



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/21193 - 23
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 19.04.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
35/24	Utvalg for miljø og byutvikling	14.05.2024
54/24	Bystyret	30.05.2024

Detaljregulering av ROP-boliger på Tråholt, planID 2004 - sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Tråholt med plankart og planbeskrivelse datert 14.09.23 og planbestemmelser datert 19.04.24.

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, soverom, kjøkken, bad og bod. I tillegg til boenhetene skal det bygges 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 veg, 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, skoleveg, 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 fremtidig byggeområde i kommuneplanen. Den er ikke bebygd, og topografien er godt forenlig med en utbygging som påtenkt.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Porsgrunn kommune v/Bygg- og eiendomsdrift

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Utvalg for miljø og byutvikling 14.05.2024

Behandling

Tilleggsforslag fra MDG, fremmet av Kjersti Eilertsen Myro:

Buffersonen mot bebyggelsen for å ivareta naturtypelokaliteten med skog skal være så stor som mulig, i tråd med anbefalingen fra Statsforvalteren.

Votering:

Tilleggsforslag fra Kjersti Eilertsen Myro (MDG) falt med 1 mot 10 stemmer.

Mindretallet utgjorde MDG v/Kjersti Eilertsen Myro.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UMB - 35/24 vedtak

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Tråholt med plankart og planbeskrivelse datert 14.09.23 og planbestemmelser datert 19.04.24.

Bystyret 30.05.2024

Behandling

Ingen merknad til rådmannens innstilling

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

BYST - 54/24 vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Tråholt med plankart og planbeskrivelse datert 14.09.23 og planbestemmelser datert 19.04.24.

Viktige punkter

- Formannskapet vedtok i møte den 06.10.22, prinsippsak 58/22, at det kunne igangsettes et planarbeid hvor et område avsatt til næring i kommuneplanens arealdel kunne reguleres 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. Botilbudet vil være døgnbemannet, og reguleringsformålet vil derfor være offentlig og privat tjenesteyting.
- Det ble gjennomført et informasjonsmøte på Tveten ungdomsskole den 28. mars 2023, med 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 ytterligere protester fra naboer til planforslaget i høringsperioden.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble vedlagt lagt på offentlig ettersyn og høring den 23.1.2024, i UMB-sak 6/24. Høringsfristen var den 22.3.2024. Det ble sendt varsel i form av brev/e-post til grunneiere, naboer og gjenboere, og offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Det er mottatt 10 merknader, hvorav 7 fra offentlig instanser. Merknadene i sin helhet følger av vedlegg. Under gjengis hovedinnholdet i merknadene med rådmannens kommentar.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Naturmangfold: Er opptatt av å legge inn god buffersone mot bebyggelsen for å ivareta naturtypelokaliteten med skog. De er kritiske til forslått buffersone på 2 meter og tilråder sterkt å øke den mest mulig. Ønsker bestemmelser som hindrer inngrep i form av hogst eller teknisk inngrep i lokaliteten, både på naturtypen og forskrifteika.

Støy og luftforurensning: På grunn av nærhet til dagens E18, samt planlagt bruk av dagens E18 i fremtiden bør det foretas en grundigere vurdering av dette for å sikre eventuelle avbøtende tiltak i planen som innarbeides i bestemmelsene.

ROS-analyse og overvann: Foreslåtte tiltak for brann i bygninger og anlegg bør konkretiseres i bestemmelsene. Anbefaler at det legges opp til lokal overvannshåndtering og at den skal følge tre-trinns prinsippet. Det samme gjelder flere av anbefalingene i merknaden, som for eksempel at det anbefales å benytte grusdekke og at det er viktig at man beholder grøntområdene inne på tomtene i så stor grad som mulig, og ikke asfaltere mer enn nødvendig. Med tanke på nærhet til dagens E18, samt bruken av dagens E18 i fremtiden burde også støy vært et tema i ROS-analysen.

Grunnforhold: Løsmassene i areal for utbygging består i hovedsak av tynn morene, men deler av parkeringsplassen og veien går gjennom området med hav- fjord- og strandavsetning hvor det svært ofte kan finnes marin leire. Det ser imidlertid ikke ut til at planområdet er utsatt for kvikkleireskred i henhold til NVEs nye aktsomhetskart for kvikkleire, og det er også lagt inn en bestemmelse 2.2.3 om geoteknikk i planbestemmelsene. De viser ellers til eventuell uttalelse fra NVE.

