



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 16/15259-9  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 20.11.2018

---

## Forslag til reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta - førstegangsbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta», med plankart datert 12.1.2018 og planbestemmelser datert 15.3.2018 og øvrige tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget sendes på høring endres reguleringsbestemmelsene slik:

- *3.3 Grad av utnytting*  
*Maksimal tillatt grad av utnytting for BFS 1 - 4 endres fra 40 % til 30 %*
- *Bevaring naturmiljø, H560*  
*Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares. Trær innenfor hensynssonene skal bevares intakt.*
- *Fremmede arter*  
*Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.*
- *Under dokumentasjonskrav legges inn bestemmelse om at alternative energikilder skal vurderes i forbindelse med byggesaken.*

### Vedlegg:

- 01 Reguleringsplankart, datert 12.01.18
- 02 Reguleringsbestemmelser, datert 15.03.18
- 03 Planbeskrivelse, datert 15.03.18
- 04 Illustrasjonsplan, datert 12.01.18
- 05 Biologisk rapport
- 06 Grunnundersøkelse
- 07 ROS-analyse
- 08 Referat oppstartsmøte
- 09 Varslingskart
- 10 Varslingsannonse
- 11 Arkeologisk registrering
- 12 Merknader

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** XT – BYGG AS

**Plankonsulent:** Svanberg byggteknikk

### Viktige punkter i saken

- Planarbeidet er utarbeidet av Svanberg byggteknikk på vegne av XT – BYGG AS.
- Oppstartsmøte ble gjennomført den 04.11.16.

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planområdet er avsatt til både nåværende og fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- Planforslaget legger til rette for 8 nye eneboligtomter samt 8 leilighetsenheter.
- Forslaget stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av G/S-veg til Røra, som reguleres i forbindelse med reguleringsplan for Solbakkmoen. Fra Solbakken til Lillegården er det ca. 1,7 kilometer, og det mangler tilrettelegging for gående og syklende på det meste av denne strekningen.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å regulere eiendommen Gbnr. 39/168 og 39/21 til boligformål. Området er planlagt utviklet med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

### Planprosess

Det ble avholdt oppstartmøte den 04.09.16 og det ble varslet oppstart av reguleringsplanene den 11.01.17.

### **Merknader til planvarsel**

Det ble mottatt totalt 8 merknader fra offentlig myndigheter, og andre berørte parter. Innholdet i merknadene er oppsummert og kommentert under punkt 5.3 i planbeskrivelsen. Merknadene er også samlet og lagt ved som eget vedlegg i saken. Viktig tema er ytterligere beskrevet under rådmannens vurdering.

### **Telemark Fylkeskommune**

Telemark har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart, og det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd.

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025 (ATP Grenland) ble vedtatt 17. juni 2014. Telemark fylkeskommune minner om at boligområdet i Solbakken-Kjerkebukta ligger utenfor bybåndet og at en ved en eventuell regulering må forholde seg til føringene i ATP Grenland.

Telemark fylkeskommune minner om at det ved utarbeidelse av planer for ny bebyggelse i strandsonen skal legges særlig vekt på tilrettelegging for allmennhetens bruk og tilgjengelighet til strandsonen, jf. pbl § 1-8. De viser også til at Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 5.2, som gir klare retningslinjer for utbygging og nye tiltak i 100-metersbeltet.

Bergsbygdavegen er en fylkesveg med mange utfordringer i forhold til trafiksikkerhet for myke trafikanter. Fylkeskommunen får allerede i dag mange henvendelser når det gjelder forholdene for gående og syklende. Skolebarn i området vil kunne ha krav på skoleskyss. Fylkeskommunen har ansvaret for å dekke mesteparten av skoleskysskostnadene der elevene bor mer enn 4 km fra skolen.

