

PlanID: 2011
Saksnummer: 22/16744
Dato: 15.03.2024

DETALJREGULERING FOR STRIDSKLEV LOKALSENTER

PLANBESKRIVELSE



BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

INNHold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Opplysninger om forslagsstiller	5
2.2 Kort redegjørelse for foreslått arealbruk	5
2.3 Krav om konsekvensutredning	5
2.4 Utbyggingsavtale	5
2.5 Kortfattet redegjørelse for foreslått arealbruk	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige planretningslinjer	6
3.2 Regionale føringer	7
3.3 Kommunale rammer og føringer	7
4. Eiendomsforhold	10
5. Beskrivelse av planområdet	11
5.1 Beliggenhet	11
5.2 Utstrekning / avgrensning	12
5.3 Landskap	13
5.4 Grunnforhold	13
5.5 Naturverdier	14
5.6 Forurenset grunn	14
5.7 Eksisterende bebyggelse i området	14
5.8 Rekreasjon og friluftsliv	15
5.9 Samferdsel	16
5.10 Parkering	16
5.11 Teknisk infrastruktur	16
5.12 Kulturminner	16
5.13 Støy	17
5.14 Luftkvalitet	17
5.15 Elektromagnetisk stråling	17
6. Planprosess og medvirkning	18
6.1 Oppstartsmøte	18
6.2 Kunngjøring om oppstart	18
7. Innkomne merknader til varsel om planarbeid	18
8. Beskrivelse av planforslaget	23
8.1 Planforslaget	23
8.2 Arealbruk	23
8.3 Mulighetsstudie og trafikk-løsning	23
8.4 Foreslått arealbruk	25
8.5 Tilknytning til infrastruktur	28
8.6 Trafikk og trafiksikkerhet	28
8.7 Parkering	28
8.8 Naturmangfold	28
8.9 Landskap	29
8.10 Friluftsliv	29
8.11 Barn og unges interesser	29
8.12 Grunnforhold	30
8.13 Universell utforming	30

8.14	Støy	30
8.15	Kriminalitetsforebygging	31
8.16	Forholdet til overordna planer	31
8.17	ROS-analyse	31
8.18	Rekkefølge- og dokumentasjonskrav	32
9.	Vedlegg	32

Oppdragsgiver: Porsgrunn Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Lars Haakanes
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kontaktperson hos plankonsulent: Olav Backe-Hansen

1	15.03.2024	Planbeskrivelse	Olav Backe-Hansen
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av

1. SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for nye leiligheter og noen mindre næringslokaler i tilknytning til Stridsklev lokalsenter. De nye funksjonene er ment å bidra til å styrke Stridsklev lokalsenter som en attraktiv møteplass i bydelen. Planforslaget skal også bidra til god trafikkavvikling fra Stridsklev Ring til eksisterende og nye funksjoner, samt skape attraktive omgivelser for opphold, gående og syklende.

Planområdet ligger på Stridsklev, en bydel sør i Porsgrunn mellom Flåtten og Hovet, og omfatter deler av lokalsenteret. Bydelen ble regulert og bygget ut på 1960- og 70-tallet.

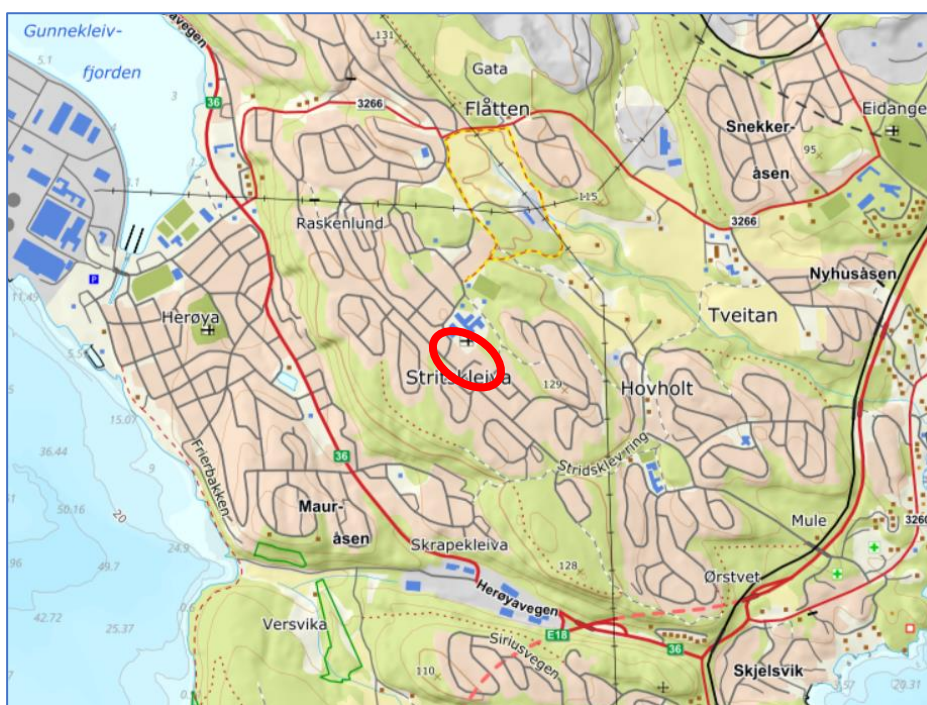
Planområdet ligger langs Stridsklev Ring. Her ligger Stridsklevsenteret, en kirke og offentlige tilbud som skole, svømmehall og idrettsanlegg, barnehager og bussholdeplasser, samt turstier og lysløype. Det er kjøre-/sykkelavstand på ca. 4,5 km til sentrum av Porsgrunn. Det er god bussforbindelse mellom planområdet og bysentrum.

Selve planområdet består i dag hovedsakelig av Stridsklevsenteret og parkeringsflater med noe vegetasjon og plenarealer. Ny bebyggelse er planlagt sør i planområdet på det som i dag er parkeringsplasser og grøntrabatter.

Bebyggelsen er tenkt oppført i en helhetlig bygningsmasse i tre til fire etasjer med parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. Det legges til rette for nye gangforbindelser og et sentralt, felles uterom med lekeplass.

Planforslaget er utarbeidet i tett dialog med driver av lokalsenteret. Det er enighet med Stridsklevjordet borettslag om kjøp av deler av deres eiendom.

Som grunnlag for planforslaget er det foretatt vurdering av trafikkløsninger, områdestabilitet, støy og risiko og sårbarhet.



Figur 1: Planområdets beliggenhet, vist med rødt

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av nye leiligheter og noen mindre næringslokaler i tilknytning til Stridsklev lokalsenter, samt bidra til god og trafiksikker trafikkavvikling til eksisterende og nye funksjoner.

2.2 Opplysninger om forslagsstiller

Planforslaget fremmes på vegne av Porsgrunn Utvikling AS, som har opsjon på kjøp av kommunal eiendom gbnr. 53/267. Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

2.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planlagte tiltak vurderes å være i tråd med overordnet plan, og vil ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. gjeldende forskrift om konsekvensutredninger, §§ 6, 8 og 10, samt vedlegg I og II.

2.4 Utbyggingsavtale

Det vurderes at det ikke er aktuelt med utbyggingsavtale.

2.5 Kortfattet redegjørelse for foreslått arealbruk

Planområdet utstrekning er ca. 20 daa. Området foreslås regulert til følgende arealbruk:

1. Byggeområder:
 - kombinert formål bolig / forretning / tjenesteyting
 - kombinert formål forretning / tjenesteyting
2. Samferdselsanlegg:
 - veg
 - gs-veg
 - fortau
 - annen veggrunn
 - kollektivholdeplass

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige planretningslinjer

3.1.1 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3.1.2 Statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, (2014)

- I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.
- Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.
- 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 skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

- 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).

3.1.4 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

- Retningslinjene skal legges til grunn for planarbeidet.

3.1.5 DSBs veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap for arealplanlegging.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regional plan for samordna areal- og transport for Grenland, vedtatt 17.juni 2014

Planen har som hovedmål å legge til rette for befolkningsvekst ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende og økt bærekraft gjennom å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafikksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi. Dette skal nås ved å:

- Konsentrere handel
- Tilrettelegge for effektivt transportsystem
- Bedre kollektivtilbudet
- Tilrettelegge for gående og syklende
- Utøve en helhetlig parkeringspolitikk
- Øke andel el-biler

3.2.2 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

Stridsklev Ring er vist som del av arm av rød hovedrute for sykkel. Det er ikke definert noen prioriterte tiltak i eller i nærheten av planområdet.

3.2.3 Regional klimaplan for Telemark 2019–2026, vedtatt 11.04.2019

Hovedmål:

- Telemark skal redusere sitt direkteutslipp av klimagasser med 30 prosent innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemark fylkeskommunes egen virksomhet skal redusere klimafotavtrykket sitt med 30% innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemarksamfunnet skal i 2026 være godt forberedt på og tilpasset til klimaendringene

3.3 Kommunale rammer og føringer

3.3.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 13.06.2019

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er Stridsklev lokalsenter definert som et av flere lokalsenter. Det aktuelle planområdet ligger i hovedsak innenfor område regulert til sentrumsformål.

Følgende bestemmelser fra kommuneplanens arealdel anses som særlig relevante for planen:

Arealdelens bestemmelse	Innhold i bestemmelsen
Pkt. 1.5.2. Lokalisering av handel	Det tillates etablert maksimalt 3000m ² samlet handelsareal innenfor lokalsenterområder
Pkt. 2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i sentrumsformål	Innenfor lokalsenter er minimumskravet til tetthet fire boenheter per dekar
Pkt. 2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner	Innenfor sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan
Pkt. 2.1.1.3 Uterom for bolig	Innenfor sentrumsformål er minimumskravet til samlet uterom 20% av BRA, og av dette skal minimum 70% være til felles bruk (inkl. lekeplass).
3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442	Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom alle boenheter har fasade mot og uterom på stille side (under 55 dB).



Figur 2: Utsnitt av gjeldende arealdel. Avgrensning av planområdets vist med svart stiplet linje.

