



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	18/06351-67
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	24.11.2020
Bystyret	10.12.2020

Reguleringsplan for Eidanger sandtak - PlanID 650 - Sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Eidanger sandtak, med plankart sist datert 25.10.20 og bestemmelser sist datert 25.10.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Eidanger kirkegård, vedtatt 25.04.02
- Vestfoldbanen med endring, vedtatt 7.6.12
- Rv 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved stasjonsvegen, samt trekanten og en del tilliggende arealer, vedtatt 15.01.90
- Utvidelse av Eidanger kirkegård, boligfelt, trafikkarealer mm., begrenset av Stasjonsvegen, NSB sitt jernbanespor og Ullinvegen, Tveten, vedtatt 6.1.87

Vedlegg

1. Plankart, datert 25.10.20
2. Reguleringsbestemmelser datert 25.10.20 med endringer
3. Reguleringsbestemmelser datert 25.10.20
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Aksonometri modell
7. Fugleperspektiv
8. Snitt av planområdet
9. ROS-analyse
10. Naturmangfold utredning
11. Revidert notat naturmangfold
12. Vurdering av notat om naturmangfold Fylkesmannen
13. Grunnundersøkelser
14. Geoteknisk vurdering – oppfylling
15. LARK volum deponi
16. Prinsippsak - kommunens behov for gravplasskapasitet
17. Notat – Kapasitet for gravlegging Eidanger kirkegård
18. Trafikkvurdering
19. Eidanger kirke – temautredning kulturminne
20. Mulighetsstudie – Adkomst til Eidanger sandtak
21. Merknader offentlig ettersyn/høring

22. Kommunens utomhusnormal
23. Notat – forslagsstiller merknader til foreslåtte endringer
24. Saksframlegg 1. gangsbehandling, UMB den 25.02.20, sak 11/20
25. Saksprotokoll, UMB den 25.02.20, sak 11/20
26. Rådmannens kommentar til merknader fra private

Tiltakshaver/forslagsstiller: Eidanger Boligutvikling AS og Bane Nor AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette småskala boligutbygging med kombinasjon av flere ulike arealbruksinteresser, og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Planforslaget sikrer samtidig 32 daa stort areal avsatt til gravlund.
- Planforslaget er basert på en betydelig terrengbearbeiding, med tilførsel av ca. 650.000 m³ fyllmasser, for å heve terrengnivået i området før det bygges ut.
- Planforslaget ble lagt på høring og offentlig ettersyn av Utvalg for miljø og byutvikling den 25. februar 2020, sak 11/20. I høringsperioden 12.03-22.04.20 mottok kommunen 14 merknader, hvorav en innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannens miljøvernavdeling som fagmyndighet, grunnet vesentlig konflikt med nasjonale naturverdier. Riksantikvaren varslet mulig konflikt med nasjonale kulturverdier i sin høringsuttalelse og påkrevde utredning av kulturminner.
- Rådmannen foreslår justeringer av planforslaget slik at innsigelsen fra kan frafalles. En ny utredning vedrørende de fredede kulturminnene er utarbeidet og følger saken. Utredningen viser ingen negativ påvirkning til kulturminner/landskapet. Rådmannen foreslår også å justere ned høydebestemmelsene som fulgte planforslaget på høring, slik at det blir enklere å sikre god bokvalitet på relativ små tomter.

Saksframstilling

Bakgrunn

Eidanger sandtak er ikke lenger i drift som masseuttak, og det er ønske om å omregulere arealet og tilgrensende områder til boligformål, kombinerte formål, baneformål, naturområde og kirkegård. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått Eidanger Boligutvikling AS og Bane Nor SF i utarbeidelsen av planforslaget. Det har vært god dialog mellom Eidanger Boligutvikling AS, Bane Nor SF og Nye Veier i planprosessen.

Hensikten med reguleringsplanen er å ivareta en kombinasjon av flere ulike arealbruksinteresser:

- Det legges til rette for småhusbebyggelse i en stor del av sandtaket.
- I areal omkring Eidanger stasjon legges det til rette for bolig, næring og tjenesteyting (kombinerte formål). Eksisterende jernbanespor opprettholdes.
- Del av planområdet skal nyttes til utvidelse av gravlunden på Eidanger kirkegård.
- Av hensyn til nasjonalt viktig naturmangfold skal del av eksisterende terreng og vegetasjon i området opprettholdes som naturområde.

Tidligere politisk behandling

Prinsippvedtak om gravlund

Behov/løsninger for utvidelse av gravlunden på Eidanger ble drøftet i møter mellom kommune, forslagsstiller og Porsgrunn kirkelige fellestråd 05.10.18 og 22.11.18. Det ble på dette grunnlaget fremmet en prinsipp sak for politisk behandling, der forslag til utvidelse var skissert. Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) vedtok i sak 17/19 den 26.02.2019 den skisserte løsningen, se vedlegg.

