



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21389 - 2  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu  
Dato 10.11.2023

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
74/23	Utvalg for miljø og byutvikling	28.11.2023

## Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Elvegata elvesiden - planid 163

Bakgrunn for saken

På vegne av Elvegata Utvikling AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Elvegata Elvesiden. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av området med leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. Et viktig grep i planen er også å sikre sammenhengende turveg langs elva for allmennheten, samt tiltak for å sikre områdestabiliteten i området.

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Elvegata Utvikling AS

**Plankonsulent:** Feste Sør AS

### Viktige punkter:

- Planforslagets hensikt er å transformere eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva. Byggegrense mot elv er satt til 20 meter. Planen legger opp til en høy utnyttelse med cirka 80 boenheter i form av to boligblokker (cirka 65 leiligheter) og småhusbebyggelse (cirka 15 boenheter). Det tilrettelegges for småbåtanlegg for deler av leilighetene.
- Det ble mottatt 11 uttalelser til varsel om oppstart. Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, barn- og unges interesser, idretts- og friluftsliv, småbåthavn, og utforming av bebyggelse.
- Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert av forlagsstiller og grunnundersøkelser gjennomført. For å ivareta områdestabiliteten for utbyggingsområdet er det behov for å utføre sikringstiltak lokalt i elvekanten.

Geotekniske utfordringer gir lite fleksibilitet i utvikling av planområdet, særlig når området utvikles med leilighetsbygg. Det er likevel forsøkt å finne en balanse mellom utbyggingspotensial, hensyn til grunnforhold, tilstrekkelig bokkvalitet, friområde og turveg langs elva.

- Av trafiksikkerhetshensyn innstiller rådmannen på, i samråd med forslagsstiller, at fortau flyttes til nordsiden av Elvegata før saken sendes på høring og offentlig ettersyn..

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

### **Utvalg for miljø og byutvikling 28.11.2023**

#### **Behandling**

Tilleggsforslag fra H

UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra H ble enstemmig vedtatt.

#### **UMB - 74/23 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Elvegata Elvesiden, datert 09.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

På grunn av trafiksikkerhetshensyn justeres plankartet før høring og offentlig ettersyn med følgende endring:

Fortau fra krysset Elvegata-Vestheimvegen mot elva flyttes fra sørsiden til nordsiden av Elvegata.

Det ønskes innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området: reguleringsplan for industriareal m.m. og samleåre fra Vestheimvegen til Porsgrunnsvegen m.m., vedtatt 11.09.1975 (planID 105), reguleringsplan for Eikelundområdet Vestsiden, vedtatt 12.10.2006 (planID 134) og reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, vedtatt 31.03.20 (planID 137). Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

UMB ber om innspill på bestemmelsene om geofysikk. UMB ber om at rekkefølgekravet om friområdet i nord og sandstrand sikres opparbeidet gjennom bestemmelsene på egnet måte. UMB ber om at friområdet i forkant av strandpromenaden merkes som «o» i stedet for «f».

## Saksfremstilling

### Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble første gang avholdt i oktober 2015. Planarbeidet ble varslet i 2016, og omfattet den gang eiendommer på begge sider av Elvegata. Etter noen år i bero ble planområdet delt i to planområder, en på hver side av Elvegata. Planområdet langs elva har fått planID 163 og plannavn Elvegata elvesiden.

Nytt oppstartsmøte ble gjennomført i mai 2022 og oppstart av planarbeid ble varslet igjen. Forslagsstiller har også gjennomført et informasjonsmøte om planarbeidet den 21.06.2022. Det ble mottatt 11 uttalelser. Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, barn- og unges interesser, idretts- og friluftsliv, småbåthavn, og utforming av bebyggelse.

Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 5 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under rådmannens vurdering.

For å avklare om det skal legges til rette for etablering av småbåthavn innenfor planområdet, ble det lagt fram prinsippsak for Utvalg for miljø og byutvikling, sak 50/22 den 25.08.2022.

### Kort beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på vestre elvebredd av Porsgrunnselva, rett nord for Lahelle. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og friområde (nåværende) i kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Planforslaget legger til rette for ca. 80 boenheter i form av to leilighetsbygg og småhusbebyggelse, hvor cirka 65 er leiligheter og resten er småhusbebyggelse. Det tilrettelegges for småbåtanlegg for deler av leilighetene.