### *Forslagstillers kommentar:*

Planlagte reguleringsområde legges til rette for 8 eneboligtomter og 8 leilighetsenheter. Siden området ligger utenfor bybåndet vil utbyggingen ligge under 20 % grensen i form av mindre utbygginger utenfor gangavstand til metrolinjene. Vi mener at noen av målsetningene ved ATP Grenland allikevel er oppfylt:

- Maks avstand fra nye boliger til busstopp i Bergsbygdavegen er 100 m.
- Fra plan området til Monterssori skolen planlegges det GS veg/fortau som tilrettelegges for trygg skoleveg for gående- og syklende.
- Boligtomtene ligger i landlige omgivelser uten nedbygging av dyrket mark.
- Nåtidens trend er økt bruk av el-sykkel og el-biler. En undersøkelse gjort av NAF i august 2017 viser at over 30 % av de spurte vil kjøpe el.- bil neste gang. Dette er positive tall, vi syns det gir grunn til optimisme med tanke på at klimamålene skal nås. Avstand til kjøpesenter på Moheim er ca 4. km og til Kjølnes området 7. km. Rekkevidden på El. sykkel på to eller tre hjul er varierende, men batteri kapasiteten tilsier en rekkevidde på inntil 40 km. Eksempelvis har bilmerke Renault Zoe blitt testet med en rekkevidde på 210 km på vinterkjøring.

I brev til anmodning om oppstartsmøte ble det nevnt spørsmål om småbåtanlegg i strandsonen. Kommunen anbefalte ikke småbåtanlegg av hensyn til sjeldne sivplanter i strandsonen, samtidig som strandsonen er en yndet badeplass med svaberg/sandstrand. Videre ønsket kommunen en stiforbindelse fra Bergsbygdavegen ned til vannkanten. Planen om småbåtanlegg er ikke med i reguleringsplan forslaget. Stiforbindelse med allmenne parkeringsplasser er tatt inn i reguleringsplanen.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas ved ny gang sykkelveg eller fortau sydover til Montessori skolen. Fartsgrensen nedsettes fra 60 til 50 km/t og det etableres kantstopp for buss med opphøyd fortau, 512 skilt og ledelinje for universell utforming.

Arkeologisk registreringer ble utført i mai/juni 2017. Rapporten er datert 09.06.2017., med følgende faglige konklusjoner:

*"Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble imidlertid gjort funn av tre artefakter fra steinbrukende tid i den tidligere dyrka marka i søndre del av planområdet. Disse er lagt inn i Askeladden med Id 229433, men med status ikke fredet."*

Det legges inn fast tekst i reguleringsbestemmelser om meldeplikt hvis det oppdages automatiske fredede kulturminner i planområdet iht. anbefalt tekst fra Fylkeskommunen. Universell utforming og forslag om alternativt energiform tas inn i reguleringsbestemmelsene.

#### *Rådmannens kommentar:*

Utbygging i Solbakken ligger innenfor kommunens målsetning om at maksimum 20 % av ny boligbygging kan skje utenfor bybåndet. Solbakken er et fremtidig boligområde som ligger i gjeldende kommuneplan, som tar høyde for denne fordelingen. Føringer i ATP vedrørende utbygging utenfor bybåndet tilsier at omfang og lokalisering må styrke lokalsamfunnet, samt at den må være knyttet til kollektivtilbud og skoleskyss. Utbygging i Solbakken er vurdert å oppfylle ATP's føringer på disse punkt ved at Bergsbygda styrkes som lokalsamfunn, og plasseringen er tett på fylkesvegen hvor kollektivtrafikken/skoleskyssen går. Som det fremkommer av forslagsstillers kommentar er småbåtanlegg fjernet fra planforslaget, og det har derfor ikke vært behov for kulturminneregistrering under vann.

#### **Fylkesmannen i Telemark**

For en vellykket stedsutvikling, effektiv arealbruk og reduserte klimautslipp er det viktig at hovedvekten av nye boliger blir knyttet opp til tettstedene, slik det går fram av føringene i *Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark (ATP Telemark)*. Varslet planområde ligger utenfor bybåndet til Porsgrunn kommune. Minimum 80 % av kommunens utbygging av boliger skal skje innenfor bybåndet. Det er et overordnet mål om å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, er ikke andre tiltak enn fasadeendringer tillatt i 100-metersbeltet langs sjøen.

Fylkesmannen vil på generelt grunnlag minne om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven, jf. § 4-3.

Videre minner de om at hensynet til barn og unge må ivaretas, at uteområdene må være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold. Det bør også i planarbeidet tas hensyn til myke trafikanter og legges til rette for en trygg skoleveg.

*Forslagsstillers kommentar:*

Fylkesmannens uttalelse ønsker de samme utredningene for arealbruk/transport og strandsone langs sjø som svarbrev fra Fylkeskommunen.