1. gangsbehandling

Den 25.02.20 vedtok UMB i sak 11/20 at forslag til reguleringsplan for Eidanger sandtak skulle legges ut på offentlig ettersyn/høring med følgende tilleggspunkter:

1. Det bes om innspill på at det kan legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urte- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet. Dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.

Rådmannens kommentar: Det er ikke mottatt innspill om temaet under høringen. Rådmannen er likevel av den oppfatning at planforslaget legger godt til rette for ivaretagelse av naturmangfold gjennom regulering av et stort naturområde på over 34 daa. Krav til beplantning av lokale arter innenfor de enkelte boligområdene vil være vanskelig å følge opp i praksis. Rådmannen anser derfor at det innenfor naturområdet vil være et biologisk mangfold som ivaretar utvalgets ønsker.

2. Det bes om innspill på bruk av grønne tak for å bidra til økte naturverdier.

Rådmannens kommentar: Det er ikke mottatt innspill om temaet under høringen. Rådmannen vil likevel oppmuntre framtidig boligutbyggere om å vurdere muligheten for å bygge med grønne tak. Det foreslås derfor en bestemmelse hvor bruk av grønne tak skal vurderes på bygg med flate tak med en takhelling på 0-30 grader, jf. pkt. 2.1.9.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 12.03.20-22.04.20, og kommunen mottok totalt 14 merknader til planforslaget. Merknadene i sin helhet følger i vedlegg 21. Forslagsstiller har kommentert innspillene fra offentlig instanser. Disse følger av saksframlegget under. Rådmannen vurderer kommentarene fra forslagsstiller som tilstrekkelige med enkelte unntak. Rådmannens ytterligere kommentarer følger forslagsstillers vurdering der dette er vurdert som hensiktsmessig. I tillegg følger rådmannens generelle vurdering av planforslaget avslutningsvis i saksframlegget.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (FMVT), 17.04.2020

Fylkesmannen vurderte at planforslaget var i strid med forvaltningsmål i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5, og med gjeldende nasjonal politikk på naturmangfoldområdet, og fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen ble knyttet til foreslått arealbruk og terrengbearbeiding i områder BK5, BK6 og o_V4.

Forslagsstillers vurdering:

Planforslaget er nå bearbeidet, med en reduksjon av regulerte bygge- og trafikkområder – og en utvidelse av regulert naturområde. Eksisterende terrengform beholdes urørt i større grad, slik at viktige biotoper i naturområdet kan opprettholdes.

Dette løsningsforslaget er presentert/drøftet i møte mellom kommunen og FMVT. Forslagsstiller mottok 21.10.2020 mail fra Porsgrunn kommune, der det bekreftes at FMVT vil trekke sin innsigelse under forutsetning av at reguleringsplan endres i samsvar med skissert løsning. FMVT ber også om at:

1. Planbestemmelsene ikke åpner for gravearbeider i naturområdet.
2. Planbestemmelsene sikrer naturområdet mot ødeleggelse i anleggsperioden (deponering og byggeperiode). Vi tenker her på kjøreskader, graving, midlertidig lagring av masser og materialer og utilsiktet skade i forbindelse med oppfylling av området.
3. Det vurderes å sikre at overvann fra bygge- og veiarealene og flomveier ikke ledes til «dumpen» i naturområdet.

Foreliggende plankart samsvarer med løsningen som FMVT har godtatt. Bestemmelser pkt. 2.1, 2.2 og 6.4 er utformet for å sikre at hensyn som FMVT peker på blir ivaretatt. Det bemerkes at sandtaket i seg selv er svært godt drenerende – og at planlagt deponering av tunnelmasser i sandtaket også vil gi en situasjon der det ligger svært godt til rette for å kunne drenere vann raskt ned i grunnen. Det bemerkes også at planlagt terrengform øst og vest i planområdet har en terrengform som i seg selv faller/drenerer vekk fra den aktuelle biotopen.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er nå justert/bearbeidet slik at naturverdiene blir ivaretatt både i plankart og bestemmelser. Innsigelsen kan dermed frafalles forutsatt at vilkårene satt av FMVT vedtas.

Fylkesmannen har også gitt faglige råd til planforslaget. Disse følger punktvis under, og er vurdert og kommentert fortløpende:

Hul eik: Det anbefales å vise hensynssone omkring del av trekrone/rotsone på et eiketree som står med stamme like utenfor planområdet i sørøst

Forslagsstillers vurdering:

Innspillet er tatt til følge. Hensynssone er inntegnet på plankart, og bestemmelsenes pkt. 6.1 er supplert for å sikre at det tas nødvendige hensyn til eiketreet.

Slåtteeng: Det anbefales å forvalte utvalgte kantsoner i nærhet av sandryggen som «slåtteenger», av hensyn til rødlistede insekter.

Forslagsstillers vurdering:

Det ligger godt til rette for å kunne ivareta dette hensynet. Konkrete løsninger forutsettes nedfelt i skjøtselsplan. Utarbeidelse av skjøtselsplan, og ansvar for skjøtsel er sikret i bestemmelsenes pkt. 2.1.6 og 2.2.7.

