



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21389 - 15
Saksbehandler Maja Mercina Abburu
Dato 19.07.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
58/24	Utvalg for miljø og byutvikling	20.08.2024
98/24	Bystyret	05.09.2024

Forslag til reguleringsplan for Elvegata elvesiden - sluttbehandling

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024.

Ovennevnte plan berører 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), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Referanser i saken

Høringsforslaget og vedlegg/dokumenter til 1.gangs behandling UMB sak 74/23:
<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/hva-mener-du-om-forslaget-til-ny-reguleringsplan-for-elvegata-elvesiden/>

Tiltakshaver/forslagsstiller: Elvegata Utvikling AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

Viktige punkter i saken

- Planforslagets hensikt er å transformere et 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. Det tilrettelegges for småbåtanlegg som skal disponeres av det nye boligområdet.

- Det ble mottatt 9 høringsuttalelser/merknader ved høring. Innspillene går på forhold som bl.a. grunnforhold, flomfare, småbåthavn, badeplass, elektriske anlegg og utforming av bebyggelse. Det ble ikke mottatt innsigelser til planforslaget.
- Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert av forslagsstiller og grunnundersøkelser gjennomført. Ved 1.gangsbehandling ba UMB om innspill på bestemmelser om grunnforhold. I høringsperioden har kommunen mottatt innspill fra regionale myndigheter som ga faglig råd om at konkrete anbefalinger fra rapportene bør innarbeides i bestemmelsene. Etter anbefalinger fra regionale myndigheter har administrasjonen bearbeidet og supplert bestemmelser om områdestabilitet, samt oppdatert plankart. Administrasjonen har hatt dialog med NVE for kvalitetssikring (vedlegg 5).

Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2024

Behandling

Ingen merknader til rådmannens innstilling.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 58/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024. Ovennevnte plan berører 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), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Bystyret 05.09.2024

Behandling

Endringsforslag fra Ap og H, fremmet av Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) og Christine Bredegg Hermansen (H)

Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Votering

Endringsforslag fra Ap og H ble vedtatt med 48 mot 1 stemme.

Mindretallet utgjorde:

UAVHENGIG (1/1)

Owe Ingemann Waltherzøe

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

BYST - 98/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Elvegata elvesiden (planID 163), med plankart sist datert 12.07.2024 og bestemmelser sist datert 18.07.2024. Ovennevnte plan berører 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), som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Planbestemmelser Kapittel 6.2: Siste kulepunkt tas bort.

Bakgrunn

På vegne av Elvegata Utvikling AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Elvegata Elvesiden, med hensikt om 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.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på vestsiden av Porsgrunnselva, rett nord for Lahelle.

Planforslaget legger til rette for ca. 80 boenheter, hvor ca. 65 er leiligheter og resten er småhusbebyggelse. Det åpnes for utbygging av boliger i form av leilighetsbygg i 6 etasjer (hvorav 1. etasje består av garasje/parkeringskjeller og de 5 øvrige etasjene bolig), samt småhusbebyggelse i 3 etasjer. Leilighetsbygg 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 boligblokkene plasseres sentralt i planområdet. Ny bebyggelse plasseres på dagens terreng, og det planlegges en parkeringskjeller under leilighetsbygg. På grunn av terrenget vil fasaden til parkeringskjeller bli liggende eksponert på tre sider.

For å sikre muligheten for en sammenhengende turveg mot tilgrensende planer, reguleres offentlig gangveg langs elva. Dette medfører også at arealbruken fra gjeldende reguleringsplan over en privat eiendom mot sør (o_GG5) videreføres, 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 per nå ikke foreligger avtale om erverv med berørte naboer i nord og sør.

Det legges også til rette for felles friområde langs elva, småbåtanlegg til disposisjon for leilighetene, samt etablering av nytt fortau fra planområdet til Vestheimvegen.

Tidligere politisk behandlinger

Prinsippavklaring i Formannskapet

Utbygger ønsket å etablere en småbåthavn i forbindelse med boligprosjektet, i strid med

gjeldende kommuneplan. For å avklare om det skulle legges til rette for etablering av småbåthavn innenfor planområdet formålsønsket derfor forelagt Formannskapet, prinsipsak 50/22 den 25.08.2022, hvor det ble vedtatt at etablering av småbåthavn kunne vurderes i plansaken (se vedlegg 27).

