



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/14616
PlanID: 651 Nyhusåsen

Nyhusåsen

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2



1. Sammendrag

Kap. 2 Bakgrunn

Omhandler formålet med planen og hvem som står bak denne.

Kap. 3 Planstatus og rammebetingelser

Gir oversikt over overordnede planer og gjeldende planer for området. Her omtales også igangsatt planarbeid i nærområdet og hvilken betydning dette har fått for planarbeidet.

Kap. 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Det er eksisterende forhold – landskap, kulturminner, naturverdier, infrastruktur m.m. som beskrives her.

kap. 5 Planprosessen

Oppstart, varsling, innkomne merknader og kommentarer til disse.

kap. 6 Beskrivelse av planforslaget

En kort gjennomgang av reguleringsformål og rekkefølgebestemmelser. Planfaglige temaer blir kommentert.

Kap. 7 Kosekvensutredning

Reguleringsplanen er ikke konsekvensutredningspliktig.

kap. 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som i sjekklista for Grenlandsstandarden (50-011) framkommer som viktige for planforslaget.

Kap. 9 Avsluttende kommentarer

Plannavn

Navnet på reguleringsplanen er "Nyhusåsen ". Plan ID: 651 Nyhusåsen

Planforslagets innhold

Planforslag - pdf-format i målestokk 1:1000

Planforslag i dwg-format

Plankart SOSI-fil

Illustrasjonsplan – pdf-format i målestokk 1:500

Illustrasjonsplan i dwg-format

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse med vedlegg

Sol/skyggediagram for planområdet i sin helhet og for lekearealene spesielt

ROS-analyse

Reguleringsbestemmelser

Vedlegg:	-	GEO-rapporter	Vedlegg 1 og 2
	-	Vurdering av flomvei	Vedlegg 3
	-	Støyrapport	Vedlegg 4
	-	Arkeologi/kulturminner	Vedlegg 5 og 6
	-	BIO-rapport	Vedlegg 7 og 8
	-	Merknader og kommentarer/svar til disse	Vedlegg 9
	-	Sjekkliste (Grenlandsstandarden 50-011)	Vedlegg 10

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for småhusbebyggelse – boliger.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Eier av Gbnr 50/219 ønsker å legge til rette for boliger på eiendommen. Sivilarkitekt Gunnar Dale er engasjert av Mynd Eiendom AS for å utarbeide reguleringsplanen.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Området ligger i KPA som fremtidig boligområde (B23). Vedtatt 13.6.2019

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått noen utbyggingsavtaler, men det har blitt drøftet.

Vann Partene har til hensikt å inngå en avtale

Avløp Det ser ut til å bli privat løsning (pumpe) fram til kommunalt nett

Vei Områdets topografi gir ikke mulighet for kommunal standard på interne veier. Disse blir derfor private.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen er etter Forskrift om konsekvensutredninger § 2 ikke konsekvensutredningspliktig.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Området blir en utvidelse av det eksisterende boligområdet på Nyhusåsen.

Det ligger i det vi i Grenland kaller bybåndet.

Området berøres av to overordnede planer:

Plan D 1406 I nedre del av planområdet viser kommuneplanens arealdel (KPA) et framtidig boligområde (B23). Vedtatt 13.06.2019
B23 blir med denne planen regulert til boligområde

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Planområdet dekkes av to gjeldende reguleringsplaner. Innenfor planområdet erstattes disse av denne nye planen.

Øvre og østre del av planområdet:

Plan ID 646 Nyhusåsen – regulert til boligområde m.m. Vedtatt 14.12.2017
Planen erstattes av denne nye planen.

Resten av planområdet:

Plan ID 624 Reguleringsplan for Asalund gnr. 50 / bnr. 12 m. fl. Vedtatt 7.4.1992
Den nordre del er regulert til «Anlegg for idrett og sport».
Den søndre delen er regulert til «Annet friområde».

Innenfor planområdet regulerer denne nye planen eksisterende anlegg for idrett og sport til samme formål. Øvrig areal innenfor planområdet blir regulert til boligområde og naturområde. Nye og eksisterende hensynsoner er markert i planen.

3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning det har for planarbeidet

Plan ID 841 E18 Preståsen – Kjørholt

Ny E18 vil gå i tunnel under planområdet. Det har ført til følgende begrensninger:

Bygninger må settes på armert plate på mark og det kan ikke bygges kjellere. Sprengningsarbeid må begrenses til et minimum og det kan ikke bores etter jordvarme. Det må påregnes ulemper i form av rystelser og støy på dagtid i anleggsperioden for ny E18».