3.3.2 Kommunedelplan for klima og energi – Skien og Porsgrunn 2018-25

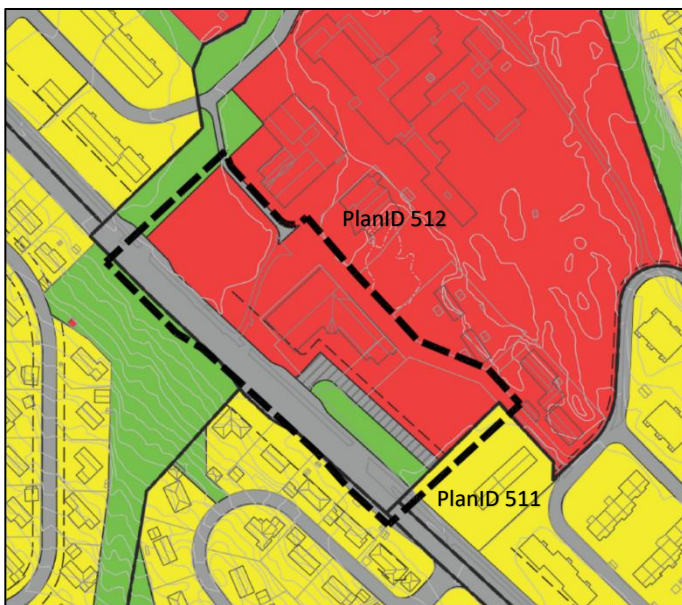
Klima- og energiplanen er kommunenes plan for reduksjon i energibruk og klimagassutslipp samt tilpasning til klimaendringer som vil komme. Det er utarbeidet et klimaregnskap og vedtatt tiltak innenfor følgende hovedområder:

- Arealbruk og transport
- Energibruk i bygg
- Forbruk og avfall
- Klimatilpasning

3.3.3 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Stridsklev sentrum, vedtatt 30.07.1975 – planID 512
- Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene VIII, IX og XVI innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, vedtatt 18.11.1974 – planID 511



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Avgrensning av planområdet er vist med svart stiplet linje.

Planområdet er i dag regulert til:

- Område for offentlig bebyggelse, bebyggelse for allmenntilgjengelige formål, boligbebyggelse, forretningsbebyggelse og serviceanlegg
- Kjøreveg, gang- og sykkelveg, felles kjøreadkomst, vegareal beregnet for snøopplag etc.
- Friområde
- Boligformål (garasje- og parkeringsanlegg)

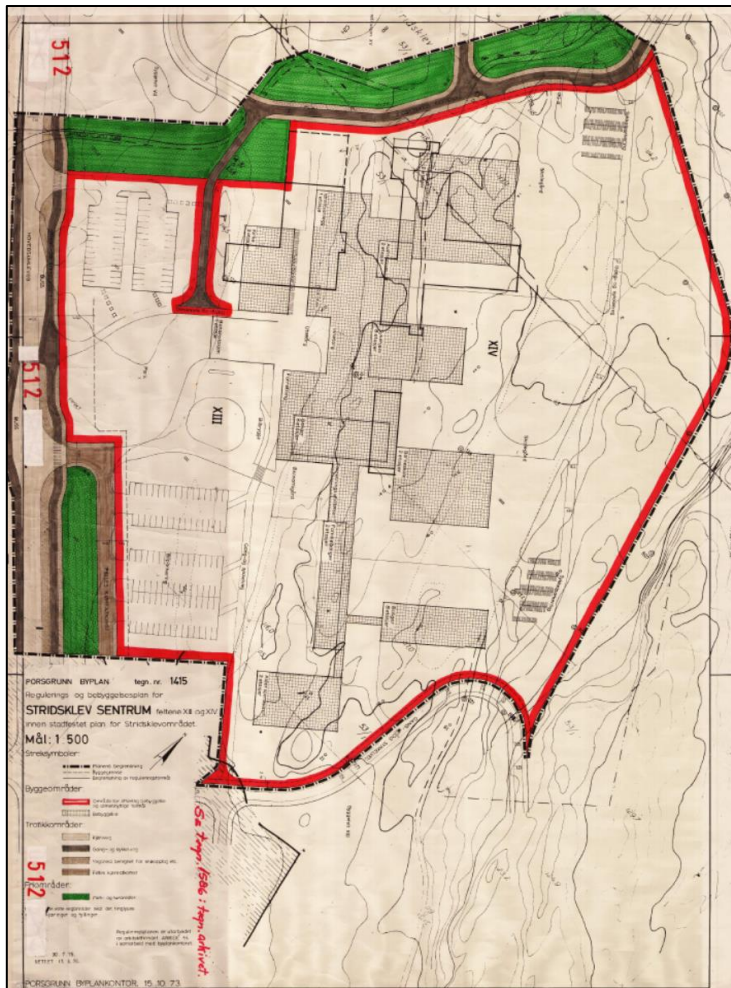


Fig. 4: Gjeldende reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter, 1975

4. EIENDOMSFORHOLD

I planforslaget inngår følgende eiendommer:

Gårdsnr / bruksnr.	Adresse	Hjemmelshaver
53/1	Veg, parkering og friområder	Porsgrunn kommune
53/267	Parkeringsarealer	Porsgrunn kommune
53/251	Parkeringsarealer	Stridsklevjordet borettslag
53/254	Stridsklevsenteret,	Privat
53/262	Hestehoven 1	

Eiendommen gbnr. 53/267 planlegges overdratt fra Porsgrunn kommune til Porsgrunn Utvikling AS, og er den eiendommen som planlegges bygd ut. Det er enighet med Stridsklevjordet borettslag borettslag om kjøp av en del av eiendommen gbnr. 53/251 (deler av parkeringsarealene). Denne delen inngår i det planlagte utbyggingsområdet.