Rådmannens kommentar:

Foreslått buffer i høringsforslaget vurderes som tilstrekkelig bred for å ivareta omkringliggende naturmangfold på en tilfredsstillende måte. Tomta har tilfredsstillende solforhold og utsikt er ikke tema i denne planen. Bekymring for endret fuktforhold og spredning av skadelig hageplanter, insekter og plantesykdommer er ikke relevant siden hensikten med planen er ny bebyggelse til offentlig/privat tjenesteyting. Håndtering av overvann og brannvannstilgang inngår i kravene til teknisk plan, og anses ivaretatt. Tiltak for brann omfattes av brannforskriften. Rådmannen tar innspill om støy til etterretning. Det er

utarbeidet støynotat som følger saken som vedlegg. Beregningene viser at de planlagte boligene vil ligge i hvit sone for vegtrafikkstøy på fasade og uteoppholdsareal, og det er derfor ikke behov for spesifikke støytiltak i planområdet. Innspill til reetablering av sti, ivaretagelse av mest mulig grønt og minst mulig asfaltering er tatt til etterretning. Forslag til bestemmelser er justert i forhold til dette.

Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen vurderer at reguleringsplan for Tråholt kan godkjennes uten ytterligere arkeologisk undersøkelser, men de stiller krav til oppsetting av permanent gjerde i plangrense samt innarbeideiding av supplerende tekst i bestemmelsene.

Følgende tekst må innarbeides i bestemmelsene pkt. 5.1: «Tillatelse til inngrep i kulturminner innenfor bestemmelsesområde #1, steinalderlokalitet ID 299672 og hulveisystem ID 299673, er gitt jf. Kulturminneloven §8 fjerde ledd, uten vilkår om arkeologiske undersøkelser. Det gis dispensasjon jf. lov om kulturminner §8 fjerde ledd for utilbørlig skjemming av den resterende delen av steinalderlokalitet ID 299672, som ligger nord for planområdet.»

Ytterligere må rekkefølgekrav suppleres med følgende tekst: «Det er ikke tiltatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ute, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Det er ikke lov til å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen i område nord for plangrensen. Planområdesgrensen skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett. Videre skal det settes opp et permanent gjerde i planavgrensningen i nord før det gis brukstillatelse for institusjon.»

Rådmannens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er supplert i tråd med fylkeskommunens krav, slik at dispensasjon for automatisk fredning kan gis jf. kulturminneloven.

Statens vegvesen

På grunn av nærheten til dagens E18 samt bruken av dagens E18 i framtiden er det viktig å ta hensyn til vegtrafikkstøy, og SVV minner om at planlegging av følsom bebyggelse utsatt for støy- og luftforurensning må forholde seg til gjeldende retningslinjer og bestemmelser for støy og luftforurensning.

Videre at det er viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger. SVV nevner også viktigheten av planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk, og at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur. Klima, samfunnssikkerhet og beredskap, samt risiko og sårbarhet henger tett sammen.

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet støyrapport som viser at området ikke er utsatt for vegtrafikkstøy. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning er til grunn i planforslaget. Andre kommentarer til planforslaget vurderes ivarettatt.

Mattilsynet

Mattilsynet hadde innspill til oppstartsvarelet som gjaldt drikkevann og vannforsyning ved varslingsoppstart. De ser at innspillet er hensyntatt, og har derfor ingen kommentarer til planforslaget.

Nye Veier

Nye Veier har ikke merknader til denne høringen.

NVE

På grunn av stor saksmengde er det kun sendt et standardsvar i denne høringen.

Lede

Det bemerkes at det ikke er satt av areal eller adkomst til ny nettstasjon i planområdet. Nettselskapet gjør oppmerksom på at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. Hvorvidt det er tilgjengelig kapasitet kan bare forskutteres på det forespurte tidspunktet og gir ingen garanti for at det er tilgjengelig kapasitet i fremtiden uten forsterking/utbygging.

Rådmannens kommentar:

Det er gitt bestemmelse om at det tillates etablert nettstasjon innenfor felt o_T ved behov (utenfor gitt byggegrense for andre bygninger).

Marianne Hammerstad

Viser til oppropet, som Hammerstad stiller seg bak. Videre stiller Hammerstad spørsmål ved ressursbruken for et så begrenset antall mennesker, og ber om at det søkes andre løsninger.