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Den foreslåtte planen for Nyhusåsen er i henhold til temaplanen *Kommunal planstrategi 2019-2023*.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nyhusåsen ligger i bybåndet gjennom Grenland.

Den foreslåtte planen for Nyhusåsen er samordnet med ATP Grenland og følger KPA for Porsgrunn. Dermed er den også i tråd med Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.6 Eiendomsforhold

Planen omfatter følgende eiendommer:

GBNR

50/219	9908 m2	Inger Johanne Werner
50/88	4118 m2	Porsgrunn kommune
del av 50/8	3598 m2	Porsgrunn kommune
del av 50/2	1060 m2	Porsgrunn kommune

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet er totalt på ca. 18,6 da og omfatter del av idrettsanlegget på Tveten i nord. Det grenser til eksisterende boligområde på Nyhusåsen i øst, - til eksisterende boligområde Asalund i syd og til LNFR-område mot syd og vest.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Området har en kombinasjon av fjell i dagen og grunn jord. Det er topografisk utfordrende og har neppe vært brukt til jordbruksareal. Det er registrert verneverdige trær – løvskog – i området. De registrerte områdene vil bli vernet.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Den nordre delen av planområdet er del av et eksisterende idrettsanlegg.

For øvrig er området et naturområde.

I øst og syd grenser planområdet mot eksisterende boligområder. I vest grenser det mot LNFR jordbruksareal.

4.4 Stedets karakter

Området framstår i dag som lite tilgjengelig både på grunn av topografien og tett kratt-skog. Verneverdig vegetasjon er registrert og innlemmet i planen.

4.5 Landskap

Den delen som er regulert til boligformål er todelt:

Østre og øvre del av boligområdet:

«Fjellhylla» - er betegnet B1. Den er ca 30 meter bred og 95 meter lang. Den stiger fra kote +62 (i sør-øst) til kote +65 (i nord-vest).

Mot nord-øst er det en fjellskrent med høydeforskjell fra 7 til 10 meter. Mot syd-vest er det en tilsvarende skrent med høydeforskjell fra 4 til 15 meter.

Vestre og nedre del av boligområdet:

Dette er betegnet B2 og B3. Her faller terrenget ca 1:7 mot syd.

Når krattskogen ryddes vil området få gode sol- og utsiktsforhold. En verneverdig eik er registrert og innlemmet i planen.

Det vises til soldigram som følger med planen.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdets øvre del ble undersøkt av Telemark Fylkeskommune – team kulturarv i 2016.

Det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner og heller ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

I 2019 konkluderte de med det samme for nedre del av planområdet.

4.7 Naturverdier

Det er foretatt en kartlegging av naturtyper i planområdet (vedlegg 8.2.1 og 8.2.2).

Fra rapporten for øvre del av planområdet (vedlegg 8.2.1):

«Ved undersøkelsene i mai 2016 ble det ikke påvist areal med naturtypeverdi eller påvist/funnet potensial for rødlistearter. Bruk av planområdet til boligformål vil derfor etter vår vurdering ha få eller ingen negative effekter på rødlistearter eller naturmiljø».

Fra rapporten for nedre del av planområdet (vedlegg 8.2.2):

To typer med forvaltningsverdi ble avgrenset, begge med verdi lokalt viktig C.

- 1716 Kalkhasselskog H560_2.
- 1717 Eik H560_3

Kalkhasselskogen grenser til tidligere registrert kalklindeskog (BN00109500) Verdi B.
I planen betegnet som H560_1

Disse er vist i planen som hensynssone – bevaring naturmiljø.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nord i planområdet forbinder en eksisterende G/S-veg Nyhusåsen med skoleområdet, lekeplass og idrettsbaner.

Sør i planområdet vil en ny sti ned fra lekeplassen forbinde Nyhusåsen til et eksisterende nett av stier som bl.a. fører til gang- og sykkelvei langs Breviksbanen.

Fra denne når man Uræddløypa som er turvei og lysløype.

Det er 1700 m langs tursti og etablert GS- vei til Olavsberget badeplass.

4.9 Trafikkforhold

Adkomst inn i planområdet blir en forlengelse av kommunal vei i nordenden av planområdet. Denne adkomstveien inn i planområdet vil bli privat og eies og drives i fellesskap av tomteeierne i planområdet.