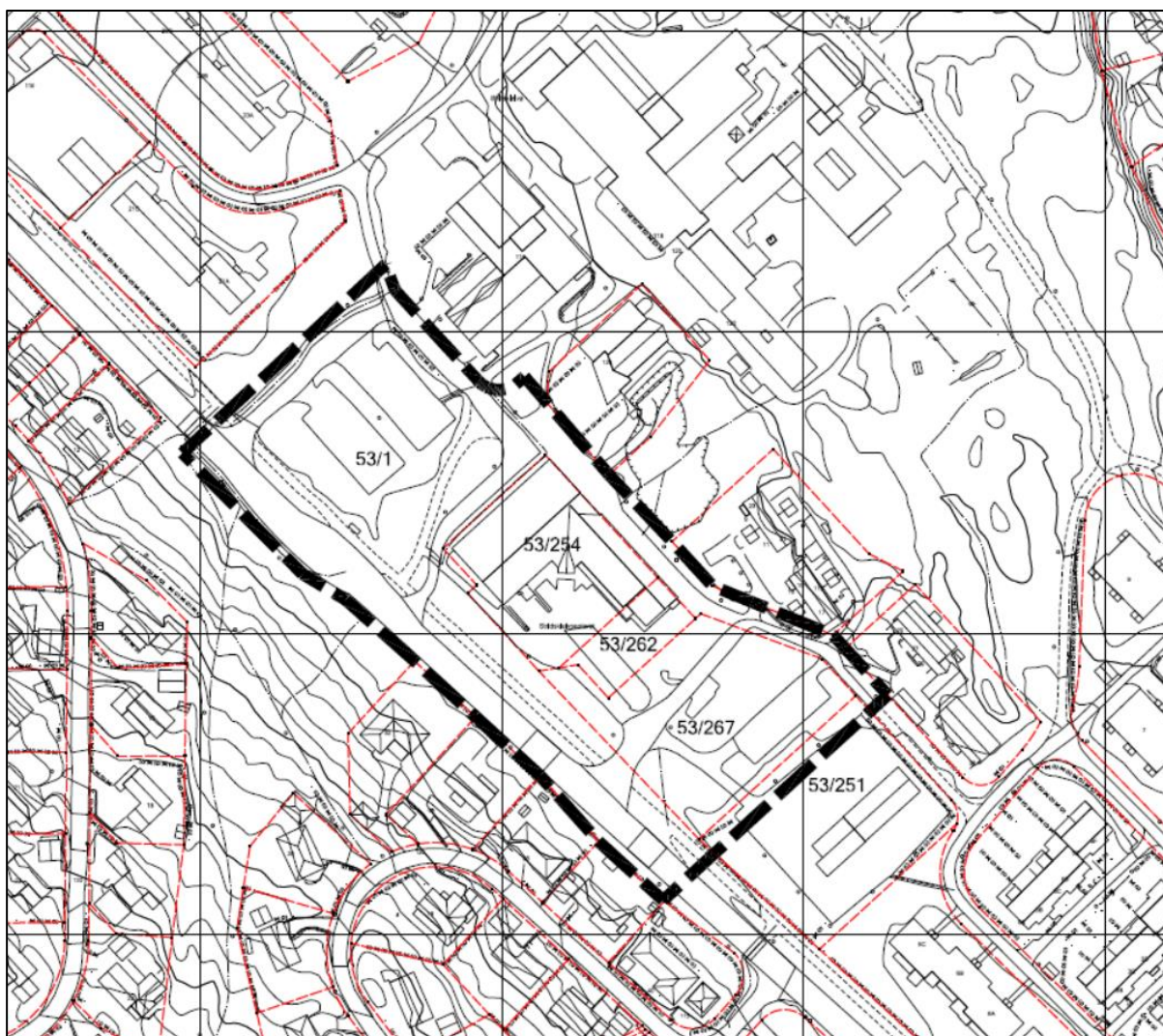


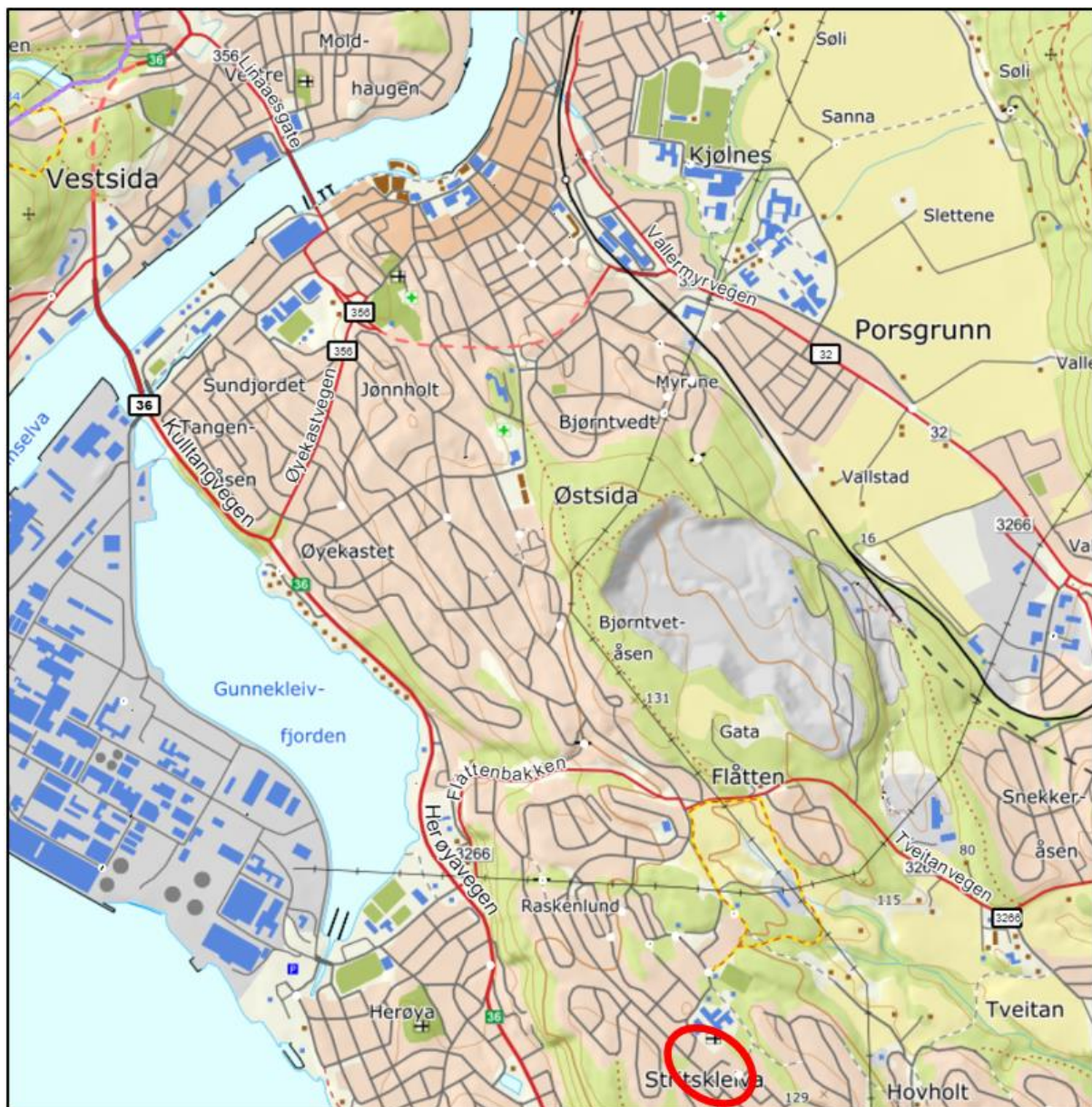
Fig. 5: Avgrensning av planområdet.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

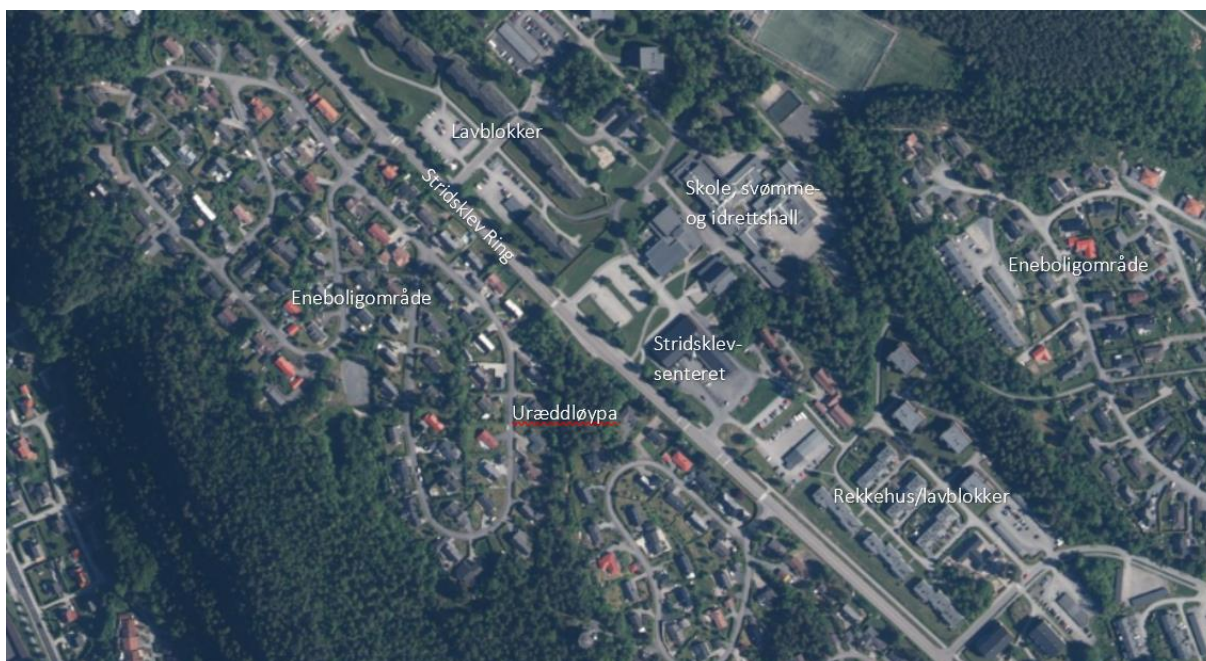
5.1 Beliggenhet

Stridsklev ligger på Eidangerhalvøya. Halvøya består stort sett av en fjellrygg som strekker seg fra Brevik til Porsgrunn. Ryggen er begrenset av Frierfjorden i vest og Eidangerfjorden i øst, og av et lavt sletteland i nord, Kjølnes. Det går en bratt skrent på vestsiden av åsryggen mot Herøya. Mot nord og øst det heller svakt nedover.

Planområdet ligger langs Stridsklev Ring ved Stridsklevsenteret. Stridsklev lokalsenter utgjøres av butikksenter med dagligvare, frisør og kafe, samt skole, kirke og idrettsanlegg mm. Planområdet ligger omtrent 4,5 km med bil sør for Porsgrunn sentrum. Gang-/sykkelavstand til bysenteret er rett under 4 km og det tar cirka 50 minutter å gå. Det er bussholdeplass innenfor planområdet og gode forbindelser til Porsgrunn sentrum med metrolinje M3. Det er en høydeforskjell mellom sentrum og Stridsklev på drøye 100 høydemeter. Det er cirka 3 kilometer til nærmeste påkjøring til E18. Det er cirka 2,5 km til nærmeste badeplass.



Figur 6: Planområdets beliggenhet i forhold til bysenteret. Områdets plassering er vist med rødt.



Figur 7: Stridsklevsenteret og nærmeste omgivelser.

5.2 Utstrekning / avgrensing

Planområdet har utstrekning ca. 20 daa, og er avgrenset på følgende måte:

- I sørvest er planområdet lagt i eiendomsgrensen for eneboligene på vestsiden av Stridsklev Ring, og sammenfaller med plangrense for gjeldende reguleringsplan.
- I nordvest er planområdet avgrensningen lagt på nordsiden av parkerings- og adkomstområdet for Stridsklevhallen.
- I nordøst er planområdet avgrenset av gang- og sykkelveien.
- I sørøst inkluderer planområdet deler av parkeringsareal for Stridsklevjordet borettslag.

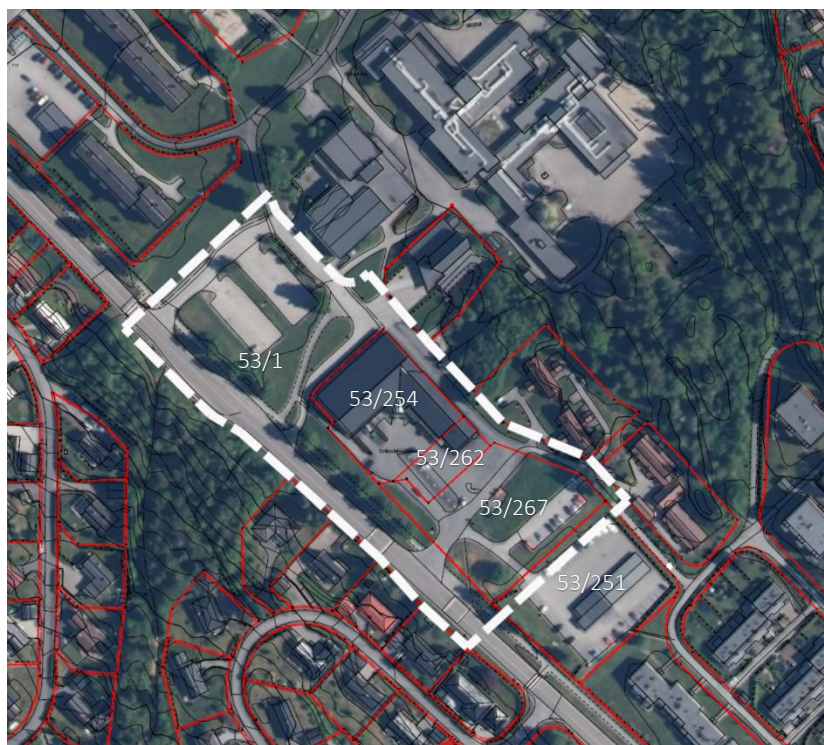


Fig. 8: Flyfoto m/eiendomsgrenser som viser planområdet + nærmeste omgivelser.

5.3 Landskap

Stridsklev ligger på Eidangerhalvøya. Denne består stort sett av en fjellrygg som strekker seg fra Brevik til Porsgrunn og er avgrenset av Friarfjorden i vest, Eidanger-fjorden i øst, og av et lavt sletteland i nord, Kjølnes.

Stridsklev ligger på Eidangerhalvøyas største platå, Flåttenplatået. Dette er i vest begrenset av en steil fjellvegg som strekker seg fra Skjelsvik til Øyekast ved Porsgrunn, mens området heller svakt mot nordøst etter fjellets lagdeling.