Bebyggelsen i planforslaget varierer i høyde og volum. Småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer foreslås plassert langs elva og mot eksisterende bebyggelse. Leilighetsbygg på inntil 5 etasjer foreslås utformet i to boligblokker; blokk mot sør foreslås utformet i U-form og blokk mot nord i I-form/lamell, med felles gårdsrom i midten. Planforslaget legger opp til en 10 meter åpen sone mellom de to blokkbebyggelsene, blant annet for å ivareta siktlinje og snarveg fra Elvegata ned mot elva.

På grunn av geotekniske utfordringer må boligblokker plasseres sentralt i planområdet. Ny bebyggelse plasseres på dagens terreng, og det planlegges en parkeringskjeller under leilighetsbygg. På grunn av grunnforhold vil parkeringskjeller bli liggende eksponert på tre sider.

Det legges også til rette for felles friområde langs elva med offentlig gangveg, samt etablering av nytt fortau fra planområdet til Vestheimvegen.

### **Rådmannens vurdering**

Planforslagets hensikt er å transformere eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva med 20 meter avstand mellom vassdraget og byggegrense. Planforslaget åpner for utbygging av boliger i form av leilighetsbygg i 6 etasjer (hvorav 5 etasjer bolig og 1 etasje garasje), samt småhusbebyggelse i 3 etasjer. Grunnforhold har vært førende for plassering av bebyggelsen i planforslaget.

Småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer foreslås plassert langs elva og mot eksisterende bebyggelse i sør. Rådmannen vurderer dette som et godt grep, da småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer bidrar til en mykere overgang mot eksisterende bebyggelse, samt opplevelsen fra friområdet og elva.

### Fjernvirkning

Planlagt leilighetsbygg med foreslått utforming og høyder kan medføre at bygningene blir mer synlig i bylandskapet enn eksisterende leilighetsbygg langs elva på Lahelle.

Leilighetsbygg på Lahelle ligger lavere i terrenget og har inntil 5 etasjer, hvor toppetasje er tilbaketrukket. På andre siden av elva åpner reguleringsplan for Osebakken park for utbygging i 5 etasjer mot elva, hvor 5. etasje er tilbaketrukket.

### Bokvalitet for leilighetsbygg

Avstand mellom blokkene varierer fra 10 til 18 meter. Administrasjon har ønsket større avstand mellom blokkene, da passasjen på 10 meter kan oppleves smal med tanke på høyder på bygg og solforhold. På grunn av grunnforhold er det ikke mulig å øke avstanden.

Konseptet som er lagt til grunn viser svalgangsløsning. I utgangspunktet er det ønskelig å unngå bruk av svalgang i nye boligprosjekter, da svalganger ofte går forbi soverom, noe som ikke er en optimal løsning med tanke på trygghetsfølelse, innsynsproblematikk og nattero. Men fordelene med en slik løsning er at det muliggjør gjennomgående leiligheter.

### Bokvalitet for småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse vil ha gode utsiktsforhold mot elva, og det legges til rette for takterrasser på andre etasje i tillegg til privat uteareal på bakkenivå. Alle boenheter, med unntak av tre, tilfredsstiller kommunens retningslinjer om solforhold. Sol- og skyggediagram viser at de tre boenheter som ligger i nord ikke får sol på private utearealer i mars kl. 15, men de har gode solforhold i juni.

### Turveg langs elva

Planforslaget legger til rette både for turveg og friområde med aktivitets- og lekesoner. Dette er et positivt grep som kan bidra til at området som i dag er avsperrert åpnes og gjøres mer tilgjengelig også for allmenheten.

For å sikre mulighet til en sammenhengende turveg mot tilgrensende planer, videreføres arealbruken fra gjeldende reguleringsplan over en privat eiendom mot sør (o\_GG5), og det reguleres inn en ny forbindelse over to private eiendommer mot nord (o\_GG2). Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av turvegen, men kun på strekning o\_GG3. Dette fordi det foreløpig ikke har lyktes å få en avtale med berørte naboer i nord og sør.

