



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2499 - 1
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 06.02.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
17/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2025

Forslag til reguleringsplan for Farmannvegen – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for *Farmannvegen, planID 2001*, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formåls grensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.
- Byggegrenser i BK2 fjernes.
- Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del, stadfestet 18.01.77, planID 310.

Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av nye boliger på deler av eiendommen gbnr. 200/2847 i Farmannvegen som i dag brukes til parkering for Hasselstien borettslag. I tillegg skal det tilrettelegges for ny parkering for borettslaget.

- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 10 innspill fra offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte parter. Innspillene går på forhold som bl.a. bevaring av naturverdier, parkeringsbehov, tilpasning, trafiksikkerhet/skoleveg og bekymringer for tap av grøntarealer.
- Statsforvalteren har varslet om nasjonale interesser i planområdet, da det er registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær.

Tiltakshaver/forslagsstiller: CRG INVEST AS

Plankonsulent: PROSJEKTIL SØR AS

Bakgrunn

På vegne av CRG INVEST AS har Prosjekttil sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Farmannvegen. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av nye boliger, samt tilrettelegge for ny parkering for borettslaget. Eksisterende rekkehus inngår i planområdet og skal beholdes.

Utvalg for miljø og byutvikling 25.02.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 17/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for *Farmannvegen, planID 2001*, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formåls grensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.
- Byggegrenser i BK2 fjernes.
- Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del, stadfestet 18.01.77, planID 310.

Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende og framtidig) i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor ytre hensynssone Brann/eksplosjonsfare og Bevaring naturmiljø. Deler av gbnr. 200/2847 er i gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre, vedtatt 11.05.1967, regulert til lek. Ved godkjenning vil planforslaget erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, planID 310.

Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført 22.04.2022, og referat fra møtet følger vedlagt (vedlegg 19). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 30.08.2022. Det ble mottatt 10 uttalelser til varsel om planoppstart. Innspillene går på forhold som bl.a. bevaring av naturverdier, parkeringsbehov, tilpasning,

trafiksikkerhet/skoleveg og bekymringer for tap av grøntarealer. I tillegg har Statsforvalteren varslet om nasjonale interesser i planområdet, da det er registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 4 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under Kommunedirektørens vurdering.

Planområdet

Planområdets areal er ca. 13,7 daa, og ligger i et etablert boligområde på Øyekastet i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum. Planområdet består i dag av to garasjebygg, biloppstillingsplasser og rekkehusbebyggelse i 4 rekker. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for maks 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal innenfor område BK1-2. Foreslåtte byggehøyder på ny småhusbebyggelse tilsvarer to fulle etasjer, og det åpnes for bygg med pulttak, saltak eller flate tak.

Eksisterende rekkehus i borettslaget inngår også i planområdet (BK3), og reguleres i tråd med dagens arealbruk.

Grad av utnyttelse er satt til 50% BYA for BK1 og BK2, og 35% for BK3. Atkomsten for ny småhusbebyggelse (BK1-2) er gjennom privat felles kjøreveg (KV3), men eksisterende boliger (BK3) beholder eksisterende avkjørsel fra Farmannvegen. Det foreslås nytt garasjebygg og biloppstillingsplasser for å utbedre parkeringsløsning innenfor planområdet. Eksisterende garasjebygg som ligger vest i planområdet beholdes. Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 7. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Kommunedirektørens vurdering

Overordnede føringer og gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2018-2030, der området er avsatt til boligformål. Forslaget oppfyller kravene til arealutnyttelse og tilrettelegger for økt boligtetthet innenfor 1 km-sone fra sentrum, som fastsatt i regionale og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planforslaget er også tilpasset kravene i ATP Grenland (2014-2025), som fremhever behovet for bærekraftige byutviklingsløsninger med søkelys på fortetting.

Utbygging i et eksisterende boligområde

Naboer har uttrykk bekymringer for fortettingen, spesielt med tanke på byggehøyde, mulig innsynsproblematikk og redusert solforhold for eksisterende naboeiendommer.