Stridsklev Ring har sitt høyeste punkt ved planområdet, og heller svakt nedover mot både nordvest og sørøst. Mot sørvest stiger terrenget gjennom eneboligbebyggelsen før det faller bratt ned mot Skrapeklev-området. Mot nordvest stiger terrenget svakt gjennom lokalsenteret før det faller småkupert ned mot området ved Tveten skole.

Bebyggelsen på Stridsklev omkranses av et belte med vegetasjon. Kiler med grønt strekker seg inn mellom områdene med bebyggelse. Det er fjell i dagen på flere steder. Området ligger høyt og har gode solforhold. Boligbebyggelsen består av en blanding av eneboliger i 1-2 etasjer og rekkehus og blokker i 2-4 etasjer.

Området kan sies å ha en lokalhistorisk verdi i form av å representere de svært tidstypiske idealer for bolig- og bydelsutvikling som var rådende på 1960- og 70-tallet.

5.4 Grunnforhold

NGU sitt løsmassekart viser at områdets grunnforhold består av «hav- og fjordavsetning, tykt dekke (>0,5)» (blått), torv og mye (brun) og forvitningsmateriale (lilla) samt «tynt humus- og torvdekke» (beige).

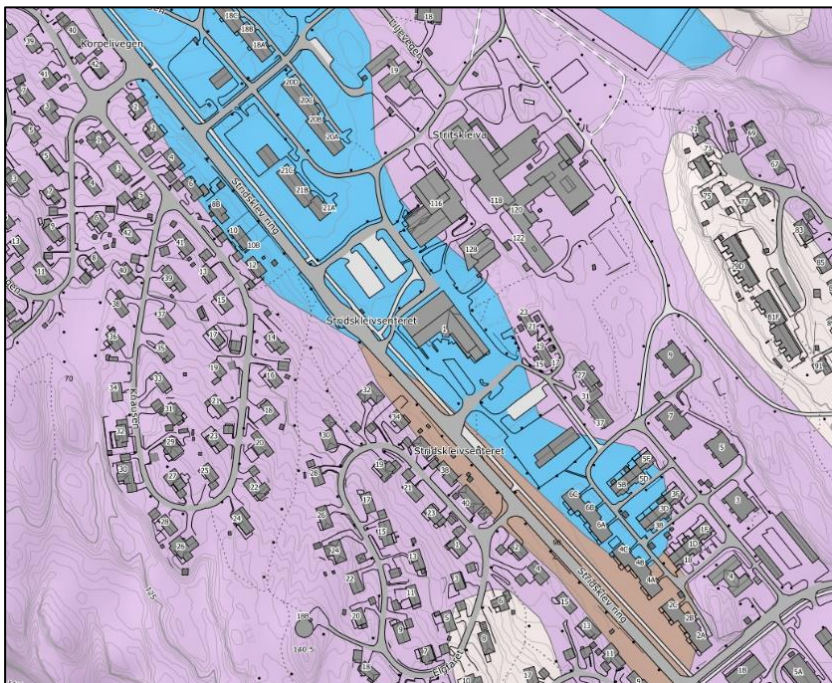


Fig. 9: Utsnitt fra NGU's «løsmassekart»

Planområdet ligger under marin grense. NVE's kart viser at det ikke er registrert kvikkleire innenfor planområdet, men området er registrert som aktsomhetsområde for marin leire.

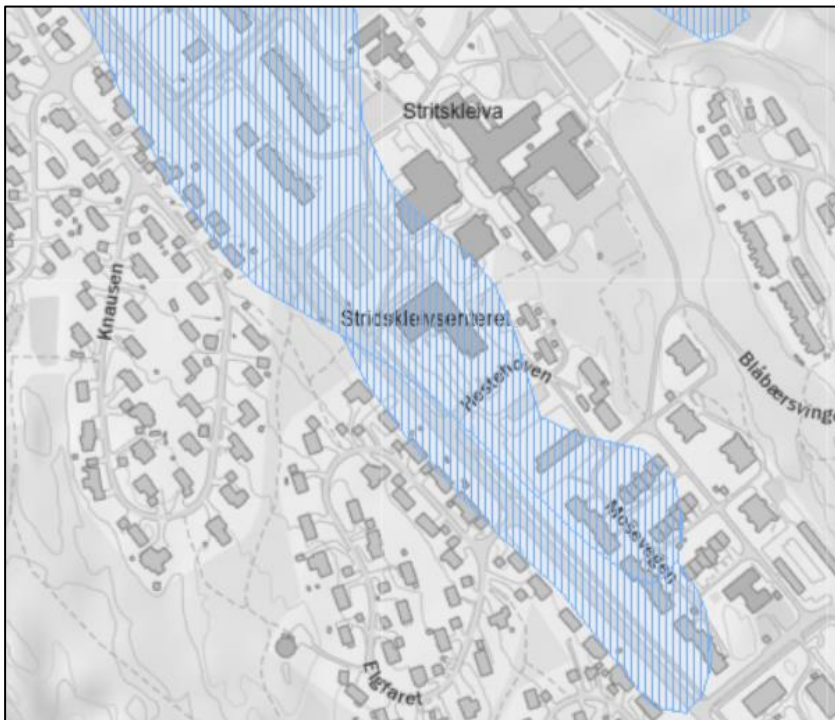


Fig. 10: Utsnitt av NVEs kart over aktsomhetsområder for marin leire.

5.5 Naturverdier

Planområdet fremstår i stor grad av asfaltert flater og flater med gress. Det står fem alletrær (lind) langs Stridsklev ring. I nordøst er det et skogsholt som ligger noe høyere enn planområdet, i vest store skogsområder som omkranser platået.

På Miljødirektoratets kartside «naturbase» er det i vegetasjonsbeltet utenfor bebyggelsen på Stridsklev registrert «kalkbarskog» og «rik edellauvskog», begge med middels verdi / viktig. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

5.6 Forurensing i grunnen

På Miljødirektoratets kartside «naturbase» er området ikke markert for forurenset grunn. Det planlagte utbyggingsområdet har i hovedsak vært benyttet til parkeringsplass. Det vurderes at sannsynligheten for at grunnen er blitt forurenset, er liten, men kan ikke utelukkes. Det legges til grunn at evt. forurensning i grunnen ikke har større omfang enn at den kan håndteres i tråd med gjeldende forskrift, med sikte på at boligbygging skal kunne gjennomføres.

5.7 Eksisterende bebyggelse (næring, sosial infrastruktur og boliger)

Planområdet utgjør en del av det som regnes som lokalsenteret og tyngdepunktet for næring- og offentlig tjenesteyting på Stridsklev. Dagens bebyggelse er en delvis gjennomføring av den helhetlige reguleringsplanen for utviklingen av Stridsklev senter fra 1975 hvor det var planlagt for boliger, sykehjem, alderspensjonat, familieboliger, kirke, skole og næring.

Næring

På Stridsklevsenteret finner man i dag en dagligvarehandel, et apotek, et spiseri og catering og en frisør. Senteret er en én etasjes, L-formet murbygning med innganger og varelevering henvendt mot

parkeringen i sør. Spiseriet har en mindre uteservering henvendt mot parkeringsplassen. Senteret utgjør totalt cirka 1700 m² næring.

Nord på Stridsklev, omtrent en kilometer fra planområdet, er det også etablert en større dagligvare, bensinpumpe, helsehus og gartneri.

Sosial infrastruktur

Like nord-øst for planområdet ligger Stridsklev barneskole med fritidssenter, Stridsklev kirke samt den offentlige svømmehallen Stridsklevhallen. Det er kort vei videre til offentlige idrettsanlegg som fotballbane, ballbinge og lysløype. Det er god tilgang på bilfrie gang- og sykkelveier til disse funksjonene. Det ligger en privat barnehage ca. 800 meter nord-øst for planområdet (Skogtoppen bh.) og en kommunal barnehage ca. 300 m rett sør (Lyngvegen bh.).

Det er i nyere tid oppført noen kommunale botiltak nordøst for det aktuelle planområdet. Parkering for ansatte som betjener disse ligger innenfor det planlagte utbyggingsområdet.

Sørøst for Stridsklevsenteret består området av garasjer og overflateparkering for Stridsklevjordet borettslag.

Boliger

Sørvest for Stridsklev ring og ut mot skrenten ligger det store områder med eneboliger. Nordøst for Stridsklev ring, sør og nord for planområdet, består bebyggelsen hovedsakelig av lavblokker og rekkehus i to til fire etasjer oppført på 60- og 70-tallet. Boligområdene preges av spredt bebyggelse og store grøntområder. Parkering er løst med overflateparkering. Det er et stort sammenhengende nett av gang- og sykkelveier, og det er kort vei og god tilgang til friluftsområder.

5.8 Rekreasjon og friluftsliv

På Miljødirektoratets kartside vises vegetasjonsbeltet rundt boligbebyggelsen på Stridsklev som viktige og svært viktige friluftsområder, basert på kommunens kartlegging.



Fig. 11: Kartlagte viktige og svært viktige friluftsområder ved Stridsklev lokalsenter (kilde: naturbase.no)

Den populære turløypa Uræddløypa, en 6,1 km rundløype, har utgangspunkt i Stridsklevsenteret. Startpunktet er rett vest for planområdet, og parkeringen ved Stridsklevsenteret benyttes ofte som utfartsparkering i helgene.

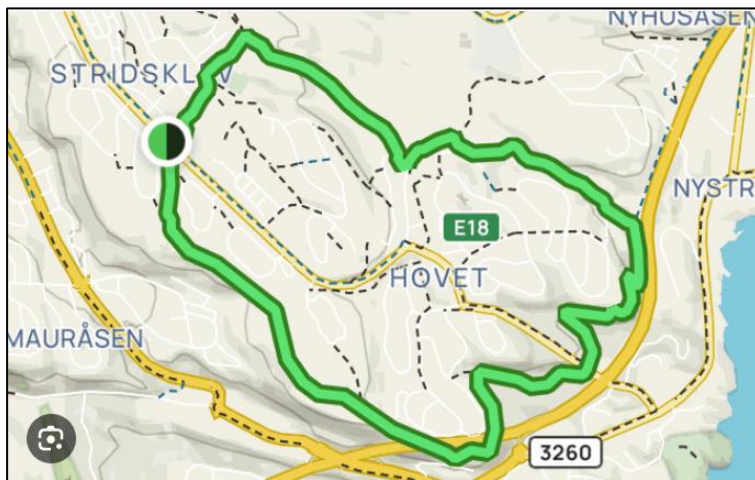


Fig.12: Uræddløypa (kilde: AllTrails.com)

5.9 Samferdsel

Stridsklev Ring er kommunal hovedadkomstvei og kollektivtrasé til Stridsklev og Hovet. Veien er en forlengelse av Deichmansgate som knytter flere bydeler sør i Porsgrunn til sentrum. Stridsklev Ring har årsgjenntrafikk (ÅDT) på ca. 5500. Fartsgrensen er 50 km/t, og 40 km/t forbi lokalsenteret. Infrastrukturen følger logikken til et løkkesystem, hvor hvert boligfelt knyttes på Stridsklev Ring med én felles av- og på-kjøring. Innkjøring fra Stridsklev Ring til planområdet skjer i dag via Hestehoven, som er en blindgate.

