



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/3839 - 9
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 06.02.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2025
21/25	Bystyret	06.03.2025

Forslag til reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter (planID 2011) - 2.gangsbehandling, sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter (planID 2011), med plankart datert 26.6.2024 og bestemmelser sist datert 6.2.2025.

Følgende reguleringsplaner oppheves helt eller delvis ved vedtak av planID 2011: Reguleringsplan for Stridsklev sentrum, vedtatt 30.07.1975 (planID 512) og Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene VIII, IX og XVI innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, vedtatt 18.11.1974 (planID 511). Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling, 25.02.2025 - 19/25

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter (planID 2011), med plankart datert 26.6.2024 og bestemmelser sist datert 6.2.2025.

Følgende reguleringsplaner oppheves helt eller delvis ved vedtak av planID 2011: Reguleringsplan for Stridsklev sentrum, vedtatt 30.07.1975 (planID 512) og Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene VIII, IX og XVI innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, vedtatt 18.11.1974 (planID 511). Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

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.
- Det ble mottatt fire merknader ved høring, uten innsigelse.

Forslagsstiller og plankonsulent: Porsgrunn utvikling AS og Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunn for saken

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 trafikksikker trafikkavvikling i området.

Planstatus

Det aktuelle planområdet er i hovedsak avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Utvalg for miljø og byutvikling 25.02.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra INP.

UMB - 19/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter (planID 2011), med plankart datert 26.6.2024 og bestemmelser sist datert 6.2.2025.

Følgende reguleringsplaner oppheves helt eller delvis ved vedtak av planID 2011: Reguleringsplan for Stridsklev sentrum, vedtatt 30.07.1975 (planID 512) og Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene VIII, IX og XVI innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, vedtatt 18.11.1974 (planID 511). Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bystyret 06.03.2025

Behandling

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble vedtatt med 44 mot 4 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Industri- og Næringspartiet (4/4)

BYST - 21/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Stridsklev lokalsenter (planID 2011), med plankart datert 26.6.2024 og bestemmelser sist datert 6.2.2025.

Følgende reguleringsplaner oppheves helt eller delvis ved vedtak av planID 2011:

Reguleringsplan for Stridsklev sentrum, vedtatt 30.07.1975 (planID 512) og Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene VIII, IX og XVI innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, vedtatt 18.11.1974 (planID 511). Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Kort om planområdet:

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.

Høring og offentlig ettersyn:

Planforslaget for Stridsklev lokalsenter ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter vedtak

av Utvalg for miljø- og byutvikling den 1. oktober 2024, i sak 72/24. Fristen for å komme med synspunkter ble satt til 2. desember 2024. Det er mottatt merknader fra følgende aktører og privatpersoner i forbindelse med høringen:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Støy og luftkvalitet: Støyutredning er gjennomført, men det anbefales ytterligere tiltak for å sikre god luftkvalitet og redusere støy, inkludert beplantning og tilpassede ventilasjonsløsninger.

Barn og unge: Statsforvalteren støtter Telemark fylkeskommunes merknader om barn og unges interesser i planleggingen.

ROS-analyse: Risiko- og sårbarhetsanalyse har identifisert utfordringer som urban flom og kvikkleireskred. Tiltak for overvannshåndtering bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at støy- og luftkvalitetsforhold er tilstrekkelig ivaretatt i det foreliggende planforslaget. Støyutredningen viser at alle leiligheter får en stille side, og at felles uteoppholdsarealer ligger utenfor gul støysoner. Luftkvalitet er vurdert, og planforslaget inkluderer relevante tiltak for å sikre gode boforhold. Det anses derfor ikke som nødvendig med ytterligere endringer i planforslaget. Merknader om barn og unge tas til orientering. Kommunedirektøren vurderer at tema knyttet til overvannshåndtering er tilstrekkelig ivaretatt i det foreliggende planforslaget. ROS-analysen har identifisert utfordringer, og nødvendige tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Telemark fylkeskommune

Barn og unge: Fylkeskommunen uttrykker bekymring for at det ikke er avsatt spesifikke lekearealer i planen. De anbefaler at lekearealer sikres med gode solforhold, universell utforming og opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren ønsker å presisere at planforslaget allerede stiller krav til gode solforhold for lekeareal og oppholdsområder. Videre er krav til universell utforming sikret gjennom bestemmelsene, jf. punkt 3.1.2.