Forurensing: Det legges til grunn at sandtaket ikke skal fylles med forurensede masser, og anbefales at føringer for dette tas inn i reguleringsbestemmelser.

Forslagsstillers vurdering:

Dette hensynet oppfattes allerede å være ivaretatt i gjeldende lovverk/forskrift. I arbeid med avtaleinngåelse mellom forslagsstiller og Nye Veier er det forutsatt at tilførte masser ikke skal være forurenset. Reguleringsbestemmelser er likevel supplert i pkt. 2.1.12 med krav om dokumentasjon for at deponering i området skjer i samsvar med gjeldende lov og forskrift mht. forurensing i grunnen.

Støy: Fylkesmannen legger til grunn at grenseverdier som følger av støyretningslinje T-1442 ikke skal overskrides. Det anbefales å foreta en støyfaglig vurdering før planvedtak fattes.

Forslagsstillers vurdering:

Siste bearbeiding av reguleringsplanen, etter offentlig ettersyn, gjør at byggeområder trekkes enda lenger unna støykilde. Når utvidet del av sandryggen bevares, vil dette også medføre en bedret skjerming mot støy fra vei. Ny E18-trasè vil bli anlagt lenger unna planområdet enn dagens trasè. Veier som generer støy ligger i øst – og boliger vil i hovedsak bli orientert med uteplasser mot vest. Det vurderes ikke å være noe problem å sikre forskriftsmessige løsninger. Reguleringsbestemmelser pkt. 2.1.7 er supplert med at det ifm. tiltak – også for anleggsfase – skal dokumenteres at forskriftsmessige løsninger blir ivaretatt.

ROS: Det påpekes at foreliggende ROS-analyse ikke er utformet i samsvar med veileder (2017), og at det i foreliggende ROS-analyse ikke vurderes å være risiko knyttet til overvannshåndtering/intens nedbør.

Forslagsstillers vurdering:

ROS-analyse er redigert i samsvar med gjeldende veileder. Krav til dokumentasjon av løsninger for overvannshåndtering og flomveier er ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.3. Temaet vurderes ikke å være utfordrende, siden sandtaket i seg selv er svært godt drenerende – og siden planlagt deponering av tunnelmasser i sandtaket også vil gi en situasjon der det ligger svært godt til rette for å kunne drenere vann raskt ned i grunnen.

Barn og unge: Fylkesmannen minner om behovet for å ivareta trygge skoleveier – og anbefaler at arealer tiltenkt til lek inntegnes i plankartet.

Forslagsstillers vurdering:

Reguleringsplan viser utvidelse til 5 meter regulert bredde på GS-veg/fortau langs Ullinvegen. I planområdet skal det etableres fortau langs bilveger, og det skal i tillegg etableres separate gangveger og turstier som gir myke trafikanter trafikksikre forbindelser til GS-vegen i Ullinvegen. Hensyn til skolebarn og andre myke trafikanter vurderes med dette å være godt ivaretatt. Reguleringsplanen viser også avgrensing av 5 friområder det skal etableres lekeplasser. Friområdene har en utstrekning som gjør det enkelt å innfri gjeldende arealkrav til nær- og småbarnslekeplass innenfor det regulerte området. Det kan i tillegg etableres småbarnslekeplass inne i byggeområder. Det er ønskelig å avklare detaljer knyttet til utforming og avgrensing av lekeareal i forbindelse med videre prosjektering. Krav til dokumentasjon for opparbeiding av lekeareal er ivaretatt i bestemmelsenes pkt. 2.1.4.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen foreslår at kommunens utomhusnormal (vedlegg 22) skal gjelde for utforming og innhold av lekeplasser, jf. pkt. 2.1.4 i bestemmelsene. Kommunens utomhusnormal stiller krav til både innhold og kvalitet på lekeplassene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 12.06.2020

Fylkeskommunen har ikke fremmet innsigelse til planforslaget, men har gitt en del faglige råd. Disse følger punktvis under, og er vurdert og kommentert fortløpende:

ATP-Grenland: Planforslaget vurderes å være i samsvar med gjeldende regional plan for areal- og transport, hvor minimum 80% av boligutbyggingen i Grenland skal skje innenfor bybåndet. Det anbefales at kommunen beregner tetthet i de enkelte byggeområder, og at krav til enhetlig utforming av de enkelte byggeområder blir tydelig sikret i bestemmelser.

Forslagsstillers vurdering:

Forslagsstiller ønsker også en effektiv arealutnyttelse og god samordning av bebyggelsens utforming innenfor planområdet og innenfor det enkelte byggeområde. Illustrerte løsninger for BKF1-BKF7 og KF1 viser til sammen ca. 310 boenheter, fordelt på ca. 90 daa. byggeområde. Dette tilsier i gjennomsnitt ca. 3,5 boliger/daa. For områder BKF1-BKF8 er illustrert boligtetthet ca. 2,5 (170 boenheter/69daa). Det vurderes også å være viktig å beholde noe handlingsrom for løsninger i forbindelse med videre prosjektering for utviklingen i området. Forslagsstiller ønsker derfor at nåværende ordlyd i bestemmelser mht. arealutnyttelse og bygningsutforming opprettholdes.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen foreslår å ta innspillet fra fylkeskommunen til følge, og innstiller på endring av bestemmelsene slik at det settes krav om minst 2 boliger/daa til hvert enkelt byggeområde jf. pkt. 3.2.1 i bestemmelsene. Dette ivaretar tetthetskravet i kommuneplanens arealdel og vil sikre utbyggere god fleksibilitet ved utbygging. Forslagsstiller har vurdert foreslått endring, men ønsker fortsatt å beholde bestemmelsen som var på høring (jf. vedlegg 23).