Veien deler seg ca 30 meter inn i planområdet. Mot syd-vest – til den nedre del av planområdet – får veien en stigningsgrad 1:9. Mot syd-øst – til den øvre del av planområdet får veien en stigningsgrad 1:10. Topografien tilsier at stigningsgraden må bli slik.

Adkomstveien er regulert 5 meter bred og består av et 3 meter bredt, asfaltert veilegеме med 1 meter skulder/grøft på hver side

Det skal anlegges autovern der terrengforhold tilsier det. Det anlegges en vendhammer i sørenden (den laveste delen) av planområdet.

4.10 Barns interesser

Skole: Planområdet ligger nær skoleanlegg – Tveten barne- og ungdomskole

Idrettsanlegg: Planområdet ligger nær Eidangerhallen og to fotballbaner

Barnehage: 600 m til Eplehagen barnehage, 750 m til Nystrand barnehage

Lekeplass: Nærlekeplass for barn opp til skolealder ligger sentralt i planområdet.

Natur: Planområdet er omgitt av store naturområder med et nettverk av stier, gangveier og lysløyper. Det er 1700 m langs tursti og etablert GS-vei til Olavsberget badeplass.

4.11 Sosial infrastruktur

Skoleanlegg, idrettsanlegg, kirke og kollektivtrafikk (buss) i nærområdet.

Naturområde med stier i nærområdet.

Barnehager - 600 og 750 m gangavstand fra planområdet

Badeplass - 1700 m gangavstand fra planområdet

Lysløype - 1000 m gangavstand fra planområdet

Moheim lokalsenter - 1300 m gangavstand fra planområdet

4.12 Tilgjengelighet

Området er tilgjengelig med bil og alle former for sykkel. For bevegelseshemmede kan topografien – og dermed stigningsforholdet på adkomstveien være utfordrende og noen vil måtte bruke motorisert framdrift for å komme inn i -og ut av området.

4.13 Teknisk infrastruktur

Kommunalt vann og avløp er tilgjengelig i Nyhusåsen – øverst i området.

Vann tas herfra. Avløp pumpes i privat anlegg opp til kommunalt nett.

EL og fiber er tilgjengelig.

4.14 Grunnforhold

Det er foretatt en geoteknisk vurdering for øvre del av planområdet. (vedlegg 8.5.1).

Fra sammendrag av rapporten:

«Ny E18 gjennom Porsgrunn er planlagt å gå i tunnel under planområdet. Plataet i planområdet ligger på ca. kote +60 ved ca pel 8250 hvor ny E18 er planlagt på ca kote +15. Tunneltaket ligger dermed ca 38-42 m under dagens terreng i planområdet. Kwartærgeologisk kart og befaringen viser at det er fjell i dagen i store deler av planområdet og det forventes for øvrig kun begrenset mektighet av løsmasser (forvitningsmateriale og skogbunn) over berg.

Det ligger til rette for at småhusbebyggelse kan fundamenteres direkte på kvalitetsfylling på berg og utsprengt bergflate».

Dette gjør at bygninger må settes på armert plate på mark og at det ikke kan bygges kjellere. Sprengningsarbeid må begrenses til et minimum og det kan ikke bores etter jordvarme. Det må påregnes ulemper i form av rystelser og støy på dagtid i anleggsperioden for ny E18. Det vises også til at GEO-rapport for nedre del av planområdet (vedlegg 8.5.2) konkluderer med det samme.

4.15 Støyforhold

E18 passerer planområdet ca 200 m syd for dette. Den skal legges i tunnel under planområdet. Da vil man ikke lenger høre trafikken på E 18. Det blir lokal trafikk med lavere fart og ÅDT.

Idrettsanleggets 7er-bane ligger inntil planområdet i nord. Rambøll AS har laget støyrapport. Beregningen viser at den nærmeste boligen på tomt 1 har behov for støyskjerming. Dette er tatt inn i planen. (Vedlegg 8.1)

4.16 Luftforurensning

Det er ingen spesiell luftforurensning i planområdet.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Det går ikke høyspentkabler under eller over planområdet.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Topografien i planområdet er utfordrende. Det har to høye og bratte skrenter.

Det går en flomveg gjennom nedre del av planområdet.

Idrettsanlegg ligger tett inntil planområdet i nord.

4.19 Næring

Det foregår ingen næring i planområdet.

