



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/02689  
PlanID: 532

---

## Reguleringsplan for Hovholt Gård

Detaljregulering  
Saksfremstilling med vedtak

---

Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532, godkjent av Bystyret 17.11.2022 i sak 62/22

---

### INNHOLD

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 17.11.2022 i sak 62/22.
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 01.11.2022 i sak 60/22.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 21/02689-38)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 31.05.2022 i sak 30/22.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 21/02689-20)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

### KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 02.12.2022, med frist for eventuelle klager er satt til 30.12.2022.

# Saksprotokoll

## Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532 (sluttbehandling)

---

Arkivsak-dok. 21/02689  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	01.11.2022	60/22
2 Bystyret	17.11.2022	62/22

---

### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID

532, med planbestemmelser datert 27.10.22 med følgende endringer:

#### 3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsplanen er tilpasset et boligområde i planområdet, fordelt innenfor BKS1-BKS3.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m. Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles. Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m. Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m. 3. etg skal være tilbaketrukket fra hovedfasaden.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

#### 3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Tabellen viser maks tillat kotehøyde for bygg (møne eller flatt tak) over gjennomsnittlig planert terreng. Laveste gesims innenfor BKS2 og BKS3 skal være mot GS3.

Tabell som i forslag, men med 10 m maks høyde over gjennomsnittlig planert terreng for BKS2 og 3.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

### Bystyret har behandlet saken i møte 17.11.2022 sak 62/22

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

UMB's forslag vedtatt med 30 mot 19 stemmer (MdG, R, SV, SP, V og KrF)

#### Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID

532, med planbestemmelser datert 27.10.22 med følgende endringer:

### 3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsplanen er tilpasset et boligområde i planområdet, fordelt innenfor BKS1-BKS3.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m. Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles. Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m. Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m. 3. etg skal være tilbaketrukket fra hovedfasaden.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

### 3.2.1 Byggehøyder og grad av utnytting

Tabellen viser maks tillat kotehøyde for bygg (møne eller flatt tak) over gjennomsnittlig planert terreng. Laveste gesims innenfor BKS2 og BKS3 skal være mot GS3.

Tabell som i forslag, men med 10 m maks høyde over gjennomsnittlig planert terreng for BKS2 og 3.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

## Saksprotokoll

### Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532 (sluttbehandling)

---

Arkivsak-dok. 21/02689  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	01.11.2022	60/22
2 Bystyret	17.11.2022	

---

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532, med planbestemmelser datert 27.10.22 og med følgende endring i plankartet datert 01.05.22:

- Buffersone mot dyrka mark i øst settes til 15 meter jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og Reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 01.11.2022 sak 60/22**

#### Møtebehandling

Petter Ellefsen fremmet følgende fellesforslag fra H, Frp og Ap:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532, med planbestemmelser datert 27.10.22 med følgende endringer:

#### 3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsplanen er tilpasset et boligområde i planområdet, fordelt innenfor BKS1-BKS3. Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m. Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles. Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m. Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m. 3. etg skal være tilbaketrukket fra hovedfasaden. Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

#### 3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Tabellen viser maks tillat kotehøyde for bygg (møne eller flatt tak) over gjennomsnittlig planert terreng. Laveste gesims innenfor BKS2 og BKS3 skal være mot GS3.

Tabell som i forslag, men med 10 m maks høyde over gjennomsnittlig planert terreng for BKS2 og 3.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

### **Votering**

Ingen stemte for rådmannens innstilling.

Petter Ellefsens forslag ble vedtatt med 7 mot 4 (MdG, SP og R)

### **Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID

532, med planbestemmelser datert 27.10.22 med følgende endringer:

#### **3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming**

Reguleringsplanen er tilpasset et boligområde i planområdet, fordelt innenfor BKS1-BKS3.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m. Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles. Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m. Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m. 3. etg skal være tilbaketrukket fra hovedfasaden.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

#### **3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning**

Tabellen viser maks tillat kotehøyde for bygg (møne eller flatt tak) over gjennomsnittlig planert terreng. Laveste gesims innenfor BKS2 og BKS3 skal være mot GS3.

Tabell som i forslag, men med 10 m maks høyde over gjennomsnittlig planert terreng for BKS2 og 3.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/02689-38  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	01.11.2022
Bystyret	17.11.2022

---

## Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532 (sluttbehandling)

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532, med planbestemmelser datert 27.10.22 og med følgende endring i plankartet datert 01.05.22:

- Buffersone mot dyrka mark i øst settes til 15 meter jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og Reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

### Vedlegg:

1. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.10.2022
2. Mottatte høringsuttalelser samlet
3. Oppsummering av hovedinnhold av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer, datert 27.10.2022
4. Oppsummering av endringer etter høring, datert 27.10.2022
5. Vedtak om ny fartsgrense i Stridsklev Ring, datert 25.10.2022
6. Dialog om geoteknikk, datert 20.10.2022
7. Protokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
8. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
9. Forslag til planbestemmelser til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
10. Forslag til planbestemmelser til høring og offentlig ettersyn, datert 16.06.2022
11. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
12. Forslag til illustrasjonsplan til 1.gangsbehandling, datert 29.04.2022
13. Solstudie til 1.gangsbehandling, datert 10.03.2022
14. 3D-illustrasjoner til 1.gangsbehandling, datert 16.12.2021
15. Områdestabilitetsvurdering til 1.gangsbehandling 26.01.2022
16. Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, datert 03.02.2022
17. Notat trafikksikkerhet, datert 14.12.2021

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Hovholt gård v/Sven Edin og Bodil Edin

**Plankonsulent:** Sweco Norge AS

### Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i 2 og 3 etasjer ved Hovholt gård, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget viser et konsept med 15 boenheter. Planområdet ligger innenfor bybåndet, med dyrka mark mot nord og øst, og etablert boligområde mot sør og vest.
- Planforslaget har vært på høring i perioden fra 23.06.2022 til 26.08.2022. Det kom inn 10 høringsuttalelser. Hovedinnholdet i disse går bl.a. på temaer som buffersone mot dyrka mark, byggehøyder, takterrasser, terrengtilpasning og trafikksikkerhet. Det er ikke mottatt innsigelser.

- For å ivareta innkommende merknader, foreslår rådmannen justeringer for bedre å tydeliggjøre og ivareta forholdene for eksisterende nabobebyggelse og nærhet til landbruksinteressene i planforslaget.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

På vegne av Hovholt gård har Sweco Norge AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for deler av eiendom gbnr. 52/20. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer.

### Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 30/22 den 31.05.2022. Planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn. I vedtaket ga utvalget uttrykk for at de ønsket at planområdet etter utbygging skulle ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap, og ba i vedtaket spesielt om innspill på følgende punkter:

- innspill på høyder og takterrasser på nye bygg.
- lekeplass mot øst
- buffersone mot dyrka mark mot øst på 10 meter

Planbestemmelser er også blitt oppdatert som følge av vedtaket, og krav til tekniske installasjoner er fjernet fra bestemmelse punkt 3.2.1.

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden fra 23.06.2022 til 26.08.2022. Plandokumentene ble lagt tilgjengelig på kommunens nettside under [Høringer](#).

Det kom inn 10 høringsuttalelser (se vedlegg 2). Hovedinnholdet i merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

### Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i bestemmelser med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangsbehandling, og disse går i hovedsak på endring av buffersone mot dyrka mark, byggehøyder, takterrasser, terrengtilpasning og trafiksikkerhet.

Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 1. Endringene i plandokumentene er oppsummert, vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 4.

Det innstilles også på å endre byggegrense mot dyrka mark i plankartet for å sikre en hensiktsmessig minimumsgrense mot landbruksinteressene og de potensielle konfliktene normal drift kan skape for nærliggende boligbebyggelse.

### Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn med ønske om innspill på buffersone mot dyrka mark mot øst, høyder, takterrasser og lekeplass mot øst. Det er mottatt flere merknader på disse temaer (med unntak av lekeplass), som vurderes nærmere i saksframlegget.

#### Buffersone mot dyrka mark

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling hvor planutvalget signaliserte at en avstand mellom dyrka mark og bebyggelse kunne være inntil 10 meter i planområdets østre avgrensning, men at det samtidig ble bedt om innspill på denne reduserte buffersonen. I høringsperioden har kommunen mottatt flere merknader både fra naboer, foreninger og regionale myndigheter som støtter at en buffersone på 15 meter mot dyrka mark skal gjelde for hele planområdet.

Rådmannen viser til Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016 – 2025 hvor det anbefales en buffersone på 25-50 meter, og til kommuneplanens arealdel som har et vedtatt minimumskrav til 15 meter buffersone mellom bygning og dyrka mark. Erfaring viser at konflikter fort kan oppstå der boligbebyggelse ligger tett på produktiv jord. I forhold til jordbruket er det gjerne støv, støy, lukt og avdrift av plantevernmidler fra produksjonen, samt uønsket tråkk i åker, kjøring i åker, tømning av hageavfall m.m. fra boligeiendommene som er de største kildene til konflikt. Rådmannen viser i tillegg til jordvernet generelt, og anbefaler at det settes en generell buffersone på 15 meter mellom dyrka mark og nye bygg for hele planområdet.

### Utforming og høyder

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor planutvalget ba om innspill til høyder og takterrasser. I flere av høringsuttalelsene fra de nærmeste naboene reageres det på omfanget av nye boliger, foreslåtte byggehøyder, takterrasser og tap av utsikt. Det vises særlig til at de foreslåtte høydene bryter med det eksisterende bomiljøet. Med utgangspunkt i planutvalgets vedtak og mottatte merknader vurderer rådmannen at det i forbindelse med høring har kommet nye momenter som gir grunnlag for nye vurderinger om utforming av bebyggelsen.

Rådmannen vurderer at planforslagets boligtyper i utgangspunkt forholder seg innenfor skalaen i området. Men foreslåtte byggehøyder innebærer en oppfylling som skal jevne ut fallet mot øst i det eksisterende terrenget. Dette vil bety at ny bebyggelse blir etablert på en fylling, og ikke på dagens terreng. Konsekvensen er at foreslåtte byggehøyder for ny bebyggelse vil være tilsvarende mønehøyde på den høyereliggende nabobebyggelsen.

For å øke prosjektets tilpasning til eksisterende bebyggelse foreslår derfor rådmannen å justere bestemmelser slik det fremgår av vedlegg 1. Det foreslås at takform mot G/S-veg (GS3) begrenses til skråtak, med laveste punkt på takform mot GS3. Dette for å redusere høydevirkning visuelt mot eksisterende nabobebyggelse. Videre foreslås presisering om at takterrasser legges på lavere nivå enn på bygningens hovedtak. Dette for å dempe virkningen av høyden på bygningen mot omgivelsene. I tillegg foreslår rådmannen å redusere maks byggehøyde med 1 meter innenfor BKS2 og BKS3 (fra 10 til 9 meter), i tråd med anbefalinger fra departementets definisjon på småhusbebyggelse. Denne reduksjonen vil også imøtekomme merknader fra naboer vedrørende foreslåtte byggehøyder på ny bebyggelse.

For å dempe virkingen av høyder på støttemurer fra G/S-vegen, foreslår rådmannen presisering av bestemmelser som sikrer minimumsdybde ved hver terrassering.

Planforslaget forutsetter oppfylling for å kunne realisere utbygging i full skala slik plandokumentene viser. Oppfylling øst i området vil utfordre geotekniske forhold, se vedlegg 15. For å ivareta kommuneplanens bestemmelser med krav om landskapstilpasning anbefaler rådmannen at oppfyllingen reduseres til et minimum. Størrelsen på fyllingen avhenger av nærmere vurderinger av geotekniker i forbindelse med detaljprosjektering, og rådmannen oppfordrer derfor utbygger til å tilstrebe minst mulig terrenginngrep ved utbygging. Det er foreslått innskjerpede krav om grundige vurderinger i de reviderte bestemmelsene.

### Trafikksikkerhet

Planområdet ligger nord for vegen Stridsklev Ring. Det er etablert gang- og sykkelvegnett i området som flere myke trafikanter benytter seg av.

Som det fremgår av merknadene til høring, har flere naboer bemerket utfordringer med trafikksikkerheten i området. Naboer viser til at planområdet ligger tett på den populære Uræddløypa, og påpeker at flere myke trafikanter går i kjørevegen i strekningen fra krysset ved Flintvegen og frem til Heggli. I tillegg mener naboer at krysset ved Flintvegen er uoversiktlig, noe som vil kunne skape farlige situasjoner.

I dag har Stridsklev Ring fartsgrense 50 km/t, og sone 30 km/t begrenses til Flintvegen og Heggli. Notat henviser imidlertid til fartsgrense 30 km/t i området, men presiserer ikke hvor denne fartsgrensen gjelder. Med utgangspunkt i trafikksikkerhet for myke trafikanter har Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk etter høring vurdert fartsgrensen i området på nytt. Det er nå fattet vedtak om å redusere fartsgrensen, slik at maks 30 km/t gjelder for hele Stridsklev Ring fra krysset med Malmvegen, se vedlegg 5.

Foreliggende planarbeid utfordrer ikke trafikksituasjonen i krysset mellom G/S-veg og Flintvegen, da adkomstvegen til det nye planområdet legges lenger vest for krysset. For øvrig vil trafikksikkerheten vurderes løpende av Kommunalteknikk.

For å ivareta trafikksikkerheten innenfor planområdet er frisktsoner vist på plankart og sikret i bestemmelser. Det legges til rekkefølgekrav for å opparbeidelse av ny stiforbindelse fra G/S-vegen (GS3) til planområdet (SKV3), i tråd med trafikknottatet. Det legges også til rekkefølgekrav for å



forhindre gjennomkjøring til gang- og sykkelveg (fra SKV3 til GS2) og til småbarnslekeplass (fra SKV4 til GS4).

Rådmannen vurderer at endring av fartsgrense samt etablering av stiforbindelse kan bidra til å bedre forholdene for myke trafikanter.

### Geotekniske vurderinger

*Utfylling:* Geotekniske rapporter ble sendt til NVE for uttalelse. Ifølge NVE har grunnundersøkelser avdekket sprøbruddmateriale øst i planområdet og ned mot bekken. Et nytt aktsomhetsområde for mulig områdeskred er konservativt avgrenset øst for planområdet langs bekken.

Geotekniske rapporter vurderer at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred for det aktuelle planområdet. Sluttkommentarer i geoteknisk vurdering understreker at grave- og fundamenteringsarbeider i planområdet må prosjekteres av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekt når endelig planer foreligger slik at lokal stabilitet ivaretas. Dette er tatt inn i bestemmelsene punkt 2.1.5. Det står videre i rapporten at: «*Vesentlig oppfylning øst i planområdet frarådes pga. stabilitetshensyn og risiko for setninger. Dersom dette er aktuelt må dette vurderes nærmere.*» NVE ga et faglig råd om at dette også blir tatt inn i bestemmelsene.

Administrasjon har vært i dialog med plankonsulentens geotekniker for å avklare denne sluttkommentaren i rapporten. Se vedlegg 6. Basert på dialogen foreslår rådmannen bestemmelser som sikrer at oppfylning innenfor planområdet vurderes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig i forhold til stabilitet, risiko for setninger, m.m. i detaljprosjekteringen.

