

Planprogram, Detaljregulering for gbnr. 121/1798 Vestheimvegen, Porsgrunn Høringsutkast

PlanID: 2019

Dato: 01.08.2024



BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Oppdragsgiver: Trygve Ekelund (grunneier)
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kontaktperson, plankonsulent: Torstein Synnes, tlf. 954 32 624, epost: ts@borveborchsenius.no

0	01.08.2024	Høringsutkast, planprogram	Torstein Synnes
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av

Innholdsfortegnelse:

1. Formål	4
1.1 Bakgrunn	
1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning	
1.3 Planprogram	
2. Dagens situasjon	6
2.1 Beliggenhet	
2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet.	
3. Rammer og premisser for planarbeidet	8
3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter	
3.2 Regionale føringer	
3.3 Kommunale rammer og føringer	
4. Forhold som skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen	11
4.1 Barn og unges interesser	
4.2 Naturmangfold	
4.3 Landskap	
4.4 Kulturminner og kulturmiljø	
4.5 Friluftsliv	
4.6 Landbruk	
4.7 Energiforsyning	
4.8 Vann, avløp, overvann, flomveier	
4.9 Trafikk	
4.10 Områdestabilitet	
4.11 Forurensing	
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
6. KU. Alternativer, metode og utredningstema	18
6.1 «Null-alternativet»	
6.2 Alternativ 1, utbyggingsalternativet	
6.3 Metode	
6.4 Utredningstema	
7. Planprosess, informasjon og medvirkning	20
7.1 Prosess	
7.2 Informasjon og medvirkning	
7.3 Framdriftsplan	
7.4 Kontaktpersoner	

1 FORMÅL

1.1 Bakgrunn

Trygve Ekelund, grunneier på gbnr. 121/1798, ønsker å legge til rette for bygging av 5-6 boenheter i småskala boligbebyggelse på østre del av sin eiendom. Gbnr. 121/1798 har utstrekning ca. 3.5daa, og ligger på Vestsida/Nedre Tollnes i Porsgrunn, inntil treningsbanen til IF Pors.

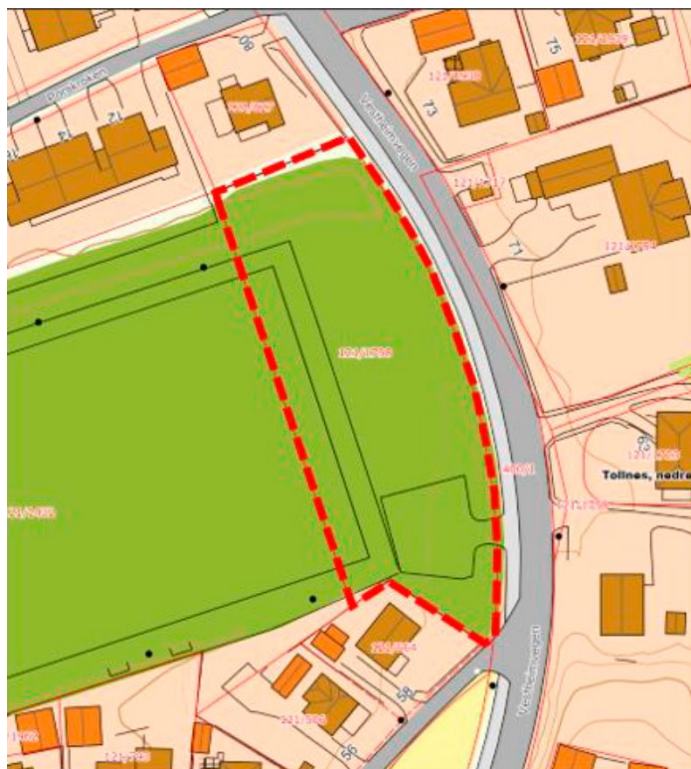
I forbindelse med planarbeid for boligbygging på tilstøtende areal i nord ble det (i 2017) vurdert å inkludere gbnr. 121/1798 i planarbeidet, for å omregulere eiendommen til boligformål. Ved behandling av reguleringsplanen henviste rådmannen til leieavtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune:

«Rådmannen mener gjeldende avtale for gbnr. 121/1798 forhindrer mulig omregulering fra idrett til boligformål. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kan kun skje etter at gjeldende avtale utløper.»

Den aktuelle avtalen utløp 30.09.2019. IF Pors har fått anledning til å etablere treningsbane som strekker seg litt inn på eiendommen, men har ikke lenger rett til å benytte den østre delen av eiendommen.

Gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner åpner ikke for boligbygging på gbnr. 121/1798. På bakgrunn av anmodning fra grunneier ble spørsmålet om boligbygging på eiendommen behandlet i formannskapsmøte 25.01.2024, sak 06/24, der det ble fattet følgende prinsippvedtak:

«For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.»



Figur 1. Kartutsnitt, med avgrensing av gbnr. 121/1798.

1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning

Børve Borchsenius Arkitekter AS skal på vegne av tiltakshaver utarbeide forslag til detaljregulering for den aktuelle eiendommen. Planlagte tiltak er vurdert i forhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger. Porsgrunn kommune vurderer at planlagt arealbruk/tiltak omfattes av KU-forskriftens §6 og vedlegg I, pkt. 25:

*«Planområdet er ikke tidligere konsekvensutredet, jf. pbl § 4-2. Planområdet faller da innenfor Forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b: Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.
Tiltaket sorterer inn under punkt 25 i vedlegg I. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Størrelsen på planområdet har ikke relevans når virkningen kan bli vesentlig (sone for kvikkleire).»*

Etter avklaringsmøte 31.05.2024 mellom forslagsstiller og Porsgrunn kommune ga Porsgrunn kommune følgende faglige tilråding:

«Administrasjonen har gitt faglig tilråding om at det ved varsling av oppstart og utsendelse av planprogram til høring, må komme klart frem at følgende temaer bør konsekvensutredes:

- Skred (Risikovurdering, tiltaket vurdert opp mot hele kvikkleiresonen 52 Tollnes- Skien kommune).*
- Barn og unge (RPR for barn og unge, da området er avsatt til idrett)*
- Forurensning (Støy da boliger tett inntil idrettsanlegg og kjent grunnforurensning på andre siden av veien fra planområdet)»*

1.3 Planprogram

Hensikten med planprogrammet er å styrke den innledende fasen av planarbeidet, og å klargjøre hvilke temaer som skal konsekvensutredes – altså å klargjøre hvilke tema som kan medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn ifm. gjennomføring av planlagt tiltak, jf. Plan- og bygningslovens § 4.2.