Det ligger bussholdeplass for buss i begge retninger ved senteret. Området betjenes av metrolinje M3. Langs Stridsklev ring er det etablert sammenhengende gang- og sykkelvei, mot nord til Porsgrunn sentrum og mot sørøst til Nystrandvegen og gs-nettet der. Øst for planområdet går det gang- og sykkelvei som leder nordover til Stridsklev skole, svømmehall mm og en runde sørover til Hovet.

Boligfeltene er knyttet sammen av bilfrie internveier og offentlige gang- og sykkelveier. Det er gjennomført barnetråkk-registreringer i området. Disse viser at gang- og sykkelveien øst i planområdet er en viktig ferdselsåre for barn og unge.

5.10 Parkering

I tilknytning til Stridsklevsenteret er det opparbeidet til sammen cirka 45 biloppstillingsplasser. Parkering for ansatte ved kommunale botiltak utgjør cirka 12 plasser.

5.11 Teknisk infrastruktur

Hovedledninger for vann, avløp og overvann ligger i kommunal veggrunn og følger Stridsklev Ring. Ledningene er lagt mellom kjøreveg og gs-veg.

5.12 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminneinteresser innenfor eller i nærheten av planområdet.

5.13 Støyforhold

Stridsklev Ring har ÅDT på ca. 5500. Det er behov for å utrede støysoner i forbindelse med planarbeidet og vurdere planlagt bebyggelse i forhold til disse.

5.14 Luftkvalitet

På nettsiden til Miljødirektoratets nettside «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» framgår at Stridsklev ligger i gul sone for luftkvalitet. Hovedkilden for luftforurensning synes å være hovedvegnettet, og nærmeste hovedveg her er riksveg 36.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet T-1520 har som hovedregel at det ikke bør etableres boliger, skoler, barnehager annen sårbar bebyggelse eller forurensende virksomhet innenfor rød sone. I gul sone bør det gjøres nærmere vurdering av luftkvaliteten ved ny bebyggelse.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelse om at det ikke tillates ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 m.

Store deler av bebyggelsen, inkludert Stridsklev skole, ligger i gul sone for luftkvalitet, men godt unna rød sone. Nærmeste tunnelåpning fra hovedvegnettet ligger i Skjelsvikdalen, ca. 1200 m unna planområdet. Luftkvalitet innendørs kan håndteres med ventilasjonsanlegg og filtre, mens luftkvalitet utendørs er vanskelig å påvirke med tiltak. Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere utredning av temaet luftkvalitet.

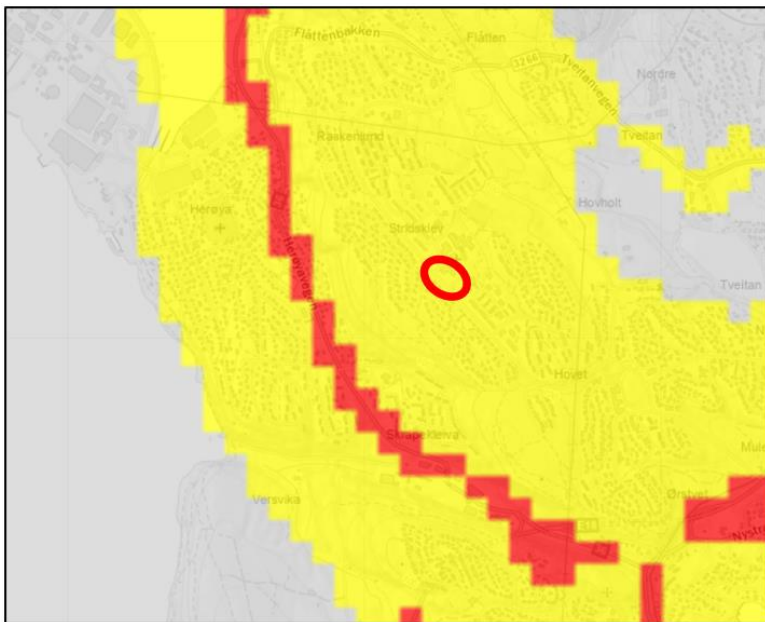


Fig. 13: Luftsonekart 2018-22 (kilde: Fagbrukertjeneste for luftkvalitet/Miljødirektoratet). Planområdets beliggenhet er markert med rød oval.

5.15 Elektromagnetisk stråling

Det er ikke kraftlinjer i nærheten av planområdet.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte med Porsgrunn kommune

Oppstartsmøte med Porsgrunn kommune ble avholdt 13.01.2023. Referat fra møtet følger vedlagt.

6.2 Kunngjøring om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort med annonse i Varden 04.02.2023. Varsel ble samtidig sendt pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, samt til relevante myndigheter og instanser. Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort på Porsgrunn kommune sin nettside.

Frist for uttale til planvarselet var 04.03.2023. Kopi av varslingsmaterialet følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

7. INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID

Det er mottatt 9 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Forslagsstillers kommentarer
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 02.03.23	<p><u>Samordnet bolig-, areal- og transport</u> Stridsklev er i kommuneplanens arealdel definert som lokalsenter, det forventes at intensjonen i ATP-Grenland og bestemmelser i arealdelen for lokalsenter følges og legges til grunn i planarbeidet.</p> <p><u>ROS og grunnforhold</u> Det skal utarbeides ROS-analyse basert på oppdatert veiledningsmateriell. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser. Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med svært stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Grunnforholdene og områdestabiliteten skal vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.</p> <p><u>Klimatilpasning og overvannshåndtering</u> Det må tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, særlig må konsekvens av intens kortidsnedbør hensyntas.</p>	<p><u>Samordnet bolig-, areal- og transport</u> <i>Innspillet tas til følge i planen.</i></p> <p><u>ROS og grunnforhold</u> <i>Det er utarbeidet ROS-analyse med utgangspunkt i oppdaterte veiledere. Det er utarbeidet eget notat om områdestabilitet i henhold til NVEs veileder om kvikkleire. Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende.</i></p> <p><u>Klimatilpasning og overvannshåndtering</u> <i>Det stilles krav til teknisk plan som vise hvordan overvann skal håndteres i tråd med kommunens krav.</i></p>

	<p><u>Støy og luftkvalitet</u> Det forutsettes at gjeldende retningslinje T-1442 legges til grunn for videre planarbeid. Avbøtende tiltak må nedfelles i reguleringsplan. Hensynet til luftkvalitet må også hensyntas i planarbeidet, det vises til <i>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)</i>.</p> <p><u>Grunnforurensning</u> Det må vurderes om det er nødvendig å undersøke om det er forurenset grunn innenfor planområdet.</p> <p><u>Universell utforming</u> Statsforvalteren forventer at det i utforming av området og bygninger / tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig</p> <p><u>Friluftsområder</u> Planområdet grenser til to friluftslivsområder kartlagt som svært viktige; A91 Hovet og A77 Stridsklev i Naturbase. Miljøavdelingen antar at hensynet til friluftsliv og rekreasjon blir vurdert og hensyntatt i det videre planarbeidet.</p>	<p><u>Støy og luftkvalitet</u> <i>Det er utarbeidet støyrapport, og planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende støyretningslinje. Planforslaget sikrer at anbefalte krav blir ivaretatt, både for støy i permanent situasjon og for støv og støy i anleggsfasen.</i></p> <p><u>Grunnforurensning</u> <i>Det foreslås bestemmelser om krav til grunnundersøkelse i forbindelse med utbygging.</i></p> <p><u>Universell utforming</u> <i>Området er tilnærmet flatt, og det ligger godt til rette for tilgjengelighet for alle. Teknisk forskrift stiller krav til universell utforming og tilgjengelighet til aktuelle funksjoner. Det foreslås bestemmelser om universell utforming av uteområder.</i></p> <p><u>Friluftsområder</u> <i>Viktige friluftsområder blir ikke berørt, og gode forbindelser fra planområdet blir opprettholdt.</i></p>
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommune, 24.02.2023</p>	<p>VTFK bemerker at formålet med planleggingen synes å være i tråd med intensjonene i ATP Grenland, hvor Stridsklev er definert som lokalsenter. Fylkeskommunen støtter utvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentra i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.</p> <p>Universell utforming, barn og unge interesser og trafiksikkerhet trekkes frem som særlig viktig tema for planarbeidet.</p> <p><u>Barn og unge</u> VTFK ber om at barn og unges interesse beskrives og vurderes.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><u>Barn og unge</u> <i>Barn og unges interesser er fulgt opp og beskrevet i planen. Krav til</i></p>

	<p>Lekeområder skal fremgå av plankart og reguleringsbestemmelsene skal omfatte arealstørrelse, funksjon og kvalitet på lekeareal. Det anmodes om utarbeidelse av sol-/skyggediagram.</p> <p><u>Klima og energi</u> VTFK oppfordrer til at reguleringsplan utformes med krav som ivaretar miljøhensyn best mulig, derunder materialbruk, energikilder, parkeringsdekning, ladepunkter og samt klimatilpasning.</p>	<p><i>leke- og uteoppholdsarealer er innarbeidet i henhold til kommuneplanens arealdel. Sol- og skyggestudier er vedlagt planforslaget.</i></p> <p><u>Klima og energi</u> <i>Teknisk forskrift setter krav til klargjøring for lading av el-bil for p-plasser i boligprosjekter.</i></p> <p><i>Klimatilpasning er vurdert i ROS-analysen.</i></p>
<p>Statens vegvesen, 02.03.2023</p>	<p>SVV påpeker viktigheten av planlegging for at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv, og at det etableres gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk.</p> <p>Som en del av risiko- og sårbarhetsvurderingen må trafikksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes, og beredskapshensynet må ivaretas. Videre må planarbeidet ivareta klima- og miljøvennlige løsninger, særlig nevnes viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk.</p>	<p><i>Det er lagt stor vekt på å ivareta gode løsninger for myke trafikanter. Bl.a. er bussholdeplass foreslått flyttet nærmere Stridsklevsenteret. Innkjøring til «kiss & ride»-løsning ved Stridsklevhallen er gjort tydeligere. Det er funnet fram til en løsning for varelevering til Stridsklevsenteret som gir minst mulig rygging.</i></p> <p><i>Det vises til ROS-analysen når det gjelder trafikksikkerhet og klimatilpasning og flom / overvannshåndtering.</i></p>
<p>Miljørettet helsevern i Grenland, 01.03.2023</p>	<p><u>Støy</u> Det anbefales at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet, og at det grenseverdier for innendørs lydnivå gjøres gjeldende for planområdet. Det påpekes at sjenerende støy fra næringsvirksomhet må hensyntas.</p> <p><u>Uteareal for lek og opphold</u> Det anbefales at areal for lek og opphold plasseres slik at det får gode oppholds-kvaliteter og utformes slik at det stimulerer til fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper.</p> <p><u>Trafikksikkerhet + anleggsfase</u> Planområdet berører veisystem som benyttes til skolevei og adkomst til</p>	<p><u>Støy</u> <i>Støy fra vegtrafikk er vurdert, og det er innarbeidet planbestemmelser i henhold til den aktuelle situasjonen.</i></p> <p><i>Planlagte lokaler for forretning/ tjenesteyting vurderes å ikke skape støyproblemer for boligene i planen.</i></p> <p><u>Uteareal for lek og opphold</u> <i>Det er stilt krav til utearealer i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel.</i></p> <p><u>Trafikksikkerhet + anleggsfase</u> <i>Trafikksikkerhet er vurdert av trafikkonsulent. Det er lagt opp til</i></p>

	<p>offentlige tjenester som svømmehall. Planarbeidet må sikre at trafikk-sikkerheten ivaretas for alle typer trafikanter, både i anleggsfasen og etter at bygging er ferdigstilt.</p>	<p><i>forbedrede løsninger for adkomst til svømmehallen. Det stilles krav til plan for anleggsfasen hvor bl.a. sikkerhet for myke trafikanter skal ivaretas særskilt.</i></p>
<p>Lede AS, 16.02.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nettselskapet har elektriske anlegg og høyspenningskabler innenfor planområdet. Dette må hensyntas ifm. planlegging av fremtidig arealbruk. Tilstrekkelig avstand og tilkomst til kabler må hensyntas ifm. planlegging av fremtidig arealbruk. – For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon. Dette avhenger av effektbehovet til planområdet. – Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse. – Kartvedlegg viser eksisterende el-anlegg i området. – Nettselskapet ønsker at kontakt etableres tidlig for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg. 	<p><i>Forslagsstiller har vært i kontakt med Lede AS. Det er avklart at eksisterende nettstasjon i Stridsklevsenteret kan utbedres til å kunne forsyne det nye prosjektet med strøm. Det er dermed ikke nødvendig å sette av areal til ny nettstasjon.</i></p>
<p>Eldrerådet, 13.02.2023</p>	<p>Eldrerådet påpeker viktigheten av en aldersvennlig stedsutvikling i tråd med Stortingsmeldingen og Porsgrunn kommunes temaplan <i>Leve hele livet</i>. Det foreslås en generasjonspark, et samskapningstiltak mellom organisasjoner og kommune, hvor det tilrettelegges for møteplasser mellom unge og eldre i dagliglivet.</p> <p>Det påpekes at Bystyret har bedt rådmann se på muligheten for at Porsgrunn kommune og Stridsklev idrettslag sammen kan utvikle et aktivitetshus/klubbhus på Stridsklev. Sak 98/19 Handlingsprogram 2020 – 2023.</p>	<p><i>Innspillene tas til etterretning. Planforslaget åpner for inntil 250 m2 forretning / tjenesteyting innenfor det planlagte utbyggingssområdet, plassert i første etasje ut mot Stridsklevsenteret. Her kan det evt. innpasses lokaler for møteplasser slik det blir etterspurt. Finansiering av dette må løses som egen sak.</i></p> <p><i>Planen legger opp til felles uteoppholdsarealer som bør tilrettelegges for alle aldre. Også arealer for dyrking vil kunne tilrettelegges, f.eks. på tak.</i></p>

<p>Stridsklev Eiendom AS, 20.02.2023</p>	<p>Stridsklev Eiendom er eier av 53/254 og 53/262 (Stridsklev senter)</p> <p>Senteret har i dag tilkomstvei for kunder og varelevering samt parkeringsplasser på eiendommen 53/267. Stridsklev Eiendom presiserer at det er gitt tillatelse til opparbeiding av parkeringsplassene og at en reduksjon av antall parkeringsplasser vil være en utfordring. Stridsklev Eiendom har en tinglyst rett til adkomst som ikke ønskes opphevet med mindre en helhetlig og bedre løsning foreligger.</p>	<p><i>Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Stridsklev Eiendom. Løsning for varelevering er forbedret, og hensyn til kundeparkering er ivarettatt.</i></p>
<p>Mrs Chira AS v/Monica Sørensen og Stridsklev Spiseri v/Kate Elisabeth Hjartshøj, 03.03.2023</p>	<p>Stridsklevsenteret har tinglyst rett til adkomst over gbnr. 53/267 og parkering på samme eiendom. Det er ofte fullt på parkeringen ved senteret, særlig ettermiddag og kveld. På ettermiddag er det ofte også fullt på parkeringen foran Stridsklevhallen. Folk som skal i hallen, i kirken eller på tur i Uræddløypa benytter da gjerne p-plassen ved senteret.</p> <p>Er opptatt at det blir gode løsninger for biler og varelevering. Det må ikke bli færre p-plasser i området. De kan ikke se at planforslaget vil styrke næringslivet på Stridsklevsenteret, og går imot et forslag som gjør Stridsklevsenteret inneklemt med dårlige parkeringsmuligheter.</p>	<p><i>Se kommentarer til Stridsklev Eiendom AS ovenfor.</i></p>
<p>Anne-Beathe Pettersen, 08.02.2023</p>	<p>Nabo til planområdet (Blåbærsvingen 7) mener plantiltaket utløser krav om konsekvensutredning ettersom planlagte tiltak vil påvirke eksisterende parkeringsplasser og grøntområder. Det uttrykkes bekymring for fjerning av parkeringsplasser. Det vises også til behov for å konsekvensutrede terrengstabilitet, myrområder og vindforhold.</p>	<p><i>Planforslaget vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger. Terrengstabilitet utredes som et ledd i planarbeidet. Planarbeidet tar sikte på en mer arealeffektiv organisering av eksisterende parkeringsplasser, men det vil ikke bli en reduksjon i antall parkeringsplasser.</i></p>

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Planforslaget

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 15.03.2024. Kartet foreligger i pdf- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 15.03.2024
3. Planbeskrivelse (dette dokument) datert 15.03.2024, med følgende vedlegg:
 - Illustrasjonsplan
 - 3D-illustrasjoner
 - ROS-analyse

8.2 Arealbruk

1. Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:		
Kombinerte bygge- og anleggsformål:		
- bolig/kontor/tjenesteyting	KBA	3,60 daa
- forretning/tjenesteyting	K/T	3,82 daa
2. Samferdselsanlegg og infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2:		
Kjøreveg, offentlig	o_KV1-2	2,97 daa
Gang-/sykkelveg, offentlig	o_GS1-4	1,33 daa
Fortau, offentlig	o_FO	0,76 daa
Parkering, offentlig	o_P	2,9 daa
Kollektivholdeplass, offentlig	o_KH1-2	0,23 daa
Annen veggrunn	o_AVG	3,65 daa
Veg, felles	f_V	0,61 daa
2. Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3:		
Friområde, offentlig	o_F1-2	0,27 daa
3. Hensynssoner – pbl § 11-8:		
Sikringssone frisikt	H140	0,01 daa
Rød støysone	H210	2,09 daa
Gul støysone	H220	8,62 daa
4. Bestemmelsesområder – pbl § 12-6	#1-3	

8.3 Mulighetsstudie og trafikkløsning

Porsgrunn kommune har gjennom kommuneplanens arealdel et ønske om å fortette rundt strategiske punkter, deriblant lokalsentra, for å legge til rette for økt bruk av kollektiv, gange og sykkel samt øke befolkningstettheten slik at flere tilbud kan tilbys lokalt. Området rundt Stridsklevsenteret er i gjeldende kommuneplan definert som lokalsenter.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for lokalsenterområdet med sikte på å identifisere et område for utbygging i tilknytning til det eksisterende lokalsenteret. Mulighetsstudien er utarbeidet i dialog med Stridsklevsenteret.

Mulighetsstudien består av illustrasjonsplan og volumstudier i form av 3D-illustrasjoner. Disse er lagt til grunn for utforming av plankart og bestemmelser. Volumstudiene av den planlagte bebyggelsen er beskrevet og illustrert under pkt. 8.4 – Område KBA nedenfor. Sol/skyggediagrammene er også gjort med utgangspunkt i dette.

Stridsklevsenteret eier eiendommene gbnr. 53/254 og 53/262. Eiendommen gbnr. 53/267 eies av Porsgrunn kommune. Stridsklevsenteret har tinglyst rett til adkomst over den kommunale eiendommen, og disponerer i dag deler av denne til parkering. På den kommunale eiendommen er det også opparbeidet parkeringsplass for ansatte som betjener kommunale boliger på eiendommen gbnr. 53/264. Adkomst til parkeringsplassen tilhørende Stridsklevjordet borettslag, 53/251, går over den kommunale eiendommen. Se fig. 14 nedenfor.



