



PORSGRUNN KOMMUNE

20.05.2023

Oppsummering av mottatte merknader til offentlig ettersyn, med rådmannens kommentarer – Ekrevegen – PlanID 653

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Statens vegvesen
5. Tormod Arvesen
6. Benedicte Riise Thorstensen, Ekrevegen 13
7. Anders Sælid, Ekrevegen 16
8. Ingebjørg Smylingsaas Bergsholm
9. Kaja Berg-Jensen
10. Hans Martin Eriksen
11. Stian Petersen

Rød tekst viser endringer som er gjort i bestemmelsene etter høring/ offentlig ettersyn.

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 27.06.2022

Innsigelse

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har fremmet innsigelse til planforslaget da forslaget åpner for inngrep i en truet naturtype.

Miljødirektøren viser til at det av naturmangfoldrapporten fremgår at planområdet berører blant annet en forekomst av naturtypen kalkedellauvskog med utforming kalkhasselskog (lokalitet 3 i rapporten). Naturtypen kalkedellauvskog er i Norsk rødliste for naturtyper 2018 vurdert som sterkt truet (EN). Miljødirektøren kan ikke se at inngrepet i naturtypelokaliteten til fordel for utsikt for den planlagte boligbebyggelsen, utgjør en samfunnsmessig nytte som overveier ulempene for naturmangfoldet.

Miljødirektøren påpeker at innsigelsen kan løses ved at planbestemmelsen punkt 4.1 (H560_2) endres slik at inngrep i naturtypen unngås.

Øvrige kommentarer

Naturmangfold

a) Hul eik – utvalgt naturtype

Statsforvalteren har videre innspill om hensynssonene til forekomster av hul eik innenfor planområdet, og avgrensningen av disse. Det anbefales at planforslaget revideres og at hensynssonen for eiketreet i planområdet utvides slik at denne omfatter en radius på 15 meter, og minst tilsvarende treets krone.

b) Kalkelindeskog – utvalgt naturtype

Statsforvalteren har også innspill til bestemmelsen til hensynssonen H560_1 og mener denne kan virke noe uklar, og de to setningene kan fremstå noe motstridene.

Det foreslås at bestemmelsene endres slik at intensjonen i planen blir bedre ivaretatt, og at et eventuelt gjerde må oppføres utenfor lokaliteten i H560_1.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger innenfor bybåndsavgrensningen, hvor kravet til tetthet i kommuneplanens bestemmelser og ATP-Grenland er minst to boenheter per dekar. Statsforvalteren anbefaler at det innarbeides bestemmelser til reguleringsplanen som sikrer at tetthetskravene oppfylles.

Friluftsliv

Statsforvalteren har i sin uttalelse til varsel om oppstart (11. november 2020) påpekt at planområdet berører to friluftsområder kartlagt som henholdsvis svært viktig og viktig i Naturbase (A92 Kromsdalen – Flåtten– Bjørntvedt og B14–3 Tveten).

Statsforvalteren påpeker at det ikke er foretatt noen reell vurdering av eventuelle konsekvenser av planlagt utbygging på friluftsområdet B14-3 Tveten, og oppfordrer til at dette vurderes nærmere før planen vedtas.

Rådmannens kommentar:

Innsigelse

Bestemmelsen 4.1 (H560_2) er endret for å imøtekomme innsigelsen:

4.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_3

H560_2

Innenfor hensynssonen er det viktig naturtype i form av kalkhasselskog. Det tillates ikke fysiske inngrep ~~i form av graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg~~ innenfor hensynssonen. ~~Det tillates skånsom utsiktshogst på arealet — dette skal gjøres i samråd med grunneier og naturfaglig fagkyndig.~~

Øvrige kommentarer

Naturmangfold

- a) Eiketrærne er innmålt mer nøyaktig, og hensynssonen utvides slik at denne omfatter en radius på 15 meter i plankartet og bestemmelsene pkt. 4.1 er supplert med:

4.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_3

H560_3

Innenfor hensynssonen er det utvalgt naturtype i form av eldre eiketrær. ~~Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares inkludert treets rotsone og krone. Det tillates ikke tekniske tiltak innenfor hensynssonen, herunder anleggsarbeid. Lagring og kjøring i sonen skal unngås.~~

- b) Bestemmelse pkt. 4.1 om hensynsone H560_1 er justert slik at det er tydeligere at det ikke tillates fysiske inngrep innenfor hensynssonen, i tråd med intensjonen av planen.