Planprogram legges på høring samtidig som oppstart av planarbeidet varsles. Planprogrammet legges på høring i 6 uker, og skal deretter fastsettes av kommunen.

Planprogrammet legger premisser for planarbeidet, og skal følges opp i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal være en integrert del av planbeskrivelsen, og skal inneholde utredning av tema som er relevante for behandling av reguleringsplanen.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning er en del av planmaterialet som skal følge planforslaget når det legges ut til offentlig ettersyn, før planen kan sluttbehandles og vedtas.

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Gbnr. 121/1798 ligger på Vestsiden i Porsgrunn – ca. 140m vest for elveløpet, og ca. 200m sør for kommunegrensen mot Skien. Avstand til søndre del av bysentret (Down Town, via Porsgrunnsbrua) er ca. 2km. Når påbegynt gangbro over Porsgrunnselva ferdigstilles, vil gangavstand til nordre del av Sentrum være ca. 1.5km. Det er etablert bussforbindelse i Porsgrunnsvegen, ca. 350m unna. I vest grenser eiendommen inntil IF Pors sitt idrettsanlegg. Eksisterende treningsbane for IF Pors er etablert inn over vestre del av gbnr. 121/1798. I øst grenser eiendommen inntil kommunal vei Vestheimvegen. Arealene som omgir gbnr. 121/1798 domineres (med unntak av idrettsanlegget) av småskala boligbebyggelse, jf. figur2.



Figur 2 - Flyfoto, beliggenhet av gbnr.121/1798 markert

2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet

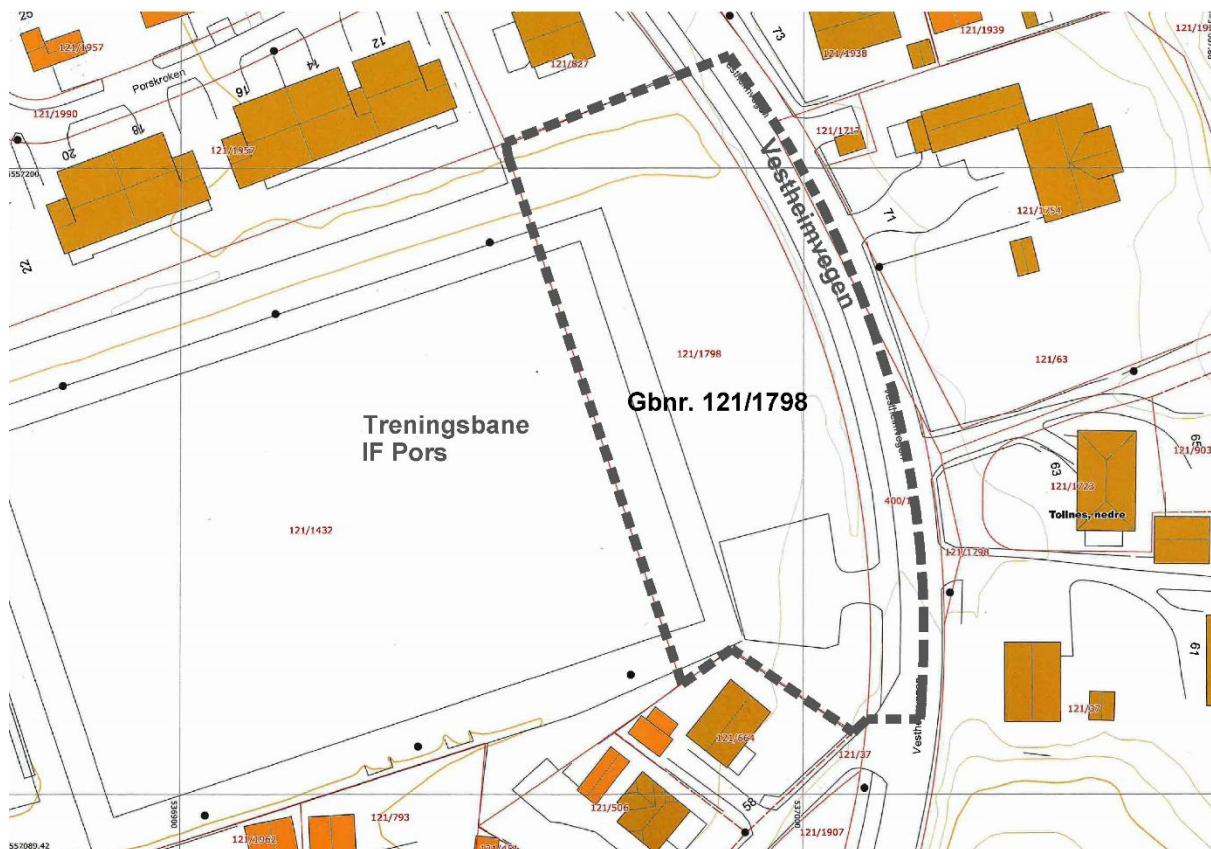
Forslag til planavgrensning er vist i figur 3 nedenfor. Foreslått planområde - som tilsvarer eiendommen gbnr. 121/1798 - samt del av tilstøtende kommunal vei – har til sammen utstrekning ca. 4,5 daa. Vestre del av gbnr. 121/1798 utgjør del av etablert treningsbane (kunstgress) for IF Pors.

Sørøst på eiendommen er et areal gruslagt, og nyttet som parkeringsareal. Resterende, østre del av gbnr. 121/1798 er ubebygget, og fremstår som «brakkmark». Det bemerkes at IF Pors tidligere har hatt tillatelse til oppføring av sandvolleyballbane på østre del av gbnr. 121/1798, og at p-plass på stedet skulle være forbeholdt brukere av den planlagte sandvolleyballbanen. Sandvolleyballbanen har ikke blitt realisert. IF Pors sin festekontrakt på gbnr. 121/1798 utløp 30.09.2019.

Vestheimvegen er kommunal kjøreveg. På strekningen som passerer gbnr. 121/1798 er det opparbeidet fortau langs vestsiden av veien.

Den foreslåtte avgrensningen gir mulighet for:

- tilrettelegging for ønsket boligbygging, med tilhørende anlegg
- å opprettholde etablert treningsbane på IF Pors
- rasjonell avgrensning/tilpasning i forhold til gjeldende reguleringsplaner



Figur 3: forslag til avgrensning av planområdet

2.3 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer omfattes helt eller delvis av planområdet:

Gårdsnr. / bruksnr.	Adresse	Hjemmelshaver
121/1798		Privat (Trygve Ekelund)
400/1	Veggrunn, Vestheimvegen	Porsgrunn kommune
121/63	Veggrunn, Vestheimvegen	Privat

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Planprogrammets kapittel 3 oppsummerer lovverk, planer og retningslinjer som vurderes å være relevante/nødvendige å vurdere ifm. det forestående planarbeidet.

3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter

3.1.1 Forurensningsloven med tilhørende forskrift

Forurensningsloven har som formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, redusere mengde avfall og fremme en bedre avfallshåndtering. Miljødirektoratet og statsforvalteren mottar søknader om forurensning fra ulike virksomheter, og kan gi utslippstillatelse på nærmere vilkår.

3.1.2 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 20.09.95

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet.

3.1.3 Statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.14

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

3.1.4 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.18

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.1.5 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen – T-1442/21

T-1442 skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan - og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at anleggseierne beregner støysoner rundt viktige støykilder. Støygrenser for de aktuelle sonene er angitt i retningslinjene.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, ATP Grenland, sist vedtatt 17.06.14. Hovedmål:

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

3.2.2 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

Blå hovedrute for sykkel passerer i Porsgrunnsvegen, 350m vest for planområdet.

3.2.3 Regional plan for vannforvaltning i Vestviken 2016-2021, november 2015

Planen viser hvordan vannregionen mener at forvaltning av vannmiljø og vannressurser bør foregå i et langsiktig perspektiv. Planen bygger på EU's vandirektiv, og fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Planen inneholder også et tiltaksprogram.

3.3 Kommunale rammer og føringer

3.3.1 Kommunedelplan for klima- og energi – Skien og Porsgrunn 2018-25, juni 2017

Klima- og energiplanen er kommunenes plan for reduksjon i energibruk og klimagassutslipp samt tilpasning til klimaendringer som vil komme. Det er utarbeidet et klimaregnskap og vedtatt tiltak innenfor følgende hovedområdene: Arealbruk og transport, Energibruk i bygg, Forbruk og avfall, Klimatilpasning.

3.3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plankart vedtatt KMD 26.06.2020)

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på fortetting og transformasjon for å unngå byspredning og forbruk av urørte arealer. Hensikten er bl.a. å redusere tap av naturverdier, landbruksjord og å redusere klimagassutslipp.

Kommuneplanen viser bl.a:

- boligformål (eksisterende og planlagt) over store deler av Vestsida.
- friområde langs elvebredden er disponert til friområde
- arealbruk bygge- og anleggsområde, idrettsanlegg for gbnr. 121/1798
- sammenhengende område med ras- og skredfare langs elvebredden (inkl. gbnr. 121/1798)

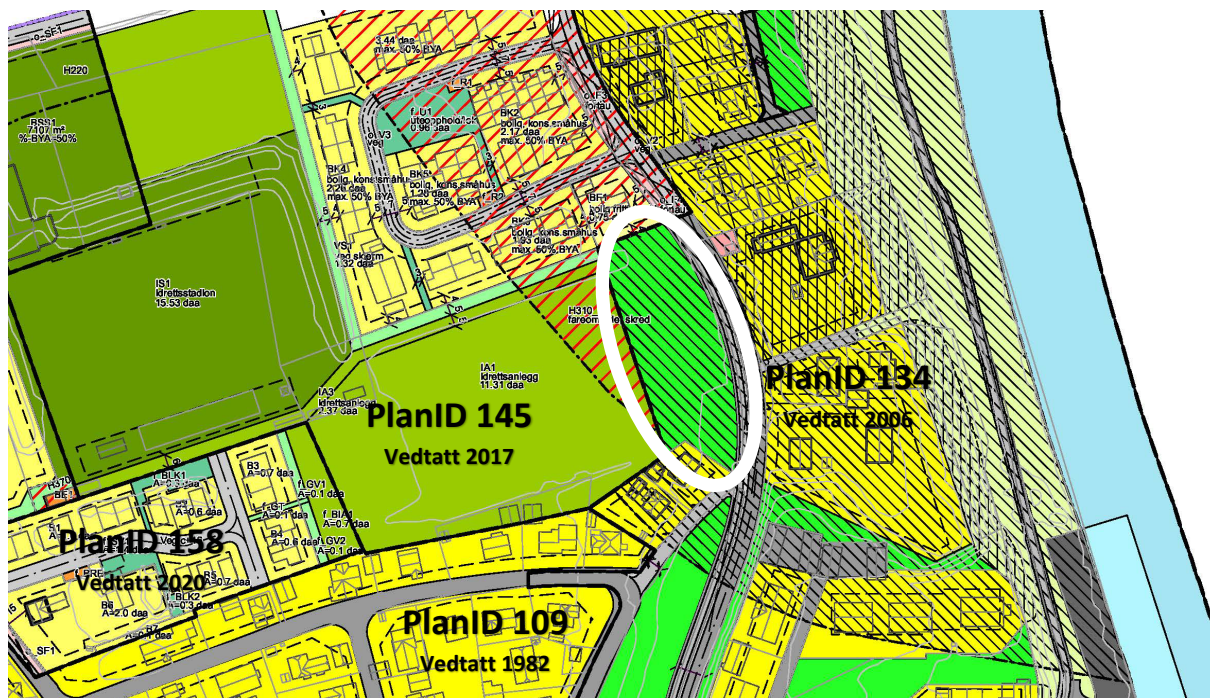


Figur 4: utsnitt fra kommuneplanens arealdel, med markering av planområdets beliggenhet

3.3.3 Gjeldende reguleringsplaner

- Gbnr. 121/1798 omfattes av «Reguleringsplan for Eikelund området», vedtatt 12.10.2006, planID 134. I den gjeldende reguleringsplanen er gbnr. 121/1798 disponert til arealbruk «Anlegg for idrett og sport».
- Område nord og vest for gbnr. 121/1798 omfattes av «Reguleringsplan for et område med Pors stadion», vedtatt 15.06.2017, PlanID 145.
- Område sørvest for gbnr. 121/1798 omfattes av «Reguleringsplan for nedre Tollnes», vedtatt 12.11.1982, PlanID 109.
- Område vest for IF Pors sin treningsbane omfattes av «Reguleringsplan for Fredbovegen», vedtatt 06.02.202, planID 158.