Rådmannens kommentar:

Hensynet til forminner er ivaretatt i planen, se kommentarer fra fylkeskommunen. Manglende tilgang til kollektivtransport er ikke utfordring for beboere da de vil få tilbud om kjøring i kommunal regi ved behov. Institusjonen er døgnbemannet, og hensynet til trygg skoleveg anses ivaretatt. Det foreligger kommunalt vedtak på bruk av midler til dette prosjektet. Det er foretatt vurdering av alternative plasseringer og konklusjonen er at dette er den beste løsningen.

Dag Traaholt m.fl flere (totalt 88 underskrifter i et opprop)

I merknaden gis det en beskrivelse av grenda Tråholt, og de bekymringer som lokalbefolkningen har dersom det etableres ROP-boliger så tett på som planforslaget legger opp til. Det er også samlet flere underskrifter i et opprop mot planforslaget. Avsenderne stiller seg sterkt kritiske til valgt plassering, og ber innstendig om at kommunen finner en bedre lokalitet. De har også lagt ved aktuelle lenker som belyser mulige utfordringer ved slike etableringer.

Det er i tillegg mottatt en tilleggsmerknad fra Dag og Kasja Traaholt, hvor det pekes på forhold som gjelder: brann/skogbrann, infrastruktur, landbruk og mangfold, grunnleggende trygghet og utfoldelse for barna på Tråholt, ødelagt skole- og fritidsveg, underdimensjonert veg og magert kollektivtilbud, miljøavtrykk, kriminalitet, og spørsmål om hva beboerne ønsker selv.

Rådmannens kommentar:

Porsgrunn kommune v/Bygg- og eiendomsdrift har i samråd med Helse og omsorg vurdert arealet på Tråholt som det beste alternativet for slike boliger. Bekymring for uro, voldshendelser, brannstiftelser, og utrykning av politi og brannvesen vurderes som lite sannsynlig da institusjonen er døgnbemannet. Den kommunale vegen inn til planområdet er dimensjonert i henhold til vegnormalen. Det er lagt inn rekkefølgekrav for gatebelysning på deler av Traaholtvegen i tilknytning til institusjonen, som sammen med at institusjonen er døgnbemannet skal ivareta trygg skoleveg. Beboerne vil gis tilbud om skyss til/fra boligene ved behov. I vedlagt ROS-analyse vurderes planforslaget opp mot tema som bl.a. miljø, infrastruktur og nærmiljø. Planforslaget ivaretar hensyn til kulturminner, se fylkeskommunens merknad.

Elin Guttormsen Bjordal m.fl.

I merknaden pekes det på at valgt lokasjon ikke tilfredsstillende kriterier som skal til for å få et vellykket prosjekt, og mener valget av Tråholt bærer preg av en viss desperasjon og utålmodighet. Det pekes på Vallermyrene som en bedre plassering. På Tråholt ligger også gamle kulturminner og viktig natur. Det pekes også på at boligene er planlagt i en blindveg, som kan gi utfordringer for passerende skolebarn/naboer.

Rådmannens kommentar:

Se rådmannens kommentar til Hammerstad og Traaholt. .

Rådmanns vurdering av planforslaget

Nærmiljøet har uttrykt bekymring/frykt for konsekvensene av planforslaget til nærmiljøet. Samtidig er det et stort behov for denne type boliger i kommunen.

Planforslaget

Planforslaget er grundig beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg består planforslaget av plankart og reguleringsbestemmelser. Som grunnlag for utarbeidelsen av planforslaget er det laget flere utredninger på viktige tema, hvor en kort oppsummering av disse fremkommer i planbeskrivelsen.

Bebyggelsen

Det legges til rette for 5 en-etasjes bygg. 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. Bygg- og eiendomsdrift og Psykiske helsetjenester og rusomsorg vil ha ansvaret for oppfølging av institusjonen i driftsfasen og samarbeidet med naboer.

Barn- og unges interesser

Det er per dags dato 4 barn som bor i Tråholtgrenda, innenfor planområdet. Disse tilhører 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 et stykke inn fra Traaholtvegen. 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 gjennom formål og hensynssone. 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. Driften må tas over budsjett.

Konsekvensutredning

Planen vurderes ikke til å utløse krav til konsekvensutredning.

ROS-analyse

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

Konklusjon

Planforslaget redegjør på et utfyllende måte hensikten, 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. Rådmannens innstiller på at planforslaget vedtas.