*Erosjonssikring:* Sluttkommentarer i geoteknisk vurdering påpeker at i forbindelse med utbygging av planområdet er det viktig at dagens situasjon i forhold til grunn- og overflatevann ikke forverres med raskere eller økt avrenning. Geotekniker påpeker at det er behov for erosjonssikring langs nye vann- og flomveier må vurderes av VA-sakkyndig i detaljprosjekt. Det foreslås nå bestemmelser som ivaretar dette. I tillegg bør bekkeløpet nord og øst for planområdet renskes av grunneier for å redusere erosjon og unngå oppdemning av vann.

Rådmannen påpeker på generelt grunnlag at dersom det registreres erosjon og/eller skredaktivitet langs bekkeløp må kommunen og NVE varsles.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil ikke etableres ny kommunal infrastruktur som følge av planforslaget, men det kan i fremtiden påløpe kostnader til drift og vedlikehold av den kommunale lekeplassen (benevnt BNA i plankartet).

### Miljømessige konsekvenser for kommunen



Tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. I forbindelse med planarbeid kan man vurdere klimaeffekt ved endring av arealbruk fra skog og dyrka mark til bebygd areal. Miljødirektoratets mal for beregning av klimaeffekt ved arealbruksendring indikerer at arealene innenfor planområdet i dag tar opp ca. 1 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Den samme malen indikerer at en endring i arealbruk til utbygd areal vil føre til et utslipp av ca. 8 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Dette betyr at ved å endre arealbruken innenfor planområdet går man dermed fra et opptak av til et utslipp av CO<sub>2</sub>e.



Det er ask og alm innenfor planområdet som er ivaretatt i planforslaget.



Klimaendringer og miljøproblemer utfordrer matproduksjonen i Norge. Nasjonale mål er å unngå nedbygging og press på dyrket og dyrkbar mark, og vurdere alternativ og gjenbruk av slike arealer. Dyrka jord er en ressurs som i praksis er tapt for all tid ved omdisponering til boligformål.

### **Konklusjon**

Rådmannen innstiller på å vedta det reviderte planforslaget som det fremgår av saken.

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Hovholt gård – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

---

Arkivsak-dok. 21/02689  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

---

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	31.05.2022	30/22

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hovholt gård, datert 01.05.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planområdet skal etter utbygging ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap. Det ønskes derfor innspill i høringsperioden på høyder og takterrasser på nye bygg. I tillegg skal følgende være innarbeidet ved sluttbehandling:

- Lekeplass for småbarn (f\_LEK) flyttes fra buffersone mot landbruk til en mer sentral plassering i planområdet (som GAA eller BKS2).
- Krav til tekniske installasjoner fjernes fra bestemmelse 3.2.1 da heishus og ventilasjon på tak ikke er nødvendig for boligtypen konsentrert boligbebyggelse.
- Buffersone på 15 meter mot dyrka mark skal gjelde hele planområdet, jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Ovennevnte plan berører gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen, vedtatt 03.05.77 og Reguleringsplan for Hovholtlia, vedtatt 08.04.76. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

#### Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 30/22

#### Møtebehandling

Tonje Lia fremmet følgende strekpunkt:

Endre strekpunktene (nr 1 og 3) i rådmanns innstilling

-Lekeplass mot øst blir værende ihht. forslag til reguleringsplan. Det bes om tilbakemelding på punktet i høringsperioden

—Buffersone mot øst på 10 meter blir stående ihht. forslag til reguleringsplan. Det bes om tilbakemelding på punktet i høringsperioden.

#### Votering

Lia forslag til nytt strekpunkt 1 ble vedtatt med 9 mot 2 (MdG) stemmer

Lias forslag til nytt strekpunkt 3 ble vedtatt med 7 mot 4 (MdG, SP og R)

Rådmannens forslag med Tonje Lias endringsforslag ble vedtatt mot 2 (MdG) stemmer

## Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hovholt gård, datert 01.05.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planområdet skal etter utbygging ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap. Det ønskes derfor innspill i høringsperioden på høyder og takterrasser på nye bygg. I tillegg skal følgende være innarbeidet ved sluttbehandling:

- Lekeplass mot øst blir værende ihht. forslag til reguleringsplan. Det bes om tilbakemelding på punktet i høringsperioden
- Krav til tekniske installasjoner fjernes fra bestemmelse 3.2.1 da heishus og ventilasjon på tak ikke er nødvendig for boligtypen konsentrert boligbebyggelse.
- Buffersone mot øst på 10 meter blir stående ihht. forslag til reguleringsplan. Det bes om tilbakemelding på punktet i høringsperioden.

Ovennevnte plan berører gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen, vedtatt 03.05.77 og Reguleringsplan for Hovholtlia, vedtatt 08.04.76. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	21/02689-20
Saksbehandler	Maja Mercina Abburu
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	31.05.2022

---

## Forslag til reguleringsplan for Hovholt gård – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hovholt gård, datert 01.05.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planområdet skal etter utbygging ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap. Det ønskes derfor innspill i høringsperioden på høyder og takterrasser på nye bygg. I tillegg skal følgende være innarbeidet ved sluttbehandling:

- Lekeplass for småbarn (f\_LEK) flyttes fra buffersone mot landbruk til en mer sentral plassering i planområdet (som GAA eller BKS2).
- Krav til tekniske installasjoner fjernes fra bestemmelse 3.2.1 da heishus og ventilasjon på tak ikke er nødvendig for boligtypen konsentrert boligbebyggelse.
- Buffersone på 15 meter mot dyrka mark skal gjelde hele planområdet, jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Ovennevnte plan berører gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen, vedtatt 03.05.77 og Reguleringsplan for Hovholtlia, vedtatt 08.04.76. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 01.05.22
2. Forslag til planbestemmelser, datert 01.05.22
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 01.05.22
4. ROS-analyse, datert 01.05.22
5. Forslag til illustrasjonsplan, datert 29.04.22
6. Utbyggingskonsept
7. 3D modell, datert 16.12.21
8. Sol/skygge-diagram, datert 10.03.22
9. Notat trafiksikkerhet, datert 14.12.21
10. Veg - Plan og lengde-profil, datert 09.12.21
11. Vann og avløpsrapport, datert 10.12.21
12. Matjordplan, datert 10.03.22
13. Vurdering av områdeskredfare, datert 15.06.21
14. Geotekniske grunnundersøkelser, datert 09.06.21
15. Supplerende Geotekniske grunnundersøkelser, datert 06.12.21
16. Miljøtekniske grunnundersøkelser, datert 05.07.21
17. Områdestabilitetsvurdering, datert 26.01.22
18. Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, datert 03.02.22
19. Arkeologiske registreringer, datert 18.01.22
20. Notat biologisk mangfold, datert 02.03.21
21. Referat oppstartsmøte
22. Referat fra møte med Grenland landbrukskontor

23. Varslingsdokumenter, kunngjøring av planarbeid
24. Innkomne merknader til varsel om oppstart
25. Dialog med Grenland landbrukskontor
26. KMD-vedtak

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Hovholt gård v/Sven Edin og Bodil Edin

**Plankonsulent:** Sweco Norge AS

### **Viktige punkter i saken**

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i 2 og 3 etasjer ved Hovholt gård, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget viser et konsept med 15 boenheter. Planområdet ligger innenfor bybåndet, med dyrka mark mot nord og øst, og etablert boligområde mot sør og vest, og forholder seg til den avgrensingen som er avklart i kommuneplanens arealdel.
- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 7 uttalelser, hvorav to med varsel om nasjonale interesser vedrørende omdisponering av dyrka mark.
- Rådmannen vurderer at planforslaget utfordrer arealdelens krav til buffersone mot dyrka mark. I tillegg vurderes det at lekeplass for de minste har fått en uheldig plassering, og at foreslåtte høyder bryter med det eksisterende bomiljøet og det omkringliggende kulturlandskapet. For konsentrert boligbebyggelse er det ikke behov for tekniske installasjoner på tak som foreslått.
- Boligformålet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel ved forrige revisjon. Arealdelen ble på dette punktet vedtatt med innsigelse, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) godkjente formålsendringen under forutsetning om at konseptet «Porsgrunn økolandsby» ble lagt til grunn for videre utvikling. Det er ikke foreslått krav om urbant landbruk i bestemmelsene, og mottatt planforslag er derfor å anse som et ordinært boligprosjekt.

## **Saksfremstilling**

### **Bakgrunn**

På vegne av Hovholt gård har Sweco Norge AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for deler av eiendom gbnr. 52/20. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med tett/lav boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal.

### **Planstatus**

Kommuneplanens arealdel viser planområdet avsatt til boligbebyggelse (framtidig), friområde (nåværende), hensynssoner flomfare og landskap. Arealformålene i arealdelen er lagt til grunn for planforslaget.

### **Planprosess og medvirkning**

Oppstartsmøte ble gjennomført 25. mars 2021, og referat fra møtet følger vedlagt (se vedlegg 21). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 19. mai 2021. Det ble mottatt 7 uttalelser til varsel om planoppstart. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune kom med varsel om at nasjonale interesser berøres med planforslaget. Dette gjelder omdisponering av dyrka mark.

Innspillene går på forhold som bl.a. jordvern, buffersone mellom dyrka mark og boligområde, barn- og unges interesser, myke trafikanter, grunnforhold og automatisk fredete kulturminner. Temaene er vurdert og kommentert under rådmannens vurdering. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 24 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Det har gjennom planprosessen vært god dialog mellom administrasjon og plankonsulent. Selv om rådmannen har signalisert at hensynet til dyrka mark (buffersone) og småbarnslek ikke er godt nok ivaretatt, har forslagsstiller uttrykt ønske om å fremme planforslaget som oversendt kommunen.

### **Kort beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget åpner for 15 boenheter i form av småhusbebyggelse. Innenfor BKS1 foreslås bygg på inntil 2 etasjer (7 meter), og inntil 3 etasjer (10 meter) innenfor BKS2 og BKS3. Grad av utnyttelse er satt til 45 % BYA på BKS1 og 40 % BYA for BKS2 og BKS3. Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 5 og vedlegg 6. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

## Rådmannens vurdering

Planområdet ligger innenfor bybåndet med dyrka mark (LNFR) mot nord og øst, og etablerte boligområder mot sør og vest. Foreslått utbyggingsformål forholder seg til den avgrensningen som er avklart i kommuneplanens arealdel (KPA). Planforslaget avviker fra KPA på punkt 1.4.4 Avstand til dyrka mark og avstandskrav for småbarnslekeplass punkt 2.1.1.4.

### Vedtak fra KMD / konsept «urbant landbruk»

Planområdet er i dag uregulert. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble deler av eiendommen endret fra LNF-formål til boligformål (Hovholt B69). Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalterens landbruksavdeling med begrunnelse i nasjonale føringer for jordvern, da området består delvis av fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. Etter vedtak i bystyret den 13.6.2019 ble saken oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse. KMD godkjente bystyrets vedtak under forutsetning om at konseptet med urbant landbruk skulle legges til grunn (jf. vedlegg 26). I følge grunneier skulle dette bli en økolandsby, hvor nye boliger kunne kombineres med dyrking.

Planbeskrivelsen omtaler mulighet om privatrettslig avtale med grunneier for å legge til rette for «urbant landbruk» på landbruksområdet nord for planområdet. En eventuell privatrettslig avtale kan ikke sikres i planprosessen. Landbrukskontoret påpeker at det er driveplikt på arealet nord for planområdet., og de mener at driveplikten oppfylles når man faktisk dyrker nyttevekster på et areal. Det er ingen krav til drift av landbruksareal i plandokumentene, og rådmannens vurdering er derfor at mottatt planforslag er å anse som et ordinært boligprosjekt.

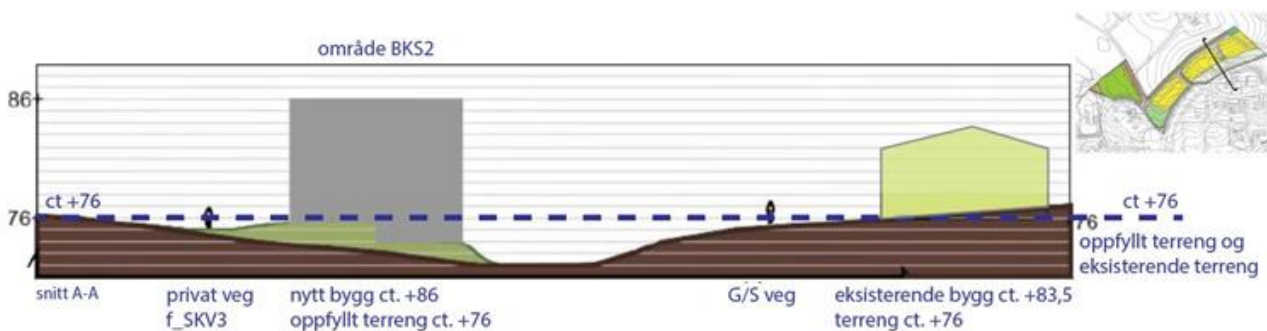
### Buffersone mot landbruk

Planområdet grenser til dyrka mark mot nord og øst. Bestemmelse 1.4.4. i kommuneplanens arealdel krever en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark. Planforslaget ivaretar dette mot nord, men har kun 10 meter buffersone mot øst i plankart. Forslagsstiller begrunner dette med at terrenget mot øst består av en fjellskrent med fjell i dagen som ikke er dyrkbar.

Buffersonen mellom bygning og dyrka mark er avklart i kommuneplanens arealdel, og rådmannen anser 15 meter som et minimumskrav. Buffersonen skal minske konflikter mellom landbruket og andre interesser, og skjerme nærliggende boligbebyggelse. Fjellskrenten som forslagsstiller viser til ligger delvis innenfor boligformålet i planforslaget. Det er fortsatt kortere enn 15 meter til dyrka mark slik forslaget er utformet.

### Boligmiljø og høyder

Planområdet grenser til boligområdene Hovholtlia og Hovholtskogen, som i hovedsak består av eneboliger i 1 til 2 etasjer utført med skråtak. Planforslaget legger til rette for småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor BKS1 og inntil 3 etasjer innenfor BKS2 og BKS3. Det er noe fleksibilitet i planen i forhold til takform, men illustrasjon viser bebyggelse med flate tak. I tillegg åpnes det for at terreng på deler av planområdet kan fylles opp.



Rådmannen mener at foreslått konsept har et potensial for å bli et attraktivt boligområde. Planforslaget ivaretar åpenhet/siktlinjer ved å dele opp bebyggelse innenfor hvert byggeområde. Likevel kan bygg i 3 etasjer med flatt tak mot øst, slik det åpnes for i bestemmelsene, oppleves høyt i forhold til nærmiljø og kulturlandskapet. Se snitt/illustrasjon over. Bearbeiding av terreng og bebyggelse med maksimale høyder kan fremstå som dominerende, og høydene bør derfor

vurderes redusert mot øst. En lavere byggehøyde kan bidra til mykere overgang mellom eksisterende boligområde og det åpne kulturlandskapet rundt.

Planforslaget åpner også for takterrasser/takhage, men det presiseres ikke hvilke plan disse kan etableres på. Rådmannen vil fraråde takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), både med tanke på høyder og virkning. Rekkverk, møblement eller løst og fast inventar som ofte plasseres på takterrasser vil bidra at bygningen oppleves høyere. Med bakgrunn i dette, anbefaler rådmannen at eventuelle takterrasser legges på lavere nivå enn på bygningens hovedtak. Rådmannen innstiller derfor på at det bes om innspill til høyder og takterrasser i høringen.