De gjeldende reguleringsplanene gjenspeiler den etablerte arealbruken omkring gbnr. 121/1798 – hovedsakelig idrettsanlegg, boligbebyggelse og samferdselsanlegg. Potensiell rasfare som er knyttet til gbnr. 121/1798 og øvrige arealer langs elvebredden fremgår også av den gjeldende reguleringsplanen for Eikelund området.



Figur 5 – Utsnitt fra kommunal kartside. Markering/påskrift for gjeldende reguleringsplaner, og markering av planområdets beliggenhet.

Reguleringsplanen som skal utarbeides for gbnr. 121/1798 skal erstatte del av reguleringsplanen for Eikelund området.

4 FORHOLD SOM SKAL VURDERES OG OMTALES I PLANBESKRIVELSEN

4.1 Barn og unges interesser

Bruk av treningsbanen på IF Pors (som delvis ligger innenfor planområdet) er av interesse for barn og unge som er medlemmer av fotballklubben. Det tas sikte på at eksisterende treningsbane skal sikres opprettholdt i reguleringsplanen for gbnr. 121/1798. Det bemerkes at treningsbanen er et privat idrettsanlegg, og ikke et område som er tilgjengelig for allmennhetens bruk - på samme måte som f.eks. et offentlig friområde eller en offentlig lekeplass.

Trafikksikkerhet skal ivaretas, ved at etablert fortausløsning langs Vestheimvegen opprettholdes, og ved at nye avkjørslar gis forskriftsmessig utforming.

Arealet som det tas sikte på å bygge ut med boliger er i privat eie, og allmennheten - inkl. barn/unge – har per i dag ikke rett til ferdsel på den ubebygde delen av eiendommen. Planlagt tiltak planlegges gjennomført slik at allment tilgjengelig gangforbindelse mellom treningsbanen og Vestheimvegen sikres i reguleringsplan. Det er ellers ingen forskjell på utbyggingsalternativet og 0-alternativet (jf. pkt. 6), mht. barn og unges interesser.

Det bemerkes også at det foreligger politisk vedtak som bekrefter en positiv holdning til at det aktuelle området reguleres til boligformål (jf. pkt. 1.1).

Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning for dette temaet, siden planlagte tiltak ikke vil ha vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Planbeskrivelse skal redegjøre for hvordan barn og unges interesser ivaretas.

4.2 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i eller i direkte tilknytning til planområdet. Evt. Forekomst av fremmede arter må håndteres forskriftsmessig, iht. forskrift om fremmede organismer. Behov for supplerende kartlegging og ivaretagelse av evt. naturverdier vil avklares som ledd i planarbeidet. For øvrig vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Temaet omtales i planbeskrivelse - i henhold til kravene i Naturmangfoldloven.

4.3 Landskap

Planlagte tiltak er oppføring av 5-6 småhus, som i skala og struktur vil samsvare med det etablerte bygningsmiljøet i omgivelsene. Det skal utarbeides terrengsnitt og 3D-illustrasjoner som viser hvordan planlagt tiltak innpasses i omgivelsene. Temaet skal beskrives og vurderes nærmere i planbeskrivelsen.

Planlagte tiltak vurderes ikke å få vesentlige konsekvenser mht. landskapsvirkning, dvs. at det ikke er behov for konsekvensutredning av temaet.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller bevaringsverdig bebyggelse i eller i nærheten av planområdet. Det er registrert verneverdig bebyggelse nord, øst og sør for planområdet. Det vurderes at planlagt tiltak har en skala som er godt tilpasset strøkskarakter og bygningsmiljø – slik at tiltaket ikke vil få konsekvenser for kulturminner/kulturmiljø i nærheten. Dette forholdet skal dokumenteres og omtales nærmere i planbeskrivelsen.

Evt. krav om arkeologisk registrering vil avklares i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning av kulturminner/ kulturmiljø.

4.5 Friluftsliv

Etablert treningsbane i vestre del av planområdet er på innsynssiden «Naturbase kart» registrert som et svært viktig friluftsområde. Den resterende delen av planområdet vurderes å være uten opplevelseskvaliteter, og det er heller ikke allmenn tilgjengelighet til arealet øst for treningsbanen.

Det bemerkes at treningsbanen ikke er et område som er tilgjengelig for allmennhetens bruk, på samme måte som f.eks. et offentlig friområde eller en offentlig lekeplass.

Planlagt tiltak legger til grunn at treningsbanen skal sikres opprettholdt i reguleringsplanen for gbnr. 121/1798 – og at gangforbindelse mellom Vestheimvegen og treningsbanen skal sikres i reguleringsplanen. Planlagte tiltak vurderes dermed ikke å ha negative konsekvenser for tema friluftsliv (men positive, pga. planlagt regulering av gangforbindelse). Temaet skal omtales i planbeskrivelsen.

Det vurderes at planlagt tiltak ikke vil ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for konsekvensutredning av temaet.

4.6 Landbruk

På kommunal kartside er planområdet (inkl. del av kunstgressbane) registret som areal med svært god jordkvalitet. Massene i planområdet er i senere tid omrørt og omdisponert, slik at registreringen på kommunens kartside ikke lenger er korrekt. Om mulig skal eksisterende matjord tas vare på, og nyttiggjøres. Det skal redegjøres nærmere for dette i planbeskrivelse. Det vises til pkt. 4.2 i referat etter oppstartmøte. Temaet vurderes ikke å kreve konsekvensutredning.

4.7 Energiforsyning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til Skagerak Varme (fjernvarme). Planlagt tiltak utløser et svært begrenset behov for energiforsyning. EL-forsyning skal avklares i samråd med Kraftleverandør. Vurdering av energieffektive løsninger skal omtales i planbeskrivelsen. Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning for dette temaet.

4.8 Trafikk

Vestheimvegen har en moderat trafikkbelastning. Trafikksikkerheten vurderes å være tilfredsstillende, for alle trafikantgrupper. På Vegvesenets innsynsside «vegkart.no» er det registrert to trafikkulykker innenfor en radius på 250m (2008 og 2010). Det er allerede etablert fortau langs gatene i området – og fartsreducerende innsnevninger i kjørebane. Planlagte tiltak vil medføre en meget beskjeden trafikkøkning.

Temaet skal vurderes og omtales nærmere i planbeskrivelsen. Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning for temaet.