BioFokus har utført undersøkelse om biologisk mangfold på områder som skal bebygges innenfor planområdet. Undersøkelsen ble utført 30. mai 2017 og notat rapport er dat. 11. oktober 2017. De eneste rødlisteartene i området er ask (VU), som står nedenfor brinken i BKS1, og villeple (VU), som står på platået like sør for den røde garasjen som er tenkt revet, omtrent på grensen mellom BFS1 og BKS1. Ask er en vanlig art i dette området, og villepletreet er ikke del av naturlig vegetasjon, så de bør ikke tillegges noen stor vekt i forbindelse med dette tiltaket. Ellers ble det ikke registrert spesielt nevneverdige arter. Konklusjon: Det er lite her som er til hinder for en utbygging, men friområdet i nord bør utvides noe sørover, opp til toppen av brinken, og inkludert de tre store furuene. Og det må tas hensyn til fremmedarter/svartelistearter.

Forslagstiller viser til plankart hvor byggegrenser er trukket tilbake fra brinken. Aske treet og de tre furuene kan bli stående som en del av utomhusområde for områdene BFS1 og BKS1. Risiko- og sårbarhets matrise utarbeides og innarbeides i reguleringen. Overvannshåndtering er spesielt vektlagt sammen med trafikkvurderinger. Det reguleres inn eget område til lekeplass iht. kommunens retningslinjer. Lekeplassen planlegges sentralt og solrikt plassert i planområdet.

*Rådmannens kommentar:*

Se kommentarer til Telemark fylkeskommunes uttalelse.

Angående barna og unges interesser så har rådmannen framstilt tvil om kvaliteten av lekeplassen og om området er egnet som foreslått. Rådmannen ønsker tilbakemelding, på dette punktet under høringen.

Rådmannen ser behov for ytterligere oppfølging av naturkartlegging for området. Der foreslås å legge hensynsone over registret ask (VU), og de tre furuene som ble registrert i naturkartleggingen. I tillegg tilføyes tekst om behandling av fremmed arter i området. Der foreslås tilføyet følgende punkter til reguleringsbestemmelsene:

- *Bevaring naturmiljø, H560*  
*Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares. Trær innenfor hensynssonene skal bevares intakt.*
- *Fremmede arter*  
*Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.*

Telenor Norge:

Svarbrevet fra Telenor inneholder generell informasjon om Telenors kontaktpunkter for henvendelser om forhold i Telenor Norges kabelnett.

### **Statens vegvesen:**

Statens vegvesen forventer at trafikksikkerhet, skoleveg samt gang- og sykkelveg til Bergsbygda skole blir viktige utredningstema under arbeidet med planforslaget. Det er et uttalt mål i Nasjonal transportplan at forholdenes skal legges til rette for at barn kan ferdes trygt bl.a. til og fra skolen. Det er satt mål om at 80 % av skolebarna skal gå eller sykle til skolen.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at det er i dag en del utfordringer knyttet til fylkesveg 4, og ønsker at planforslaget viser hvordan man har tenkt å håndtere trafikksikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter langs fylkesvegen. Dagens problemer knyttet til fylkesvegen blir ytterligere utfordret grunnet den økte belastningen generert av planforslaget.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Kollektiv dekingen er begrenset til ukedager man – fredag, men ikke kun til skoleruter. Første avgang fra Porsgrunn terminal er 07.10 og siste 16.15. Det er 4 avganger til Bergsbygda og 5 avganger i retur Porsgrunn.

Forslagstiller har fått opplyst pr. epost fra Statens vegvesen (vedlegg nr.24) at personskade ulykker på strekningen fv. 4 Vissevåg – Bergsbygda skole, i perioden 2009-2016 er kun tre. Fylkesvegen er helt klart svingete og smal, men det fører i de fleste tilfeller til at hastigheten holdes lav. Ådt tall på strekningen forbi planområdet er også relativt lav ca. 500 ÅDT. Fartsgrensen på vegstrekningen som passerer planområdet er nå bestemt nedsatt fra 60 til 50 km/t. Trafikksikkerhet, skoleveg samt gang- og sykkelveg til Bergsbygda skole har vært viktige punkter til planarbeidet. Vårt planforslag sikrer forbedringer ved at det etableres ny fortausrampe ved bussholdeplass i sydlig retning, fotgjengerfelt over til vegens østre side samt det reguleres inn frisisiksoner. Gang- sykkelveg trase` og bussholdeplass blir utredet i planen for Solbakkmoen og starter i Vissevåg og går frem til Montessori skolen. Utbygger til planen Solbakken – Kjerkebukta er kjent med rekkefølgekrav og har akseptert kostnads bidrag til opparbeidelse av GS veggen. Montessori skolen har også gjennomført tiltak som setter krav til syklende elever til skolen, ved at det er innført "sykkelsertifikat"

