



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21193 - 6
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 04.01.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/24	Utvalg for miljø og byutvikling	23.01.2024

Forslag til reguleringsplan for Tråholt (planID 2004) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Bakgrunn for saken

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Tråholt, datert 22.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Utvalg for miljø og byutvikling 23.01.2024

Behandling

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

UMB - 06/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Tråholt, datert 22.11.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken

Porsgrunn kommune har behov for å legge til rette for etablering av et botilbud for mennesker med psykiske lidelser i kombinasjon med rusmisbruk. Dette er en gruppe som har behov for en avskjermet og forsterket bolig med døgnbemanning. Brukergruppens adferd er preget av sammensatte og komplekse utfordringer. Rent konkret er det behov for 3–4 kompakte boenheter utstyrt med alle funksjoner; opphold, sov, kjøkken, badrom og bod. I tillegg til boenhetene må det også være en døgnbemannet personalbase med soverom, kontorplasser, oppholdsrom, kjøkken, samt toalett- og garderobefasiliteter.

Erfaringsmessig er det svært krevende å finne egnet plassering for denne type boliger. Premisser for valg av tomt er rangert ut fra følgende kriterier:

- Ubebygde tomter med tilstrekkelig stor avstand til skoler og barnehager
- Lite, eller ingen boligbebyggelse i umiddelbar nærhet.
- Tilgjengelighet/ avstand til offentlig infrastruktur, som vei, VA og EL.
- Tilgjengelighet med kollektivtransport.

Flere alternative lokasjoner har blitt vurdert ut i fra kriteriene og forkastet, blant annet på grunn av manglende infrastruktur, nærhet til boligområder, skoleveier, eller særlig bevaringsverdige naturtyper. Tomten Tråholt ved Slevollen var alternativet som ble vurdert som det mest egnede stedet. Eiendommen er kommunal, og er vist som byggeområde i kommuneplanen, men med formål næring. Den er urørt/ ikke bebygd, og topografien er godt forenlig med en utbygging som påtenkt.

Viktige punkter

- Formannskapet vedtok i møte den 06.10.22, sak 58/22, at det kunne igangsettes et planarbeid som legger til rette for å regulere et område avsatt til næring i kommuneplanens arealdel til et område for offentlig og privat tjenesteyting.
- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et botilbud for mennesker med særlige behov på Tråholt. Reguleringsformålet vil være offentlig og privat tjenesteyting.
- Det ble gjennomført et informasjonsmøte på Allrommet på Tveten ungdomsskole den 28. mars 2023. På møtet stilte representanter fra Bygg- og eiendomsdrift, Planenheten og Psykiske helsetjenester og rusomsorg i Porsgrunn kommune og representant fra plankonsulent Asplan Viak AS. Det var godt oppmøte fra naboer. Det er mottatt protester fra naboer til planforslaget.

Beliggenhet og eiendomsforhold

Planområdet ligger ved Tråholt, sørøst for Moheim i Porsgrunn kommune. Varslet planområde er ca. 6 daa. Nærmeste lokalsenter er Moheim.

Eiendomsforhold

Planområdet (Gbnr. 43/1) er eid av Porsgrunn kommune.

Planprosess og medvirkning

Oppstartmøte ble avholdt 22.11.22.

Formannskapet vedtok i møte 06.10.2022, sak 58/22, en prinsippavklaring for planområdet, der de støtter et planarbeid som legger til rette for å regulere området avsatt til næring til et område for offentlig og privat tjenesteyting.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 16.12.22 med annonser og varsel pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, relevante lag/organisasjoner og offentlige instanser. Planarbeidet ble også kunngjort på kommunens nettside. Svarfrist ble satt til 15.01.23.

Informasjonsmøte

Det ble gjennomført møte mellom forslagsstiller, planmyndigheten og berørte naboer den 28.03.23.