4.9 Vann, avløp, overvann, flomveier

Nye bygg i planområdet vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett. Løsninger skal avklares i samråd med kommunalteknisk avd. i kommunen. Eksisterende teknisk infrastruktur skal hensyntas.

Dersom kommunen krever det, skal det utarbeides VA-rammeplan med prinsipløsninger og med føringer/krav som må innarbeides i reguleringsplanen.

Løsninger for vann, avløp, overvannshåndtering og flomveier skal omtales og oppsummeres i planbeskrivelsen.

4.10 Områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense. NGUs løsmassekart viser at området ligger på hav- og fjordavsetning, og at muligheten for forekomst av marin leire er stor.

Foreliggende «fakta-ark» fra NVE (oppdatert.08.08.2023) viser en sammenhengende sone langs vestre elvebredd, der det er påvist forekomst av kvikkleire (kvikkleiresone 52: Tollnes). I faktaarket er kvikkleiresonen vurdert med følgende:

<i>Faregradklasse:</i>	<i>Middels</i>
<i>Konsekvensklasse</i>	<i>Alvorlig</i>
<i>Risikoklasse</i>	<i>3</i>

Planområdet omfattes av den aktuelle kvikkleiresonen.

Utredningsbehov/-metode er drøftet med firma Grunnteknikk A/S, som uttrykker følgende:

BREV

Til
Trygve Ekelund
v/Torstein Synnes (Børve Borchsenius Arkitekter AS)

Deres ref: Teamsmøte 17.06.2024	Vår ref: 118363/JAG	Sted, Porsgrunn 26.06.2024
------------------------------------	------------------------	-------------------------------

Porsgrunn. Vestheimvegen gbnr. 121/1789.
Tilbud. Geotekniske grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger

Vi viser til forespørsel på e-post, samt nærmere dialog i Teamsmøte den 17.06.2024. Oppdraget gjelder geotekniske grunnundersøkelser, samt bistand i reguleringsfasen for aktuelt byggeprosjekt på Vestheimvegen i Porsgrunn.

Det planlegges bygging av 5 småhus innenfor planområdet.

Vi har forstått at det har blitt diskutert om områdestabiliteten skal vurderes nærmere ifm. konsekvensutredning for byggeprosjektet. Vi er godt kjente med stabilitetsforholdene i det aktuelle området og har tidligere utredet eksisterende faresone for kvikkleireskred «Tollnes» med sone nr. 52. Basert på stabilitetsforholdene i området, og med utgangspunkt i planlagt byggeprosjektet, anbefaler vi at områdestabiliteten utredes iht. NVE's gjeldende regelverk etter vanlig praksis og ved utarbeidelse av et geoteknisk notat, som kan følge plansaken. Vi ser ikke noe formål med å vurdere områdestabiliteten nærmere i konsekvensutredningen.

I plan- og utredningsarbeidet for Vestheimvegen er det kun ett utbyggingsalternativ, i tillegg til 0-alternativet. Vekting av ulike utbyggingsalternativer er ikke en aktuell problemstilling.

Reguleringsplan skal fremmes for behandling med en vedlagt fagrapport som bekrefter at planlagte tiltak vil bli gjennomført på en måte som ivaretar områdestabiliteten på en forskriftsmessig måte – i samsvar med gjeldende NVE-veileder.

Temaet tas inn i ROS-analyse, og omtales i planbeskrivelse. Det tas ikke sikte på konsekvensutredning av tema områdestabilitet.

Det vises til:

1. Miljødirektoratets veileder M-1941:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/metode-for-utredning/>
Områdestabilitet er ikke omtalt som et aktuelt KU-tema i veilederen.

2. Vegvesenets Håndbok 712:

<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v712-konsekvensanalyser-2021.pdf>
Grunnstabilitet er omtalt som et ROS-tema i veilederens pkt. 2.3.

4.11 Forurensing

I henhold til veileder M-1941 sorteres dette temaet i følgende undertemaer:

- a. Støy og vibrasjoner
- b. Luftforurensing
- c. Vannforurensing
- d. Grunnforurensing
- e. Lysforurensing

a. Støy og vibrasjoner

På Vegvesenets nettsider vises støysoner langs riks- og fylkesveger. Støysonene langs rv36 (ca. 300m vest for planområdet) berører ikke planområdet. Vestheimvegen vurderes å være en lite/moderat trafikkert veg, uten støyproblematikk av betydning.

Tiltaket som reguleringsplanen legger opp til, vil kun medføre en ubetydelig trafikkøkning / økning av trafikkstøy. Det legges til grunn at eksisterende omgivelser (samfunn og miljø) vil ikke bli berørt av støyproblematikk som følge av planlagte tiltak, og at det ikke er behov for konsekvensutredning av temaet.

Planlagte boliger ligger inntil treningsbane, og boligene vil tidvis bli utsatt for støy fra aktivitet på banen. Tema støy (fra omgivelser) skal vurderes, og det skal omtales i planbeskrivelsen. Behov for involvering av akustikere må avklares som ledd i planarbeidet. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2021) skal legges til grunn for planarbeidet. Heller ikke dette temaet kan sies å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og det er dermed heller ikke påkrevet å konsekvensutrede det.

b. Luftforurensing

Miljødirektoratets nettside «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser at planområdet ligger planområdet i grå sone for forurensingskomponent PM₁₀ – altså at nærmere vurdering ikke er påkrevet. For NO₂ ligger planområdet (i likhet med øvrige bebygde arealer i/omkring sentrum) i gul sone, dvs. over «luftkvalitetskriteriet».

For PM_{2,5} ligger planområdet (i likhet med resten av sentrumsområdet) i oransje sone, dvs. over vurderingsterskel.

Planlagte tiltak vil ikke medføre nye utslipp av betydning. Temaet luftforurensing skal vurderes og omtales i planbeskrivelse og ROS-analyse. Gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet (T-1520) skal legges til grunn for planarbeidet. Behov for involvering av bistand til vurdering av luftkvalitet må avklares som ledd i planarbeidet.

Samfunn og miljø vil ikke påvirkes vesentlige mht. luftforurensing som følge av planlagt tiltak. Det tas ikke sikte på konsekvensutredning av temaet.

c. Vannforurensning/vannmiljø

Planområdet har – og skal fortsatt ha - naturlig avrenning til elveløpet. Utslipp fra planlagte boliger vil gå via kommunalt ledningsnett. Overvannshåndtering skal løses med avrenning på overflaten - evt. også vha. fordrøyning.