4.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_3

H560_1

Innenfor hensynssonen er det utvalgt naturtype i form av kalklindeskog. Det tillates ikke fysiske inngrep ~~i form av hogst, graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg~~ innenfor hensynssonen. Det må ~~videre~~ sikres at det ikke ~~ulovlig~~ dumpes hageavfall, søppel m.m. inn i hensynssonen ved hjelp av fysisk sikring i form av gjerde o.l. ~~på kanten av skråningen ned~~ mot ~~arealformål Naturområde (Kromsdalen).~~

Fysisk sikring skal plasseres innenfor boligformålet BKS og ikke innenfor hensynssonen til kalklindeskogen.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Reguleringsbestemmelsene supplerer reguleringsformålet BKS med en setning om tetthetskrav.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

c) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 35%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser. Minimum krav til tetthet er to boenheter per dekar.

Friluftsliv

Planområdet berører friluftsområdet B14-3 Tveten, som i Naturbase er beskrevet som dyrka mark mellom Hovholt og Flåtten. Friluftsområdet er ifølge naturbase dels mye brukt om vinteren. Planområdet ligger i utkanten i østre del av dette området, utenfor selve jordet og berører kun en liten del.

Friluftsområde A92 Kromsdalen - Flåtten - Bjørntvedt berører planområdet i sør. Store deler av området som berører friluftsområdet ligger innenfor hensynssonen H560 i planområdet. Lekeplassen berører i midlertidig friluftsområde noe.

Det antas at planforslaget ikke vil føre til særlige konsekvenser for friluftsliv da planområdet ligger i utkanten av det kartlagte friluftsområdet (B14-3 Tveten), og største delen av Friluftsområde A92 Kromsdalen - Flåtten – Bjørntvedt som grenser mot planområdet blir ivaretatt med hensynssone H560. Planområdet berører ikke den sammenhengende turløypa (Urædd-løypa) som ligger sør for planområdet.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 27.06.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra de regionale og nasjonale interesser de er satt til å ivareta ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.06.2022

NVE gir en generell tilbakemelding og minner om temaer som må ivaretas innen flom, skred, overvann etc.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Statens vegvesen, datert 30.6.2022

Statens vegvesen gir generelle innspill om arealutnyttelse, tilrettelegging og trafikkikkerhet for gående og syklende, støy og flom/overvannsproblematikk.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering. Temaene det vises til blir omtalt i Planbeskrivelsen. Gjennomført støyberegning for eksisterende situasjon med dagens E-18, viser at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Støy er ivaretatt i planen ved punkt 2.2 Miljøforhold, Støy.

5. Tormod Arvesen, datert 30.05. 2022

Arvesen etterspør mer informasjon om vei, vann og kloakk. Han opplyser om at det er dårlig vanntrykk i Ekrevegen fra før. Nabo mener at adkomstvegen ikke er dimensjonert for mer trafikk og ønsker at det etableres fartsdumper. Nabo mener også at foreslåtte boligtype (høye funksjonalboliger) ikke passer inn i eksisterende bygningsmasse.

Rådmannens kommentar:

Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om en kotesatt teknisk plan før igangsetting. Teknisk planen vil vise opparbeidelse av veier, vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur.

Det ligger ingen planer i nærmeste fremtid for noen utbedring av Ekrevegen. Vegen er smal og entreprenør/utbygger må reparere evt skader som de påfører vegen under anleggsgjennomføring. Entreprenør må levere inn en arbeidsvarsling under anleggsgjennomføring som vil kunne se på trafikkikkerhet under utførelse. Ytterligere trafikkikkering er ikke vurdert noe på nåværende tidspunkt.

Området har i dag variert utforming og stil. Den eldre bebyggelsen har i dag innslag av nye moderne funksjonalboliger. Rådmannen viser til KMD's definisjon i veiledningsnotat «Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler». Grad av utnyttning definerer konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

6. Benedicte Riise Thorstensen, Ekrevegen 13, datert 20.06.2022

- a) Naboene viser til at Ekrevegen har dårlig veistandard og mener det blir betydelig trafikkøkning ved ny utbygging. Veien bør utbedres og det bør komme nye fartsdempere i hele Ekrevegen.
- b) Det meldes om dårlig vanntrykk i eksisterende hus, og spør om utbygger skal koble seg på eksisterende anlegg.
- c) De ønsker at avfallsstasjon (renovasjonsanlegg) legges innerst i det nye boligfeltet grunnet lukt.
- d) De er bekymret for villparkering langs veien siden det ser ut som det er lite rom for gjesteparkering.
- e) Naboen synes bomiljøet ser kompakt og trangt ut og stiller spørsmål til utnyttelsesgraden.
- f) De synes ikke utformingen av boligene samstemmer med reguleringsbestemmelsene for eksisterende bomiljø, og at stil, tetthet, tilpasning og høyder ikke er tilfredsstillende. De er også misfornøyd med antall nye enheter og ønsker at utbygger reduserer antall enheter.