### Privat småbåtanlegg/ badeplass

Formannskapet har i sak 50/22 den 25.08.2022 åpnet for å vurdere etablering av et

småbåtanlegg innenfor planområdet. Ifølge konsekvensutredning for småbåthavn vil planlagt tiltak ikke medføre vesentlige endringer i vassdraget eller få konsekvenser for farleden.

Planforslaget legger derfor til rette for privat småbåtanlegg med inntil 40 båtplasser, samt etablering av badeplass, badebrygge og/ eller badstu. For å unngå konflikt mellom aktivitetene stilles det krav i bestemmelser om at badeplass må avmerkes med badebøyer og kan ikke etableres i manøvreringsområde for småbåtanlegg.

#### Nytt fortau fra Vestheimvegen ned mot elva

Planforslaget legger til rette for nytt fortau langs den nordlige delen av Elvegata (fra Vestheimvegen ned mot elva). Planforslaget viser plassering av fortau på sørsiden av veien. Rådmannen ser at dette kan medføre flere kryssinger for myke trafikanter og potensielle konfliktpunkter. I tillegg står det tydelig i Porsgrunn kommunes vegnormal at avkjørsler eller GS veger ikke skal plasseres på enden av snuplassene uten at det settes opp et fysisk stengsel (bom eller pullert) på enden av veien/GS-vegen av trafikksikkerhetshensyn. Løsning med bom/pullert vil imidlertid begrense adkomst til regulert offentlig HC-parkering på gang- og sykkel veg langs elva.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at fortauet flyttes på nordsiden, som vist i bilde under:



Rådmannen vurderer at fortau på nordsiden av veien vil lede gående mer naturlig fra Vestheimvegen til gang- og sykkel veg langs elva, og sikre en mer helhetlig løsning. Gående, som kommer fra det nye utbyggingsprosjektet, vil også kunne krysse over til fortau uten å krysse en trafikkert veg. I tillegg blir løsningen bedre med tanke på adkomst til offentlig HC-parkering. Veggen Elvegata skal også fungere som flomveg og fortau på nordsiden blir en optimal ledelinje for flomvann helt ned til elven.

Det har vært en del dialoger med utbygger angående fortausløsning. Utbygger ser nå fordeler med å flytte fortau til nordsiden av veien for å unngå løsning med bom/pullert. På

grunn av begrenset tid lot det seg ikke gjøre å justere plankartet før behandling av saken, og det innstilles derfor på at dette rettes opp i tråd med skissen over før saken sendes på høring og offentlig ettersyn.

#### Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses ivaretatt i planen. Planforslaget legger til rette for to småbarnslekeplasser, som er markert på plankartet med tilhørende bestemmelser. I tillegg legger planforslaget til rette for etablering av nærmiljøanlegg langs elva som en del av friområde med aktivitets- og lekesoner.

Kommuneplanens retningslinjer påpeker at områder til lek bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn. Friområde langs elva får gode solforhold, mens sol- og skyggediagram viser at kun en av to områder satt av til småbarnslek har tilfredsstillende solforhold på dette tidspunktet. Småbarnslekeplass mot vest vil ligge i skygge, mens lekeplassen mot sør får mye sol. Rådmannen kan i dette tilfellet akseptere at den ene lekeplassen vil ligge i skygge, da planforslaget har flere arealer med gode solforhold som kan benyttes til lek.

*Skoleveg:* Det er kort avstand til nærmeste barnehage (gangavstand på cirka 200m) gjennom områder med lav fartsgrense. Nærmeste skole, Vestsiden skole, ligger cirka 15 minutters/ 1 kilometer gange fra planområdet. Skoleveg er sikret via fortau langs Vestheimvegen og Jonas Wessels gate, samt gater med lav fartsgrense.

#### ROS-analyse

Mulige uønskede hendelser er knyttet til flom i hovedvassdrag, urban flom/overvann, kvikkleireskred, erosjon langs elv, lekkasje i overvannsledning eller avløpsledning, drukningsulykke ved elvebredden, badeulykke med båt, trafikkulykke, ulykke med sjøtrafikk. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

#### Forurensing

Innenfor planavgrensningen ligger forurensningslokaliteten Telemark Treimpregnering i Grunnforurensningsdatabasen (lokalitetsID2981). Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller bekrefter potensial for gjenværende forurenset grunn på deler av planområdet. Forurenset grunn er ivaretatt med hensynssone i plankart og i bestemmelsene.