Planområdet har vært nyttet som areal for snøopplag for tilstøtende treningsbane. Overflaten / grunnen i planområdet inneholder derfor sannsynligvis gummigranulat, som ikke må spres videre i omgivelsene/miljøet (ifm. avrenning eller ifm. anleggsvirksomhet).

Nødvendig sanering (som skal besørges av forurensere) i planområdet er ivaretatt gjennom krav i forurensningsforskriften. Nødvendig opprydding kan med fordel også ivaretas i reguleringsplan, vha. dokumentasjons- og rekkefølgekrav.

Det er besluttet på nasjonalt nivå (EU-restriksjon) at plastholdig løst fyllmateriale ikke tillates omsatt etter 17.10.2031.

Evt. rydding/sanering av gummigranulat i grunnen vil være en positiv konsekvens av planlagt tiltak.

Det vurderes ellers ikke å være noen forskjell på dagens situasjon og planlagt tiltak, mht.

vannforurensning/vannmiljø – og det er ikke behov for konsekvensutredning av temaet, jf. figur 6, 7 og 8.

Tema vannforurensning skal omtales i planbeskrivelse og ROS-analyse.

d. Grunnforurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet (grunnforurensningsbase Mdir). Det antas at overflate og øvre sjikt i grunnen inneholder gummigranulat fra treningsbanen – jf. pkt. c ovenfor.

Grunneiers kjennskap til eiendommens historie og (fravær av) tidligere virksomhet på stedet tilsier at grunnen på gbnr 121/1798 ikke er forurenset på annen måte.

Østre del av planområdet tangerer vestre kant av gbnr. 121/63 (veggrunn i Vestheimvegen, jf. figur 2, figur 7 og pkt. 2.3. Eiendommen utgjør del av «Lokalitet 2981-Telemark Treimpregnering A/S», som er registrert på Miljøverndirektoratets side <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>.

I redegjørelse for lokaliteten (jf. figur 7 og 8) bekreftes det at forurensning (Arsen, Krom – treverdig, Kobber, PAH-16) er «*fjernet ved tiltak*», og at lokaliteten har «*akseptabel tilstand ved dagens arealbruk*».

Planlagte tiltak for gbnr. 121/1798 medfører ikke endring av «dagens arealbruk» på gbnr. 121/63.

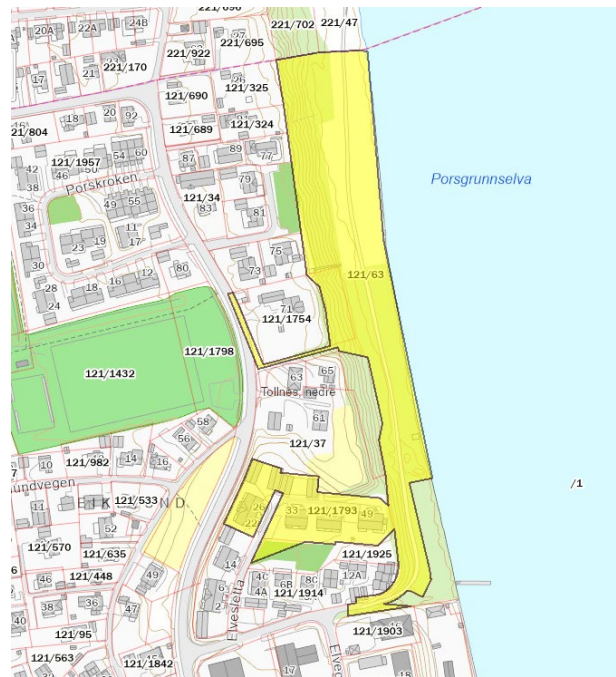
Tema grunnforurensning skal omtales i planbeskrivelse og ROS-analyse. Planlagt tiltak vurderes ikke å kunne få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, mht. grunnforurensning, og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Det vises også til at opprydding av forurenset grunn ivaretas gjennom forurensningsforskriften, jf. figur 6.

2.8.2 Beslutningsrelevans


Opprydding av forurenset grunn er som oftest dekket av forurensningsforskriften kapittel 2, og håndteres da i forbindelse med/samtidig med byggesaken. **Det er kun et fåtall områder og lokaliteter hvor forurensningen er så krevende at forurenset grunn skal konsekvensutredes i planfasen.**

Forurenset grunn konsekvensutredes i de tilfellene hvor forurensningen så krevende å håndtere at det er behov for å avklare om forurensningssituasjonen kan håndteres på en akseptabel måte, eller om det er så store tekniske utfordringer at det ikke er realistisk å rydde opp til et akseptabelt nivå av restforurensning i slike områder.

Figur 6 – Utdrag fra Miljødirektoratets veileder «Konsekvensutredning av klima og miljø»



Figur 7 – Utdrag fra Miljødirektoratets kartside «Grunnforurensning». Lokalitet 2981.


Grunnforurensning

Lokalitetsoversikt: TELEMARSK TREIMPREGNERING A/S (2981)

Lokalitet

Lokalitet ID: 2981	Lokalitetstype: Forurenset grunn	Myndighet: Miljødirektoratet
Lokalitetnavn: TELEMARSK TREIMPREGNERING A/S	Prosesstatus: Avsluttet	Høyeste tilstandsklasse: -
Saksnummer:	Status: Godkjent	Totalt areal: 23418 m2
	Myndighetsnivå: Miljødirektoratet	Matrikkelføringsdato: 5. april 2017 kl. 14:28

Fylke:

Telemark

Kommune:

Porsgrunn

Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

[+ Vis alle](#)

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
+ 2981-A	Uavklart	23418	▲ 2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk	Ikke satt

Forurensning ▲

Stoff	Status
Arsen (As) !	Fjernet ved tiltak
Krom - treverdlig (CR3) !	Fjernet ved tiltak
Kobber (Cu) !	Fjernet ved tiltak
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Fjernet ved tiltak
Total hydrokarbon (THC) !	Fjernet ved tiltak

Figur 8 – Utdrag fra Miljødirektoratets kartside «Grunnforurensning». Redegjørelse for lokalitet 2981.

e. Lysforurensning

Planlagt tiltak vil ikke generere lysforurensning mot omgivelsene (miljø og samfunn) – det kreves dermed ikke konsekvensutredning av temaet.