Varsling om oppstart

Det er mottatt 11 merknader fra både offentlig instanser og naboer til varsel om oppstart. Uttalelsene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Uttalelsene fra naboer er i hovedsak knyttet til frykt for uønsket handlinger og frykt for trygg skoleveg. Forslagsstiller har svart ut merknadene i planbeskrivelsen. Administrasjonens vurdering er at forslagsstiller har svart ut merknadene på en tilfredsstillende måte.

Uttalelse fra talspersonen for barn og unge:

Talspersonen for barn og unge har ingen innvendinger mot planforslaget.

Rådmanns vurdering

Det har vært stor interesse og engasjement fra naboer til planområdet. Naboer har uttrykt bekymring/frykt for konsekvensene av planforslaget. Samtidig er det et stort behov for denne type boliger i kommunen. Rådmannen ser positivt på at det er gjennomført informasjonsmøte mellom berørte naboer og ulike kommunale etater i forarbeidet med planen. Nytt informasjonsmøte vil vurderes i høringsperioden. Rådmannen vurderer at planprosessen har vært åpen og i tråd kravene til medvirkning i plan- og bygningsloven.

Bebyggelsen

Det legges til rette for 5 bygg i en etasje. Det åpnes for flere takformer. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter. Alle boligene vil få gode solforhold. Bebyggelsen er lav og vil ikke skygge for hverandre. Rådmannen vurderer at bokvalitet er tilfredsstillende sikret i planforslaget.

Kriminalitetsforebygging

Planbeskrivelsen redegjør for hvordan planforslaget imøtekommer kriminalitetsforebygging i forbindelse med utbyggingen. Analysen redegjør for mulige hendelser og hvordan disse er tenkt løst. Etter rådmannens vurdering redegjør analysen på en oversiktlig og ryddig måte mulige hendelsesforløp, hvor det i planforslaget er lagt inn krav om avbøtende tiltak ved gjennomføring av prosjektet. Rådmannen håper bekymringer som naboer har uttrykt helt eller delvis er svart ut i planforslaget og på informasjonsmøtet som var avholdt.

Barn- og unges interesser

Det er per dags dato 4 barn som bor i Tråholtgrenda, innenfor planområdet, som som går på Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole. Planforslaget har foreslått tiltak som skal bidra til økt sikkerhet og trygghet for barna i nabolaget. Dette omfatter belysning langs deler av Traaholtvegen, ved adkomsten til institusjonen. I tillegg er institusjonen plassert så langt fra Traaholtvegen som mulig. Behov for inngjerding vil vurderes ved prosjektering. Rådmannen anser hensynet til barn og unge som ivaretatt slik planforslaget er utformet.

Naturmangfold:

Det er gjort en naturfaglig kartlegging av planområdet den 25.10.2022, og supplerende befarings den 21.06.2023. Det er registrert en naturtypelokalitet øst i planområdet - Sagåsen (BN00005654), med verdi A (svært viktig). Vurderingen av påvirkning på naturmangfold er

vurdert til noe forringet og samlet er konsekvensgrad vurdert til noe miljøskade og noe negativ konsekvens for naturmangfold. Dette som følge av at noe natur bygges ned som konsekvens av prosjektet. Men prosjektet er utformet slik at minst mulig natur må tas, og rådmannen vurderer det derfor som positivt at de viktigste naturverdiene i naturtypelokaliteten sikres i planforslaget. Sti gjennom området er tenkt reetablert uten særskilt opparbeidelse i grensen for naturtypen.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Konsekvensutredning

Planen vurderes ikke til å utløse krav til konsekvensutredning.

ROS-analyse

Forholdene som påpekes i ROS-analysen anses tilstrekkelig ivaretatt i planen.

Konklusjon

Planforslaget redegjør på et utfyllende måte hensikten med planen, som er å legge til rette for et botilbud for mennesker med særlige behov. Rådmann har forståelse for bekymringen i nærmiljøet, men vektlegger i denne saken at behovet for kommunale ROP-boliger er stort. Planforslaget vurderes å være tilfredsstillende utredet og anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn.