



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/3839 - 2
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 03.09.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
72/24	Utvalg for miljø og byutvikling	01.10.2024

Planforslag for Stridsklev lokalsenter (planID2011) - 1.gangsbehandling og høring

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Stridsklev lokalsenter datert 26.06.24 med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Porsgrunn utvikling AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ca. 35 nye leiligheter og noen mindre næringslokaler i tilknytning til Stridsklev lokalsenter. Bebyggelsen er tenkt oppført i en helhetlig bygningsmasse i tre til fire etasjer med parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. De nye funksjonene er ment å bidra til å styrke Stridsklev lokalsenter.
- Planforslaget skal også bidra til god trafikkavvikling fra Stridsklev Ring og skape attraktive omgivelser for opphold, gående og syklende.

Bakgrunn

Porsgrunn Utvikling AS (PU) har igangsatt arbeidet med detaljregulering for Stridsklev lokalsenter, planID 2011, Porsgrunn kommune. 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 i området.

Utvalg for miljø og byutvikling 01.10.2024

Behandling

Tilleggsforslag fra MDG og Ap:

Det bør i videre planarbeid gjøres vurderinger av naturbaserte løsninger.

Tilleggsforslag fra MDG og R:

Utvalget ønsker at det i videre planarbeid legges inn vurdering av energikilder. Det bør søkes å integrere solenergi og/eller varmeveksling som energikilder for nybygg i planområdet.

Votering

Rådmannens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra INP.

Tilleggsforslag fra MDG og R enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra MDG og Ap enstemmig vedtatt.

UMB - 72/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Stridsklev lokalsenter datert 26.06.24 med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

Det bør i videre planarbeid gjøres vurderinger av naturbaserte løsninger. Utvalget ønsker at det i videre planarbeid legges inn vurdering av energikilder. Det bør søkes å integrere solenergi og/eller varmeveksling som energikilder for nybygg i planområdet.

Saksfremstilling

Beliggenhet

Planområdet ligger langs Stridsklev Ring ved Stridsklevsenteret. Stridsklev lokalsenter består i dag av et mindre butikksenter med dagligvare, frisør og kafe, samt skole, kirke og idrettsanlegg mm. Gang-/sykkelavstand til Porsgrunn sentrum er rett under 4 km. Det er bussholdeplass innenfor planområdet og gode forbindelser til Porsgrunn sentrum med metrolinje M3.

Planområdets utstrekning er ca. 20 daa.

Samferdsel

Stridsklev Ring har årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 5500. Innkjøring fra Stridsklev Ring til planområdet skjer i dag via Hestehoven, som er en blindgate. Fartsgrensen på Stridsklev ring forbi lokalsenteret/planområdet er 40 km/t, men 50 km/t på øvrige strekninger.

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.

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.

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 ligger en privat barnehage ca. 800 meter nord-øst for planområdet (Skogtoppen barnehage) og en kommunal barnehage ca. 300 m rett sør (Lyngvegen barnehage).

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

Rekreasjon og 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.

Varsling om oppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet den 04.02.2023. Det er mottatt 9 merknader til varsling om oppstart. Merknadene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Merknadene går hovedsakelig på følgende temaer; støy, utearealer for lek, parkering, anleggsfase, aldersvennlig stedsutvikling. Rådmannen vil kommentere relevante innspill under rådmannens vurdering.

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.

Rådmannens vurdering

Reguleringsplanen legger til rette for en videre utvikling av Stridsklev lokalsenter. Planforslaget bygger opp under det overordna strategiske grepet om å fortette og styrke senterstrukturen, herunder lokalsentra. Planforslaget legger til rette for en fortetting som styrker lokalsenteret, og bidrar videre til at flere kan bruke kollektiv, gange og sykkel på sine daglige gjøremål grunnet korte avstander til lokale tilbud.

Leilighetsbygg KBA

Boligbebyggelsen i område KBA er planlagt utformet som et kvartal med boliger på alle fire sider, og med felles uteoppholdsareal inne i kvartalet (se vedlagt illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner). 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 boenheter. Det tillates også private uteoppholdsarealer på taket.

