



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Telemark fylkeskommune
Postboks 2844
3702 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.

24/1489 - 12

Dato

21.10.2024

Forslag til endring av «Reguleringsplan for Eikelundområdet, planID 134» til uttalelser>

NB: Med bakgrunn i feil ved først ekspedering av dette dokumentet- sendes det ut på nytt til kun noen mottakere.

Reguleringsplan for Eikelundområdet (planID 134), vedtatt i Bystyret 12.10.2006, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 andre ledd. Forslagsstiller er Steiner Bygg AS ved Maxbo Tekniske Tjenester AS.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», jfr. plan- og bygningsloven § 12-14. Slike endringer, tidligere kalt «mindre endring», gjennomgår en enklere planprosess.

Kort om endringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for fortetting av boliger på eiendommene med gbnr. 121/186 (Lahellevegen 47) og 121/1995. I gjeldende plan omfattes gbnr. 121/186 av felt B14 med eksisterende eneboliger, mens gbnr. 121/1995 er ubebygd og omfattes av felt B7 med mulighet for oppføring av frittliggende eneboliger.

Endringen innebærer at B7 utvides med gbnr. 121/186, og at det tillates oppføring av eneboliger, kjedehus, to-, og tremannsboliger eller en kombinasjon av disse. GV2 blir også en del av B7. I dispensasjonsvedtak i sak 83/21 har kommunen gitt tilbakemelding om at denne gangvegen ikke vil bli realisert. Som følge av dette flyttes byggegrensen i B7 mot sør, og det tillates ny adkomst fra Vestheimvegen og Lahellevegen.

Videre endres bestemmelser for parkering/garasje, tiltak som tillates inntil 1 meter fra eiendomsgrense og utforming av bebyggelsen. Tillatt utnyttelsesgrad i B7 økes til 35 %-BYA. Endringene muliggjør hensiktsmessig fortetting i et sentrumsnært område, som samtidig hensyntar nabobebyggelsen.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

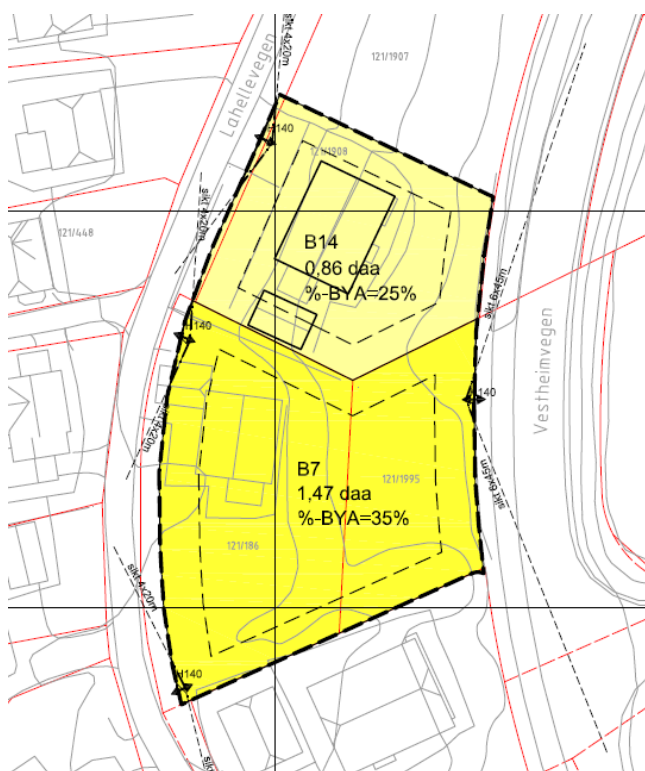
Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