*Tekniske installasjoner:* Planforslaget åpner for at tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maksimalhøyde med 1.5 meter. Rådmannen kan ikke anbefale dette med tanke på estetisk virkning og høydekrav, og mener det er viktig å ivareta småhuskarakteren i området. Ventilasjonsanlegg bør integreres inne i bygningene eller løses innenfor foreslåtte høyder. Boligtype småhusbebyggelse utløser vanligvis ikke krav til heis. På grunn av dette innstiller rådmannen om at krav til tekniske installasjoner strykes fra bestemmelser punkt 3.2.1.

*Byggegrense mot GAA:* Planforslaget setter kun 2 meter byggegrense for område BKS2 mot kommunal eiendom (o\_GAA) istedenfor minimum 4 meter (plan- og bygningsloven). Ettersom det er kommunale VA-ledninger og kummer tett på foreslått bebyggelse må byggegrense vurderes nærmere mot sluttbehandling.

#### *Barn og unges interesser*

Planområdet ligger nært etablert boligområde med tilgang til rekreasjonsområder, skole og barnehager. Det er satt krav om revitalisering av eksisterende kommunal lekeplass i nordvest i planområdet (o\_BNA). Rådmannen mener at det er positivt med en oppgradering av eksisterende kommunal lekeplass, selv om denne lekeplassen «hører til» det etablerte boligområdet Hovholtlia.

Planforslaget legger også til rette for lekeplass for småbarn opp til 6 år (f\_LEK) plassert i østre hjørne av planområdet. Rådmannen vurderer at foreslått plassering bærer preg av å være restareal. Plasseringen i utkanten av planområdet medfører også at avstandskrav i arealdelens bestemmelser (punkt 2.1.1.4.) ikke ivaretas for alle boenheter. I tillegg vil lekeplassen ligge i buffersone og helt inntil dyrka mark, noe som potensielt kan medføre konflikt i forbindelse med drift av landbruksarealer.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) peker på at lekeplass skal være egnet for lek og opphold, og i tillegg være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Rådmannen mener den foreslåtte plasseringen av småbarnslekeplass ikke ivaretar alle disse kravene. Ved prosjektering av nye boligområder bør de sentrale delene av planområdet settes av til lekearealer som vil komme alle beboerne til gode. Rådmannen foreslår derfor et tilleggspunkt i innstillingen for å sikre egnet plassering av småbarnslekeplassen sentralt i planområdet, innenfor GAA eller BKS2.

#### *Matjordplan*

Planforslaget innebærer omdisponering av dyrka mark. Det er derfor utarbeidet matjordplan og fastsatt bestemmelser knyttet til denne. Lokal landbruksmyndighet har vurdert at planlagt bruk av jorda i matjordplanen er i tråd med matjordplanens formål.

#### *Arkeologisk registrering*

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en arkeologisk registrering. Dette fordi det er registrert automatisk fredede kulturminner som ligger delvis innenfor den opprinnelig varslede planavgrensningen. Rapporten konkluderer med at det ikke er registrert nye automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor det nå foreslåtte planområdet. Rådmannen mener temaet er avklart i planforslaget.

#### *ROS-analyse*

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende, hvor viktige tiltak er sikret i bestemmelsene. Mulige uønskede hendelser er knyttet til kvikkleireskred, flom, trafikkulykke og stråling fra høyspentmaster.

#### *Geotekniske undersøkelser*



Geotekniske undersøkelser er utført, og områdestabiliteten av nåværende forhold og terreng er vurdert av geoteknisk rådgiver. Det er gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, som viser at vurderinger er i tråd med NVEs kriterier.

Geotekniske undersøkelser viser at det er avdekket sprøbruddmateriale i deler av planområdet (øst i planområdet) og ned mot bekken, med risiko for utgliding av masser/skred. Det vurderes av geotekniker at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred for det aktuelle planområdet, men det forutsettes at alle henvisninger i geoteknisk rapport ivaretas.

Et nytt aktsomhetsområde for mulig områdeskred er ifølge geotekniker konservativt avgrenset øst for planområdet langs bekken. Aktsomhetsområdet er ikke utredet videre, og det kan ifølge rapporten trolig reduseres ytterligere med mer detaljerte stabilitetsberegninger og geotekniske vurderinger. Det aktuelle planområdet ligger i ca. 55 meters avstand fra det nye og konservativt vurderte aktsomhetsområdet, og geotekniker vurderer at planområdet ikke ligger i eller nær andre løsne- eller utløpsområder for områdeskred.

Henvisninger fra geotekniker viser at grunnforhold må følges opp i videre detaljprosjektering i forbindelse med byggesaken. I tillegg anbefales at bekkeløpet nord og øst for planområdet bør renskes av grunneier for å redusere erosjon og unngå oppdemming av vann. Dette er ikke sikret i planbestemmelser.

### Miljømessige konsekvenser



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. I forbindelse med planarbeid kan man vurdere klimaeffekt ved endring av arealbruk fra skog og dyrka mark til bebygd areal. Miljødirektoratets mal for beregning av klimaeffekt ved arealbruksendring indikerer at arealene innenfor planområdet i dag tar opp ca. 1 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Den samme malen indikerer at en endring i arealbruk til utbygd areal vil føre til et utslipp av ca. 8 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Dette betyr at ved å endre arealbruken innenfor planområdet går man dermed fra et opptak av til et utslipp av CO<sub>2</sub>e.



Det er ask og alm innenfor planområdet som er ivaretatt i planforslaget.



Klimaendringer og miljøproblemer utfordrer matproduksjonen i Norge. Nasjonale mål er å unngå nedbygging og press på dyrket og dyrkbar mark, og vurdere alternativ og gjenbruk av slike arealer. Dyrka jord er en ressurs som i praksis er tapt for all tid ved omdisponering til boligformål.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil ikke etableres ny kommunal infrastruktur som følge av planforslaget, men det kan i fremtiden påløpe kostnader til drift og vedlikehold av den kommunale lekeplassen (benevnt BNA i plankartet).

### Konklusjon

Planforslaget har potensiale til å bli et attraktivt boligområde for flere målgrupper. Planområdet ligger tett på den populære Uræddløypa, og har kort vei til skole, barnehage, og kollektivtrafikk. For å få best mulig bokvalitet må landbruksinteresser ivaretas, og rent estetisk bør nye boliger utformes «i dialog» med eksisterende bomiljø og omkringliggende kulturlandskap. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn med enkelte tilleggspunkter.

## PLANBESKRIVELSE

### Detaljregulering for Hovholt gård – planID 532 Porsgrunn kommune



Kunde: Sven Edin og Bodil Edin

Prosjekt: Boliger Hovholt gård

Prosjektnummer: 10222584

Rev.: 1

Dato 01.05.22

## Sammendrag

Hovholt gård ønsker å legge til rette for tett/lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Reguleringsplanforslaget legger til rette for ca. 15 boenheter.

Oppstart av planarbeidene ble varslet i perioden 19.04.2021 – 19.05.2021.

Totalt 7 merknader til varselet.

Gjennomførte registreringer/analyser; konsept for utvikling, ROS-analyse, geoteknisk rapport og illustrasjonsplan ligger til grunn for planarbeidet.

Planforslaget består av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 01.05.22
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 01.05.22
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato (dette dokumentet) 01.05.22
4. ROS-analyse (Sweco), dato 01.05.22
5. Illustrasjonsplan (Sweco), mars 2022
6. Utbyggingskonsept (Adapt Arkitekter), 14.01.22
7. 3D modell (Sweco), mars 2022
8. Sol/skygge-diagram (Sweco), 10.03.22
9. Trafikkvurdering, (Sweco) 10.03.22
10. Vann og avløpsvurderinger (Sweco) dato 14.01.22
11. Matjordplan (Sweco) dato 14.01.22
12. Geoteknisk og miljøteknisk rapport (Grunnteknikk), 05.07.21
13. Arkeologiske registreringer (VTFK), 19.01.22
14. Biologisk mangfold, registreringer (Biofokus) 02.06.21
15. Referat fra oppstartsmøte dato 15.04.21
16. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid, 19.04.2021
17. Annonse, kunngjøring av planarbeid, 19.04.2021
18. Planens avgrensning, varslingskart, 19.04.2021
19. Varslingsliste, 19.04.2021
20. Innkomne merknader til varsel om oppstart, 19.05.2021
21. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard 10.03.22

Sweco Norge AS er engasjert av Hovholt gård til å utarbeide en detaljreguleringsplan for området og har utarbeidet plandokumentene i tillegg til trafikksikkerhetsrapport, vann- og avløpsvurderinger, matjordplan, sol-skygge-diagrammer og 3D-modell.

Adapt Arkitekt AS har utarbeidet konsept for ny bebyggelse.

GrunnTeknikk AS er engasjert av Hovholt gård for å utføre miljøtekniske grunnundersøkelser og geoteknisk bistand ifm. detaljregulering.

Biofokus har gjennomført undersøkelse av biologisk mangfold.

Link til 3D modell: [Hovholt planforslag \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Etter forslagsstillers vurdering legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Føringer og tiltak er lagt inn i planforslaget med bakgrunn i foreliggende planmateriale og planprosess. Ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til reguleringsplan med tilhørende plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.

## Innhold

Sammendrag .....	2
2. Bakgrunn .....	5
2.1 Hensikt med planen .....	5
2.2 Forslagsstiller og plankonsulent og eierforhold.....	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....	5
2.4 Utbyggingsavtaler .....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning.....	5
3. Planstatus og rammebetingelser .....	6
3.1 Overordnede planer og formål .....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes.....	7
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet.....	7
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	8
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	8
3.6 Eiendomsforhold.....	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området .....	9
4.2 Historikk og tidligere bruk av området .....	9
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	10
4.4 Stedets karakter .....	11
4.5 Landskap .....	11
4.6 Kulturminner og kulturmiljø .....	11
4.7 Naturverdier.....	12
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
4.9 Trafikkforhold (kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet og kollektivtilbud).....	12
4.10 Barns interesser (områdets egnethet som lekeområde).....	12
4.11 Sosial infrastruktur .....	13
4.12 Universell tilgjengelighet .....	13
4.13 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi).....	13
4.14 Grunnforhold (stabilitetsforhold, ledninger, evt. rasfare, radon og mulig forurensning).....	14
4.15 Støyforhold .....	16
4.16 Luftforurensning .....	16
4.17 Elektromagnetisk stråling .....	16
4.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon, alle relevante forhold skal vurderes) .....	18
4.19 Næring.....	18

4.20 Matjordplan .....	18
4.21 Analyser/utredninger.....	20
5. Planprosessen .....	21
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter.....	21
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram.....	21
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden.....	21
6. Beskrivelse av planforslaget.....	24
6.1 Planlagt arealbruk .....	24
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse .....	25
6.3 Boligmiljø/bokvalitet.....	29
6.4 Parkering .....	29
6.5 Tilknytning til infrastruktur .....	29
6.6 Trafikkløsning og trafiksikkerhet.....	30
6.7 Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 Nr. 2) .....	30
6.8 Miljøoppfølging.....	30
6.9 Universell utforming .....	30
6.10 Uteoppholdsareal/barn og unges interesser .....	31
6.11 Naturverdier – vurdering etter naturmangfoldloven .....	31
6.12 Kollektivtilbud .....	32
6.13 Kulturminner og landskapshensyn.....	32
6.14 Sosial infrastruktur.....	33
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	33
6.16 Plan for avfallshenting .....	33
6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS .....	33
6.18 Stabilitetsforhold .....	33
6.19 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav .....	34
7. Konsekvensutredning.....	34
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....	35
9. Avsluttende kommentarer .....	38

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikt med planen

På vegne av Hovholt gård fremmer Sweco Norge AS forslag til detaljreguleringsplan for «Boliger Hovholt Gård». Reguleringsplanen omfatter område avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B69 Hovholt sør) i Kommuneplanens arealdel, del av gnr/bnr 52/20. Planen har fått PLANID 532.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tett/lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Bebyggelsens plassering og høyder skal harmonere med terrenget og slik at nabobebyggelse i syd vil kunne beholde sine bokvaliteter med sol, lys og trafiksikkert bomiljø. Boligfeltet vil dermed integreres på en god måte i eksisterende boligmiljø og infrastruktur.

I lys av Regjeringens rapport «Nasjonal strategi for urbant landbruk», åpnes det opp for å legge til rette for urbant landbruk på landbruksområdet nord for planområdet, til disposisjon for beboere i det fremtidige boligfeltet.

### 2.2 Forslagsstiller og plankonsulent og eierforhold

- Sweco Norge AS har utarbeidet plandokumentene i tillegg til trafiksikkerhetsrapport, vann- og avløpsvurderinger, matjordplan, sol/skygge-diagrammer og 3D-modell.
- Adapt Arkitekt AS har utarbeidet konsept for ny bebyggelse.
- GrunnTeknikk AS er engasjert av Hovholt gård for å utføre miljøtekniske grunnundersøkelser og geoteknisk bistand ifm. detaljregulering.
- Biofokus AS har gjennomført undersøkelse av biologisk mangfold.

### 2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel, Porsgrunn kommune vedtatt av Bystyret 13.06.19

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Oppstart av arbeider med utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning

Prosjektet faller ikke innenfor krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

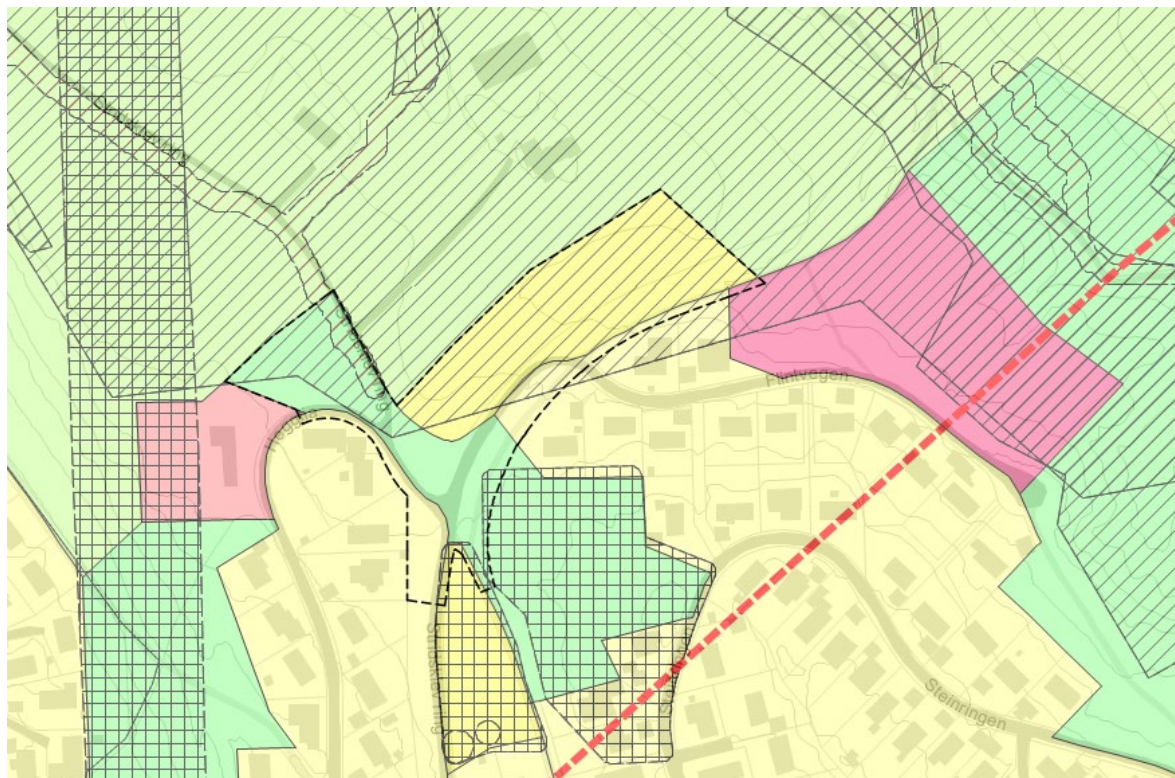


### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 avsetter planområdet til følgende formål:

Området som berøres er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, friområde og vegformål. Planområdet er i hovedsak uregulert.



*Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel og planens avgrensning slik den ligger i Grenlandskart. (stiplet sort linje. Avgrensning er ytterligere redusert.)*

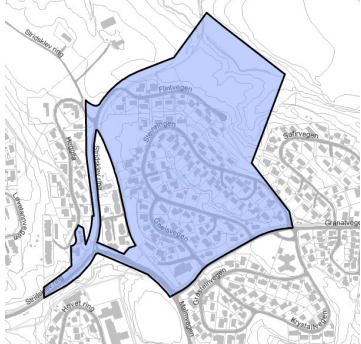


Porsgrunn kommuneplan 2018 – 2030 ble vedtatt av kommunen 13. juni 2019, med fem uløste innsigelser. To av disse forslagene var: Boligområde B67 Hovholt gård og boligområde B69 Hovholt gård. Det foreligger innsigelser fra Fylkesmannens miljøavdeling med begrunnelse i hensynet til naturmangfold, og fra landbruksavdelingen begrunnet i nasjonale føringer for jordvern.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark oversendte saken videre til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven §5-6 og rundskriv H-2/14 den 22.10.2019.

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjente Kommunal- og moderniseringsdepartementet Porsgrunn kommunestyre sitt vedtak 13. juni 2019 om arealdelen til kommuneplanen for område B69 Hovholt.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes

Ny plan vil delvis erstatte planene:

PLAN-ID	PLANNAVN	PLANBILDE	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAK
517	Hovholt Skogen		Frittliggende boliger, forretning, industri	03.05.1977
514	Hovholtlia		Frittliggende boliger, rekkehusbebyggelse	08.04.1976
529	Område ved Stridsklev Ring/Malmvegen på Hovet		Boliger m/tilhørende anlegg, felles grøntanlegg/lek	07.06.2007

Figur 2: Planforslaget erstatter deler av Plan ID 517 Hovholt Skogen, Plan ID 514 Hovholtlia og Plan ID 529 Område ved Stridsklev Ring/Malmvegen på Hovet

### 3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Reguleringsplan med tilhørende KU for E18 Preståsen-Kjørholt planID 841 er varslet startet opp. Planforslaget legger opp til en tunnel, Preståstunnelen under planområdet. Dette planarbeidet vil ikke ha noen innvirkning på ønsket tiltak på Hovholt.



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

Overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet:

- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018-2030)
- Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) (17.06.14)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune

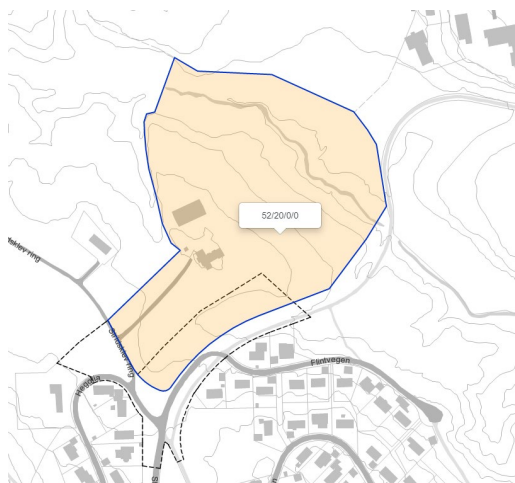
### 3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet:

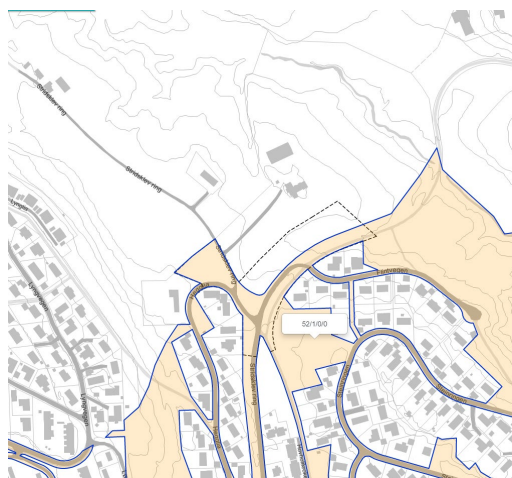
- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

### 3.6 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende grunneiere:



Gbnr 52/20 – Hovholt Gård

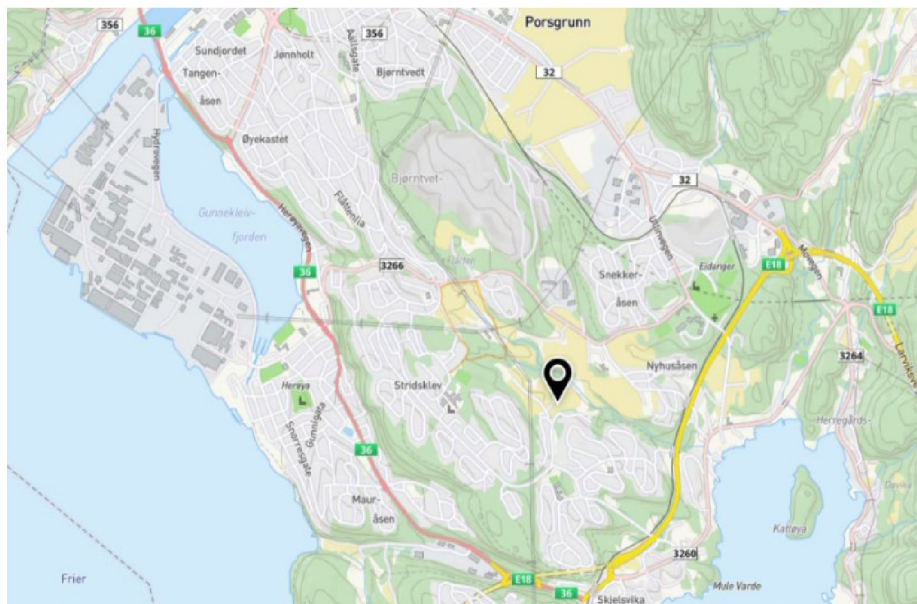


Gbnr 52/1 Porsgrunn kommune

## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger ved Stridsklev ring på Hovholt i Porsgrunn kommune ca. 4-4,5 km sørøst for Porsgrunn sentrum. Planområdet er 11,9 daa og er redusert i forhold til varslet planens avgrensning.



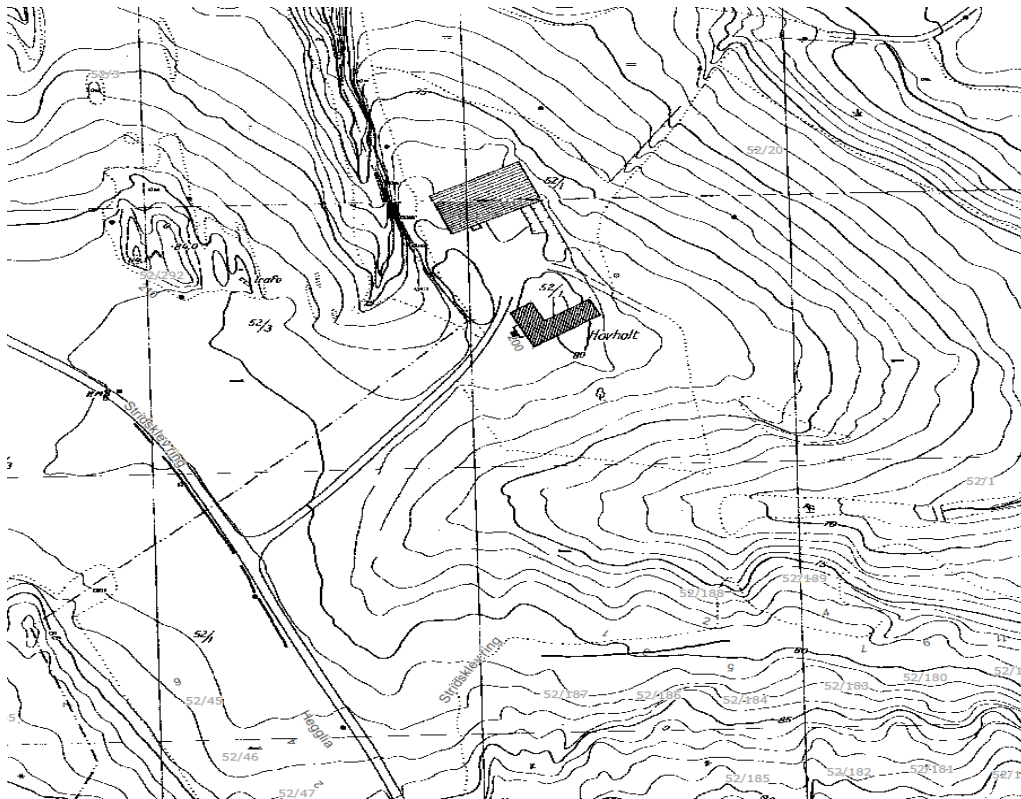
Figur 3: Planområdets beliggenhet i Porsgrunn

### 4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Flyfoto fra 1965 viser at planområdet den gangen for det meste bestod av jordbruksområder. Omgivelsene er preget av skog og kulturlandskap.



Figur 4: Flyfoto 1965



Figur 5: Teknisk kart Porsgrunn kommune 1960.

#### 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag ubebygget og består i dag av jorder og et grøntbelte med trær og annet vegetasjon langs Flintvegen og delvis videre langs GS-vei mot øst.



Figur 6: Flyfoto fra 2021 som viser dagens arealbruk.



#### 4.4 Stedets karakter

Stedet består for det meste av boligområder med tilgrensede jordbruksarealer og skog. Planområdet står i dag av en jordekant og et grøntbelte med trær og kratt langs Flintvegen og GS-vei mot Eidanger.

#### 4.5 Landskap

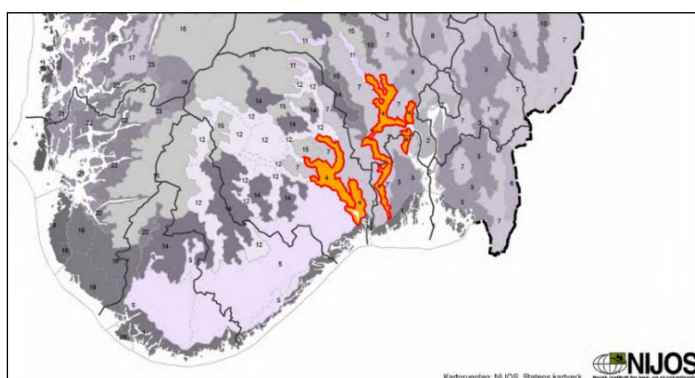
**Topografi:** Planområdet er relativt flatt, tilsvarende omkringliggende områder.

**Estetisk og kulturell verdi:** Området har en utforming som bærer preg av stedets bruk som jordbruksarealer. Nært området har det fra 70-tallet vært økning av boligbebyggelser, blant annet på Hovet. Boligområdene i nærheten av planområdet er preget av med tett/lav boligbebyggelse.

**Solforhold:** Området har gode solforhold. Terrengskråningen i nordøst gir ingen skygge.

**Lokalklima:** Ingen særskilte klimatiske forhold på stedet.

**Landskap:** NIJOS Nasjonalt referansesystem for landskap definerer Hovholt innenfor landskapsregion 4. Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold, underregion 4.1 Skien/Porsgrunn



Figur 7: Landskapsregion 04 Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold

Beskrivelse Landskapsregion 04: Regionens typiske hovedform er et dalprofil. I hovedtrekk øker dalprofillets høyde fra kysten (fjordene) mot innlandet. U-dalspreget er de fleste steder utpreget, men trolig mest karakteristisk i Telemark. Dalprofilen er også fremtredende innenfor planområdet.

Beliggenheten under marin grense (MG) gir store arealer med leirjord i dalbunn og dalsider. Leirjorda gir sletter, svakt bølgende flater eller raviner i mosaikk med mindre flater. Raviner dominerer visse steder, og kan være svært velutviklet mot dalsidene eller dypereliggende elver og vann. Mellom koller og åser ses ofte trange renner eller gjel, særlig i Telemark. Hovedelvene renner gjennom markerte daldrag. Stedvis får de tilslutning av større sideelver, noe som lokalt danner forgreininger i elveløpet. De største sentrene ligger gjerne i bunnen av dalene, gjerne i overgang mot vann eller fjord. Her virker elvene ofte som et sterkt strukturerende element, med veier, bebyggelse, industri og serviceanlegg på begge sider. Enkelte daler har jernbanelinjer.

Samtlige av regionens dalfører har tydelig overordna landskapsrom, og skillene mellom ulike landskapstyper/dalavsnitt skyldes ulikheter i dalbunnens arealstrukturer. Særlig tydelig er det i 4.1 Skien/Porsgrunn og 4.5 Drammensdalen/Modum der smale fjorder i de nederste dalløp går over i en by- og deretter jordbruksdominert dalbunn. Det mest vanlige av regionens landskapsbilder er likevel en langstrakt, smal elvedal med lave til moderat høye åssider.

Elvene er regionens viktigste linjedrag og barriere. De største byer og tettsteder ligger helst ved elvemunninger.

#### 4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i et område med kulturminner. I skogholtet syd for planområdet ligger et gravfelt fra jernalderen (id69702) og en lokalitet med boplass-spor, trolig fra samme periode (id217437). Det er videre funnet spor etter aktivitet i steinalder.

Planområdet ligger innenfor kulturmiljøet Hovholt – Eidanger kirke og Eidanger prestegård. Kirken var opprinnelig en forholdsvis enkel steinkirke i romansk stil, sannsynligvis bygget ca. 1150. Prestegården befinner seg i et eldre kulturlandskap, og har i likhet med kirken, stor lokalhistorisk betydning.

Registreringer av kulturminner er gjennomført av Vestfold og Telemark Fylkeskommune og er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 6.

#### 4.7 Naturverdier

Området er i dag preget av åpne områder med jordbrukslandskap med noe kantvegetasjon mot veg. Miljødirektoratets naturbase viser at det ikke er registrert naturverdier innenfor planområdet.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført av Biofokus AS. I kartlegging av biologisk mangfold i planområdet ble det i konklusjonen beskrevet at ask og alm bør imidlertid få stå så langt det lar seg gjøres. Videre i rapporten blir det beskrevet at det har blitt funnet fremmede arter honningknoppurt og noe bladfaks. Disse fremmede artene kategoriseres hhv. Høy risiko (HI) og Svært høy risiko (SE). Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716.

#### 4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Hovholt befinner seg i et flott område med en rekke blågrønne egenskaper og kvaliteter der grønnskulpturer danner en frodig ramme. Området tilbyr gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser for fremtidige beboere. Nærheten til Uræddløypa trekkes frem som kvaliteter som gjør området attraktivt for boligbebyggelse. Ifølge Miljødirektoratets kartbase, har området verdi som svært viktig friluft- og rekreasjonsområde. I planområdet befinner det seg en snarvei som sikres i planforslaget.

Planområdet har gode muligheter for å gi en god variasjon med mulighet for tilretteleggelse for et bredt publikum med stor grad av tilgjengelighet. Videre opparbeidelse av gang- og sykkelstien vil skape sammenveving og spennende miljø der sykkel og kollektiv vil i større grad bli tatt i bruk som transportmiddel.

#### 4.9 Trafikkforhold (kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet og kollektivtilbud)

Planområdet avgrenses av veiene Stridsklev Ring mot sør og vest, Heggli mot vest og gårdsveien til Hovholt gård mot nord. For å komme til planområdet fra Porsgrunn sentrum kjører man vegene, Heggli og Stridsklev ring.

Fra planområdet er det 450 meter til nærmeste busstopp (Flintvegen). Planforslaget viser trafiksikre forbindelser fra planområdet og frem til etablert GS-veg frem til busstopp. Metrobussen kjører direkte til Porsgrunn sykehus, Kammerherreløkka, Down Town, og videre til Skien sentrum og stasjon i nord. Det henvises til vedlagte trafikkvurdering for nærmere beskrivelse av forholdene for Metrobussen.

Det er ikke registrert noe trafikkulykke i Statens vegvesens kartdatabase i området i løpet av de siste 15 årene.

#### 4.10 Barns interesser (områdets egnethet som lekeområde)

Planområdet befinner seg i gode områder for lek og uteopphold. Planforslaget tilrettelegger for gode muligheter for lek og aktiviteter innad i planområdet samt tilgang til nærturterreng. Nærhet til Uræddløypa og tilgang til grønnskulpturer vil være attraktivt for bruk for barn og unge.

Ved planområdet finnes det et område som tidligere var opparbeidet til lekeplass og håndballbane. Planen har til hensikt å revitalisere dette området til en leke- og møteplass for små og store i nærområdet som et nærmiljøanlegg.

Innenfor nærmiljøanlegget foreslås sitteplasser, leke- og treningsinstallasjoner som fremmer aktivitet for både unge og eldre, ballbane og husker.

I planområdet er det også avsatt et areal til lekeplass for småbarn (under 6 år). Her er det mulighet for lek og sosialisering ved at det utformes oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater. Det

skapes trygge rammer for lek ved at kjøreareal avgrenses med gjerde, pullerter og/eller vegetasjon/hekk.

Fra planområdet er det ca. 450-500 meter til en nærlekeplass ved Porsgrunn International School. Her finnes fotballbane og en rekke lekeapparater som husker, tunnel osv. Nærlekeplassen tilrettelegger for en rekke aktiviteter som bidrar til lek og opphold for barn i ulike aldre.



Figur 8: Tidligere lekeplass/håndballbane som skal revitaliseres.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i nærheten av en rekke barnehager, barne- og ungdomsskoler, blant annet Stridsklev skole, Tveten Skole og International School Telemark.

Dagligvarebutikken Kiwi Stridsklev ligger ca. 1,5 km vest for planområdet. Ellers er det ca. 6 km til Porsgrunn sentrum med flere handel- og fritidstilbud.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke opparbeidet for universell tilgjengelighet per i dag.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi)

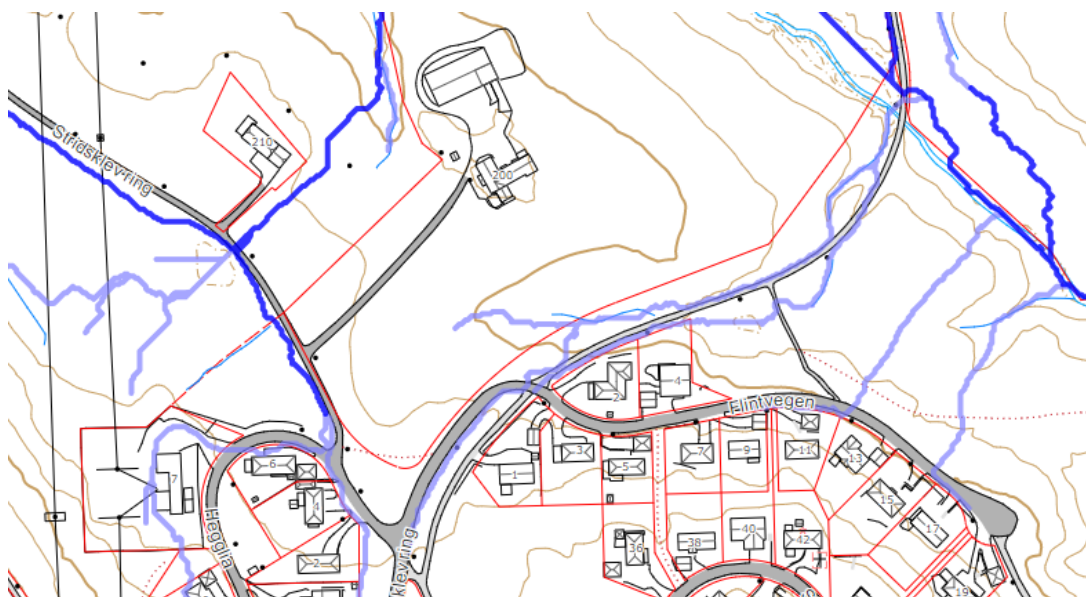
Nettstasjon P 1155, ved Heggli 9, har i dag kapasitet til å dekke forespurt utbygging på 15 nye boliger. Tiltaket vil ikke svekke forsyningssikkerheten i området.

Tilkobling av vann og spillvann gjøres i samråd med Porsgrunn kommune. Vannledning kobles på kommunalt nett i kum. For å oppnå selvfall på spillvannsledningen og unngå pumpestasjon, er det basert på områdets terreng, vurdert at spillvannsledningen bør tilkobles eksisterende kommunalt nett. Dersom noe overvann ikke lar seg håndtere lokalt kan det bli aktuelt med tilkobling til kommunalt nett, pga. fallforhold.

NVE Atlas viser at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom. Overvann ved ekstreme nedbørmengder må håndteres med styring av flomveger.



Det vises til vedlagte vann- og avløpsrapport for mer informasjon.



Figur 9: Flomveger og avrenningslinjer ([www.grenlandskart.no](http://www.grenlandskart.no))

#### 4.14 Grunnforhold (stabilitetsforhold, ledninger, evt. rasfare, radon og mulig forurensing)

**Stabilitetsforhold:** Planområdet ligger under marin grense. Marin grense regnes ifølge NVE som et aktsomhetsområde for områdeskred. NVE-atlas viser at området består av hav- og fjordavsetning (tykt dekke) og forvitningsmateriale. Grunnteknikk har vurdert områdestabilitet. Område er vurdert stabilt. Se vedlagt rapport.

**Forurenset grunn:** Grenlandskart.no viser at det er ikke registrert forurenset grunn i området. Grunnteknikk AS har gjennomført innledende miljøteknisk grunnundersøkelser. Basert på historiske flyfoto, og kjent informasjon om området er det ingen konkret mistanke om grunnforurensning i områdene. De utførte undersøkelsene viser at det ikke er påvist grunnforurensning i området. Se for øvrig vedlagte rapport.

**NGU radon-aktsomhet:** Planområdet ligger i et område med moderat til lav radon-aktsomhet. Tomten og arealene rundt består av hav- og fjordavsetning (tykt dekke) og forvitningsmateriale, og er markert blå og rosa på løsmassekart hos NGU.



Figur 10: Løsmassekart NGU

**Infiltrasjonmuligheter** på søndre del av tomten regnes som lite egnet (grunnfjell i dagen). Området er avmerket som lys lilla på kart hos NGU. De øvrige områdene nord i planområdet som er avmerket hvitt i figuren har gode infoltrasjonsmuligheter.



Figur 11: Infiltrasjonmuligheter

### Vannforekomst

I lys av Vannforskriften skal det vurderes hvordan tiltaket kan påvirke nærliggende vannforekomst. I vannforskriften skal samfunnsnyttene av nye inngrep og aktiviteter vurderes opp mot tap av miljøkvalitet. Øst for reguleringsplanområdet finnes vannforekomst, Eidangerfjorden vest bekkefelt (016-3207-R). I følge vann-nett.no er miljøtilstanden til bekkefeltet rangert som dårlig og den kjemiske tilstanden er udefinert. Overflatevann fra planområdet kan potensielt renne ned til dette bekkefeltet på grunn av eksisterende avrenningslinjer. For å forebygge eller begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand, har planen som hensikt å beskytte tilstanden i overflatevann mot forringelse. I bestemmelsene beskrives de relevante praktiske gjennomførbare tiltak for å begrense negativ utvikling. I bestemmelsene står det at overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater.





Figur 12: Eidangerfjorden vest bekkefelt.

#### 4.15 Støyforhold

I kommuneplanens arealdel ligger ikke planområdet i noe støysone. Vegvesenets prognose 2025 viser at planområdet ikke ligger innenfor område som omfattes av rød eller gul sone iflg Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

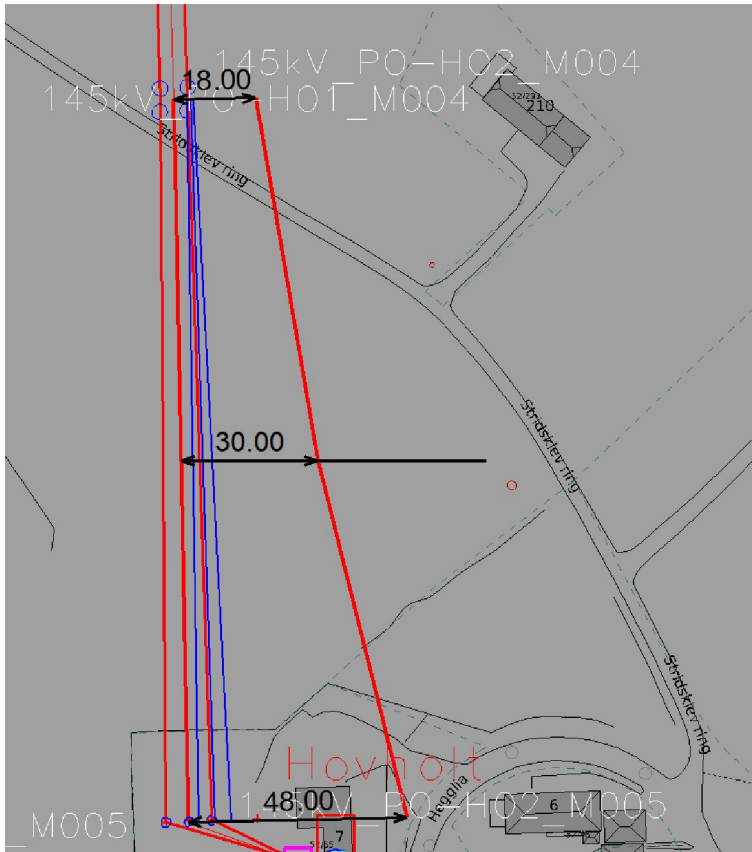
#### 4.16 Luftforurensning

I Porsgrunn er luftkvaliteten god eller tilfredsstillende i de fleste av årets dager. Tiltak mot luftforurensning anses ikke som nødvendig. Jmf. <https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no/>

#### 4.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes transformasjonsstasjon og tre høyspentmaster i nærheten av planområdet. I kontakt med Lede har det blitt gjennomført elektrisk og magnetisk feltberegninger (EMF). I EMF-beregningen er det benyttet maksimalt framtidig årsmiddel på 575A, ledningens geometri og faserekkefølge på stedet. Beregningene viser at utredningsverdi, på  $0,4 \mu\text{T}$ , oppnås i en avstand av ca. 18, 30, 48 meter fra senterlinjen.

I skissen under vises avstanden fra senterfasen i overføringene der man kan forvente verdier over  $0,4 \mu\text{T}$ . Da de elektriske- og magnetiske feltene (EMF) varierer i stor grad langs denne linjen, kan det ved behov gjennomføres flere beregninger.



Figur 13: EMF-felt.

#### 4.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon, alle relevante forhold skal vurderes)

ROS analysen er gjennomført i hht. veileder fra DSB. Sannsynlighet og konsekvenskategorier er definert i samråd med Porsgrunn kommune. Hendelser ble identifisert gjennom sjekklister.

Det er registret 4 potensielle hendelser:

- Hendelse 1: Kvikkleire
- Hendelse 2: Flom ved ekstremvær og store nedbørsmengder
- Hendelse 3: Trafikkulykke
- Hendelse 4: Stråling fra høyspentmaster

Det henvises til vedlagte ROS-analyse for utredning og konklusjoner innenfor de identifiserte ROS-hendelsene.

Vurdering av områdeskredfare har blitt gjennomført etter NVEs veileder 1/2019. I vedlagt dokument for vurdering av områdeskredfare, undersøkes det om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området, samt avgrensning av områder med mulig marin leire og områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.

I dokumentet beskrives det at planområdet ligger under marin grense. I NVE Atlas er det ikke vist registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i planområdet. Terrenghelning er brattere enn 1:20 og samtidig at det er en total skråningshøyde mer enn 5m. Følgende terreng kan inngå i aktsomhets- og løseområder for skred.

For å dokumentere og sikre god områdestabilitet, anbefales det i lys av NVEs veileder 1/2019 å gjennomføre videre geotekniske undersøkelser/vurderinger. Grunnteknikk AS har gjennomført grunnundersøkelser i området, og har utarbeidet vedlagte rapporter om områdestabilitet og geotekniske grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene har avdekket sprøbruddmateriale øst i planområdet. I notatet om sikkerhet mot områdeskred konkluderes det med at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred for det aktuelle planområde. Det har blitt gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering. Uavhengig kontroll viser at vurderinger er i tråd med NVEs kriterier. Foreliggende vurderinger av områdestabilitet blir rapportert videre til NVE og NADAG.

For videre informasjon henvises det til vedlagte dokumenter for vurderinger av områdestabilitet utarbeidet av Grunnteknikk.

Planbestemmelsene gir videre krav til geotekniske beregninger i forbindelse med byggesak.

#### 4.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i planområdet.

#### 4.20 Matjordplan

Matjord er og vil være en ressurs som det er viktig å ta vare på. Innenfor planområdet finnes det dyrket mark som må omdisponeres. Ved omdisponering av dyrket mark, legges det vekt på at det må utarbeides en matjordplan.

I utarbeidelse av matjordplan har Sweco vært i kontakt med ulike offentlige aktører som Landbrukskontoret, Statsforvalteren, VTFK og Mattilsynet for å undersøke deres synspunkter og kriterier. Matjordplanen er utarbeidet etter VTFK sin veileder for matjordplan (2021). Gjennomføring av tiltak gitt i matjordplanen er videre sikret i bestemmelsene til reguleringsplanen. Jordprøver er ikke gjennomført, på grunn av jord forflyttes internt på egen eiendom. Forflytting av matjord vil foregå innad i eiendommen, og brukes som en ressurs ved å fordele utover områder der det er i dag

skrinn jord. Eiendommer innenfor planområdet står ikke oppført i floghavregisteret eller PCN-register. Utførelse av jordflytting og mellomlagring er sikret i bestemmelsene.

