforslaget foreslår delvis en bygningstype som i form og høyde vil bryte med det eksisterende bygningsmiljøet. Etter rådmannens vurdering er det viktig å sikre kvaliteter de eksisterende boligene i dag har inn i planforslaget. Også overgangen mellom ny bebyggelse og de grønne områdene i sør og vest er viktig å sikre i planforslaget.

Forslagsstiller har etter dialog med kommunens planavdeling foreslått maks fire sammenhengende boenheter i område BKS. Rådmannen mener imidlertid at dette fortsatt kan fremstå som noe tett og massivt i forhold til omgivelsene de nye boenhetene skal inn i, og ønsker maks tre boenheter i rekke, slik det fremgår av innstillingen. Dette for å sikre snarveier og siktlinjer mellom bygg, og en mykere overgang til omkringliggende natur.

Uterom

Kommuneplanens arealdel stiller minimumskrav til samlet privat uterom. For å sikre kvaliteten er det blant annet stilt krav til 5x7m sammenhengende areal (per boenhet) for småhusbebyggelse. Illustrasjonen viser at private uteoppholdsarealer også kan løses på takterrasse.

Tilgang til et privat uteareal med god kvalitet sikrer trygge uteområder for blant annet barn, og bør derfor etableres på bakkeplan. Forslagsstiller viser at noe av dette arealet er tenkt løst på takterrasse. Rådmannen kan ikke anbefale en slik løsning som forslagsstiller viser, og innstiller på at bestemmelse 3.1 og 3.2 gis en utforming som ivaretar dette ved sluttbehandling.

Konsekvenser for naboeiendom

Ved varsel om oppstart mottok forslagsstiller en merknad fra nærmeste nabo, som var bekymret for at ny bebyggelse vil hindre utsikt mot fjorden med den konsekvens at verdien på boligen forringes.

Planforslaget åpner for bolig på inntil 3 etasjer, hvor deler av 3. etasje kan benyttes til takterrasse. De foreslåtte høydene på bygningene innenfor området BFS1 vil ligge litt lavere i terrenget enn nabo som kom med merknad. Utsikten vil reduseres noe mot sørøst, men på grunn av veg, leke- og fellesareal vil det fremdeles være utsikt mot sør.

En annen utfordring samme nabo vil få med planforslaget er mulig innsyn fra felt BKS, hvor det foreslås takterrasser i 3. etasje. Ved å redusere maks høyde for bygg med flate tak vil problematikken rundt innsyn utgå, samtidig som ny bebyggelse vil skli mer inn i terrenget. Ulempen kan bli redusert fjordutsikt for ny bebyggelse. Rådmannen foreslår derfor om at det bes om innspill til volum/høyder i høringsperioden.

Grunnforhold

Geoteknisk undersøkelse og ROS-analysen viser at områdestabiliteten for det aktuelle området er vurdert til å være tilfredsstillende, men at det forutsettes videre vurdering/sikring av lokal stabilitet av skråningen nord for den østre delen av planområdet ved prosjektering/byggesak. Rådmannen er tilfreds med hvordan dette er sikret i bestemmelsene.

Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone fra vegtrafikken fra E18. For å imøtekomme krav til støy har forslagsstiller satt dokumentasjonskrav og egne bestemmelser for å sikre at støy blir ivarettatt før igangsettingstillatelse gis. Rådmannen er tilfreds med hvordan dette er sikret i bestemmelsene.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Det foreslås bestemmelser som sikrer at ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Planforslaget ligger nært et viktig friområde og områder med hensyn til landskap og bevaring av naturmiljø. Det er satt inn buffersoner for å sikre disse områdene.



Et hvert byggetiltak vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialbruk, med mer. Dette er detaljer som ikke er klart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om det endelige klimafotavtrykket av planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke til å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. En utbygging her vil være en begrenset fortetting i tilknytning til eksisterende boligområde med allerede etablert infrastruktur, med utgangspunkt i en eksisterende felles adkomstvei til boligene. Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggingen.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for en ønsket boligutvikling i bybåndet, i et område som må antas å være attraktivt for både barnefamilier og førstegangsetablerere. For å oppnå best mulig kvalitet totalt sett forutsettes det at planforslaget må legge til rette for en utvikling som tilpasser seg eksisterende bomiljø og omkringliggende natur, og som sikrer bokvaliteter for de som skal kjøpe de nye boligene. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget som foreslått kan legges på høring og offentlig ettersyn.