Barn og unge: Bredde på gangforbindelser ønskes utvidet, slik at kvaliteten på disse stiene forbedres. Ber om at kommunen supplerer bestemmelsene med kvalitetskrav til alle lekeplassene i tråd med arealdelens retningslinjer.

Forslagsstillers vurdering:

Det er regulert 3 meter bredt fortau langs bilveier, og det er regulert gangveger med 5 meters bredde i planområdet. Fortau og gangveier gir nødvendig og trafikksikker framkommelighet for barn og unge, inkludert tilgjengelighet til regulerte lekeplasser/friområder. Foreslåtte stiforbindelser/smett utgjør en supplerende mulighet for å ta snarveier/binde boligfeltet sammen. Denne muligheten vurderes å være en positiv «tilleggs kvalitet», som strengt tatt kunne vært utelatt fra planen. I revidert planforslag er stiforbindelse (område TU1) regulert med 4 meters bredde. Det bemerkes at arealbruken i området også må disponeres på en arealeffektiv måte, som ivaretar kravet til boligtetthet, jf. pkt. 1.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar fylkeskommunens innspill om krav til kvalitet på lekeområdene til etterretning. Rådmannen foreslår å gjøre kommunens utomhusnormal gjeldende for utforming og innhold av lekeplasser, jf. bestemmelser pkt. 2.1.4.

Samferdsel. Fylkeskommunen flere merknader til temaet *samferdse*l. Disse kommenteres enkeltvis som følger:

- *Fylkeskommunen ønsker at krysset på Enger Ullinv/Fv32 blir utbedret*

Forslagsstillers vurdering:

Enger-krysset ligger utenfor planområdet. Beslutning om utbedring av krysset kan ikke gjøres i forbindelse med regulerings-saken for sandtaket.

Rådmannens vurdering:

Kommunen er godt på vei med å få på plass finanseringen for nytt Enger kryss. Det jobbes aktivt for å få til avtaler med relevante parter. Rådmannen ser ikke behov for ombygging av vegsystemet på Enger før de nye boligområdene kan utvikles.

- *Fylkeskommunen ønsker at det reguleres inn plass for leskur ved holdeplasser i Ullinvegen (hovedbussrute)*

Forslagsstillers vurdering:

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.4. åpnes det for etablering av leskur ved bussholdeplasser.

- *Fylkeskommunen ønsker at det vurderes separat løsning for syklende og gående langs Ullinvegen*

Forslagsstillers vurdering:

Revidert plankart viser 5 meters regulert bredde på fortau/GS-veg langs østside av Ullinvegen. Dette bedrer mulighet for etablering av separate løsninger for gående og syklende.

- *Fylkeskommunen ønsker at sikkerhet og siktforhold i krysset Ullinv/Schøningsveg forbedres*

Forslagsstillers vurdering:

Revidert plankart viser innsnevring/kurvatur på GS-vei i kryssingen av Schønings veg. Siktlinje mellom GS-veg og Schønings veg er vist på plankart. Hensyn til trafikksikkerhet vurderes med dette å være tilfredsstillende ivarettatt.

- *Fylkeskommunen ønsker at det etableres krysningspunkter til holdeplasser på motsatt side av Ullinvegen*

Forslagsstillers vurdering:

Planområdet er avsluttet i senter av Ullinvegen. Det er dermed ikke mulig å regulere fotgjengeroverganger helt over veg (uten å varsle utvidelse av planområdet). Nødvendige kryssinger over Ullinvegen kan etter forslagsstillers vurdering etableres, uten at dette er nedfelt/vist i reguleringsplan.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener at det er dagens behov, ikke planforslaget alene, som utløser behov for utbedring av kryssing av Ullinvegen. For øvrig vurderer rådmannen at dagens vegareal i Ullinvegen er tilstrekkelig bredt til å utbedre omtalt kryssing uten behov for justering av planforslaget.

- Fylkeskommunen ønsker at anleggsvei for deponering etableres fra øst (alternativ 3a)

Forslagsstillers vurdering:

Forslagsstiller har forholdt seg til foreliggende utredning fra Nye Veier utført av Rambøll og Asplan Viak. I utredningen er det konkludert med at anleggsvei for deponering bør anlegges via Ullinvegen og Schönings vei. Det bemerkes at anleggsvei for deponering av masser fra Lilleelvkrysset (ca. 70.000m³ deponert) gikk samme veg, uten at forslagsstiller er kjent med at det var spesielle utfordringer knyttet til dette arbeidet. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.2 krever at ivaretagelse av nødvendige hensyn til trafikksikkerhet og nabolag skal dokumenteres i anleggsplan.