Det nærmeste er skoleanlegget på Tveten 50 – 200 m mot nord og Østre Tveten gård ca 200 m mot vest.

4.20 Analyser/utredninger

Vedlegg 8.1	Støyutredning
Vedlegg 8.2.1	BioFokus – øvre del
Vedlegg 8.2.2	BioFokus – nedre del
Vedlegg 8.3.1	Arkeologi – nedre del
Vedlegg 8.4	Rapport flomvei
Vedlegg 8.5.1	GEO-rapport øvre del
Vedlegg 8.5.2	GEO-rapport nedre del

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble holdt oppstartsmøte 25.10.2019

I oppstartsmøtet deltok:

Fra forslagsstiller:

Gunnar Dale
Espen Andersen
Einar Bordewich

Fra kommunen :

Fridrik Bergsteinsson Karina Kristina Moen Wallekjær
Maja Mercina Terje Madsen
Kjell Henrik Semb Bjørnar Andersen

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

Forhåndsvarsling ble foretatt den november 2019, med varsel i TA og PD og brev / e-post til berørte, med frist for merknader 6.januar 2020.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Følgende merknader er kommet inn. Uttalelsene er noe forkortet, men de er lagt ved i sin helhet.

5.3.1 Nye Veier (30.1.2020)

«Det planlagte boligområdet på Nyhusåsen ligger over planlagt ny E18. Ny E18 vil gå i tunnel under Nyhusåsen og kan gi føringer for det videre arbeidet med regulering av boligområdet.

I tilstøtende reguleringsplan for Nyhusåsen Vest Plan ID 646 er det bl.a. gitt føringer for boring etter jordvarme. Fram til endelig plassering av Ny E18 er bestemt vil tilsvarende føringer måtte innarbeides i reguleringsplan for Nyhusåsen. Nye Veier ønsker å informeres i det videre planarbeidet».

Kommentar

Denne nye reguleringsplanen erstatter tidligere plan for Nyhusåsen Vest Plan ID 646. For Nyhusåsen Vest Plan ID 646 ga Nye Veier følgende føringer:

«Vi viser videre til tidligere korrespondanse og referat fra møtet 2. juli 2015 hvor det klargjøres at bygninger må settes på armert plate på mark og at det ikke kan bygges kjellere. Sprengningsarbeid må begrenses til et minimum og det kan ikke bores etter jordvarme. Det må påregnes ulemper i form av rystelser og støy på dagtid i anleggsperioden for ny E18». Dette vil bli lagt til grunn også i den nye planen. Nye Veier vil bli løpende informert.

5.3.2 Telemark fylkeskommune (18.12.2019)

Areal og transport

Fylkeskommunen viser til at planområdet er vist som boligområde i kommuneplanens arealdel og at det ligger i bybåndet i regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP-Grenland).

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes. Videre ber de om at det legges ved sol/skyggediagram for lekearealene mellom 10.00 og 17.00 i jevndøgn.

Klima, miljø og vannforvaltning

Fylkeskommunen minner om «Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken for planperioden 2016-2021».

Kulturarv:

«Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet».

«Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen».

Kommentar

Sol/skyggediagrammer vil bli utarbeidet

Det planlagte inngrepet vil ikke forringe økologisk og/eller kjemisk tilstand i lokal vannforekomst.

Meldeplikten er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

5.3.3 Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (2.12.2019)

ATP Grenland

Planområdet ligger innenfor bybåndet, og en regulering til boligbebyggelse er derfor i tråd med føringer i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland)

ROS, flom og grunnforhold

Fylkesmannen peker på kravet om risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Deler av planområdet ligger i fareområde for flom.

Området ligger under marin grense. Det forutsettes derfor at utfordringer knyttet til grunnforhold, terrengstabilitet og eventuell masseutglidning i planområdet blir vurdert.

Kommentar

Sikker flomveg gjennom området vil bli ivaretatt.

Området er kartlagt geoteknisk i forbindelse med tunnel for ny E18. Det er ikke fare for masseutglidning i planområdet.

Støy

Deler av området mot sørøst ligger innenfor gul støysone (E18).

Det bør vurderes om støy fra idrettsanlegget vil påvirke planområdet.

Kommentar

E18 skal legges i tunnel. Eksisterende vei får da mindre trafikkbelastning og sannsynligvis også lavere hastighet. Gul støysone vil da ikke berøre området. Støyberegning viser at det må anlegges støyskjerm mellom tomt 1 og 7-er banen.