#### *Rådmannens kommentar:*

Utbygging av Solbakken er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget delvis oppfyller rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 4 Bergsbygdavegen. Rådmannen deler Statens vegvesen bekymring for status av Bergsbygdavegen. Det mangler i dag midler for trafikksikkerhetstiltak på hele strekningen fra Lillegården til Røra, men pågående regulering ved Solbakken / Solbakkmoen skal gjennom utbyggingsavtaler bidra til at deler av denne strekningen gjøres trygg for de myke trafikantene. Men enn så lenge vil nye skolebarn som skal gå på skole på Tveten være avhengig av skoleskyss eller bilkjøring.

### **Rådmannens vurdering av planforslaget**

Planforslaget ligger innenfor kravet i ATP Grenland om inntil 20 % av kommunens utbygging kan skje utenfor bybåndet. Det er positivt at forslaget legger opp til variert boligutbygging med både konsentrerte og frittliggende eneboliger som gir en hensiktsmessig utnyttelse av området. Som det fremkommer av innspill fra både Statens vegvesen og Telemark fylkeskommune foreligger ingen umiddelbare planer om oppgradering av Bergsbygdavegen eller forbedring av kollektivtilbudet. Dette betyr at planforslaget må vurderes som bilbasert.

### **Bygningsutforming/byggehøyder**

Rådmannen er usikker på om det er riktig å tillate maks gesimshøyde på 8 meter innenfor planområdet. Dette gjelder særlig område avsatt til frittliggende eneboliger, men kan også være relevant for den konsentrerte småhusbebyggelsen. Bakgrunnen er bekymringen for at ny bebyggelse med flatt tak vil kunne oppleves for dominerende i forhold til omgivelsene. Rådmannen mener derfor at gesimshøyden for bygg med flatt tak burde vært begrenset til maks 6,5 meter i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng, og imøteser synspunkter om dette forhold under høringsperioden. Gesimshøyde kan da fastsettes endelig ved sluttbehandling.

### Grad av utnytting

Planforslaget legger til rette for 40 % utnyttelsesgrad for eneboligfeltene. Denne utnyttelsesgraden er vesentlig høyere enn det tidligere har vært praktisert i kommunen de senere år. Rådmannen finner ingen argumenter som taler for økt utnytting i dette tilfelle, og ønsker at planforslaget holder seg innenfor hensiktsmessig utnyttelsesgrad. Det foreslås derfor å endre reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3 for grad av utnytting fra 40 til 30 %. Dette vil være samme grad av utnytting som ligger i planforslaget til Solbakkmoen for eneboligbebyggelse.

### Skole

Planområdet tilhører Tveten skolekrets, hvor Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole ligger ca. 5 km unna. Barna som bor i Bergsbygda har krav på skoleskyss da vegen er definert som trafikkfarlig skoleveg. Den private Bergsbygda Montessoriskole ligger ca. 1 km unna planområdet. Da denne skolen drives privat er det knyttet usikkerhet til om dette skoletilbudet vil bestå videre i et langsiktig perspektiv.

### Trafikksikkerhet

Planforslaget imøtekommer delvis rekkefølgekravet satt i kommuneplanens arealdel med regulering av G/S-veg fra Solbakken frem til Røra. Forslaget regulerer også busskantstopp med opphøyd fortau nær krysset mot Solbakkmoen. Fartsgrensen langs Bergsbygda vegen har også vært nylig redusert fra 60 til 50 km/t, og det planlegges satt opp nye trafikkskilt i området som har som målsetning å forbedre trafikksituasjonen langs strekningen til Røra. Disse tiltakene er positive med tanke på forbedring av trafikksikkerhetssituasjonen fra planområdet i retning av Røra.

De øvrige punktene i rekkefølgekravet satt til trafikksikkerhet langs fylkesvegen i kommuneplanens arealdel vil ikke gjennomføres som del av denne planen og i planen for Solbakkmoen. Det er usikkert når dette kan skje. Hverken Telemark fylkeskommune eller Vegvesenet har i dag tilgjengelige midler til iverksetting av tiltak langs vegen. Dette er spesielt bekymringsfullt da Solbakken tilhører Tveten skolekrets som har sine barne- og ungdomsskoler lokalisert ved Eidanger, sammen med at de fleste idretts og fritidstilbudene.