Fig. 14: Stridsklevsenteret og kommunal eiendom

Ved å flytte hovedadkomsten fra Stridsklev Ring ca. 25 m mot nordvest, etablere ny vreadkomst fra baksiden av Stridsklevsenteret og organisere parkeringsarealene mer effektivt vil deler av den kommunale eiendommen kunne frigjøres til mulige utbyggingsarealer. Det er også gjort avtale med Stridsklevjordet borettslag om erverv av en 7 m bred stripe av eiendommen 53/251. Også her vil en bedre organisering av parkeringsarealene frigjøre utbyggingsarealer. Planforslaget og tilhørende mulighetsstudie viser hvordan dette planlegges løst.

I tilknytning til mulighetsstudien er det også utarbeidet et forslag til trafikkløsning som skal sikre gode og trafiksikre løsninger for alle trafikanter. Forslag til trafikkløsning og mulighetsstudien er lagt til grunn for reguleringsforslaget. Løsningen innebærer:

- Det etableres en tydelig avkjøring til «kiss&ride» ved Stridsklevhallen, samtidig som det sikres en god fotgjengerforbindelse fra Stridsklevsenteret og Stridsklev Ring inn til området ved hallen, skolen og kirken. Planen legger til rette for at parkeringsplassen ved Stridsklevhallen kan utvides i forhold til dagens løsning. Det etableres avkjøring for varelevering inn til Stridsklevsenteret fra denne avkjøringen.
- Det legges opp til en tydelig avgrensning mellom arealer for kjørende og arealer for myke trafikanter på nordsiden av Stridsklevsenteret og i området ved kirken. Det reguleres sammenhengende gs-veg på nordsiden av senteret, hvor det tillates kjøring til eksisterende boligeiendommer.

- Stridsklev Ring snevres inn til kjørebanebredde 6,5 m forbi lokalsenteret. Dette vil bidra til å senke hastigheten slik at fartsgrensen på 40 km/t lettere vil bli overholdt.
- Bussholdeplass på østsiden av Stridsklev Ring flyttes nærmere lokalsenteret.
- Eksisterende Stridsklevsenter reguleres til forretning/tjenesteyting. Området utvides mot Stridsklev Ring, slik at det sikres mulighet for å opparbeide samme antall p-plasser som i dag samt varelevering.
- Avkjøring til Stridsklevsenteret flyttes ca. 25 m mot nord, og vil betjene både det eksisterende senteret, det nye utbyggingsområdet, parkeringsplass for Stridsklevjordet borettslag og adkomst til boliger på eiendommene gbnr. 53/264 og 53/261 (nordøst for planområdet).
- Det foreslåtte byggeområdet KBA reguleres til kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting med maks-areal for forretning/tjenesteyting.



• Fig. 15: Forslag til plankart

8.4 Foreslått arealbruk

Områdene i planen

Områdene innenfor planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Område for boliger / forretning / tjenesteyting: KBA (nytt byggeområde)
- Område for forretning / tjenesteyting: FOR (Stridsklevsenteret)
- Offentlige trafikkarealer: kjøreveg, gs-veg, fortau, parkering, annen veggrunn
- Felles veg; adkomst til Stridsklevsenteret, nytt byggeområde, bakenforliggende boliger og parkeringsarealene til Stridsklevjordet borettslag.
- Offentlige friområder (deler av eksisterende offentlige friområder)

Område KBA

Boligbebyggelsen i område KBA er planlagt utformet som et kvartal med boliger på alle fire sider, og med felles uteoppholdsareal inne i kvartalet. Private uteoppholdsarealer er tenkt plassert dels inne i kvartalet, dels ut mot Stridsklev Ring (sørvest) og mot Stridsklevjordet borettslag (sørøst), på bakken og på balkong i direkte tilknytning til boenheten. Det tillates også private uteoppholdsarealer på taket.

Innenfor området er det foreslått å legge til rette for at det i første etasje i fløyen som vender mot Stridsklevsenteret kan etableres inntil 250 m² forretning/tjenesteyting. Dette er arealer som ligger direkte ut mot parkering og felles torg, og som egner seg bedre til andre funksjoner enn bolig. Det kan også tenkes å legge fellesarealer, evt. møte-/bydelslokaler hit.

Det legges opp til to-treroms leiligheter med parkering i p-kjeller med nedkjøring fra felles veg i vest. I mulighetsstudien er det vist muligheter for ca. 35 boenheter/leiligheter i tillegg til de næringslokalene som er nevnt ovenfor.

Bebyggelsen i område KBA er planlagt i 3 til 4 etasjer, med høyeste bygg mot nordvest, og nedtrapping til 3 etasjer mot sørvest og sørøst.

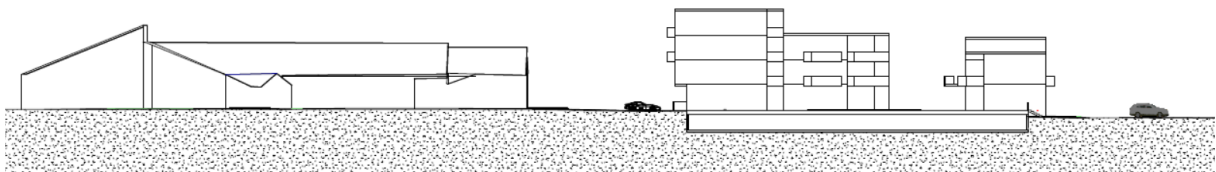


Fig. 16: Terrengsnitt med det eksisterende Stridsklevsenteret og nytt boligprosjekt



Fig. 17: Fugleperspektiv sett fra vest. Eksisterende senter til vestre.



Fig. 18: Prosjektet sett fra nordvest. Eksisterende senter til høyre.

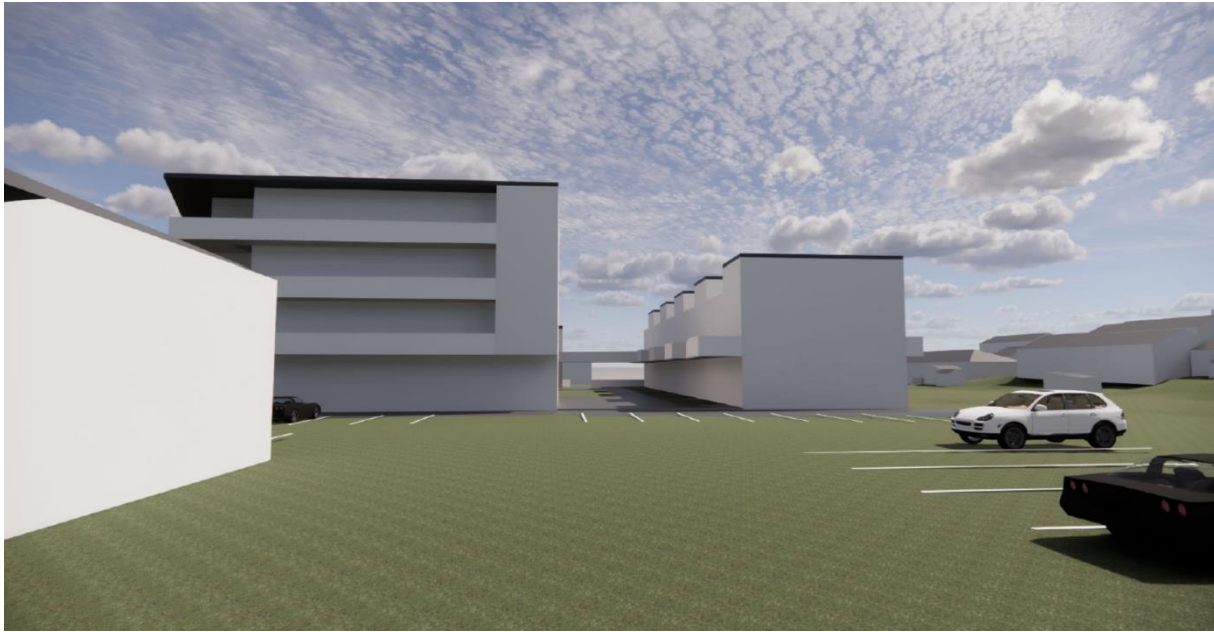


Fig. 19: Prosjektet sett fra nordvest, inn mot gårdsrommet.

Flere 3D-illustrasjoner vises i vedlegg 4.

Det er foreslått utnyttelse maks. 50% BYA. Prosjektet slik det er vist i mulighetsstudien, har en utnyttelse på ca. 47% BYA (inkl. parkering).

Boligene sikres uteoppholdsarealer i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. For dette området gjelder kravene til sentrumsformål. Felles uteoppholdsarealer er lagt som et indre gårdsrom i kvartalet. Det legges opp til at alle leilighetene har direkte adkomst til dette.

Det er ikke tilgang til offentlig tilgjengelige småbarnslekeplasser innenfor 250 m avstand. Det stilles derfor krav til småbarnslekeplass innenfor område BKA på min. 6 m² pr. boenhet og min. 150 m². Arealet inngår i beregning av felles uteoppholdsareal, se ovenfor.

Område FOR

Bestemmelsene for område FOR er utarbeidet med utgangspunkt i eksisterende bygg og virksomheter. Det legges til rette for at eksisterende bygg kan utvides innenfor regulerte byggegrenser.

Utnyttelsesgraden er foreslått til 80 % (inkl. parkering). Det gir et handlingsrom for evt. senere utvidelse. Det er satt en øvre grense på 2.750 m² bruksareal forretning, slik at samlet forretningsareal innenfor lokalsenterområdet holdes innenfor 3.000 m², som fastsatt i kommuneplanens arealdel.

8.5 Tilknytning til infrastruktur

Kommunale hovedledninger for vann, spillvann og overvann følger Stridsklev Ring. Det er kapasitet til å knytte den nye bebyggelsen til det kommunale nettet. Ledninger som forsyner kommunale boliger på eiendommen gbnr. 53/264, like øst for planområdet, krysser det aktuelle byggeområdet og må legges om i forbindelse med utbyggingen.

8.6 Trafikk og trafikksikkerhet

I forbindelse med planarbeidet har Asplan Viak AS utarbeidet forslag til løsninger for trafikk; biltrafikk, varelevering, syklende, gående og kollektivreisende med sikte på en helhetlig løsning for trafikk-avvikling og parkering. Løsningen er beskrevet i notat som er vedlagt (se vedlegg 6) og er lagt til grunn i planforslaget. Se også under pkt. 8.4 ovenfor.