#### 4.21 Analyser/utredninger

Analyser og utredninger som ligger til grunn for reguleringsplanforslaget:

- ROS-analyse (Sweco), dato 01.05.22
- Illustrasjonsplan (Sweco), januar 2022
- Utbyggingskonsept (Adapt Arkitekter), dato 14.01.22
- 3D modell (Sweco), mars 2022
- Sol/skygge-diagram (Sweco), januar 2022
- Trafikkvurdering, (Sweco) dato 14.01.22
- Vann og avløpsvurderinger (Sweco) dato 14.01.22
- Matjordplan (Sweco) dato 14.01.22
- Geoteknisk og miljøteknisk rapport, foreløpig (Grunnteknikk) dato 05.07.21
- Arkeologiske registreringer (VTFK) dato 19.01.22
- Biologisk mangfold, registreringer (Biofokus) dato 02.06.21

## 5. Planprosessen

### 5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 25. mars 2021.

Referat fra møtet er vedlagt. I forbindelse med oppstartsmøtet ble kommunens veiledere og maler for utarbeidelse av reguleringsplanforslag oversendt. Planforslaget er utarbeidet i tråd med disse.

Det er avholdt jevnlig møter og dialog på mail og telefon med kommune og berørte parter i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget.

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

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner.

Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

- Varslingsperiode: 19.04.2021 – 19.05.2021
- Varselannonse i Telemarksavisa (TA): 19.04.2021

Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

16.12.21 ble det planlagt arrangert et nabomøte som ble avlyst på grunn av Covid-19-restriksjoner.

### 5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det ble mottatt 7 merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor og følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

Innhold	Kommentar
<b>1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 19.05.2021</b>	
VTFK har i denne saken vesentlige merknader, først og fremst knyttet til jordvern og kulturminner. Det bes om videre dialog og gjerne invitasjon til regionalt planforum.	Planforslag er utarbeidet i tråd med ATP Grenland ved at det legges til rette for utnyttelse av planområdet.
ATP Grenland - Ingen regionale innvendinger mot at det settes i gang med detaljregulering.	
Barn og unge - Barn og unges arealinteresser må beskrives og vurderes i saksutredning og planbeskrivelse. Lekearealer må merkes tydelig på plankart.	Barn og unges arealinteresser er tatt hensyn til gjennom reguleringsbestemmelsene. Områder for lek er avmerket i plankartet.
Jordvern - Det må utarbeides en matjordplan, dersom det legges til rette for omdisponering av dyrket mark i planområdet.	
Samferdsel - Dagens veg over jordet må ivaretas i reguleringsplanarbeidet, pga. det er en viktig snarveg for gående og syklende som skal til/fra boligområdene på Hovet og retning Flåtten og Porsgrunn sentrum.	Matjordplan har blitt utarbeidet. Tiltak er lagt inn i bestemmelser.
Kulturarv: Arkeologisk registrering - Planområdet ligger i et område som er rikt på kulturminner. Det må utføres en arkeologisk registrering av VTFK før det kan gis endelig uttalelse til planforslaget.	Det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser at det er tilrådelig med hensyn til trafiksikkerhet, å legge til rette innkjøring til planområdet med tilhørende adkomstveger, gs-veger og tursti

<p>Nyere tids kulturminner - Kulturarv er ikke kjent med nyere tids kulturminner av nasjonal og/eller regional interesse innenfor/like inntil i området det varsles om planarbeid for. Planområdet ligger imidlertid innenfor kulturmiljøet Hovholt-Eidanger prestegård i kommuneplanens arealdel, Kulturarv anbefaler derfor kommunen å i særskilt grad ta hensyn til dette ved vurdering av krav til plassering og utforming av ny bebyggelse (høyde, materialbruk, plassering, siktlinjer, utforming og volum).</p>	<p>Arkeologisk registrering er gjennomført. Ingen funn. Rapport ligger vedlagt planforslaget.</p> <p>3D-modell viser at planområdet ikke er synlig fra Eidanger prestegård og arealene omkring denne.</p>
<p><b>2. Statens Vegvesen, 19.04.21</b></p>	
<p>Statens vegvesen legger vekt på viktigheten for planlegging for gode gang og sykkelforbindelser samt kollektiv trafikk i området.</p>	<p>Trafikale forhold er vurdert og trafikale løsninger er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
<p><b>3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 03.05.21</b></p>	
<p>Henviser til statsforvalteren.</p>	<p>Innspill tas til orientering.</p>
<p><b>4. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 16.04.21</b></p>	
<p>ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om alle arealer er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen</p> <p>Grunnforhold - Største delen av planområde er i NGUs løsmassekart registrert med forekomst av marin strandavsetning og svært stor sannsynlighet for marin leire. Område kan inneholde kvikkleire. Må utredes og vurderes i ROS-analysen.</p> <p>Flomfare - Deler av planområdet i vest omfattes av hensynssone for flom i kommuneplanens arealdel. Vurderes i ROS-analysen.</p> <p>Landbruk - varsel om nasjonal interesse - Det forventes at arealformålene i kommuneplanens arealdel legges til grunn for reguleringsplanen. Det vil si at arealer avsatt til LNF-formål, og omfatter dyrket mark, ikke omdisponeres til bolig eller andre formål.</p> <p>Klimatilpasning - Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging.</p> <p>Naturmangfold - Det er ikke kjent med at det er spesielle naturverdier i form av sjeldne eller truede arter eller naturtyper innenfor planområdet, slik avgrensningen er angitt i planvarslet.</p> <p>Andre forhold - I oppstartsmøtet 25 mars 2021, trakk kommunen frem, andre viktige temaer for reguleringsplanen, som blant annet er friluftsliv og</p>	<p>ROS-analyse er utarbeidet.</p> <p>Grunntekniske undersøkelser er gjennomført. Det har blitt gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering.</p> <p>Flomfare er vurdert i ROS-analysen</p> <p>Arealer avsatt til LNF skal ikke omdisponeres til bolig eller andre formål.</p> <p>Friluftsliv og rekreasjon, vannforvaltning, forurensning i grunn, luft og støyforurensning er vurdert i planarbeidet.</p>

rekreasjon, vannforvaltning, forurensning i grunn, luft og støyforurensning. Må vurderes nærmere i planarbeidet.	
<b>5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 21.05.21</b>	
<p>Flom, erosjon, skred og overvann - Utbygging i nedbørsfelt gir økt andel tette flater. Må være oppmerksom at ny utbygging kan blokkere avrenning ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvann i uønsket retning.</p> <p>Vassdrag- og grunnvannstiltak - Hvis det er behov for konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, bes det om at dette kommer klart fram i oversendelsesbrevet. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon dersom vassdragsinteressene er god nok ivaretatt i planen.</p> <p>Energianlegg - Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi og vassdragslovgivningen. Energiselskap bør involveres tidlig, hvis planen kommer i berøring med energiinteresser.</p>	Flom, erosjon, skred og overvann er vurdert i planarbeidet.
<b>6. Eidanger Bondelag og Telemark Bondelag, 18.05.21</b>	
<p>Jordkvalitet i området er svært god, og det er strenge nasjonale krav knyttet til omdisponering av dyrka jord. Bes om at det skal tas hensyn til i det videre arbeidet med detaljregulering. Boliger og infrastruktur som veg og eventuell g/s veg må ikke legge beslag på dyrket mark.</p> <p>Det drives med grasproduksjon i den dyrkede marka i planområdet. Traktor og arbeidsredskap medfører en del støy. Spredning av husdyrgjødsel skaper lukt. Støv fra jordarbeidene redskaper kan skape ulempe. Det kan skapes konflikt mellom bonde og boligeier pga. kort avstand. Med dette som bakgrunn, mener</p>	Matjordplan har blitt utarbeidet. Tiltak er lagt inn i bestemmelser.
<b>7. Flintvegen 2, 18.05.21</b>	
<p>Ønsker at det ikke skal bygges boliger der. Ønsker bevaring av jordbruksareal og bevaring av kulturlandskap. Flere ulike dyr som beveger seg på jorden der det er tenkt utbygging. Turløypa Uræddløypa går tett inntil og er et populært rekreasjonsområde. Bekymring om økt trafikk og sikkerhet for de som beveger seg langs gangstien, spesielt barn og unge. Usikkerhet om hva som vil skje med deres utsikt. Hvis det blir utbygging, er det ønske om at boligene skal «gli» inn i terrenget på en naturlig måte, slik at ikke naboene mister utsikt.</p> <p>Ønsker informasjon om hvor mange boenheter som er planlagt, høyde, størrelse og plassering. Ønsker videre informasjon om konseptet, urbant landbruk – parsell eller felles hage.</p>	Innspill tas til orientering.



## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets navn: Reguleringsplan Boliger Hovholt gård, Plan ID: PLANID 532.

#### §12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse  
Nærmiljøanlegg  
Lekeplass

BKS1-BKS3  
BNA  
LEK

#### §12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg  
Gang/sykkelveg  
Annen veggrunn - grøntareal

SKV1 – SKV4  
GS1 – GS4  
SVG1-SVG6

#### §12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde  
Kombinert grønnstrukturformål

G1 – G2  
GAA

#### §12-6, § 11-8 bokstav a) – Sikrings- og faresoner

Frisikt  
Flomfare  
Høyspenningsanlegg

H 140  
H 320  
H 370



Figur 14: Forslag til reguleringsplankart (se også vedlegg)

### **Planforslaget består av følgende vedlegg:**

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 01.05.22
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 01.05.22
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato (dette dokumentet) 01.05.22
4. ROS-analyse (Sweco), dato 01.05.22
5. Illustrasjonsplan (Sweco), januar 2022
6. Utbyggingskonsept (Adapt Arkitekter), dato 14.01.22
7. 3D modell (Sweco), mars 2022
8. Sol/skygge-diagram (Sweco), dato 10.03.22
9. Trafikkvurdering, (Sweco) dato 14.01.22
10. Vann og avløpsvurderinger (Sweco) dato 14.01.22
11. Matjordplan (Sweco) dato 14.01.22
12. Geoteknisk og miljøteknisk rapport, (Grunnteknikk) dato 05.07.21
13. Arkeologiske registreringer (VTFK)
14. Biologisk mangfold, registreringer (Biofokus) dato 02.06.21
15. Referat fra oppstartsmøte dato 15.04.21
16. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 19.04.2021
17. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 19.04.2021
18. Planens avgrensning, varslingskart dato 19.04.2021
19. Varslingsliste, dato 19.04.2021
20. Innkomne merknader til varsel om oppstart 19.05.2021
21. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard 10.03.22

## **6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse**

Planområdet er avsatt til utvikling av nye boligområder med tilhørende arealer for veg, parkering og lek- og uteoppholdsareal. I planprosessen har det blitt vurdert flere alternativer for plassering og utforming av Boliger Hovholt gård. Styrende for plasseringen av boligene er terrengets helning, utsiktsforhold, geotekniske forhold, buffer til landbruksområdene og trafikkfaglige vurderinger.

Bebyggelsen og nye tiltak er vist plassert på områder eid av planforslagsstiller. Det er ikke vist ny bebyggelse på kommunal eiendom.

### **Konsept**

Vedlagte illustrasjonsplan og arkitektens konsept viser tilrettelegging av konsentrert småhusbebyggelse. Det legges til rette for etablering av eneboliger, kjedet enebolig, rekkehus, to- og firemannsboliger innenfor planområdet. I reguleringsbestemmelsene er det lagt et krav om at bebyggelsen skal organiseres og brytes opp slik at det ikke er mer enn fire enheter i samme bygg. Dette for å ivareta makskrav til boenheter som gjelder til arealbruken konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Reguleringsplanforslaget tilrettelegger for et boligområde med tett/lav boligbebyggelse, totalt 15 boliger. Boligene lengst vest i planområdet ligger også øverst i terrenget. Disse er regulert til maks byggehøyde 2 etg. Boligene lenger øst i planområdet kan bebygges opp til 3 etg.

Det legges til rette for en oppfylling av terrenget. Reguleringsbestemmelsene gir krav om at bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Konseptet legger til rette for gode klima- og solforhold.

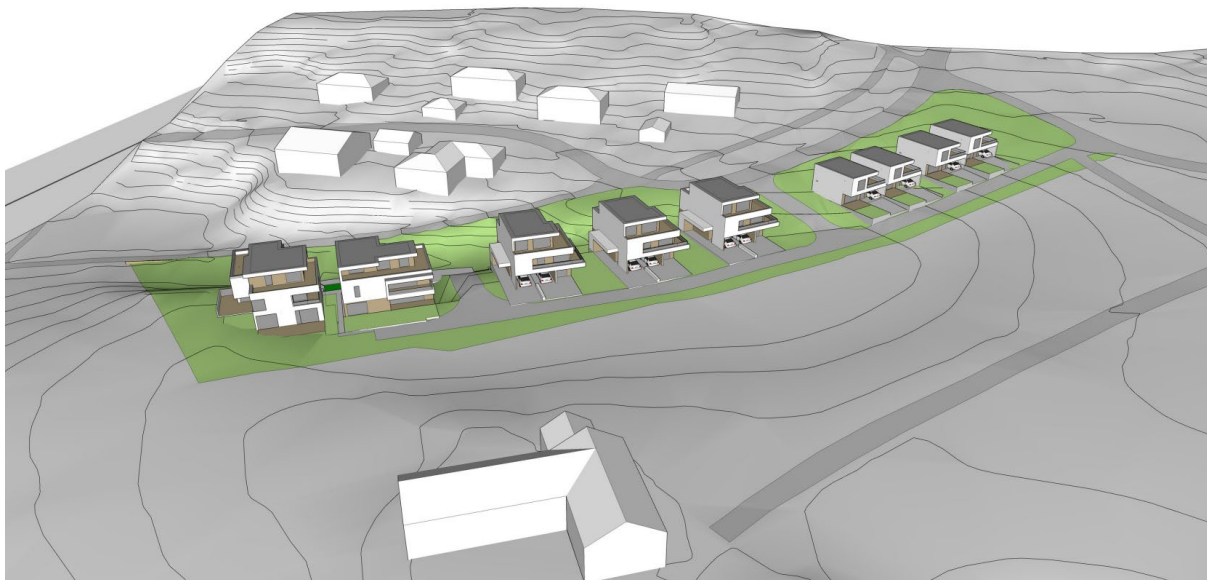
I lys av Regjeringens rapport «Nasjonal strategi for urbant landbruk», åpnes det opp for å legge til rette for urbant landbruk på landbruksområdet nord for planområdet, til disposisjon for beboere i det fremtidige boligfeltet. Det åpnes opp for at boligbebyggelse kan inngå privatrettsligavtale med

grunneier for å legge til rette for urbant landbruk i form av f.eks. parselhager. Reguleringsplanarbeidet berøres ikke av dette, og landbruksområdene inngår derfor ikke inn i reguleringsplanen.

Vest i planområdet befinner det seg en snarvei som hører til turområdet, Uræddløypa. Snarveien sikres videre i bestemmelsene.

For mer informasjon vises til vedlagte illustrasjonsplan, arkitektens tegninger og 3D-visualiseringer.

Linkt til 3D-modell: [Hovholt planforslag \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)



Figur 15: Forslag til utbygging (Adapt Arkitekter AS)



Figur 16: Illustrasjonsplan

#### Grad av utnyttning og byggehøyder for boligbebyggelse:

Område	Grad av utnyttning %BYA	Maks byggehøyde ct.	Maks oppfylt terreng høyde ct.	Maks byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng
BKS 1	45%	ct. 88,0	ct. 81,0	2etg, 7m
BKS 2	40%	ct. 86,0	ct. 76,0	3etg, 10m
BKS 3	40%	ct. 86,0	ct. 76,0	3etg 10m

#### Adkomst

Adkomst foregår sør for planområdet, ved Stridsklev Ring. Vegen er regulert offentlig. Adkomst til området er angitt med adkomstpiler i plankartet.

#### Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Terrengoppfyllinger som ligger utenfor arealbruks grensen, kan tillates dersom det dokumenteres at terrengbearbeidelsen ikke forringer eller på annen måte er til hinder for geotekniske forhold eller jordvern.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Utnyttelsesgrad er angitt i plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

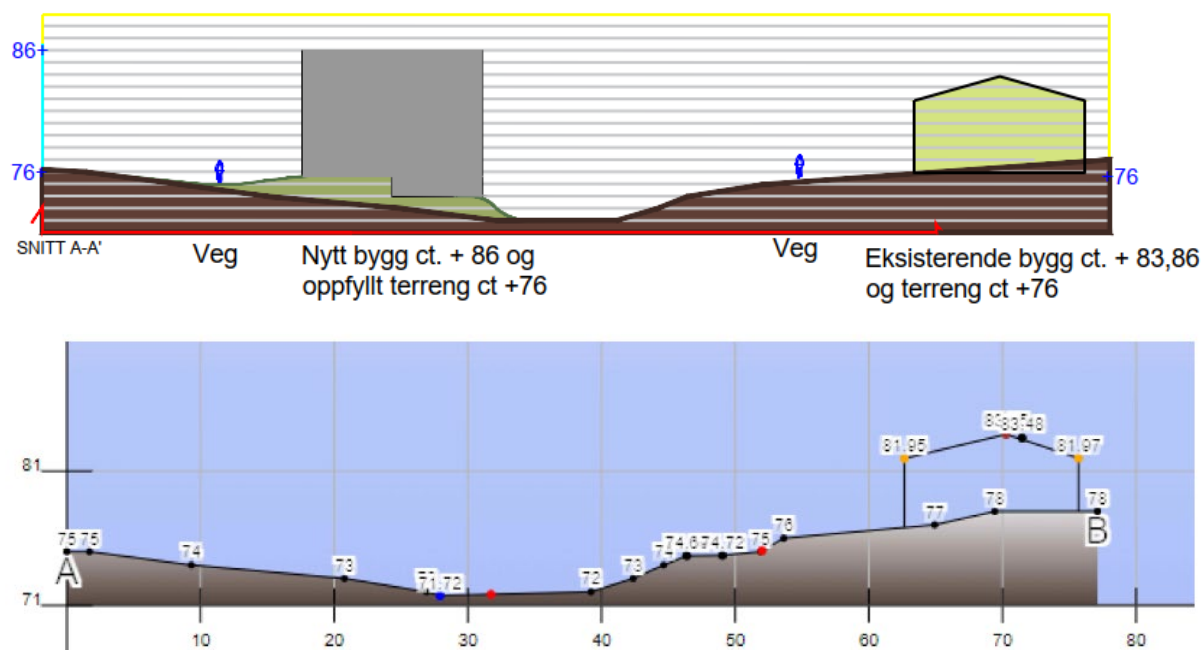


Planforslaget legger til rette for at bygg ved BKS1 kan ha 2 etasjer. Maks byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 7 meter. I BKS2 og BKS3 legges det til rette for 3 etasjer. Maks byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10 meter.

Det tillates at terrenget fylles opp og endres i forhold til opprinnelig terreng innenfor planens avgrensning.

Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles etter følgende bestemmelser:

- Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m.
- Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m



Figur 17: Snitt av terreng.

Lengst øst legges bebyggelsen o.k.gulv for den halvåpne kjelleretasjen på omtrent dagens terrengnivå. Terrenget fylles delvis opp rundt byggets oppside. Dette vil medføre god terrengtilpasning i dette området.

### Uteoppholdsareal

Planen legger opp til både felles og privat uteoppholdsareal. Minimumskrav til samlet uterom per for småhus er 50m<sup>2</sup> per boenhet eller 100m<sup>2</sup> BRA boligformål. 50% av uteoppholdsarealet kan ligge på tak og terrasse. Minimum 5m x 7m skal være sammenhengende areal. For eneboliger 125m<sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7m x 9m skal være sammenhengende areal.

Felles uteoppholdsareal kan legges til område avsatt til «Nærmiljøanlegg» BNA og «Lekeplass» LEK1. Krav til størrelse på felles areal for uteopphold skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. Foreliggende planforslag viser større areal enn det som kreves av areal til uteopphold, samtidig som at uteoppholdsarealet er i nærheten av GS-veg og andre friområder i nærheten.

Planens hensikt er å revitalisere eksisterende lekeplass. Lekeplassen er i dag ikke spesielt tilrettelagt for lek og har behov for oppgradering, det er sikret i bestemmelsene. En opparbeidelse av dette området vil være positivt for ny bebyggelse samt eksisterende bebyggelse ved Hovholtlia. Plassering

av felles uteoppholdsareal ved «Nærmiljøanlegg» begrunnes for å være hensiktsmessig på grunn av dens plassering og potensial. Ved å ligge nært naturlige omgivelser skapes det et felles uterom med grønt preg over seg. Ved å sette en radius på 200 meter som er minsteavstand til nærlekeplass, er det ca. 20 eksisterende boliger ved Hovholtlia som når bort til felles uteoppholdsareal ved nærmiljøanlegget. En revitalisering av dette området tilrettelegger for en felles sosial møteplass fra den nye og eksisterende boligbebyggelse.

Det er 15 meter buffersone mellom landbruk og bebyggelse nord for planområdet. På østsiden langs Stridsklev Ring og GS-veg er det 10 meter buffersone. Planforslaget følger i stor grad bestemmelsene til kommuneplanens arealdel om en 15 meters byggegrense mot dyrket mark. Byggegrensen i den østre delen av planforslaget ligger 10m fra landbruk og er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslagsstiller begrunner dette avviket med at terrenget her består av en fjellskrent med fjell i dagen som ikke er dyrkbar. En redusert byggegrense er derfor ifølge planforslagsstiller planfaglig og landbruksfaglig tilrådelig. Det kreves et politisk vedtak om at det gis dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen.

For å ikke skyggelegge og ikke ta næring av matjorda vektlegges det å ta i bruk grassone i buffersonen istedenfor vegetasjonsskjerm med ulike busker og trær. Per dags dato er det lite landbruksaktivitet ved planområdet. Arealet har tidligere vært brukt til korndyring for ca. 20 år siden. Utfordringer med lukt og støv ansees som lav i dette området.

### **Nærmiljøanlegg**

Område BNA 1 Nærmiljøanlegg skal tilrettelegges for barn i alle aldre og som et samlingssted for voksne. Arealet skal tilrettelegges med sitteplasser, leke- og treningsinstallasjoner som fremmer aktivitet for både unge og eldre. Anlegget skal være tilgjengelig for allmenheten. Det er sikret i bestemmelsene at lekeplassen i dette området skal oppgraderes.

### 6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Planen legger til rette for etablering konsentrert småhusbebyggelse med nærhet til landlige omgivelser. Det legges til rette for at boligbebyggelse med en rekke fra 1-3 etg. Ved å harmonere med terrenget og at det samtidig skal legges mellomrom mellom bebyggelsen, beholdes utsiktsforhold for beboere og nabobebyggelse i syd. Sol/skygge-diagrammer viser at planlagt bebyggelse ikke forringer eksisterende naboers krav til sol og lys.

Området ligger nært etablert boligområder, samt tilgang til turstier og friområder. Opparbeidelse av gang- og sykkelsti ved planområdet og nærområdet tilgjengeliggjør at beboere kan oppsøke butikker, skole og turområder.

### 6.4 Parkering

For hver boenhet skal det legges til rette for 2stk biloppstillingsplass og minst 0,5 p-plasser for besøkparkering. Besøksparkeringen kan samordnes i felles anlegg innenfor arealer avsatt til bolig.

### 6.5 Tilknytning til infrastruktur

Det har blitt vurdert trasé og tilkoblingspunkt for vann, spillvann og overvann. For å oppnå selvføll på spillvannsledningen og unngå pumpestasjon, er det basert på området's terreng, vurdert at spillvannstilkoblingen bør tilkobles eksisterende kommunalt nett sør for planområdet. Det er videre hensiktsmessig å koble vannledning til kommunalt nett i kum sør for planområdet.

Ny pumpestasjon kan ved behov også etableres innenfor planområdet. Adkomst skjer via kommunal veg



## 6.6 Trafikkløsning og trafikksikkerhet

Adkomst til boligbebyggelsen planlegges å skje fra offentlig adkomstveg fra Stridsklevs Ring. Kjørevegene innenfor planområdet er foreslått offentlige, og er dimensjonert etter kommunal standard.

I arbeid med planen har det blitt gjennomført vurdering av trafikksikkerhet. Ved Flintvegen er det i dag dårlig sikt mot gang- og sykkelveg. For å sikre myke trafikanter legges det opp til en gangforbindelse fra felles adkomstveg. I vurderingen om trafikksikkerhet, er det et særlig fokus på barn som skal til Stridsklev og Tveten skole. For å sikre en trygg skoleveg legges det derfor opp til gang- og sykkelvegforbindelse fra vestsiden av boligområdet. Innad i planområdet utformes de interne bolig gatene slik at det ikke blir gjennomgangstrafikk. Frisikt ivaretas gjennom gatelys og riktig bruk av beplantning. I bestemmelsene er det sikret at det skal legges inn tiltak i form av pullerter eller bom for å sikre trygg ferdsel, samt hindre annen motorisert ferdsel i overgangen. Dette vil bidra til å skape økt trafikksikkerhet i overgang kjøreveg til gang- og sykkelveg. Adkomstveg og avkjøring inn til det nye boligområdet skal utformes i henhold til kommunens veinormal. Se vedlagt notat om trafikkvurdering.

## 6.7 Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 Nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige, felles eller private anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk samt grøntanlegg tilhørende annen veggrunn.

Benevnelse	Navn	Bruk
o_SKV1	Kjøreveg 1 (Heggli)	Offentlig samleveg
o_SKV2	Kjøreveg 2 (Stridsklev Ring)	Offentlig samleveg
f_SKV3	Kjøreveg 3	Privat adkomstveg
f_SKV4	Kjøreveg 4	Privat adkomstveg
o_GS1	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg og adkomst til gbnr. 52/20
o_GS2	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg og adkomst for renovasjon og beredskap
o_GS3	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg
f_GS4	Gang- og sykkelveg	Felles gang/sykkelveg til f_LEK
o_SVG1	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
o_SVG2	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
o_SVG3	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
f_SVG4	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal
f_SVG5	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal
f_SVG6	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal

## 6.8 Miljøoppfølging

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

## 6.9 Universell utforming

Planområdets utforming og opparbeidelse vil tilfredsstille gjeldende forskrifter i forhold til tilrettelagt bolig med uteareal.

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

## 6.10 Uteoppholdsareal/barn og unges interesser

Planforslaget viser muligheter til å opparbeide gode uteoppholdsarealer og muligheter for barn og unges lek innenfor de enkelte byggeområdene i planforslaget. Det etableres lekearealer tilpasset flere ulike alderstrinn ved å ha en nærlekeplass og småbarnslekeplass i planområdet. Det blir felles for alle boligene og åpnes opp for at nærmiljøet kan bruke arealene.

Vedlagte illustrasjonsplan viser hvordan kravet til lek og uteopphold er løst på den enkelte tomt og innenfor område «BNA-Nærmiljøanlegg» og småbarnslekeplass «LEK». Nærmiljøanlegget for barn fra 6 år og oppover er regulert innenfor område BNA Nærmiljøanlegg. Arealet er på 2 daa og tilfredsstiller kommuneplanens arealdel krav om størrelse på over 1 daa og i en gangavstand på maks 200m fra planlagte boliger. Småbarnslekeplassen skal ikke være mindre enn minimum 150m<sup>2</sup> for hver 25. boenhet. Det tilrettelegges for at den ene småbarnslekeplassen samlokaliseres i nærmiljøanlegg, mens den andre plasseres på østsiden av området. Plassering av lekeplassen (LEK) er imidlertid gjort for å gi brukerne optimal skjerming mot trafikk og opplevelsen av kultur- og naturlandskapet rundt, med utsikt til kulturlandskapet til Eidanger Prestegård, mot bymarka til Porsgrunn i øst mot Bjørkedalen. Lifjell kan også skimtes fra lekeplassen. Denne plasseringen garanterer både sol, luft, utsikt og privatliv i motsetning til plasseringer sentralt innimellom boligbebyggelsen og vurderes til å være bedre egnet for både småbarn og deres foresatte.

	<b>Krav i kommuneplanens arealdel</b>	<b>Reguleringsplanforslag</b>
Småbarns-lekeplass	Minst 150m <sup>2</sup> /25 boenheter Avstand maks 50m fra boenhet (enebolig maks 100m)	1stk småbarnslekeplass 150m <sup>2</sup> og småbarnslekeplass integrert i Nærmiljøanlegg. 13 av 15 boliger oppfyller avstand på maks 50m.
Nærlekeplass	Minst 1000m <sup>2</sup> . Avstand maks 200m fra bolig. Nærlekeplass og småbarnslekeplass kan samlokaliseres.	Nærlekeplass løses innenfor arealformål, Nærmiljøanlegg. Størrelse 2052m <sup>2</sup> , dvs over minstekrav. Alle boligene ligger innenfor 200m.

## 6.11 Naturverdier – vurdering etter naturmangfoldloven

Området i dag er preget av gress- og jorddekt terreng. Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeidet. Temaet er vurdert på følgende måte:

### **Kunnskapsgrunnlaget (§8)**

Registreringer i naturbase og artsdatabanken, samt kartlegging av naturtyper i forbindelse med kommunedelplan, viser at området er generelt godt undersøkt med tanke på naturmangfold. På bakgrunn av Biofokus rapport og befaringen den 11.06.21 ansees området som godt undersøkt, og potensialet for å finne ukjente og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok i forhold til å vurdere konsekvensene av den planlagte utbyggingen for biologisk mangfold. Rapport er vedlagt med planforslaget.

### **Føre-var-prinsippet (§ 9)**

Dersom kunnskapsgrunnlaget er faglig svakt eller andre usikkerhetsmomenter gjør vurderingen usikker, skal det etter føre-var prinsippet legges en spesielt restriktiv holdning til grunn. I Biofokus rapport uttrykkes det at kunnskapsgrunnlaget, gjennom forhåndsundersøkelser og feltarbeid, vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til konsekvensvurdering.

### **Økosystem tilnærming og samlet belastning (§10)**

Formålet med §10 i naturmangfoldloven er å sikre at den enkelte lokalitet med verdi for biologisk mangfold blir vurdert ut fra en større og mer helhetlig sammenheng.

I kartlegging av biologisk mangfold beskriver Biofokus at: «Området er allerede sterkt omformet, og det er svært lite opprinnelig natur igjen. Tiltakets relativt beskjedne arealbeslag tatt i betraktning, regnes samlet belastning som liten» (Biofokus, 2021, s. 4)

Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i henhold til kommuneplanens arealdel. For at utbyggingen ikke skal føre til ytterligere konsekvenser har det blitt utarbeidet matjordplan som har til hensikt å omdisponere og gjenbruke matjorden på samme eiendom. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

#### **§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Paragrafen sier at det er den som ønsker å få utført et tiltak som kan eller vil ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet, som må bekoste kunnskapsinnhenting og gjøre eventuelle avbøtende eller kompensierende tiltak hvis dette er aktuelt.