### Kollektivtilbud

Bergsbygda har i dag et begrenset busstilbud. Fylkeskommunen varsler at det ikke foreligger planer om forbedring av dagens tilbud. Det er et faktum at Bergsbygda har og vil i uforutsigbar framtid være dårlig tjent med kollektivtilbud sammenlignet med boligområder innenfor bybåndet. Dette vil bidra til at Bergsbygda generelt sett vil forbli bilbasert.

Fylkeskommunen har i sin merknad etterlyst på hvilken måte kommunen kan sikre at økte utgifter til skoleskyss ikke vil medføre svekkelse av dagens busstilbud. Rådmannen mener at denne vurderingen ble gjort når kommuneplanens arealdel ble vedtatt med Solbakken avsatt til boligformål.

### Hensyn til barn og unge

Planforslaget legger til rette for ca. 0,20 daa felles lekeplass, midt i planområdet. Lekeplassen ligger parallelt med den interne adkomstvegen. Rådmannen har stilt kritiske spørsmål til plassering og utforming av lekeplassen så tett opp til vegen. Forslagsstiller har en annen oppfatning, som mener en plassering midt i planområdet er gunstig da trafikkmengden er veldig begrenset. For å sikre barna mot potensial trafikkfare er det stilt krav om inngjerding av lekeplassen. Rådmannen ønsker innspill til dette punktet i høringsperioden.

### Strandsonehensyn

Byggegrense mot sjø er avsatt til 100 m fra strandlinjen. Allmennhetens adgang til strandsonen er sikret med regulering av stiforbindelse i gjennom planområdet. I tillegg er det tilrettelagt for offentlig tilgjengelig parkeringsplasser på område SPA1 for besøkende til strandsonen.

### Naturverdier

Det er gjennomført en verdivurdering av naturmangfoldet i planområdet. Vurderingen konkluderer med at det er lite her som er til hinder for en utbygging, men friområdet i nord bør utvides noe sørover, opp til toppen av brinken, og inkludert de tre store furuene. Passende behandling av fremmedarter/svartelistearter må også sikres.

Planforslaget fra forslagsstiller har ikke ivaretatt disse hensynene på tilfredsstillende måte, og rådmannen foreslår derfor en endring av plankart og reguleringsbestemmelser slik at disse blir hensyntatt. Følgende punkter tilføyes bestemmelsene:

- *Bevaring naturmiljø, H560*  
*Innenfor hensynssonen skal trær (tre store furutrær) innenfor hensynssonene bevares intakt.*
- *Fremmede arter*  
*Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.*

Før saken legges ut til 1. gangs behandling må plankart oppdateres i tråd med kartleggingen (hensynsone 560 naturmiljø må vise plassering av de tre furuene).

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen. Ved utbygging etter planforslaget vil det påløpe økte driftsoppgaver i området med vegvedlikehold, brøyting, renovasjon samt vedlikehold av VA-anlegg. Nye kommunaltekniske anlegg som følge av utbyggingen driftes av kommunen når disse er ferdig. Hvor mye kommunen må bidra med ved utbygging av g/s-vegen avklares i utbyggingsavtalen kommunen inngår med utbygger.

### **Konklusjon:**

Rådmannen vurderer at planforslaget følger opp målsettinger og intensjoner i kommuneplanens arealdel på en tilfredsstillende måte. Det er positivt at planforslaget legger til rette for en variert boligbygging i Bergsbygda, samt at planforslaget sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Utfordringen med å legge til rette for økt boligbygging i Bergsbygda knytter seg særlig til fylkesvegen og manglende tilbud til myke trafikanter langs denne. Det positive er at skolebarn sikres en trygg forbindelse mot Røra, men enda vil de mest utfordrende delene mot Lillegården forbli en utfordring. En regulering av Solbakken er første bidrag på en mer trafikksikker skoleveg. Når g/s-vegen fra Solbakken til Røra er realisert vil det være naturlig at fokuset deretter rettes mot resten av strekningen mot Lillegården.

Med bakgrunn i ovenstående kommentarer og vurderinger anbefaler rådmannen at forslag til reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta legges ut til offentlig ettersyn slik det fremgår av innstillingen på sakens første side.