NVE

Kvikkleira: Grunnteknikk AS har vurdert områdestabiliteten som tilfredsstillende basert på terrengkriterier og befaring, og vurderingen er kvalitetssikret internt. NVE har ingen ytterligere merknader til tema.

Overvann: Overvannshåndtering må være detaljert allerede på reguleringsplannivå. Dette inkluderer dimensjoneringsgrunnlag for nedbør og lokalisering av flomveier. Åpne, naturbaserte løsninger bør prioriteres, og konsekvenser utenfor planområdet må vurderes med forslag til avbøtende tiltak.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknad om kvikkleire tas til orientering. Kommunedirektøren støtter NVEs merknad og ser viktigheten av å sikre god overvannshåndtering gjennom tidlig og grundig planlegging.

Forslagsstiller har utarbeidet en VA-rammeplan som svarer ut merknadene fra NVE på en tilfredsstillende måte. Planen omfatter detaljerte vurderinger av dimensjoneringsgrunnlag, klimafaktorer og nødvendige overvannsløsninger, i tråd med NVEs anbefalinger. Med dette vurderes NVEs merknad som imøtekommet, og kommunedirektøren anser at nødvendige tiltak for overvann og områdestabilitet er ivaretatt på en forsvarlig måte i planforslaget.

Marielle Thorstensen (innbygger)

Thorstensen uttrykker støtte til planen og fremhever behovet for utvikling av området, inkludert et variert næringstilbud som appellerer til ulike grupper og familier.

Kommunedirektørens vurdering:

Tas til orientering , og takker for innspillet for å styrke Stridsklev som et attraktivt og variert lokalsenter.

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget etter høring

Planforslaget legger til rette for en videre utvikling av Stridsklev lokalsenter, 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). I mulighetsstudien er det vist muligheter for ca. 35 boenheter/leiligheter. 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. 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. 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. Kommunedirektøren vurderer at foreslått bebyggelse er godt tilpasse eksisterende bomiljø på Stridsklev. Tilrettelegging for forretning/tjenesteyting i første etasje vil kunne styrke lokalsentret.

Solforhold og krav til tetthet

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

Samferdsel

Forslag til trafikkløsning 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).

Kommunedirektøren 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.

Forurensning 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.

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

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Omfanget av klimafotavtrykket fremgår av tabellen under. Ytterligere redegjørelse av miljømessige konsekvenser følger av vedlegg 17.

- Samlet effekt av tiltaket

Plantegn	Hektar	Utslippte tonn på 5 år	Utslippte tonn på 20 år	Utslippte tonn på 75 år
2011	2,01	19,36	36,03	41,52

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

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget for Stridsklev lokalsenter vil bidra til å styrke lokalsenterets rolle som en attraktiv møteplass i bydelen, samtidig som det legger til rette for økt befolkningstetthet og bedre funksjonalitet gjennom fortetting og oppgraderte løsninger for trafikkavvikling og utearealer. På denne bakgrunn innstiller kommunedirektøren på at planforslaget vedtas.

Vedlegg

Notat - Stridsklev lokalsenter

1 Saksframlegg 1 gangs behandling.pdf

15 Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.pdf

14 Merknader samlett.pdf

13 Notat om trær.pdf

12 Trafikkvurdering Hestehoven Stridsklev.pdf

11 Trafikkstøy.pdf

10 Terrengsnitt.pdf

16 VA-rammeplan.pdf

9 Sol-skygge.pdf

7 Områdestabilitet.pdf

6 3D-illustrasjoner.pdf
5 illustrasjonsplan_Stridsklev.pdf
4 Planbeskrivelse Stridsklev 26.06.2024.pdf
3 Planbestemmelser Stridsklev 6.2.2025.pdf
2 Plankart Stridsklev 26.06.2024.pdf
8 ROS-analyse.pdf
17 Beregning av utslipp og opptak fra arealbruk og arealbruksendringer.pdf