Tiltakshaver skal ha fokus på å unngå forsøpling, spredning av uønskede fremmede arter.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at rødlistetypene, ask og alm (Sårbar VU) kan beholdes.

#### **§12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder**

Det må forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

I kartlegging av biologisk mangfold i planområdet ble det funnet fremmede arter honningknoppurt og noe bladfaks. Disse fremmede artene kategoriseres hhv. Høy risiko (HI) og Svært høy risiko (SE). Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716

Det har blitt utarbeidet en matjordplan etter Veileder til matjord (VTFK) som legger føringer for at matjord som omdisponeres skal brukes innenfor samme eiendommer. I områder med skrin jord vil det bidra til å styrke jordbruksproduksjon i området.

#### **6.12 Kollektivtilbud**

Fra planområdet er det 450 meter unna nærmeste busstopp (Flintvegen) som ligger langs Malmvegen. Planforslaget viser trafikksikre forbindelser fra planområdet og frem til etablert gs-veg frem til busstopp. Metrobussen kjører direkte til Porsgrunn sykehus, Kammerherreløkka, Down Town, og videre til Skien sentrum og stasjon i nord. Det henvises til vedlagte trafikkvurdering for nærmere beskrivelse av forholdene for Metrobussen.

#### **6.13 Kulturminner og landskapshensyn**

Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det er ingen SEFRAK-bygg eller andre bygg av verneverdi innenfor planområdet.

Det er gjennomført arkeologiske registreringer. Rapport fra VTFK ligger vedlagt.

Følgende generelle bestemmelse er lagt inn i planbestemmelsene:

*Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.*

### 6.14 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Stridsklev skolekrets, der det er både barne- og ungdomsskole. Tveten skole ligger også i nærheten av planområdet. Det tar ca. 20 min til fots fra planområdet til Stridsklev skole og til Tveten skole.

### 6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det skal legges til rette for tilknytning til eksisterende VA-nett i området. Plan for tilknytning offentlig vann og avløp skal følge byggesaken.

Planforslaget viser en byggegrense som er mindre enn 4 m fra kommunale ledninger/kum. Dette betyr at VA-traséen må endres dersom man i søknad om rammetillatelse legger bygninger helt inntil byggegrensen. Alternativt må byggegrensen justeres etter offentlig ettersyn.

### 6.16 Plan for avfallshenting

Det legges opp til avfallshåndtering innenfor den enkelte tomt i planområdet. Avfallsdunker skal plasseres minst 5m fra regulert offentlig veg. I dialog med RIG kan avfallshåndtering foregå hver enkelt tom i planområdet. Avfallshåndtering skal være i tråd med Forskrift om renovasjon, Porsgrunn kommune, samt Statens Vegvesens normal N100.

### 6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Hendelse	Tiltak	Risikobilde etter tiltak
Hendelse 1: Kvikkleire	Gjennomføre anbefalte tiltak fremmet i geotekniske rapporter.	Trolig redusert sannsynlighet for kvikkleireskred og ustabilitet.
Hendelse 2: Flom ved ekstremvær og store nedbørmengder	Etablere gode og fremtidsrettede løsninger for håndtering av overvann i området, i tråd med prognoser som gis i Klimaprofil Telemark.  Bestemmelser og plankart må sikre lokal overvannshåndtering (3-trinnsprinsipp).	Risikoen for flom ved store nedbørmengder vurderes å være redusert etter gjennomføring av tiltak.
Hendelse 3: Trafikkulykke	Gjennomføre tiltak for å bedre trafiksikkerheten i området som foreslått i trafikkanalysen.	Redusert sannsynlighet for ulykke og skader.
Hendelse 4: Stråling fra høyspentmaster	Gjennomføring av EMF-beregning. Eablering av sikkerhetssone i plankart og bestemmelser.	Redusert sannsynlighet for helsefare.

### 6.18 Stabilitetsforhold

Områdestabilitet er påvist av geoteknisk konsulent. Det er ingen krav til tiltak i nærområdet for at stabilitet skal være gitt.

Lokalstabilitet må vurderes til byggesak. Geoteknisk rapport påpeker særskilt at oppfylling i terreng øst i planområdet må vurderes. Erosjonssikring langs flom- og vannveier må vurderes av prosjekterende VA-konsulent.

Geoteknisk konsulent anbefaler videre at bekkeløp nordøst for planområdet renskes av vedkommende grunneier for å redusere erosjon og at eventuell erosjon og skredaktivitet varsles til kommunen og NVE. Porsgrunn kommune bør vurdere å innføre en rutine i egen beredskapsplan.

### 6.19 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS1 skal offentlig veganlegg innenfor SKV3 og GS2 med tilhørende SVG være ferdig opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS2 og/eller BKS3 skal offentlig veganlegg innenfor SKV3, SKV4 og GS2 med tilhørende SVG være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til tiltak innenfor BKS1-BKS3 skal Nærmiljøanlegg (BNA), Lekeplass (LEK) og GS4 være ferdig opparbeidet.

#### **Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det følge med:

- Utomhusplan/ landskapsplan
- Teknisk plan
- Illustrasjoner, fotomontasje, 3D-modell eller tilsvarende som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet
- Redegjørelse for hvordan overvannet påvirker og håndteres på og i tilknytning til området
- Geoteknisk vurdering
- Redegjørelse for ivaretagelse av krav satt i matjordplan.

Det henvises til planbestemmelsene for mer detaljert informasjon.

## 7. Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Se også referat fra oppstartsmøte.

## 8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandstandardens sjekklister for planlegging, som sendes inn sammen med planforslaget. Avsnittene følger punktene i sjekklisten.

### 1. Følger planen opp føringene i ATP Grenland / ATP Telemark?

Føringene i ATP Grenland er fulgt opp ved at det legges til rette for fortetting innenfor eksisterende områder for kombinert bebyggelse innenfor bybåndet, elvebyen og som er en del av viktige transportåre for gående, syklende og kollektivtrafikk.

### 6. Utløser planforslaget krav om planprogram/konsekvensutredning?

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel, og utløser derfor ikke krav om KU.

### 7. Er planforslaget sjekket ut og vurdert mot eventuelle framtidige tiltak, for eksempel Bypakke Grenland?

Det er ikke planlagt framtidige tiltak nært planområdet.

### 8. Er det vurdert hvordan planen kan ivareta/fremme god folkehelse?

Ja, sol/skygge-diagrammer er vedlagt planforslaget og dokumenterer hvordan ny bebyggelse innvirker på solforholdene. Det er gjort en vurdering av trafiksikkerheten omkring planområdet og lagt inn krav i bestemmelsene om trygge forbindelser for myke trafikanter.

### 9. Er det vurdert om og hvordan planen kan være kriminalitetsforebyggende?

Ja, det er vurdert at planen kan være kriminalitetsforebyggende da det legges til rette for at flere oppholder seg og ferdes i planområdet. Planforslaget legger til rette for en høyere opparbeidelse og kvalitet innenfor området. Det kan kunne tiltrekke seg flere personer. Det vil allikevel være å regne med at flere mennesker på stedet også vil øke tryggheten på stedet.

### 10. Er planforslagets nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser vurdert/dokumentert/omtalt?

Ja, sol/skygge-diagrammer vedlagt planforslaget og dokumenterer hvordan ny bebyggelse innvirker på solforholdene. Illustrasjoner/konsept er vedlagt for å beskrive ønsket bebyggelse.

### 11. Er grad av utnytting, byggehøyder og form/volum materialbruk og farger vurdert med hensyn til omgivelsene?

Ja, planbeskrivelsen kap. 5 beskriver og vurderer bebyggelsens plassering og utforming.

### 12. Er planområdets solforhold, helningsgrad, topografi, eksisterende vegetasjon m.m. tatt hensyn til i planforslaget?

Ja, sol/skygge-diagrammer er vedlagt for å dokumentere hvordan ny bebyggelse innvirker på solforholdene. Det er gjort en vurdering av biologisk mangfold etter naturmangfoldloven §§9-12

### 13. Er planområdets forbindelser til skole/barnehage, service-/tjenestetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud, arbeidsplasser med mer vurdert?

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av trafikale forhold og forbindelseslinjer i og omkring planområdet.

### 14. Omfattes planforslaget av regionale planbestemmelser knyttet til ATP Grenland, ATP Telemark for kjøpesentre? (lokalisering og utvidelser)



Ja, retningslinje for utbygging av boliger. Planforslag er innenfor bybåndavgrensning. Planforslag er i tråd med ATP Grenlands strategi om høyere arealutnyttelse innenfor bybåndet.

15. Bidrar planforslaget til fortetting/ gjenbruk/ omforming som tilfører området nye kvaliteter? Planforslaget legger til rette for en fortetting innenfor eksisterende infrastruktur.

16. Ivaretar planforslaget sammenheng i grønnstruktur i tettbygd strøk og er grønnstrukturen tilgjengelig for allmennheten?

Planforslaget legger til rette for en utvikling eksisterende nærlekeplass (o\_BNA) der det tilrettelegges for lek- og uteoppholdsareal.

17. Er det sikra samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge med hensyn til opparbeiding av offentlige friområder, felles uteareal/lekeareal, VA-tiltak, gang-/sykkelveger eller andre trafikkløsninger?

Det er rekkefølgekrav om at veganlegg med tilhørende annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til tiltak med formål boligbebyggelse.

18. Er det sikra samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge med hensyn til skoledekning, barnehagedekning?

Det er skoledekning og barnehagedekning for nye boliger innenfor planområdet.

20. Vil planforslaget utløse behov for offentlig/privat samarbeid gjennom utbyggingsavtale?

Det er varslet oppstart av arbeider med utbyggingsavtale. Det kan være aktuelt med en utbyggingsavtale i forbindelse med fremlegging og eventuell omlegging av infrastruktur.

22. Ved omdisponering fra landbruk til annet formål – er det lagt opp til en effekt arealutnyttelse?

23. Ved omdisponering av landbruksareal til annen formål, berører planforslaget areal som er dyrka eller er dyrkbar?

24. Ved omdisponering av landbruksareal til annen formål, er det gjort en avveining mellom hensyn til jordvern og andre samfunnsinteresser?

I KPA er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Innenfor planområdet finnes det dyrket mark som må omdisponeres. Ved omdisponering av dyrket mark, legges det vekt på at det må utarbeides en matjordplan. Matjordplanen er utarbeidet etter VTFK sin veileder for matjordplan (2021). Gjennomføring av tiltak gitt i matjordplanen er videre sikret i bestemmelsene til reguleringsplanen.

35. Fremgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12?

41. Anses planforslaget å kunne få konsekvenser med hensyn til gytemuligheter/ leveområder/ kantsoner?

Ja, det er gjennomført en vurdering etter nml §§8-12 i planforslaget. Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for gytemuligheter/leveområder/kantsoner.

39. Berører planforslaget områder for fri ferdsel, løyper, stier eller tilgang til markaområder?

40. Berører planforslaget områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet?

I planområdet går det en GS-vei som er en forbindelse til Uræddløypa. I planforslaget tas det hensyn til dette.

50. Er krav om energifleksible varmesystemer vurdert eller integrert?

Ja, i planbestemmelsene er det lagt inn krav om at det ved planlegging og søknad om tiltak skal utredes miljøvennlige alternative energikilder/løsninger. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet.

54. Er det sikret en tilstrekkelig avstand/buffer mellom utbyggingsområde og landbruksområde?  
Det er sikret en tilstrekkelig avstand/buffer. Det settes av en buffersone på 15 meter mellom bygning og dyrka mark på nordsiden av planområdet. 10 meter øst for planområdet.

57. Er planområdet utsatt for fare med hensyn til flom eller andre værphenomen?  
Ja, planområdet er utsatt for overvann i områdets vestre del. Dette er ivaretatt gjennom bestemmelser og hensynssone i planforslaget.

58. Vil overvannet håndteres lokalt?  
Ja, overvannet vil håndteres lokalt. Det er lagt inn krav om at det skal etableres permeable flater innenfor planområdet og at felles uteoppholdsareal på bakkeplan spesielt skal utformes med hensyn til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

64. Er det i planområdet fare med hensyn til stråling fra kraftledning?  
Det finnes transformasjonsstasjon og tre høyspentmaster i nærheten av planområdet. Det har blitt utført elektrisk og magnetisk feltberegninger (EMF). Etablering av sikkerhetssonefølges i plankart og bestemmelser. I tråd med KPA, skal ikke bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla).

66. Er det i planområdet infrastruktur man må ta spesielt hensyn til (f.eks. ledninger på land eller i sjø)?  
Innenfor planområdet er det ledninger i bakken og en transformatorstasjon som er vist hensyn i planforslaget.

67. Er planområdet vurdert med hensyn til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?  
Ja, tilgjengelighet for alle er beskrevet i kapittel 6 i planbeskrivelsen og ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

68. Er arealenes egnethet for lek og møteplass/oppholdsareal vurdert med hensyn til helse- og sikkerhetsmessige forhold?  
Ja, tilgjengelighet til areal for lek og møteplass/oppholdsareal er vurdert i planbeskrivelsen.

69. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til lokalisering (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, trafikksikkerhet, avstander til nye og eksisterende boliger)?

70. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til størrelse, utforming og kvalitet, at de skal kunne fungere til ulike årstider og er tilpasset ulike brukergruppers behov?

71. Er det vurdert behovet for ulike typer lekeplasser og møteplasser med hensyn til planområdets tilgrensende boligområder?  
Ja, sol/skyggediagram og konsept viser egnet areal til uteoppholdsareal. Trafikksikkerhet og trygg adkomst til uteoppholdsareal er vurdert i planbeskrivelsen og tatt med i reguleringsbestemmelsene.

73. Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?  
Det er utarbeidet konseptskisser der størrelse på uteoppholdsareal er vist sammen med en øvrig disponering av planområdet med bebyggelse, internveger og parkering. I reguleringsbestemmelsene er det gitt dokumentasjonskrav om utarbeidelse av landskapsplan.

74. Er det kartlagt og vurdert trafikkforhold (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper)?

Trafikkforhold er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen og ROS.

76. Fører planforslaget til økt trafikk?

Ja, fortetting innenfor planområdet medfører noe økt trafikk.

78. Er det sikret god tilknytning til kollektivknutepunkt/holdeplass? (buss, bane, ferge o.l.)?

Ja, busstopp for Metrobuss er regulert innenfor planområdet. Trafikkanalyse beskriver konsekvensene for fremkommelighet for bussen.

80. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til bussholdeplasser/kollektivtilbud?

81. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til nærbutikk, boligområder, forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikanter?

83. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til skole /barnehage, skoleveg/barnetråkk, lekeareal/oppholdsareal, fri- og friluftsområder?

Trafiksikkerhet er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse offentlig veganlegg før det gis tillatelse til tiltak innenfor formål med boligbebyggelse.

82. Knytter planforslaget seg til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett?

Ja, planforslaget knytter seg til gs-veg ved Stridsklev Ring.

## 9. Avsluttende kommentarer

Planforslaget legger til rette for etablering av tett/lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Det er planlagt for ca. 15 boenheter.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig veganlegg, nærmiljøanlegg, lekeplass og turveg.

Etter forslagsstillers vurdering legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Føringer og tiltak er lagt inn i planforslaget med bakgrunn i foreliggende planmateriale og planprosess.

Ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til reguleringsplan med tilhørende plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.