#### Geotekniske undersøkelser - kvikkleiresone

Planområdet ligger innenfor en allerede kartlagt kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert i forbindelse med planarbeid i området, og grunnundersøkelser er gjennomført i flere omganger, først i september 2016 og supplerende undersøkelser i mai 2022. Tidligere utredning av områdestabiliteten ble da revidert. Vurdering av områdestabilitet (vedlegg 08) er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 og i tråd med supplerende utførte grunnundersøkelser, samt aktuelle planer for utvikling av området. For å ivareta områdestabiliteten for utbyggingsområdet er det ifølge geoteknisk rapport behov for å utføre sikringstiltak lokalt i elvekanten.

Lokalstabilitet i elvekanten nedenfor utbyggingsområdet er for lav i dagens situasjon. Ifølge geotekniker er bolverket i elvekanten i dag i dårlig stand, og det anbefales at det gjøres en helhetlig vurdering av aktuelle sikringstiltak for å ivareta lokalstabiliteten i elvekanten. Det er ikke ustabile forhold i elvekanten i dagens situasjon ifølge geotekniker, men da bolverket er i dårlig stand anbefales det å utføre enten midlertidige sikringstiltak eller en permanent sikring. Omfang og utforming av nødvendige sikringstiltak i elvekanten må vurderes i

detaljprosjekteringsfasen med utgangspunkt i ny dybdekartlegging og sett i sammenheng med aktuelle planer.

NGI har utført uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitetsvurderingen (vedlegg 10). Rapportene og uavhengig kvalitetssikring ble også oversendt NVE til uttalelsen, og tilbakemelding ble oversendt til forslagsstiller (vedlegg 22).

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen blir avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale.

#### Miljømessige konsekvenser for kommunen

*Bærekraftsmål 13 Stoppe klimaendringene:* Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planforslaget kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder.

### **Konklusjon**

Planforslaget legger opp til å transformere et eldre næringsområde til område med ny boligbebyggelse, friområde og turveg langs elva. Planen legger opp til en høy utnyttelse med rundt 80 nye boenheter i området.

Geotekniske utfordringer/kvikkleire gir lite fleksibilitet i utvikling av planområdet, særlig når området utvikles med leilighetsbygg. Det er forsøkt å finne en balanse mellom utbyggers ønske om utbyggingspotensiale, hensyn til grunnforhold, tilstrekkelig bokvaliteter, friområde og turveg langs elva. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at planforslaget kan legges på høring og til offentlig ettersyn. Det ønskes likevel innspill på høyder og volum på nye bygg, samt kvaliteter på bakkeplan.

Rådmannens innstilling fremgår av sakens første side.

### Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 09.11.2023
2. Forslag til planbestemmelser, datert 09.11.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 10.11.2023
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 07.11.2023
5. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
6. ROS-analyse, datert 12.04.2023
7. KU småbåthavn, datert 12.04.2023
8. Utredning områdestabilitet (116514n1 rev. 3), datert 25.04.2023
9. Geotekniske vurderinger forprosjekt (116514n2 rev. 1), datert 24.04.2023
10. Kvalitetssikring av geoteknisk utredning (20220424-01-TN), datert 14.04.2023
11. Miljøtekniske vurderinger forurensning i grunnen (117063r1), datert 06.02.2023
12. Notat sedimentundersøkelser (117063n1), datert 20.03.2023
13. Notat fremmede arter, datert 10.01.2023
14. Dialog arkeologisk registrering

15. Overvannsnotat, datert 12.10.2023
16. 3D illustrasjoner
17. Sol- og skygge analyse
18. Utsikt analyse
19. Snitt
20. Tegningshefte for vei og VA
21. Referat oppstartsmøte, datert 02.05.2022
22. Dialog med NVE ang. kvikkleire
23. Dialog med geotekniker ang. områdestabilitet
24. Prinsippavklaring om endring arealformål 50/22