1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB)

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 74/23 den 28.11.2023. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling vedtok UMB å legge planforslaget på høring og offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkt:

- *På grunn av trafikksikkerhetshensyn 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.*
- *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».*

Høring og offentlig ettersyn

Som følge av vedtaket ble plankartet justert med fortauløsning på nordsiden av vegen før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn. I tillegg ble friområdet i forkant av gangvegen langs elva endret fra «f» (felles) til «o» (offentlig), og tilhørende bestemmelser oppdatert. Planforslaget har vært på høring i perioden fra 12.01.2024 til 23.02.2024. Statsforvalteren ba om utsatt høringsfrist, og fikk innvilget dette til ny frist 01.03.2024. Det kom inn 9 høringsuttalelser/merknader (vedlegg 3). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under rådmannens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 4.

Rådmannens vurdering

Planforslagets hensikt er å transformere et eldre næringsområde med parkeringsareal til område med ny boligbebyggelse og friområde langs elva med 20 meter avstand mellom vassdraget og byggegrense. Grunnforhold har vært førende for plassering av bebyggelsen i planforslaget.

Områdestabilitet - kvikkleiresone

Planområdet ligger innenfor en allerede kartlagt kvikkleiresone. Geoteknisk rådgiver ble engasjert i forbindelse med planarbeid, og grunnundersøkelser er gjennomført i flere omganger, først i september 2016 og supplerende undersøkelser i mai 2022, hvor tidligere utredning av områdestabiliteten ble revidert. Vurdering av områdestabilitet (vedlegg 14) er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 og i tråd med supplerende utførte grunnundersøkelser, samt aktuelle planer for utvikling av området.

Ved 1.gangsbehandling ba UMB om innspill på bestemmelser om grunnforhold. I høringsperioden har kommunen mottatt innspill fra regionale myndigheter, som ga faglig råd om at konkrete anbefalinger fra rapportene bør innarbeides i bestemmelsene. Etter anbefalinger fra regionale myndigheter har administrasjonen bearbeidet og supplert bestemmelser om områdestabilitet, samt oppdatert plankart. Administrasjonen har hatt dialog med NVE for kvalitetssikring (vedlegg 5).

Utforming og høyder

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor UMB ba om innspill til høyder. Det er mottatt merknader fra de nærmeste naboene som reagerer på omfanget av leilighetsbyggene (utformet i to boligblokker). Naboene mener at foreslått utbygging blir veldig massiv og at den ikke harmonerer med omgivelsene. I tillegg har borettslaget i nord (som representerer 15 boenheter) uttrykt bekymring for at blokk i I-form/lamell vil oppleves som et langt og høyt volum.

Selv om planforslaget legger til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse mot sør og øst, vil leilighetsbyggene fremstå dominerende mot omkringliggende bebyggelse. Planforslaget viser høy utnyttelse med maksimumshøyder for dette området. Utfordring er også grunnforholdene som gjør utbygging i dette området svært krevende og gir lite fleksibilitet for plassering av bebyggelsen. Som sol-skygge-diagrammene viser (vedlegg 12) vil foreslått bebyggelse likevel ivareta kommuneplanens retningslinje til solforhold på uterom for eksisterende bebyggelse (jf. bestemmelse 2.1.1.3 i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer). For å illustrere forskjellen mellom høringsforslaget (maks kote 24,5) og blokk mot nord (I-form/lamell) redusert med en etasje (maks kote 21,5) har rådmannen utarbeidet illustrasjoner som viser dette, se under. Som det fremkommer av illustrasjonene vil byggets fremtoning mot eksisterende bebyggelse i nord da dempes noe og gi en mykere overgang mot borettslaget. Fjernvirkningen fra elvens østbredd endres også noe. Men en reduksjon i høyde vil samtidig bety en reduksjon i antall leiligheter, og leiligheter er en boligtype kommunen trenger gitt den demografiske utviklingen som kan forventes de kommende årene (jf. vedtatt boligstrategi juni 2024). Behovet for leiligheter og ivaretagelse av tilfredsstillende solforhold for eksisterende bebyggelse mot nord gjør at rådmannen derfor innstiller på å beholde høringsforslagets maksimale kotehøyde for foreslått blokkbebyggelse.