- Fylkeskommunen ønsker at tiltak som berører fylkesvei må framkomme av teknisk plan, og godkjennes før igangsetting

Forslagsstillers vurdering:

I løpet av planprosessen har fylkeskommunen overtatt ansvarsområder som tidligere ble ivaretatt av Statens vegvesen. Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.4 er bearbeidet i samsvar med dette, med krav om at dokumentasjon for tiltak i veggrunn i/langs Ullinvegen skal godkjennes av fylkeskommunen.

- Fylkeskommunen ønsker at avkjørselspil vises i plankartet til Ullinvegen 46

Forslagsstillers vurdering:

Plankart er supplert med avkjørselspil til Ullinvegen 46

Geologiske ressurser: VTFK ønsker at det inngås avtale med Norbetong om uttak av gjenværende grusressurs.

Forslagsstillers vurdering:

Massene i sandtaket er pga. høyt humusinnhold ikke ettertraktet/salgbare i markedet. Den delen av «sandryggen» som er planlagt fjernet/tatt ned, er planlagt inkorporert (sammen med deponerte tunnelmasser) i den nye terrengformen på stedet.

Idrett og friluftsliv. VTFK vurderer at planforslag ser ut til å ivareta muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv på en god måte. Det anmodes om at regulerte stiforbindelser reguleres med en større bredde.

Forslagsstillers vurdering:

Det vises til redegjørelse under FMVT «barn og unge»..

Kulturarv: VTFK vurderer at tilsendt materiale belyser konsekvenser for middelalderkirken tilstrekkelig, og at planforslaget vil få liten konsekvens for selve kirken og opplevelsen av denne. Videre vurderer VTFK at avbøtende tiltak som er anbefalt i konsekvensutredning bør tas inn i planen, og at det i større grad må tas hensyn til verneinteresser knyttet til Eidanger stasjon. VTFK

fraråder at planforslaget åpner for riving av godsbygget, og etterlyser utredning og illustrasjon av konsekvens/ tåleevne i arealene omkring stasjonen

Forslagsstillers vurdering:

Bifall fra VTFK tas til etterretning. Avbøtende tiltak – med krav om tilplanting i friområde FR2 og på grav-/urnelund GUL– er tatt inn i reguleringsbestemmelser pkt. 2.5.2. Reguleringsbestemmelser er supplert med krav om at eksteriør på stasjonsbygning med privet skal bevares – uten fasadeendringer jf. bestemmelsenes pkt. 2.5.3. Eksisterende lagerbygning vurderes å være forfallen, og umulig å bevare/bruke. Foreslåtte føringer for nybygg vurderes å være rimelig balansert mellom vernehensyn og hensyn til mulighet for utvikling i området. – jf. foreliggende illustrasjoner.

Rådmannens kommentar:

Stasjons- og Privetbygget utgjør de største verneinteressene i området, og er foreslått regulert til bevaring i tråd med Landsverneplan for jernbanen. Godsbygget, som ikke er omlagt formelt vern, er i svært dårlig forfatning og det vurderes ikke forsvarlig å kreve bevaring. Byggegrense innenfor KF3 er etter offentlig ettersyn justert slik at den viser avstand på 22 meter til stasjonsbygget og 10 meter til «Priveten». I tillegg vil nybygg få byggehøyder og beliggenhet tilpasset hensynet til bevaring. Foreslått endring bidrar til å fremheve Eidanger stasjon gjennom økt eksponering og åpenhet.

Riksantikvaren, 27.03.2020

Riksantikvaren etterlyser en utredning av hvilken konsekvens planforslaget vil ha for kulturminnet Eidanger middelalderkirke og kirkested – og viser til at fylkeskommunen har delegert kulturminnemyndighet i saken.

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet temautredning kulturminne (se vedlegg 19). Utredningen viser at planforslaget ikke har negativ påvirkning på Eidanger middelalderkirke og omkringliggende kulturlandskap.

Den norske kirke – Porsgrunn kirkelige fellesråd, 22.04.2020

Ber om at det må dokumenteres hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for kirken og kirkestedet på Eidanger. Samtidig foreslås det å forskyve regulert adkomstvei slik at gravlunden utvides. Det hevdes at det i løpet av få år må finnes en ny gravplass i kommunen dersom reguleringsplanen blir vedtatt i sin nåværende form.

Forslagsstillers vurdering:

Det vises til temautredning, datert 06.05.20, samt uttalelse med bifall fra kulturminnevernet i fylkeskommunen. I tidlig planfase ble det gjennom politisk vedtak gjort en avklaring av at gravlunden skulle utvides med minimum 30daa. Utvidelse av arealet vist i foreliggende reguleringsplan har utstrekning på 32 daa. Det vises også til notat av 06.03.20 fra Bygg- og eiendomsdrift i Porsgrunn kommune, der det er beregnet at man med dette vil ha nødvendig kapasitet for gravlegging de neste 62 år. Det vurderes derfor ikke som rimelig eller nødvendig å utvide regulert areal til gravlund ytterligere.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen foreslår at det gjennomføres en mulighetsstudie, hvor kommunens framtidige behov for gravplasskapasitet kartlegges. Behov må innarbeides i kommuneplanens arealdel.