Naturmangfold

Omtrent midt i planområdet er det registrert en utvalgt naturtype (ID BN00113288) - hul eik.

Mot vest i planområdet er det registrert naturtypen kalkedellauvskog (ID BN00113275).

Kommentar

Disse arealene er vist i planen som hensynssone bevaring naturmiljø.

Det vises til BioFokus-notat 2017-32 (vedlagt).

Friluftsliv og hensynet til barn og unge

Fylkesmannen påpeker at deler av planområdet er viktige for friluftsliv og idrett.

Leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal være egnet både i utforming og størrelse.

Kommentar

Det er avsatt plass til en liten nærlekeplass i området – 180 m².

Planområdet ligger tett opp til idrettsanlegg og skoleanlegg på Tveten. Nærområdet byr derfor på rikelig mulighet for organisert og uorganisert aktivitet for barn og unge.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med støttende funksjoner.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

6.2.1 Boligbebyggelse B

Området foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Maksimalt % BYA er angitt i planen.

Øvre del - B1 - er regulert til fire frittliggende eneboliger, og en to-manns bolig.

Nedre del - B2 og B3 - er regulert til 8 boenheter som rekkehus.

Bygningene skal i hovedsak skal ha flate tak. Maksimal byggehøyde er angitt i plankartet.. Med de angitte maksimale byggehøydene blir det boliger på to plan i B1 og 3 plan i B2 og B3. Byggehøyder og takformer er satt slik for at bygningene ikke skal ta mye utsikt fra hverandre og fra bakenforliggende bebyggelse.

Fordi ny E18 skal gå i tunnel under planområdet er det ikke tillatt å sprengte ut for kjellere eller bore etter bergvarme

6.2.2 Idrettsanlegg BIA

Det avsatte området er en del av eksisterende 7- er bane. Denne er anlagt på en steinfylling. Overflaten består av en opparbeidet grasmatte med skulder på ca 3 meter. Det er satt opp ballnett ut mot steinfyllinga / skråningen langs en langside og en kortsid. Støyberegning viser at det er behov for en støyskjerm mellom 7-erbanen og tomt 1. (Vedlegg 8.1)

6.2.3 Renovasjonsanlegg BRE

Dette området er satt av for miljøstasjon.

6.2.4 Lekeplass BLK

Midt i boligområdet er det regulert en småbarnslekeplass på 180 m². Området er syd- og vestvendt med en høy fjellskrent mot nord-øst. Området er godt skjermet mot støy og biltrafikk. Mellom den vernede eika og lekeplassen går det en tursti som lenger syd knyttes til et nettverk av stier og til naturområde.

6.2.5 Offentlig kjøreveg o_SKV

Offentlig kjøreveg – Nyhusåsen – går inn til området

6.2.6. Privat kjøreveg f_SKV

I planområdet er veiene regulert med en total bredde på 5,0 meter. I dette inngår 1,0m skulder/grøft på hver side av kjørevegen. Kjørevegene vil bli private og vil eies og drives i fellesskap av tomteeierne i planområdet. Planen inneholder kun 14 boenheter og genererer derfor lite trafikk.

6.2.7 Gang- og sykkelveg SGS

Eksisterende offentlig G/S-veg.nord i planområde forbinder boligområdet med skole- og idrettsanlegg nord og vest for planområdet.

6.2.8 Naturområde GN

Fjellskrentene og området rundt bebyggelsen er avsatt til naturområde.

I naturområdet er det tre hensynssoner: Bevaring naturmiljø. Det er ett felt med kalkhasselskog og ett med kalklindeskog. Videre er det en gammel eik. Det går en flomveg igjennom området. En del av denne skal legges om.

(Vedlegg 8.4)

6.2.9 Tursti GT

Eksisterende stier er vist i planen. I tillegg skal det anlegges en ny sti – forbi lekeplassen og sydover til eksisterende nettverket av stier.

6.2.10 Hensynssoner Pbl § 12.6

Planen inneholder tre typer hensynssoner:

Flomveg H320

Deler av eksisterende flomveg flyttes 10-15 meter mot vest. Den omlagte traseen må ryddes og steinsettes slik at den fungerer som den skal. I sydenden leder flomvegen – som i dag - til en eksisterende bekk.