Planområdet ligger i bybåndet, tett på et eksisterende boligområde som hovedsakelig består av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. De foreslåtte byggehøydene tilsvarer to fulle etasjer som tilpasser seg høydene i området. Sol- og skyggediagram viser at planforslaget i liten grad vil gi skyggevirksomhet for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse, og foreslått utbygging vil ikke gi mer innsyn eller begrensinger på solforhold for naboeiendommene enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde.

Anleggsperiode

Naboer har også uttrykk bekymringer for støy i anleggsperioden. Byggeperioden kan føre til midlertidig støy, støv og økt trafikkbelastning, noe som kan være til sjenanse for nærmiljøet.

For å ivareta dette er det foreslått bestemmelser med krav til anleggsplan som skal dokumentere hvordan trafiksikkerhet, framkommelighet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefasen. I tillegg gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) gjeldende.

Naturmangfold

Det er registrert naturtypelokalitet innenfor planområdet. Lokaliteten omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper – hule eiker. For å beskytte lokaliteten er det regulert inn en hensynssone (H560) rundt eiketrærne, med en radius på 15 meter fra stammene. Da deler av hensynssone ligger over formål kjøreveg og parkeringsplasser er det stilt krav i forslag til bestemmelsene som ikke tillater tiltak uten konsultasjon av en arborist. For å ivareta lokaliteten under anleggsfasen stiller bestemmelsene også krav til anleggsplan som skal vise tiltak for tilfredsstillende sikring av naturtypelokalitet under anleggsfasen.

Byggegrenser

Foreliggende planforslag foreslår at byggegrensene i BK1 og BK2 legges i selve fotavtrykket av bygget. Kommunedirektøren mener dette gir lite rom for fleksibilitet i planforslaget og anbefaler å endre byggegrensene slik at byggegrensen mot Gjøavegen blir på 4 m fra veiskulder. Øvrige byggegrenser i formålene BK1 og BK2 fjernes slik at fleksibiliteten i boligformålene blir sikret.

Regulert lekeareal

Gjeldende reguleringsplan regulerer deler av eiendommen gbnr. 200/2847 til lekeareal. Området eies av borettslaget og brukes til parkering i dag. Naboer har uttrykk bekymringer for tap av grøntarealer/friarealer i et område der det er mangler av slike områder.

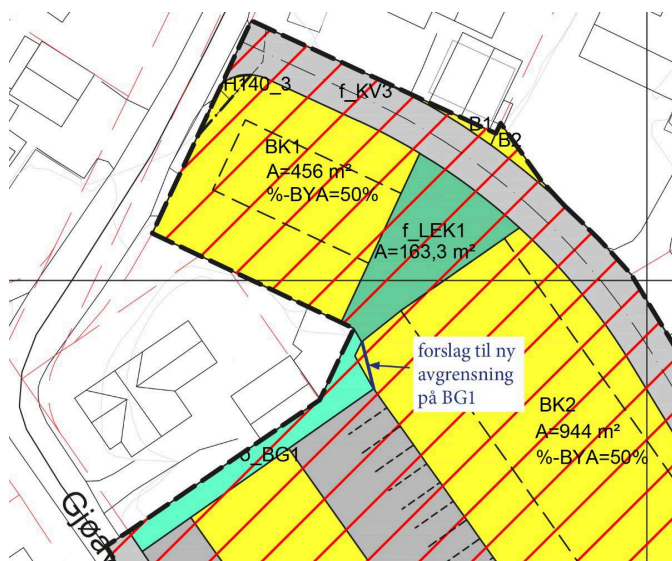
Planforslaget legger til rette for nye boliger og parkeringsareal for eksisterende borettslag innenfor området som er i dag regulert til lek. Lekeareal som omdisponeres er foreslått regulert på naboeiendommen (innenfor formål BK3) som tilhører eksisterende borettslag. Kommunedirektøren mener at omdisponert lekeareal i planforslaget er erstattet med fullverdig areal som er egnet for lek (område LEK2).

Barn og unges interesser

Planforslaget legger også til rette for maks. 7 nye boenheter. For å ivareta krav til småbarnslekeplass for disse boenheter, foreslås etablering av en ny lekeplass (LEK1). Lekeplassen er foreslått plassert mellom boligformål BK1 og BK2. Planforslaget ivareta kvalitetskravet til solforhold, trafikk og støy.