Skagerak nett, 20.04.2020

Det uttrykkes tilfredshet med at tidligere innspill fra nettselskapet er tatt til følge.

Forslagsstillers vurdering:

Det er i forbindelse med bearbeiding av planen foretatt mindre justeringer av avgrensing/ plassering av nettstasjoner, uten at dette vurderes å være av betydning for kraftleverandør eller omforent prinsipløsning for strømforsyning.

Statens vegvesen, 31.03.2020

Det påpekes at ansvar for fylkesvegnettet er overført til fylkeskommunen, og at vegvesenet derfor ikke har merknader til planen.

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning.

I tillegg til merknader og uttalelser fra offentlige aktører er det mottatt 5 merknader fra private som er vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 26. De private som har sendt inn merknad er :

- Familien Bjørneboe, 21.04.20 og 07.06.20
- Eidanger velforening v/ Line Ekernrød, 24.03.20
- Grønn framtid, 17.03.20
- Stian Kokkersvold, 20.04.20
- Krzysztof Maj, 5. mai 2020

Rådmannens vurdering

Planforslaget legger til rette for omtrent 310 boenheter, og vil tilby en blanding av frittliggende/ konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Planen inneholder til sammen 7 områder satt av til småhusbebyggelse og 3 områder til kombinerte formål. I tilknytning til boligområdene skal det etableres lekeplasser for de minste og nærlekeplass. Delområde KF1 åpner for enten bolig eller en kombinasjon av tjenesteyting, næring, lager, kontor, og bane. Per dags dato er det usikkerhet knyttet til framtidig arealbruk for denne delen av planområdet, men planforslaget er fleksibelt og ivaretar ulike utviklingsmuligheter. Delområde KF2-3 (stasjonsområdet) åpner for enten baneformål eller en kombinasjon av tjenesteyting, næring, lager, kontor og bolig. Stasjonsbygningen med privet er foreslått bevart.

Terrengutforming: I dag fremstår det tidligere Eidanger sandtak som et sår i landskapet. Framtidig utbygging avhenger av at terrenget i området først bearbeides. Det foreslås å ta ned del av eksisterende sandrygg mot vest og deponering av ca. 650.000 m³ overskuddsmasser fra planlagte tunnelanlegg for ny E18 nær planområdet for å heve terrenget. Terrengbearbeidingen vil i større grad enn i dag gi avrenning mot nordvest. Planlagt steinfylling vil gjøre området bedre tilpasset for å håndtere økt nedbørmengde.

Boligtetthet: Planforslaget legger til rette for en god variasjon av nye boliger sentralt i Porsgrunn. Planforslaget oppfyller tetthetskravet i kommuneplanen om minst 2 boliger per dekar. Etter høring foreslår rådmannen å presisere tetthetskravet, i tråd med fylkeskommunens anbefaling, slik at tetthetskrav blir knyttet hvert enkelt boligfelt. Dette for å sikre at krav til tetthet ivaretas uavhengig av etappevis utbygging.

Byggehøyder: Innenfor område BKF1-7 stilles det krav til utnyttingsgrad på maks 45 % BYA. Hvert delområde skal sikres helhetlig arkitektonisk uttrykk, med samordnet volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bebyggelse skal gis god terrengtilpasning. Planforslaget som ble lagt ut på høring åpner for byggehøyder inntil 11 meter målt fra ferdig planert terreng. Hensikten var å åpne opp for bygg i inntil 3 boligitasjer inkl. takkonstruksjon og sokkel. Rådmannen har vurdert nærmere konsekvensen av forslått byggehøyde på 11 meter og mener at denne er for høy. Normal etasjehøyde overstiger sjelden 3 meter, og det er viktig å ha høydebegrensninger som sikrer god bokvalitet. Rådmannen foreslår derfor følgende ordlyd i bestemmelse 3.2.5 *Byggehøyder*:

- *Maksimalt tillatt mønehøyde er 10 meter, målt fra planert terreng på bygningens høyeste side.*
- *Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, målt fra planert terreng, på bygningens høyeste side.*
- *For bygg med flate tak tillates byggehøyde inntil 10 meter inklusive topp rekkverk på takterrassen. Rekkverk skal være gjennomiktig.*
- *For frittliggende småhusbebyggelse på 3 etasjer med flate tak, skal arealet i byggets tredje etasje ikke overskride 50 % av arealet på underliggende etasje og være inntrukket med minimum 1,5 meter fra alle kanter/sider.*
- *For konsentrert småhusbebyggelse på 3 etasjer med flate tak, skal arealet i byggets tredje etasje ikke overskride 50 % av arealet på underliggende etasje og være inntrukket med minimum 1,5 meter fra ytre fasadevegger.*

Forslagsstiller er delvis uenig i endringen som rådmannen foreslår i bestemmelsen over (se kommentar fra forslagsstiller i vedlegg 23).