Planforslaget sendt på høring, med maksimal kotehøyde + 24,5



Rådmannens vurdering, med maksimal kotehøyde + 21,5 på blokk i I-form/lamell



Planforslaget sendt på høring, med maksimal kotehøyde + 24,5



Rådmannensvurdering, med maksimal kotehøyde + 21,5 på blokk i I-form/lamell

Turveg langs elva

Friområde/ nærlekeplass langs elva er et viktig grep for å legge til rette for møteplasser og aktivitet for flere aldersgrupper. Planforslaget som var på høring, har rekkefølgekrav om opparbeiding av friområde, men dette er kun knyttet til utbygging av småhusbebyggelse i felt BK2-BK3. Ordlyden i rekkefølgekravet kan være uheldig dersom kun leilighetsbyggene (BB) bygges ut, og resten av byggingen settes på pause. For å sikre samtidighet, og allmennhetens tilgang til området, foreslår derfor rådmannen at rekkefølgekravet endres til også å gjelde utbyggingen av området BB.

Privat småbåtanlegg/ badeplass

Høringsinnspill fra Kystverket og Miljørettet helsevern i Grenland finner det uheldig å legge til rette for aktiviteter som bading innenfor planområdet. Dette begrunnes både av hensyn til ferdsel i farvannet og sikkerheten for de badende (når det gjelder strømningsforhold, påkjørsel fra båt m.m.), samt varierende analyser av vannkvaliteten. I tillegg er det uheldig og konfliktfylt å legge til rette for bading i elva ved siden av planlagte og eksisterende bryggeanlegg. Kystverket har derfor kommet med sterkt faglig råd om at badeplass i planforslaget i sin helhet må utgå. Rådmannen tar innspillet til etterretning, og foreslår at badeplass som formål utgår og at brygga i dette området heller trappes ned for å få bedre kontakt med elva.

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. En utfordring rådmannen ser, er at trinnfri adkomst fra leilighetsbyggene innenfor område BB ikke er sikret i planforslaget. Illustrasjonsmateriale viser leilighetsbyggene plassert over parkeringsetasje med trapper til lekeplassene, noe som vil være krevende å benytte med f.eks. barnevogn. For å sikre trinnfri adkomst fra BB til lekeplassene foreslås dette innarbeidet i bestemmelsene.

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.

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.

Rådmannens forslag til endringer i planforslaget

Med utgangspunkt i høringsinnspillene foreslår rådmannen endringer i plankart og planbestemmelsene. Det er også foreslått noen suppleringer i bestemmelsene. Forslag til endringer kommer frem av saksframlegget og vedlegg 4. Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 2.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på å vedta det reviderte planforslaget som det fremgår av saken.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, revidert etter høring, datert 12.07.2024
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter høring, datert 18.07.2024
3. Mottatte høringsuttalelser samlet
4. Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer, datert 18.07.2024
5. Dialog med NVE etter høring
6. Saksprotokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
7. Forslag til plankart til høring og offentlig ettersyn, datert 21.12.2023
8. Forslag til bestemmelser til høring og offentlig ettersyn, datert 21.12.2023
9. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 10.11.2023
10. Forslag til illustrasjonsplan til høring og offentlig ettersyn, datert 07.11.2023
11. 3D illustrasjoner, revidert etter 1.gangsbehandling
12. Sol-skygge, revidert etter høring
13. ROS til 1.gangsbehandling, datert 12.04.2023
14. Utredning områdestabilitet (116514n1 rev. 3), datert 25.04.2023
15. Geotekniske vurderinger forprosjekt (116514n2 rev. 1), datert 24.04.2023
16. Kvalitetssikring av geoteknisk utredning (20220424-01-TN), datert 14.04.2023

17. Miljøtekniske vurderinger forurensning i grunnen (117063r1), datert 06.02.2023
18. Notat sedimentundersøkelser (117063n1), datert 20.03.2023
19. Notat fremmede arter, datert 10.01.2023
20. Dialog arkeologisk registrering
21. Overvannsnotat til 1.gangsbehandling, datert 12.10.2023
22. Snitt til 1.gangsbehandling
23. 3D Illustrasjoner til 1.gangsbehandling
24. KU_småbåthavn til 1.gangsbehandling, datert 12.04.2023
25. Dialog med NVE til 1.gangsbehandling
26. Dialog med geotekniker til 1.gangsbehandling
27. Prinsippavklaring om endring arealformål 50/22