Planlagte boliger ligger nær ballbane som ofte er flombelyst. Tema lysforurensning skal omtales i planbeskrivelsen – og det må redegjøres for hvordan tilfredsstillende bokvalitet vil bli ivaretatt for planlagte boliger, mht. lysforurensning.

5 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til DSBs veileder 2017. På dette stadiet i planarbeidet vurderes følgende tema som relevante tema for ROS-analysen:

- Skred (kvikkleire) / områdestabilitet
- Forurenset grunn
- Store nedbørsmengder / urban flom / overvann
- Trafikale forhold

ROS-analyse og ROS-tema skal omtales i planbeskrivelsen, jf. pkt. 4.8 - 4.11

6 KU. ALTERNATIVER, METODE OG UTREDNINGSTEMA

Formålet med konsekvensutredning er gitt i §1 i Forskrift om konsekvensutredning:

«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»

I henhold til plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger skal det utarbeides planprogram og konsekvensutredning for detaljreguleringsplaner som legger til rette for:

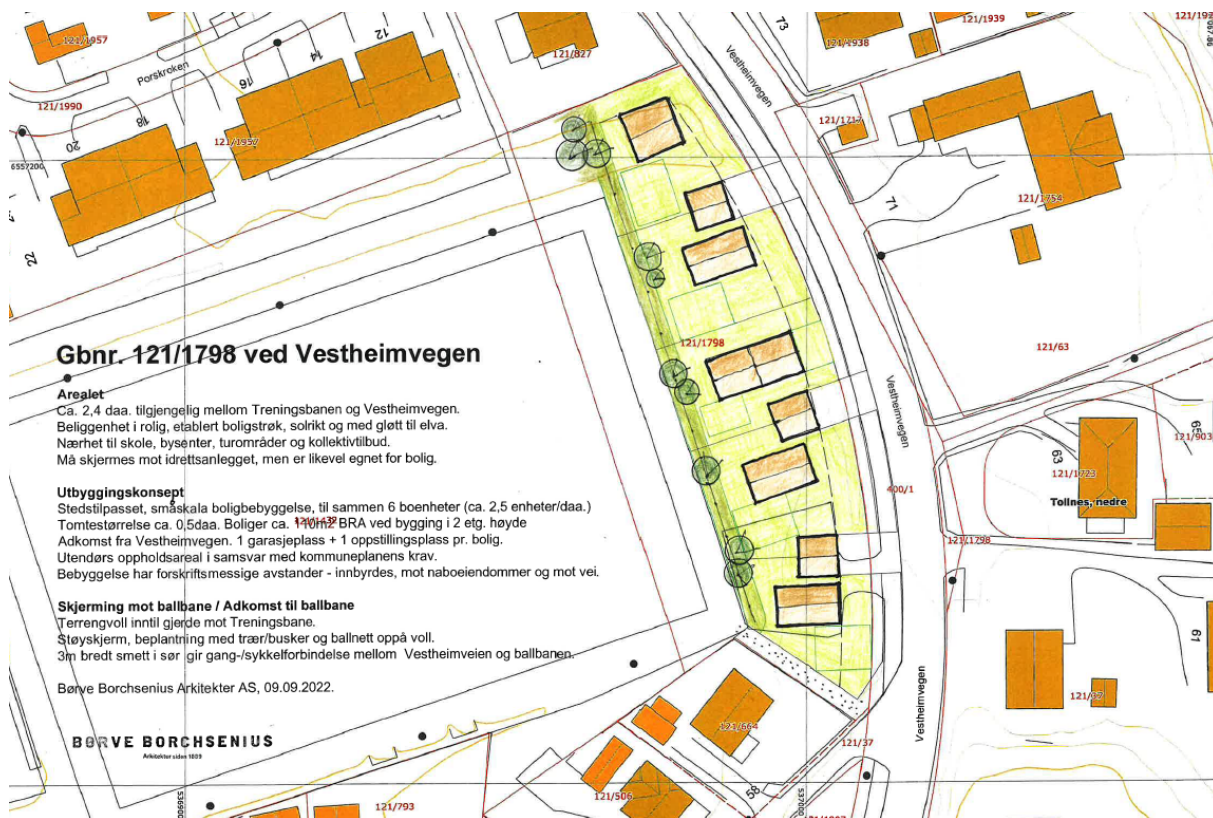
Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. (jf. forskriftens §6, samt vedlegg II, pkt. 25)

I dette kapittelet beskrives forhold som anses som potensielt vesentlige for miljø og samfunn, og som skal konsekvensutredes. Tema som skal beskrives i planbeskrivelsen, men ikke konsekvensutredes, er omtalt i kap. 5. Vurdering av hvilke temaer som vurderes å være beslutningsrelevante baseres på gjennomgang av foreliggende data om de ulike temaene og en faglig vurdering av hvert enkelt temas betydning for plansaken.

I konsekvensutredningen (KU) vil det planlagte tiltakets virkninger for miljø og samfunn bli vurdert. KU skal utarbeides med utgangspunkt i det fastsatte planprogrammet.

6.1 Alternativ 1

Det utredes ett utbyggingsalternativ i planarbeidet. Utbyggingsalternativet skal legge til rette for 5-6 nye boenheter i småskala boligbebyggelse, jf. prinsipp-løsning skissert nedenfor. Det legges til grunn at konseptløsningen må bearbeides og foredles, bl.a. for å ivareta nødvendige hensyn til overvannshåndtering, hensyn til eksisterende infrastruktur, krav om lekeplass mm (jf. vurderinger/anbefalinger i foreliggende ref. etter oppstartmøte). Også merknader til varsling av planarbeidet og dialog/medvirkning i planprosessen kan innvirke på den endelige utformingen av utbyggingsalternativet som skal foreslås.



Figur 6 – Konseptskisse, utbyggingsalternativet/ Alternativ 1

6.2 «Null-alternativet»

I konsekvensutredningen vil utbyggingsalternativet sammenlignes med et null-alternativ, som innebærer videreføring av dagens situasjon, uten utbygging/tiltak.

Jf. pkt. 2.2:

«Foreslått planområde - som tilsvarer eiendommen gbnr. 121/1798 - samt del av tilstøtende kommunal vei – har til sammen utstrekning ca. 4,5 daa. Vestre del av gbnr. 121/1798 utgjør del av etablert treningsbane (kunstgress) for IF Pors. Sørøst på eiendommen er et areal gruslagt, og nyttet som parkeringsareal. Den resterende, østre delen av gbnr. 121/1798 er ubebygget, og fremstår som «brakkmark».