Det vises til rapport fra Rambøll AS - Vedlegg 8.4

Bevaring naturmiljø H560

Det er 3 slike områder i planen:

- Kalklindeskog (betegnet H560_1)
- Kalkhasselskog (betegnet H560_2)
- Eik (betegnet H560_3)

Det vises til to rapporter fra BIOfokus – vedlegg 8.2.1 og 8.2.2

Frisiktsone H140

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen plasseres på øvre og nedre felt i planområdet.

Eksisterende bebyggelse mot øst ligger 7-9 m høyere enn øvre felt.

Eksisterende bebyggelse mot syd ligger 10-11 m lavere enn nedre felt.

For at bebyggelsen ikke skal skygge for hverandre og de bakenforliggende blir den utformet med flate tak.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Bygningenes fysiske utforming og terrengtilpasning sikrer et godt fysisk bomiljø.

Sedumtak gir høy teknisk standard og er med på håndtering av overvann.

Rekkefølgebestemmelser skal sikre bomiljø/bokvalitet fra 1. innflytting.

6.5 Parkering

Krav til parkering i KPA kap. 1.6.1.8 er min. 2 plasser pr. boenhet.

I tillegg viser planen gjesteparkering ved lekeplassen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

I planområdet er veiene private. Disse knyttes til offentlig vei – Nyhusåsen – nord i planområdet.

Avløp pumpes opp til kommunalt nett nord for planområdet.

Boligene tilknyttes kommunalt vann.

Strømkabler og kabler for nett-tilknytning legges i bakken.

6.7 Trafikkløsning

Offentlig kjøreveg (Nyhusåsen) leder fram til planområdet. Interne veier i planområdet blir private.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Kommunal vannforsyning

6.9 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelser, tekniske forskrifter og systemet for ansvarsbeleggelse i byggesaker sikrer miljøoppfølging.

6.10 Universell utforming / tilgjengelighet

For tomtene 3, 4 og 5 er kravet i reg. best. § 3.1.1 2. ledd at boligene skal ha alle hovedfunksjonene på bakkeplan.

På tomtene 1,2 og 6 -14 blir det boliger med carport integrert i bygningskroppen. Da blir det ikke plass til alle hovedfunksjonene på inngangsplanet. De vil likevel få planfri inngang og oppholdsrom og tilgjengelig wc på inngangsplanet.

Ved lekeplassen - som også blir en møteplass for beboerne i området – anlegges to parkeringsplasser. Dette gjør plassen mer tilgjengelig.

6.11 Uteoppholdsareal

Reguleringsbestemmelse i § 3.1.1 1. ledd (fellesbestemmelse) gjengir krav til uteoppholdsareal satt i KPA kap. 2.1.1.3

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Området egner seg ikke til landbruk. Det er derfor ikke gjort landbruksfaglige vurderinger.

6.13 Kollektivtilbud

Det er 350 meter til bussforbindelse med avgang i begge retninger hvert 20. minutt.

Det er 3500 meter til kollektivknutepunktet i Porsgrunn sentrum.

6.14 Kulturminner

Telemark fylkeskommune gjennomførte en arkeologisk registrering i øvre del av planområdet 4.4.2016 (vedlegg 8.3.2)

Sitat fra sammendrag av rapporten:

«Registreringen ble gjennomført ved prøvestikking og overflateregistrering. Undersøkelsen resulterte ikke i funn av automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet. Det ble heller ikke registrert nyere tids kulturminner i tiltaksområdet».

Telemark fylkeskommune, team kulturarv uttalte 29.10.2019 om hele planområdet: (vedlegg 8.3.1)

«Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet».

En bestemmelse om stopp i arbeidet og varsling ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner, jfr. § 8, annet ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978, er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

6.15 Sosial infrastruktur

Tveten barneskole, Tveten ungdomsskole, Eidangerhallen og to idrettsbaner ligger i umiddelbar nærhet. Det er 350 meter til god bussforbindelse og 500 meter til Eidanger kirke. Store turområder ligger i nærheten. Olavsberget badeanlegg ligger i gangavstand på 1700 meter langs tursti og etablert GS-vei. Det er god utsikt over Eidangerfjorden som på det nærmeste ligger 750 meter fra planområdet. Det er 3500 meter til Porsgrunn sentrum og 1300 meter til lokalsenter på Moheim.

Det ligger derfor godt til rette for at området bygges ut med boliger.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Området vil få gatebelysning. Det er ikke gjennomkjøring gjennom området.