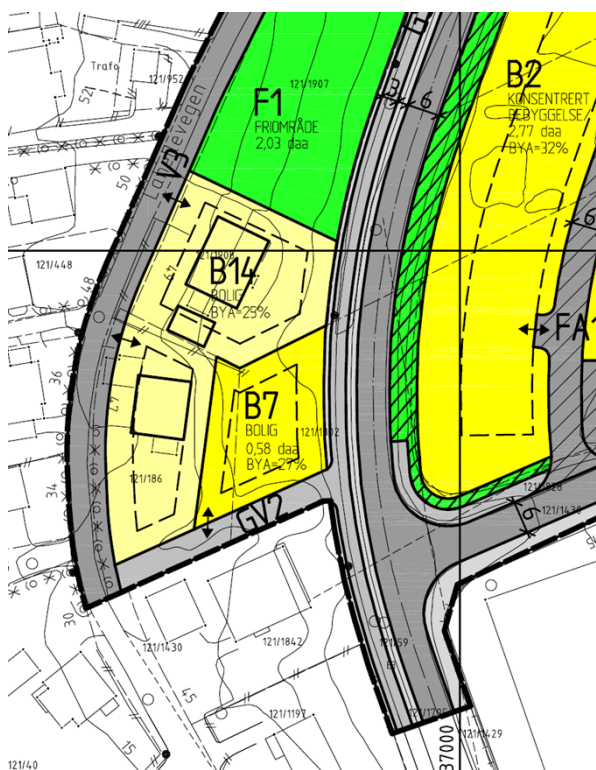
Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

I dokumentet *vurdering av områdestabilitet* med tilhørende uavhengig kontroll viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende for det aktuelle planområdet. Videre viser vurderingen at eventuell heving av terrenget innenfor tomte med konvensjonelle fyllmasser vil forverre stabilitetsforholdene ned mot Vestheimvegen og kan videre medføre skadelige setninger for planlagte nybygg og omkringliggende eksisterende bygg og infrastruktur. Dette må vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig ifm. byggesaken, når mer detaljerte planer foreligger. Dette gjelder også lokalstabilitet, grave og fundamenteringsforhold for planlagte tiltak/bygg innenfor tomte.

For alle nye tiltak i felt B7 skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret med tanke på ras. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.



Figur 1: Forslag til ny plan.



Figur 2: Utsnitt av gammel plan.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegget «Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess».

Rådmannens foreløpige vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen muliggjør boligfortetting i et sentrumsnært område, samtidig som omkringliggende omgivelser hensyntas på en akseptabel måte.

Det vurderes som fornuftig å se de to aktuelle eiendommene i sammenheng med tanke på utvikling av boliger. Tettheten det legges til rette for er i tråd med kommunens ønsker i områder nært sentrum, og vil bidra til at flere kan gå, sykle eller reise kollektivt i det daglige. Tilknytningen til sentrum vil også styrkes når ny gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva er realisert.

Vedlagte illustrasjoner og sol-/skyggediagram viser at tilpasning og solforhold er ivaretatt på en tilstrekkelig god måte for nabobebyggelsen.

Geoteknikk ivaretas gjennom vedlagt områdestabilitetsvurdering med tilhørende uavhengig kontroll, og videreført bestemmelse om at det skal foreligge geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for et hvert tiltak. Det er også krav om at vurderingene skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak før det gis tillatelse til tiltak.

Rådmannen vurderer foreløpig at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14 andre ledd.

Mer informasjon og vedlegg i saken kan sees på <https://www.porsgrunn.kommune.no/> under Lokalpolitikk og Høringer.

Har du synspunkter til planendringen?

Send eventuelle synspunkter til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Dersom det ikke kommer inn vesentlige merknader til endringen, vil planendringen deretter bli lagt frem for vedtak i kommunens faste utvalg for plansaker.

Fristen er 08.11.2024.

Med hilsen

Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
arealplanlegger
93823729

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

UNDRUM SIGNE LIV	Elvesletta 14	3919	PORSGRUNN
ØVREBØ ANNE KARINE	ELVESLETTA 16	3919	PORSGRUNN