Det bemerkes at IF Pors pr. nå ikke har rett til parkering, ferdsel eller annen bruk av areal på østside av eksisterende treningsbane.



Figur 7 – Flyfoto, dagens situasjon i og omkring planområdet

6.3 Metode

Dersom det vedtas krav om konsekvensutredning, skal utredning av tema innenfor klima og miljø baseres på metodikk i Miljøverndirektoratets veileder M-1941 (2020). For evt. tema som ikke dekkes av denne veilederen, skal Vegvesenets veileder V712 benyttes.

Foreliggende data vil bli gjennomgått og nyttiggjort så langt de er tilgjengelige og av relevans for utredningsoppgaven. Dersom nødvendige data ikke er tilgjengelige, av ny nok dato eller høy nok kvalitet, må det foretas supplerende datainnsamling. Basert på de temavise vurderingene gjøres en helhetlig vurdering og sammenstilling av planen og dens virkninger.

Det utarbeides egne fagnotat for hvert KU-tema. KU-rapporten refereres og oppsummeres i planbeskrivelsen.

6.3 Utredningstema

Tema som skal konsekvensutredes og vurderes opp mot 0-alternativet skal være relevante for vurdering av disse to alternativene, og de skal ha betydning for om planen kan vedtas eller ikke (dvs. at de skal kunne være av betydning/konsekvens for miljø og samfunn).

Etter en gjennomgang av tema som er beslutningsrelevante i denne saken - og etter gjennomgang av gjeldende veiledere - er det konkludert med at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planlagte tiltak/planarbeid, jf. planprogrammets pkt. 4 og 5.

7 PLANPROSESS, INFORMASJON OG MEDVIRKNING

7.1 Prosess

Formelt oppstartmøte om plansaken ble avholdt med Porsgrunn kommune 07.03.2024. Referat etter oppstartmøtet er signert av kommune og forslagsstiller. I forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid blir dette planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn. Berørte offentlige myndigheter, andre instanser og grunneiere blir samtidig underrettet med brev.

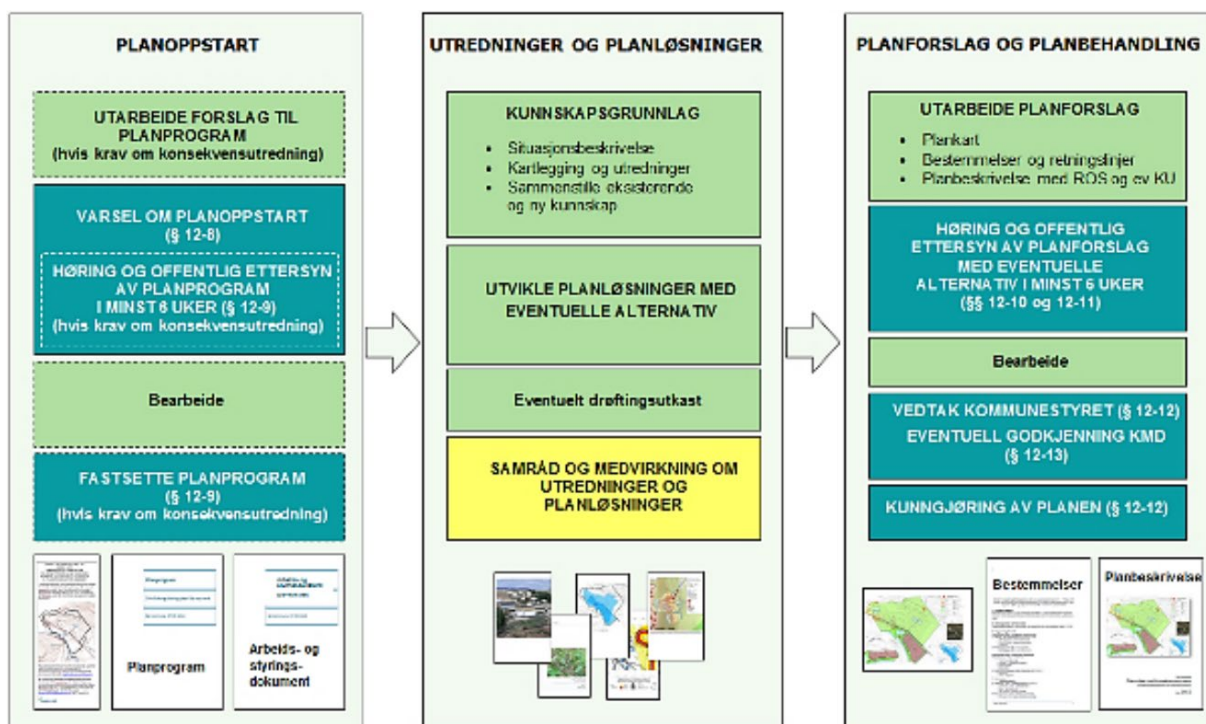


Fig. 8: Hovedtrinnene i reguleringsplanprosessen (kilde Reguleringsplanveileder)

7.2 Informasjon og medvirkning

Det tas sikte på møter/direkte dialog med IF Pors og med saksbehandler i Porsgrunn kommune underveis i planarbeidet. Øvrige naboer vil bli varslet på ordinær måte iht. pbl. §12-8. Behov for informasjonsmøte vurderes i samråd med kommunen etter varsling/ifm. offentlig ettersyn av plansaken.

Frist for innspill til planarbeidet og evt. merknader til forslag til planprogram er 21.09.2024.

7.3 Framdriftsplan

Det tas sikte på følgende milepæler:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Fastsetting av planprogram (UMB): | oktober 2024 |
| 2. Overlevering av planforslag for kommunal behandling | desember 2024 |
| 3. Første gangs behandling av forslag til reguleringsplan (UMB): | februar 2025 |
| 4. Offentlig ettersyn av plansaken: | mars 2025 |
| 5. Vedtak av reguleringsplanen (Bystyret): | mai 2025 |

7.4 Kontaktpersoner

Kontaktpersoner for planarbeidet:

Børve Borchsenius Arkitekter AS v/Torstein Synnes – tlf. 954 32 624 / ts@borveborchsenius.no
Porsgrunn kommune v/ Heidi Østby - heidi.ostby@porsgrunn.kommune.no

All korrespondanse i saken skal sendes:

ts@borveborchsenius.no

med kopi til:

postmottak@porsgrunn.kommune.no