Planforslaget åpner for etablering av inntil 250 m² forretning/tjenesteyting i første etasje i fløyen som vender mot Stridsklevsenteret. Dette er arealet som ligger direkte ut mot parkering og felles torg, og som derfor egner seg bedre til andre funksjoner enn bolig. Det kan også tenkes å legge fellesarealer, evt. møte-/bydelslokaler hit.

Det legges opp til to- til treroms leiligheter med parkering i p-kjeller, hvor nedkjøring skjer fra felles veg i vest. Bebyggelsen er planlagt i 3 til 4 etasjer, med høyeste bygg mot nordvest, og nedtrapping til 3 etasjer mot sørvest og sørøst. I mulighetsstudien er det vist muligheter for ca. 35 boenheter/leiligheter.

Rådmannen er støtter forslagsstillers tilnærming til planforslaget. Foreslått bebyggelse vurderes godt tilpasse eksisterende bomiljø på Stridsklev med gode avstander til nærmeste naboer. Tilrettelegging for forretning/tjenesteyting i første etasje vil kunne styrke lokalsentret.

Solforhold

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.

Tetthetskrav

Planområdet ligger i «1km-sone rundt lokalsentrum», der krav til boligtetthet er min. 4 boenheter/daa. Kravet er hensyntatt i planforslaget.

Samferdsel

Forslag til trafikk-løsning og mulighetsstudien er lagt til grunn for reguleringsforslaget. Det konkluderes at planforslaget gir en beskjeden påvirkning på trafikken i området.

Planforslaget har innarbeidet følgende tiltak for forbedring av trafikalhensyn rundt lokalsentret:

- 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 g/s-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).

Rådmannen er fornøyd med tiltakene planforslaget legger opp til, og vurderer disse til å gi en bedre og mer oversiktlig løsning totalt sett sammenliknet med dagens noe utflytende situasjon. Særlig vil innsnevring av hovedvegen øke trafikksikkerheten for både bilister og myke trafikanter.

Støykvalitet

Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med planarbeidet, og planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende støyretningslinje. Planforslaget sikrer at anbefalte krav i T-1442 blir ivaretatt, både for støy i permanent situasjon og for støv og støy i anleggsfasen.

Områdestabilitet

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

Forurenset grunn

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.

Barn- og unges interesser

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

Naturmangfold

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. Trærne er sikret i planen ved at det er vist bestemmelsesområder tilsvarende 1,5 ganger trekronenes utstrekning fra stammen, og hvor det er satt krav til at etablering av parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområdene skal skje med særlig forsiktighet for ikke å skade trærnes rotsoner. I tillegg er det er stilt krav om beplantning av erstatningstre ved fjerning av det ene treet.

Naturmangfoldloven

Planforslaget er utredet iht. naturmangfoldloven §§ 8-12. Utredningen er redegjort for i planbeskrivelsen.

ROS-analyse

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, og følgende tema ble vurdert som mulige utfordringer:

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

Etter rådmannens vurdering er temaene svart ut og ivaretatt i planforslagets plankart og planbestemmelser på en god måte.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for en utbedring av eksisterende adkomst til skolen, kirken og svømmehallen og utvidelse av parkeringsplassen foran svømmehallen. Det er i planforslaget ikke satt krav til at utbygging av felt KBA utløser krav om utbedring av infrastrukturen i denne delen av planområdet. Realisering av forbedret adkomst til skolen (o_KV2), nytt fortau (o_FO) og utvidet parkeringsplass (o_P) vil derfor utløse behov for kommunal midler.

Konklusjon

Etter rådmannens vurdering vil planforslaget styrke Stridsklev lokalsenter og legge til rette for boliger tilpasset demografiske behov fremover. Det innstilles på at planforslaget legges på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg
Sol-skygge
Terrengsnitt
Trafikkstøy
Trafikkvurdering Hestehoven Stridsklev
3D-illustrasjoner
illustrasjonsplan_Stridsklev
Innkomne merknader samlet
Notat om trær
Områdestabilitet
Planbeskrivelse Stridsklev 26.06.2024
Planbestemmelser Stridsklev 26.06.2024
ROS-analyse