I rapporten konkluderes at planforslaget gir en liten økning av trafikken i området, og at økningen er så liten at det i liten grad vil påvirke trafikkavviklingen i området og i vegene rundt. Forslaget er vurdert å gi gode og trafikksikre løsninger.

8.7 Parkering

Område ved Stridsklevsenteret benyttes i dag til parkering og varelevering uten klart adskilte soner. Område FOR er utformet med sikte på å kunne opprettholde et antall parkeringsplasser som omtrent tilsvarer dagens situasjon.

Parkeringsplasser for kommunalt ansatte som skal betjene eiendommen gbnr. 53/264 gis mulighet til parkering innenfor område KBA, i den delen som vender ut mot Stridsklevsenteret.

Parkering for boliger i område KBA planlegges lagt i kjeller under bebyggelse og uteoppholdsarealer, se ovenfor. Arealdelens parkeringsnorm for sentrumsformål er maks 1,0 plass pr. bolig. Stridsklev lokalsenter har ikke like god kollektivtilgjengelighet som Porsgrunn sentrum. På bakgrunn av dette foreslås at p-norm for boligdelen økes til maks. 1,2 plass pr. boenhet.

8.8 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Utenom ovennevnte trær består arealene innenfor planområdet i hovedsak av asfalterte flater og plenarealer. Det vurderes at potensialet for naturtyper og rødlista arter innenfor planområdet er svært lite. Det vurderes også at potensialet for fremmede arter er svært lite. Det er ikke foretatt egen naturmangfoldsregistrering i forbindelse med planarbeidet.

Det står i dag 5 lindetrær langs Stridsklev Ring. I forbindelse med flytting av avkjøring til Stridsklevsenteret vil ett av disse måtte vike. De fire øvrige skal bevares. Det er foreslått at det ene treet som må fjernes, skal erstattes av et nytt tre på motsatt side ny innkjørsel fra Stridsklev Ring. Dette er sikret i planen ved at det er vist bestemmelsesområder tilsvarende 1,5 ganger trekronenes utstrekning fra stammen, og krav til etablering av parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområdene skal skje med særlig forsiktighet for ikke å skade trærnes rotsoner. Det er stilt krav om erstatningstre ved fjerning av det ene treet. Se også notat om trær, utarbeidet av Feste AS, se vedlegg 9. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Det vises til beskrivelse ovenfor. Området er oversiktlig, og kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

§9 og 10 Føre var – prinsipp, økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbygging skal gjennomføres på arealer som er i hovedsak er asfaltert og opparbeidet med plen. Planlagt opparbeiding og tilplanting i uteoppholdsareal vil kunne medføre positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget vil ikke medføre miljøforringelse. Eksisterende alletrær er ikke vurdert å ha særlige naturverdier, men de skal bevares særlig for sine miljø- og landskapskvaliteter. Kostnader knyttet til ivaretagelse av disse trærne i anleggsfase og permanent situasjon samt erstatningstre skal bekostes av utbygger og av driver av senteret.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres forskriftsmessig og i samsvar med foreliggende planforslag og overordnede planer.

8.9 Landskap

Planforslaget legger opp til bebyggelse innpasses i en eksisterende bebyggelsesstruktur med opp til 4-etasjes boligbebyggelse, og bidrar til å markere Stridsklevsenteret tydeligere i landskapet. 3D-illustrasjoner og solstudiene viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende omkringliggende bebyggelse, og da særlig boligene like nordøst for planområdet.

8.10 Friluftsliv

De viktige friluftinteressene knyttet til nærområder og turløyper blir ikke berørt av planforslaget. Planforslaget bidrar til å rydde opp og styrke forbindelser for myke trafikanter til og fra turløypene.

8.11 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Det er stilt krav til leke- og uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er kort veg til skole, barnehage og leke- og friluftsområder via et godt utbygd gs-vegnett.

Volumoppbyggingen av prosjektet sikrer at boliger og uteoppholdsarealer får gode solforhold. Mer enn 50% av uteoppholdsarealene vil få sol kl. 15.00 vår- og høstjevndøgn. Sol-/skygge-forhold for vår-/høstjevndøgn og for sommersolverv er illustrert nedenfor. Sol-/skyggediagrammer for flere tidspunkt er vist i vedlegg 6.



Fig. 20: Vår- og høstjevndøgn kl. 12.00



Fig. 21: Vår- og høstjevndøgn kl. 15.00



Fig. 22: Sommersolverv kl. 12.00



Fig. 23: Sommersolverv kl. 18.00

8.12 Grunnforhold

Områdestabilitet

I forbindelse med planarbeidet har Grunnteknikk AS utarbeidet rapport med vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder. Se vedlegg 7. Rapporten konkluderer at områdestabiliteten blir vurdert som tilfredsstillende, og at lokalstabilitet må vurderes i forbindelse med videre prosjektering. Anbefalingene er videreført som dokumentasjonskrav i reguleringsplanen.

Forurenset grunn

Det vises til vurdering under pkt. 5.6 ovenfor. Det vil være behov for å vise aktsomhet for forurensning ved terrenginngrep. Ved evt. funn av forurensning gjelder forurensningslov og- forskrift, og det må gjøres nødvendige tiltak dersom det gjøres funn av forurensning i grunnen. Det er foreslått planbestemmelse om at det skal vises aktsomhet ved terrenginngrep, og at ved mistanke om forurensning skal arbeidene straks stanse og nødvendige tiltak i henhold til forurensningsforskriften gjennomføres.

8.13 Universell utforming

Området er tilnærmet flatt, og det ligger godt til rette for å kunne etablere løsninger utomhus som tilfredsstillende krav til universell utforming. Det foreslås krav om at ganglinjer utomhus, inkl. adkomst til lekeplass, og min. ett sittemøbel skal være universelt utformet.

Lokaler for forretninger og tjenesteyting skal tilfredsstillende krav til universell utforming, jf. TEK17. Boliger med heis og boliger med alle hovedfunksjoner på bygnings inngangsplan skal bygges etter kravene til tilgjengelighet, jf. TEK17.

8.14 Støy

I forbindelse med planarbeidet har Akustikk-konsult AS utarbeidet rapport om støy. Rapporten viser støysoner langs Stridsklev Ring og gir en vurdering av hvordan planlagt boligbebyggelse blir berørt av vegtrafikkstøy, jf. statlig støyretningslinje T-1442/2021. Se vedlegg 8. Anbefalingene er videreført som bestemmelser i reguleringsplanen.

Rapporten viser at planlagt utbygging kan gjennomføres i henhold til retningslinjene:

- Det stilles krav til gjennomgående leiligheter, og alle boliger får min. en stille side.
- Alle boligene får også uteoppholdsarealer i henhold til arealkrav lokalisert på stille side/utenfor gul støysoner.

8.15 Kriminalitetsforebygging

Det vurderes som kriminalitetsforebyggende å etablere boliger i nærheten av lokalsenteret. Flere beboere rundt senteret vil bidra til at området har flere øyne til å holde oppsikt med det som skjer i området.

8.16 Forholdet til overordna planer

Det vurderes at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og regional areal- og transportplan for Grenland (ATP Grenland), og bidrar til å styrke lokalsenteret med boliger, som igjen bidrar til å styrke grunnlaget for lokalsenteret. Prosjektet bidrar til også å unngå nedbygging av naturverdier og landbruksarealer ved å dekke en del av boligbehovet.

8.17 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Analysen følger retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Analyse følger som vedlegg til planbeskrivelsen, se vedlegg 9.

Det er gjort en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framstår som relevante. Følgende farer har blitt vurdert:

- Store nedbørsmengder/urban flom/overvann
- Kvikkleireskred
- Ulykke med skoleelever
- Trafikkulykke

Det er også identifisert risikoreduserende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn anbefales å gjennomføre. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder/urban flom/overvann	Det bør sikres at overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor planområdet.
Skred	Det bør innarbeides krav til dokumentering av lokalstabilitet i forbindelse med søknad om tiltak innenfor planområdet.
Trafikk og trafikksikkerhet	Anbefalte løsninger fra trafikkplanlegger bør innarbeides i planforslaget.

Ovennevnte anbefalinger er innarbeidet i plankart og planbestemmelser. Med de tiltakene som er beskrevet og forutsatt fulgt, vurderes planområdet som lite sårbart.

8.18 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

Rekkefølgekrav

Følgende tiltak er tatt inn som rekkefølgekrav før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor område KBA:

- Ny avkjøring til f_V og felles veg f_V som vist på plankartet
- Innsnevring av Stridsklev Ring og tilhørende flytting av bussholdeplass
- Nytt lindetre skal plantes innenfor o_AVG8, nært avkjøring til f_V, som erstatning for det treet som fjernes i forbindelse med ny avkjøring.

Følgende tiltak er tatt inn som rekkefølgekrav før ny vareinnkjøring fra nordvest kan tas i bruk:

- Innsnevring av Stridsklev Ring og tilhørende flytting av bussholdeplass
- Etablering av ny avkjørsel ved Stridsklevhallen (o_KV2) med tilhørende fortau

Dokumentasjonskrav

I tillegg til de dokumentasjonskrav som følger av saksforskriften er det innarbeidet dokumentasjonskrav knyttet til:

- Utforming av utearealer
- Tekniske anlegg; vann, avløp, overvannshåndtering, kabler, renovasjonsløsning
- Bevaring av trær
- Lokalstabilitet
- Støv og støy i anleggsfasen
- Plan for anleggsfasen
- Ved evt. funn av forurenset grunn skal nødvendige tiltak i henhold til krav i forurensningsforskriften gjennomføres og dokumenteres

9. VEDLEGG

1. Plankart, datert 15.03.2024
2. Planbestemmelser, datert 15.03.2024
3. Illustrasjonsplan, datert 15.03.2024
4. 3D-illustrasjoner og snitt
5. Terrengsnitt
6. Sol-/skyggestudier
7. Trafikkvurdering Hestehoven, Stridsklev, Asplan Viak AS, datert 13.03.2024
8. Vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk AS, datert 21.06.2023
9. Støy, Akustikk-konsult AS, datert 08.03.2024
10. Notat om trær, Feste AS, datert 19.02.2024
11. ROS-analyse, datert 13.03.2024
12. Referat fra oppstartmøte
13. Kopi av varsling / kunngjøring av oppstart av planarbeid
14. Mottatte merknader til planvarsel
15. Sjekkliste for planlegging