6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

(Se pkt. 6.6 og 6.20 her)

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er planlagt en miljøstasjon nord i området. Arealet er 270 m² netto. Denne er tilgjengelig fra offentlig veg og vil bli betjent av RIG. Beboerne i området må selv sørge for å bringe sitt husholdningsavfall hit.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Den høye skrenten mellom B1 og B2 / lekeplass må sikres med gjerde. Rækkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene sikrer at gjerdet er på plass før ferdigattest kan utstedes. Skrentene på begge sider av B1 må ryddes for stein og annen løsmasse. Det skal bygges en støyskjerm mellom tomt 1-2 og den nærmeste idrettsbanen.

6.20 Rækkefølgebestemmelser

Det er tatt med følgende rækkefølgebestemmelser:

6.20.1 Før rammetillatelse:

- Overordna utomhusplan
- Detaljert utomhusplan
- Teknisk plan
- Detaljplan for omlegging av flomveg

6.20.2 Før igangsettingstillatelse:

- Godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg

6.20.3 Før ferdigattest / brukstillatelse:

- Støyskjerm skal oppføres ifølge beregnet skjermingsbehov.
- Gjerde mot skrenten mellom B1 og B2 / Lek.
- Lekeplass og sti forbi denne mot syd/øst skal være opparbeidet.
- Autovern skal være etablert der høyde på vegfylling er mer enn 2 meter.
- Fjellskrentene – den ene ned til B1 og den andre ned fra B1 - skal være ryddet for løse steiner.

(Se reguleringsbestemmelser §4 for flere detaljer)

6.21 Radon

Berggrunnen i området består av kalkstein.

Aktsomhetskart for området viser 100- 200 Bq/m³ i inneluft (uten tiltak).

Det må dokumenteres i byggesak at radon-krav i tekniske forskrifter blir oppfylt.

6.22 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ved brann

Boligene i planområdet vil være i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Det er en preakseptert ytelse at oppstillingsplass for brannbil er max 50 meter fra boligen. Det er vist to slike oppstillingsplasser i planområdet – en ved tomt 4 og en i vendhammer sør i området.

Slokkervannuttak med tilstrekkelig kapasitet blir plassert ved oppstillingsplassene.

Adkomstveiene får asfaltert bredde på 3 meter. I tillegg vil 25 cm av veiskulder på hver side bli bygget opp med bærekraftige masser. På denne måten sikres en kjørebredde på 3,5 meter. Bredden er større i svingene der overheng er tegnet inn.

7. Konsekvensutredning:

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Deler av planområdet er tidligere regulert til boligformål. Den delen som ikke tidligere er regulert til boligformål er mindre enn 15 dekar. Reguleringsplanen er derfor etter Forskrift om konsekvensutredninger §2 ikke konsekvensutredningspliktig.

Oppstartsmøtet for plansaken kom til samme konklusjon.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Her utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som i sjekklista for Grenlandsstandard (50-011) framkommer som viktige for planforslaget. Alle tema som i sjekklista er krysset av for "JA" kommenteres. Punkt-nummereringen henviser til sjekklista

8.1 Planfaglige vurderinger

*pkt 1 Overordna plan - ATP Grenland
Se pkt. 3.1 her*

*pkt 6 Utløses krav til konsekvensutredning
Se pkt. 7 her*

*pkt 8 Folkehelse
Planområdet ligger nær et godt utbygd idrettsanlegg med innendørs og utendørs fasiliteter. Det blir knyttet stiftelse til nærliggende turområde.*

*pkt 10-12 Landskap og estetikk
Tilpasning til landskap og omgivelser går fram av 3D-bildene.
I fjernvirkning vil ingen bygninger danne silhuett mot himmelen.
Eksisterende bebyggelse mot nord-øst er eneboliger og 2-manns boliger. Mot syd-vest er det 4-manns boliger. Dette gjenspeiles i foreslått bebyggelse.
Planområdet heller mot syd og vest. Det har utsikt over Eidangerfjorden. Gode solforhold vises i vedlagte soldiagram.*

*pkt 13 Planområdets forbindelser til skole/barnehage, service-/tjenestetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud, arbeidsplasser
Forbindelsene er beskrevet her i pkt. 4.8, 6.13 og 6.15*

*pkt 15 Fortetting med kvalitet
Boligene får uteoppholdsareal iflg. §2.1.1.3 i KPA
Det blir familieboliger med 3 soverom. Nærhet til skoler, idrettsanlegg og friområder bidrar til bokvaliteten. Planområdet ligger i bybåndet og har god tilgang til kollektivtrafikk.*