Eksisterende boligområder BF1-4 videreføres regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det er regulert 5 meter bred vegetasjonsskjerm mellom eksisterende boligbebyggelse og nytt boligområde. I tillegg er byggegrensen til nye boliger avsatt til 2 meter fra vegetasjonsskjermen. Dette sikrer god avstand mellom områdene. Det vurderes likevel behov for bedre overgang mellom eksisterende og nye boligområder. Rådmannen foreslår tilsvarende høydekrav for nye tilgrensende boliger på BKF1-2 som på områdene BF1-4.

Østre del av område KF1, som ligger inntil sandryggen i god avstand til naboer, vurderes å tåle større byggehøyder for ny bebyggelse. I dette området åpnes det for byggehøyder inntil 20 meter, som gir rom for inntil 5 kontoretasjer eller 6 boligetasjer. Reguleringsbestemmelsene krever nedtrapping til lavere byggehøyder i del av KF1 som ligger lenger ut fra sandryggen og nærmere øvrige naboer. Det er en del usikkerhet knyttet til den fremtidige arealbruken i dette området. Vedlagt illustrasjonsplan viser derfor kun et handlingsrom, og ikke full utnyttelse.

Innenfor område KF2-3 kan bebyggelse oppføres med byggehøyder på inntil 10 m målt fra ferdig planert terreng. Bebyggelse i området skal gis helhetlig bebyggelsesstruktur og arkitektonisk uttrykk med samordnet volumoppbygging, materialbruk og fargesetting.

Stasjonsområdet – kulturminnehensyn: Rådmannen mener planforslaget ivaretar jernbanemiljøet på en god måte, hvor stasjonsbygget med tilhørende privet reguleres til bevaring. Dette er i samsvar med bygningene som er vurdert til å inngå i Landsverneplan for jernbanen (6. utgave - ajourført pr 29. mars 2012). Eksisterende lagerbygning (Godsbygget) er i svært dårlig stand i følge forslagsstiller, og dermed umulig å bevare på en hensiktsmessig måte. Byggegrense innenfor KF3 er etter offentlig ettersyn justert i tråd med foreslåtte vernehensyn, dvs. 22 meter til stasjonsbygget og 10 meter til privetbygget. Endringen bidrar til bedre ivaretagelse av verneverdig bebyggelse, samtidig som justerte byggegrenser vil øke mulig utnyttelse innenfor det øvrige området (hvor godsbygget ligger i dag). Det foreslås samtidig at nybygg får byggehøyder og beliggenhet som gjør at de ikke vil dominere stasjonsområdet. Bestemmelser er supplert med krav om at eksteriør på stasjonsbygning med privet skal bevares, jf. bestemmelsenes pkt. 2.5.3.

Lekeplasser: Innen planområdet er det lagt til rette for flere lekeplasser for småbarn samt en nærlekeplass innenfor arealer avsatt til friområde. Friområdene skal være felles for boliger i områdene BKF1-BKF7, og de skal være allment tilgjengelige. Nærlekeplassen er sentralt plassert og gir kort avstand for hele planområdet. Sandryggen som foreslås regulert til naturområde, vil i tillegg kunne fungere som nærrekreasjonsområde. Selv om lekeplassene ikke skal være kommunale anbefaler rådmannen at funksjon og innhold skal være i tråd med kommunens egen utomhusnormal. Det foreslås også å påkrevne at nærlekeplassen som minimum må inneholde

ballplass/-binge. Forslagsstiller er uenig at dette skal være krav og viser til kort avstand til Tveten skole (se vedlegg 23). Planforslaget sikrer trygg skoleveg via planlagte GS-veger og fortau.

Trafikk og veiforhold: Adkomster til planområdet er planlagt både via Ullinvegen, Prestemoen og Fv32. Dersom område KF1 utvikles til et næringsområde med økt trafikkmengde, vil det være hensiktsmessig å lede trafikken via Prestemoen (Moheim). Fordi det er usikkerhetsmomenter knyttet til når utbygging av ny rundkjøring/trafikkalløsning ved Fv32/Prestemoen blir ferdig, ønsker ikke rådmannen å stille rekkefølgekrav til denne vegen.

Planforslaget legger opp til videreføring av gang- og sykkelvegforbindelse fra Prestemoen via eksisterende undergang under jernbanelinjen til planområdet. Gang- og sykkelvegen føres opp til Prestealléen langs kirkegården. Det anses som viktig at det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av denne allerede ved første byggetrinn, da dette er en viktig tilkøpling til lokalsenteret på Moheim.

Planforslaget åpner for at gang- og sykkelveg (GS6) kan tillates benyttet som kjøreadkomst for boliger i tilstøtende område. Rådmannen ser at denne bestemmelsen vil kunne skape uheldig presedens, da kjøreadkomst er fullt mulig å løse innenfor tilstøtende områder. I tillegg er det ikke ønskelig å blande biltrafikk inn på en GS veg.