Rådmannens kommentar:

- a) Se svar merknad 5
- b) Se svar merknad 5
- c) Plasseringen av BRE (Renovasjonsanlegg) er plassert nær kommunal veg for enklest mulig tilkomst for renovasjonskjøretøy. Ved etablering av mer enn 20 enheter er det lagt inn krav om nedgravde avfallskontainere.
- d) Det er lagt opp til individuell parkering pr. boenhet i planen, i samsvar med krav i kommune planens arealdel punkt 1.6.1.8
- e) Arealformålet BKS (konsentrert småhusbebyggelse) har BYA på 35 % som er lik utnyttingsgrad i gjeldendeplan, og en BYA på 30 % i BFS1-2 (frittliggende småhusbebyggelse) noe som er mindre utnytting en omkringliggende boligtomter.
- f) Tillegg om byggehøyder, datert 1.07.2022: Tas til orientering. Rådmannen viser til at KPA krever minst to boenheter pr daa. Deler av planområdet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse som er tilsvarende boligtype som omkringliggende bygg i området. Hoveddelen av utbyggingsområdet er konsentrert småhusbebyggelse (BKS), som blir noe tettere, men som nevnt er utnyttingsgrad lik som for resten av området i Ekrevegen. Mønehøydene foreslås redusert med 0.5 m til 9 m i henhold til pbl. §29-4.

7. Anders Sælid, Ekrevegen 16, datert 30.06.2022

- a) Naboen mener at byggehøyde og utforming ikke passer inn i eksisterende bomiljø. Boligene bør plasseres så lavt i terrenget som mulig, særlig boligene 1-4. Han er også bekymret for bruks- og markedsverdi for egen bolig.
- b) Naboen ønsker at plassering av renovasjon flyttes til et sted hvor det ikke kommer til sjenanse for hans hus.
- c) Naboen viser til to eiketrær som står på hans tomt og som må hensyntas. Han viser til hensynssonen rundt trærne bør være større og viser til rapport fra Biofokus (2018). Som følge av dette mener han at adkomstveg inn til rekkehusene bør flyttes. Han stiller også spørsmål ved andre vernede trær og andre trær i planområdet, og om det er egnet med et tre i lekeområdet.
- d) Naboen mener det bør tilrettelegges for gjesteparkering utover de to parkeringsplassene per enhet.
- e) Naboen er bekymret for vanntrykket som allerede er lavt i Ekrevegen i dag.
- f) *Tillegg om byggehøyder, datert 1.07.2022:* Naboen mener at tegningen med snitt er misvisende, og er misfornøyd med hvordan snittene er plassert for hans bolig Ekrevegen 16 og for Ekrevegen 14.

Rådmannens kommentar:

- a) Tas til orientering. Rådmannen foreslår noe redusert høyde på boligene. Dette kan dempe litt virkningen av høydene.
- b) Området for renovasjon (BRE) er plassert nær kommunal veg for enklest mulig tilkomst for renovasjonskjøretøy. Ved etablering av mer enn 4 nye boenheter er det lagt inn krav om nedgravde avfallskontainere.

- c) Etter høring har eiketrærne fått utvidet hensynssone med 15m radius fra stammen og dette er innarbeidet i plankart og bestemmelsene.
- d) Parkering i planområdet er i henhold til krav i kommuneplanens arealdel (KPA) punkt 1.6.1.8, og vurderes som ivaretatt.
- e) Rådmannen viser til at det vil bli krav om en teknisk plan og godkjent sanitærmelding før IG blir gitt.
- f) Etter høring er det laget et ekstra snitt for Ekrevegen som viser forholdet til ny bebyggelse (snitt B), se vedlegg 13.

8. Ingebjørg Bergsholm, Ekrevegen 14, datert 29.06.2022

- a) Naboen etterlyser tegninger eller visualiseringer som viser hvordan utbyggingen vil påvirke Ekrevegen 14. Hun er bekymret for forringelse av utsikt mtp byggehøyde og takterrasse for bygg.
- b) Hun spør om det kan anlegges en takterrasse, via en luke i taket, der en ved bruk av et transparent rekkverk holder seg under 9,5m, på en måte som gjør at flyttbare ting som møbler, planter, grill og lignende ligger på et nivå over byggehøyden på 9,5m?
- c) Anneks/uthus/garasje (4x10m), hva er maksimal høyde på dette bygget?

Rådmannens kommentar:

- a) Tas til orientering. Etter høring er det laget et ekstra snitt for Ekrevegen som viser forholdet til ny bebyggelse (snitt D), se vedlegg 13.
- b) Maks mønehøyde er foreslått til 9,0m, og at det ikke er tillatt med konstruksjoner over denne høyden.
- c) Høydene på garasje/ uthus/ anneks reguleres slik at de skal være klart underordnet boligen i størrelse og høyde, og ikke overstige 5 meter i mønehøyde. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

9. Kaja Berg, Ekrevegen 14c, datert 20.02.2023

- a) Solforhold
Ettermiddagssolen som de i dag får i hagen, mener de vil forsvinne hvis det bygges som planlagt. Ved å heve terrenget på nabetomten vil de miste et bed de har i dag, så de ønsker ikke noen høydeforandringer på eksisterende terreng.
- b) Renovasjon
De har vært i kontakt med både Porsgrunn kommune og Renovasjon i Grenland (RIG) for å høre hvordan de kan løse situasjonen med søppeldunker. RIG ser deres utfordring og skulle se nærmere på saken og komme tilbake til dem. De mener 40m² for BRE (renovasjonsanlegg) er for liten plass til renovasjon, hvis det blir individuelle dunker pr husholdning.

- c) Berg påpeker at de er positive til utbygging og nye naboer, men ser nå av tegninger at det sannsynligvis er forhold som i vesentlig grad vil påvirke de negativt. Berg håper derfor det vil la seg gjøre å finne gode løsninger før byggingen er i gang/planer godkjent, og det ikke er for sent for eventuelle løsninger.

Rådmannens kommentar:

- a) Snitt tatt av planområdet viser ikke en heving av terreng, men en planering av terrenget. Rådmannen vurderer at solkrav til Ekrevegen 14b er ivare tatt, ved at boligen har sol på minst halvparten av sitt areal kl. 15 vårjevndøgn, jf. KPA 2.1.1.3 Uterom for bolig.
- b) Rådmannens vurdering om at bestemmelse 3.1.4 *Renovasjonsanlegg (BRE)* er supplert med «*Ekrevegen 14B og 14C kan være med på en felles løsning*». Dette for å imøtekomme innspill. Forslagstiller viser til at de har erfaring med at dette er stort nok for nedgravd løsning med de få enhetene som det planlegges for. De mener også at BRE kan inkludere de boligene som allerede er bygd i nedre delen av Ekrevegen.
- c) Tas til orientering.

10. Hans Martin Eriksen, Ekrevegen 14 B og C, datert 5.04.2023

- a) Adkomstveg
De er urolige for at veien blir ukjørbar under byggeperioden, og at veien ikke settes tilbake i den standen den var før utbygging. Det er ønskelig med en skriftlig avtale på dette.
- b) Renovasjon
De har et søppelskur til dagens søppelordning, som er plassert i enden av Ekrevegen, der avfallsbilene snur. De ønsker å beholde avfallsdunkene/skuret i dette området.
- c) Oppstillingsplass for traktor
Naboene har gått sammen og anskaffet en traktor til å måke og vedlikeholde eksisterende veg med. De spør om muligheter for at traktoren kan få bli stående i området slik at de kan fortsette med både høvling og brøyting av vegen. Fint om den kan få beholde oppstillingsplass i nærheten av der den står i dag.

Rådmannens kommentar:

- a) Det er forslått lagt til i bestemmelsene 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV) at «Adkomstvegen skal være fremkommelig under hele anleggsperioden, og ha tilsvarende standard som før utbyggingen også etter ferdigstillelse».
- b) Bestemmelse 3.1.4 *Renovasjonsanlegg (BRE)* er foreslått supplert med «*Ekrevegen 14B og 14C kan være med på en felles løsning, dette vil ikke være en utløsende faktor på antall enheter i planforslaget.*»
- c) Planforslaget sikrer ikke at naboene skal kunne beholde skuret i området. Dette står på utbyggers grunn, slik også traktoren gjør. Området reguleres nå til nye boligtomter, naboene må derfor gå i dialog med forslagstiller om en løsning for videre drift av vei og en løsning for renovasjon.