- pkt 16* *Grønnstruktur*
Det skal anlegges en ny sti forbi lekeplassen og sydover. Denne knytter området til et eksisterende nettverk av stier. Grønnstrukturen blir tilgjengelig for allmennheten.
- pkt 17* *Utbyggingsrekkefølge*
Se pkt. 6.20 her
- pkt 20* *Utbyggingsavtale*
Planforslaget utløser behov for offentlig/privat utbyggingsavtale. Dette vil gjelde VA – anlegg.
Veier i planområdet vil eies og drives i fellesskap av tomteeierne i planområdet. Dette fordi topografien i området ikke gir mulighet for kommunal standard på veiene.

8.2 Miljøfaglige vurderinger

pkt 27, 28 og 31 *Naturverdier*

Planområdet omfatter to naturtyper med forvaltningsverdi, begge med lokal verdi C. Lokalitet 1716 kalkhasselskog og lokalitet 1717 gammel eik. Lokalitet 1716 grenser til tidligere registrert kalklindeskog (BN00109500) med regional verdi B.
(For mer informasjon vises det til to bio-rapporter som følger planforslaget). Kommuneplanen viser at planområdet grenser mot naturområde i syd og mot LNFR-område i vest.

pkt 35 *Naturmangfoldloven*

Se pkt. 4.7 her
Virkingen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Under forutsetning av at registrerte naturtyper blir vernet vil ikke planforslaget påvirke økosystemet i vesentlig negativ grad.
Grønne tak (sedum) vil medvirke til at overvann kan håndteres lokalt.

pkt 38 - 40 *Friluftsjnteresser*

Planområdet grenser mot/omfatter eksisterende naturområde i syd og vest. Her knyttes planområdet til et eksisterende nettverk av turstier og gang- og sykkelveg langs Breviksbanen. Dette gir også bilfri adkomst til Uræddløypa.

pkt 50 *Enøk*

Det kan anlegges solfangeanlegg på takene. Solfanger skal ikke være større enn 12 m² pr bolig.
Utedel av evt. varmepumpe skal støyskjermes. Kravene i NS 8175 tabell 6, klasse C skal legges til grunn.
Boligene på tomtene 1 – 5 skal oppfylle kravene til passivhus.

8.3 Kulturlandskap og kulturminner

pkt 54 *Kulturlandskap*

Avstand mellom utbyggingsområde og landbruksområde er ca 50 meter.

Mellom disse områdene ligger den vernede kalkhasselskogen og en etablert tursti som forbinder skoleområdet med boligområdene syd for planområdet og det etablerte nettverket av turstier.

8.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

pkt 58 Naturfarer - overvann

Overvann skal håndteres lokalt. For å begrense styrtbelasting er det sedumtak på boligene og asfalterte områder er begrenset til et minimum. Overvann føres til eksisterende flomveg/bekk ut av området.

8.5 Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser

pkt 67 - 70 Tilgjengelighet

Boligene på tomtene 3 - 5 får alle hovedfunksjonene på bakkeplan. På tomtene 1,2 og 6-14 blir det boliger med carport integrert i bygningskroppen. Da blir det ikke plass til alle hovedfunksjonene på inngangsplanet. Disse boligene får planfri inngang, oppholdsrom og tilgjengelig wc på inngangsplanet. Dette kan fungere for folk med midlertidig nedsatt bevegelighet.

Ved lekeplassen - som også blir en møteplass for beboerne i området – anlegges HK gjesteparkering. Dette gjør plassen mer tilgjengelig.

9. Avsluttende kommentarer:

Reguleringsplanen er i samsvar med ATP Grenland 2014 – 2025 og KPA 2018-2030.

Den legger opp til etablering av nye familieboliger i «bybåndet».

Boligene ligger nær skoler, idrettsanlegg, naturområder og etablert infrastruktur. Det blir kort vei kollektivtrafikk – bussrute M2.

ROS-analysen peker ut et par forhold – støy fra idrettsbanen og en flomvei som passerer området. Dette er hensyntatt i planen og blir med i den videre detaljplanleggingen.

Det stilles relevante rekkefølgekrav.

Miljø, natur og tilgjengelighet er hensyntatt i planen.

Sivilarkitekt Gunnar Dale

siv.ark@gunnar-dale.no

tel 913 67 984

sist revidert 26.12.2022