Støy, støv og anleggstrafikk: Eksisterende boliger kan få belastning med støv og støy i anleggsperioden. Oppfylningen vil foregå i et område som ligger lavere enn boligene, så det antas at dette begrenser ulempene med hensyn til støv. Planforslaget stiller krav til anleggsplan hvor det stilles dokumentasjonskrav på hvordan trafiksikkerhet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefase. Det vises for øvrig til krav om at støynivå innenfor planområdet skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Luft/lukt kvalitet: Rådmannen ba Fylkesmannen om avklaring vedrørende luft/lukt fra Isola AS, og om de er innenfor gitte tillatelser. Fylkesmannen opplyser at: *Isola har diffuse utslipp av lukt og det er i «Tillatelse til virksomhet etter forurensingsloven» gitt av Fylkesmannen, satt følgende krav i pkt. 4.3.1 Diffuse utslipp: «Frekvensen av gjenkjennbar plagsom lukt ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, utdanningsinstitusjoner, barnehager og andre virksomheter skal ikke overstige 1 prosent av timene i en måned (frekvens/hyppighet)». Hvis bebyggelse kommer nærmere enn i dag kan flere bli utsatt for luktulempene. Det er ikke sikkert det er mulig å redusere/fjerne lukt utslippene. Det er ikke satt grenseverdier for utslipp av lukt i forurensningsloven eller i forskrift, men i tillatelse etter forurensingsloven gitt av Fylkesmannen (denne ble sist endret i 2019). Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunen i sin planlegging bør ta hensyn til at Isola AS ligger tett opp til planområdet og har ligget der i lang tid.*

Rådmannen er kjent med at boligområdet kan bli utsatt for lukt fra industrivirksomheten Isola AS. Det er imidlertid regulert både gravlund samt naturområde mellom industrien og boligområdene. Dette skaper en viss avstand/buffer til virksomheten som forhåpentligvis kan bidra til å minimere ulemper knyttet luft/lukt.

Hensyn til kirkegården/gravplasskapasitet: Det er utarbeidet temautredning kulturminne (vedlegg 19). Utredningen viser at planforslaget ikke vil påvirke Eidanger middelalderkirke og omkringliggende kulturlandskap. Det foreligger prinsippavklaring om kommunens behov for gravplasskapasitet (bystyresak 17/19), hvor det er påkrevd at planforslaget må sikre minst 30 daa til gravlund. Planforslaget legger til rette for omtrent 32 daa til framtidig grav- og urnelund, og behovet anses derfor ivaretatt. Rådmannen foreslår at det gjennomføres mulighetsstudie før neste rullering av kommuneplanen, hvor behovet for framtidig gravplasskapasitet kartlegges. Eventuelle behov må da innarbeides i kommuneplanens arealdel. Det er fastsatt 15 meters byggegrense mellom boligområde og grav- og urnelund, hvor samleveg og fortau vil fungere som buffer mellom boligområdet og kirkegården.

Naturmangfold: Rådmannen er tilfreds med at innsigelsen fra Fylkesmannen kan frafalles slik planforslaget nå er fremmet. Innsigelsen var begrunnet med tap av nasjonale naturverdier, og disse er nå ivaretatt gjennom revidert plankart med tilhørende bestemmelser. Når det gjelder bakkekløver, som var uavklart da UMB la planforslaget på høring, er det nå bekreftet fra Fylkesmannen at denne ikke trenger å tillegges noen betydning i planforslaget. Forekomsten er ikke naturlig i Porsgrunn, og er sikret bevaring innenfor sitt naturlige utbredelsesområde andre steder i Norge.

Økonomiske konsekvenser for kommunen: Reguleringsplanen legger opp til nye offentlige veger, gang- og sykkelveger og VA-anlegg. Det forgår parallelt løp med utbyggingsavtale som avklarer disse forholdene.

Miljømessige konsekvenser av planforslaget: Planforslaget legger til rette for omtrent 310 nye boliger sentralt i byområdet, kun 3 kilometer fra byens sentrum. Avstanden tilsier at mange av reisene vil tas med sykkel. I tillegg passerer en metrolinje tett på planområdet, og vil være et godt tilbud for de som skal reise med buss. Skole og lokalsenter er i gangavstand fra det nye planområdet. I tillegg må området fylles med masser før det kan bebygges. Massene er tenkt hentet fra tunnelene som må bygges i forbindelse med ny E18. Kort avstand mellom tunnel og deponi bidrar til et lavere CO2-fotavtrykk i anleggsfasen.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for et nytt konsentrert boligområde, ivaretagelse av viktig naturverdier, utvidelse av gravlund, samt videre utnyttelse av stasjonsområdet. Planforslaget ivaretar krav til friområder og stiforbindelser, og legger til rette for rekreasjon og lek. Det legges opp til en boligtetthet i tråd med overordna styringsdokumenter, og boligtyper som vil være attraktive også for barnefamilier. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.