Lekeplassen LEK1 ligger imidlertid tett inntil boligformål som ikke har byggegrense mot lekeplassen. Dette innebærer at bygninger kan plasseres helt inntil formåls grensen. Illustrasjonsplan viser at regulert avstand mellom bygninger på hver sin side av lekeplassen er cirka 6 meter og cirka 12 meter, noe som kan resultere i et smalt og innelukket areal. Dette kan redusere lekeplassens kvalitet. Det er også regulert inn en smal passasje som snarvei mellom lekeområdet og veien. Der passasjen møter lekeområdet, er den kun 1,4 meter bred, noe som kan gi en mer privat karakter og redusere tilgjengeligheten. Den smale passasjen kan oppleves som mindre attraktiv å bruke til ferdsel. Kommunedirektøren

foreslår derfor å utvide passasjen som vist i skisse under, for å sikre bedre funksjonalitet som snarvei.



Parkering

Naboer har påpekt at parkering i denne delen av Farmannvegen allerede er overfylt, og at biler ofte parkeres langs gjerdene mot naboeiendommene. Området som reguleres, er i dag delvis bebyggt med to garasjebygg og biloppstillingsplasser for borettslaget.

Det foreslås nytt garasjebygg og biloppstillingsplasser for å utbedre parkeringsløsning innenfor planområdet. Eksisterende garasjebygg som ligger vest i planområdet beholdes, mens garasjebygg som ligger i nord i planområdet foreslås revet for å etablere nye boliger. Kommunedirektøren mener at planforslaget vil bidra til mer samlet og ryddig parkeringsløsning, ved å samle og redusere antall avkjørsler til området.

Grunnforhold og flom

Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart avsatt til forvitningsmateriale grunnforhold av fjell og havavsetning med mulighet for marin leire. Det er utarbeidet et notat for å vurdere mulig aktsomhetsområde for skred, basert på NVE sin veileder 1/2019 (vedlegg 6). Ifølge notatet er området vurdert som ikke skredutsatt og ligger heller ikke innenfor influensområdet til skred. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivarettatt. Det er også utarbeidet notat som viser og beskriver prinsipp-løsninger for vann, avløp, overvann og flom i og nær planområdet. For å ivareta overvannshåndtering, stiller bestemmelser krav til teknisk plan.

ROS-analyse

Kommunaldirektøren vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred og at planområdet ligger i ytre hensynsone H350 for Herøya industripark. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, m.m. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve

planforslaget. Klimafotavtrykk som følge av arealbruksendring vil bli estimert i forbindelse med andregangsbehandling

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget bidrar til en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse og naturverdier blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det innstilles på at planforslaget, med forslag til endringer som det fremgår av innstillingen, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 01_ Forslag til plankart, datert 03.12.2024.pdf
- 02_ Forslag til planbestemmelser, datert 10.12.2024.pdf
- 03_ Forslag til planbeskrivelse, datert 10.12.2024.pdf
- 04_ Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden.pdf
- 05_ VA-Rammeplan, datert 20.02.2023.pdf
- 06_ Notat-skredfare, datert 22.08.2023.pdf
- 07_ Illustrasjonsplan, datert 18.11.2024.pdf
- 08_ Fjernvirkning, datert 01.03.2024.pdf
- 09_ Lengdesnitt, datert 01.03.2024.pdf
- 10_ Sol-skyggeanalyse, datert 16.07.2024.pdf
- 11_ ROS-analyse, datert 14.11.2024.pdf
- 12_ Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024.pdf
- 13_ Mobilitetsplan, datert 03.12.2024.pdf
- 14_ Temakart hensynssone bevaring naturmiljø, datert 03.12.2024.pdf
- 15_ Sjekkliste grenlandsstandard, sist ajour 30.01.2019.xlsm
- 16_ Notat naturtypelokaliteten fra Biofokus, datert 04.04.2023.pdf
- 17_ Dialog med kommunalteknikk, datert 31.03.2023.pdf
- 18_ Dialog med ledningseier, datert 04.09.2022.pdf
- 19_ Referat fra oppstartsmøte, datert 22.04.2022.pdf