11. Stian Pettersen, Ekrevegen 14B, datert 5.04.2023

- a) Forutsatt at skissene over solforhold stemmer, som viser at hele eiendommen til Ekrevegen 14B i liten grad blir påvirket av skygge gjennom året, har vi ingen innsigelser på hushøyden som er planlagt. Imidlertid viser ikke tegningene om terrenget på naboeiendommen skal heves. Hvis det er planen å heve terrenget på nabotomten, betyr det at et stort bed vi i dag har vil forsvinne og nabotomten vil på en helt annen måte påvirke oss enn slik terrenget er i dag. En høydeforandring av terrenget på nabotomt er ikke ønskelig fra vår side.
- b) Reguleringsplanen viser at et hus skal bygges der Ekrevegen 14 B og C i dag har sine søppeldunker. Det er ca. 110 meter oppoverbakke fra våre hus opp til kommunal vei, og det vil være umulig å trekke søppeldunker opp denne veien på vinterstid. Vi har spurt om det skal etableres nedgravde avfallskontainere, men utbygger har muntlig sagt til oss at det ikke skal det. Med så mange enheter som skal bygges vil det trolig ikke være plass på området som nå er skissert til 4 dunker per enhet. Krav til nedgravd container stilles kun ved 20 eller flere boenheter, jf. KPA punkt 2.1.1.2, men dette tar da ikke høyde for at Ekrevegen 14B og C, som mister plass for renovasjon når nytt hus skal bygges der de står i dag. Vi ønsker at våre renovasjonsbehov hensyntas ved utbygging. Enten ved å legge til rette for felles renovasjon med Ekrevegen 14B og C, eller tillatelse til å flytte vårt eksisterende renovasjonsskur til et annet sted i tilknytning til den kommunale veien, altså et sted mellom dagens nr. 14 og nr. 16.
- c) Vi har spurt utbygger hva vi gjør med brøyting av vei, det er privat vei og vi benytter i dag egen traktor som står på deler av tomten der det skal bygges. Dvs. at vi ikke lenger har plass til traktor og vi ønsker en enighet/løsning for hvordan vi skal gjøre det. Ekrevegen 14B og C har selv stått for vedlikehold av veien, og frykter at vi vil bli tvunget inn i en situasjon der vi får økte kostnader ved vedlikehold og brøyting som følge av utbyggingen. Utbygger har kommunisert at veien kommer til å bli som den er, men har ikke lagt frem noen plan for vedlikehold. Utbygger planlegger også å kutte ned store deler av vegetasjonen langs veien for å få bedre utsikt fra husene, noe som trolig vil føre til større avrenning fra veien ved nedbør. Traktoren benyttes i dag både til brøyting og utjevning av veien gjennom året.
- d) Veilykter langs hele den private veien ned til Ekrevegen 14B og C går i dag på 14B sin strømkurs og disse enhetene har betalt for veilyktene. Vi har etterspurt hva utbygger tenker om dette, men ikke fått svar.
- e) Det er svært viktig for oss at det til enhver tid vil være mulig for brannbil og sykebil å ta seg frem til Ekrevegen 14B og C under utbygging, samt at veien til tomtene våre vil være i like god stand etter utbyggingen er ferdig.
- f) Når det gjelder bassenget som er tegnet på nabotomt, tar vi det for gitt, at dette sikres på forsvarlig måte, slik at det ikke er drukningsfare for barn som leker ute i gaten. Det er viktig for oss å påpeke at vi er positive til utbygging og nye naboer, men ser at det sannsynligvis er forhold, som nevnt over, som i vesentlig grad vil påvirke oss negativt. Da spesielt med tanke på plassering av søppeldunker, og vedlikehold av vei. Vi håper derfor det vil la seg gjøre å finne gode løsninger før byggingen er i gang/planer godkjent, og det ikke er for sent for eventuelle løsninger. Vi har gjennom hele prosessen forsøkt å ha dialog med utbygger, der vi har belyst punktene som nevnt over.

Rådmannens kommentar:

- a) Rådmannen vurderer at solkrav til Ekrevegen 14b er ivaretatt ved at boligen har sol på minst halvparten av sitt areal kl. 15 vårjevndøgn. Se KPA 2.1.1.3 Uterom for bolig.
- b) Reguleringsbestemmelse 3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE) er foreslått supplert med «Ekrevegen 14B og 14C.»
- c) Tas til orientering. Dette er forhold som ikke blir behandlet i planarbeidet, men er av privatrettslig karakter.
- d) Tas til orientering. Dette er forhold som ikke blir behandlet i planarbeidet, men er av privatrettslig karakter.
- e) Bestemmelsen, 3.2 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV)*, er supplert etter høring for å imøtekomme merknaden.

«Adkomstvegen skal være fremkommelig under hele anleggsperioden, og ha tilsvarende standard som før utbyggingen også etter ferdigstilling.»

Teknisk plan er supplert med «Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.»

- f) Sikkerheten ang. basseng ivaretas gjennom annet lovverk (Tek 17), og er samtidig et søknadspliktig tiltak.