



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak:

PlanID: 261

Dato: 05.02.2021

---

## Detaljregulering for Breidablikkbakken 27 og 29

### PLANBESKRIVELSE

---



# Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.....	3
1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....	3
1.4 Utbyggingsavtaler.....	3
1.5 Krav om konsekvensutredning.....	3
2. Planstatus og rammebetingelser.....	4
2.1 Overordnede planer og formål.....	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	5
2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.....	6
2.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	6
2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	6
2.6 Eiendomsforhold.....	6
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	7
3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	7
3.2 Historikk og tidligere bruk av området.....	7
3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	7
3.4 Stedets karakter.....	8
3.5 Landskap.....	8
3.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
3.7 Naturverdier.....	8
3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	9
3.9 Trafikkforhold.....	9
Kjøreveg/trafikk.....	9
Skoleveg.....	9
Kollektiv.....	10
3.10 Barns interesser.....	10
3.11 Sosial infrastruktur.....	12
3.12 Universell tilgjengelighet.....	12
3.13 Teknisk infrastruktur.....	12
3.14 Grunnforhold.....	12
3.15 Støyforhold.....	13
3.16 Forurensning.....	13

3.17 Elektromagnetisk stråling.....	14
3.18 Risiko- og sårbarhet.....	14
3.19 Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen.....	14
4. Planprosessen.....	15
4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter .....	15
4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	15
4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden .....	16
5. Beskrivelse av planforslaget .....	20
5.1 Planlagt arealbruk.....	20
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse .....	21
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
5.4 Boligmiljø/bokvalitet .....	29
5.5 Parkering .....	31
5.6 Tilknytning til infrastruktur.....	31
5.7 Trafikkløsning .....	31
5.8 Planlagte offentlige anlegg.....	31
5.9 Miljøoppfølging .....	31
5.10 Universell utforming.....	33
5.11 Uteoppholdsareal.....	33
5.13 Kollektivtilbud.....	35
5.14 Kulturminner .....	35
5.15 Sosial infrastruktur .....	35
5.16 Kriminalitetsforebygging .....	35
5.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	36
5.18 Plan for avfallshenting.....	36
5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	36
5.20 Rekkefølgebestemmelser .....	37
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:.....	38
7. Vedlegg:.....	39

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger på eiendommene. Det planlegges etablering av leilighetsbygg på eiendommene Breidablikkbakken 27 og 29, gbnr 373/138 og 373/435.

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Moen Eiendom AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

Eier av arealene er Porsgrunn kommune v/Porsgrunn utvikling. Forslagsstiller har avtale med grunneier.

## 1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

## 1.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet om mulig forhandling om utbyggingsavtale. Dette kan være relevant med tanke på etablering/ending av fortau langs Breidablikkbakken og evt. omlegging av VA-anlegg.

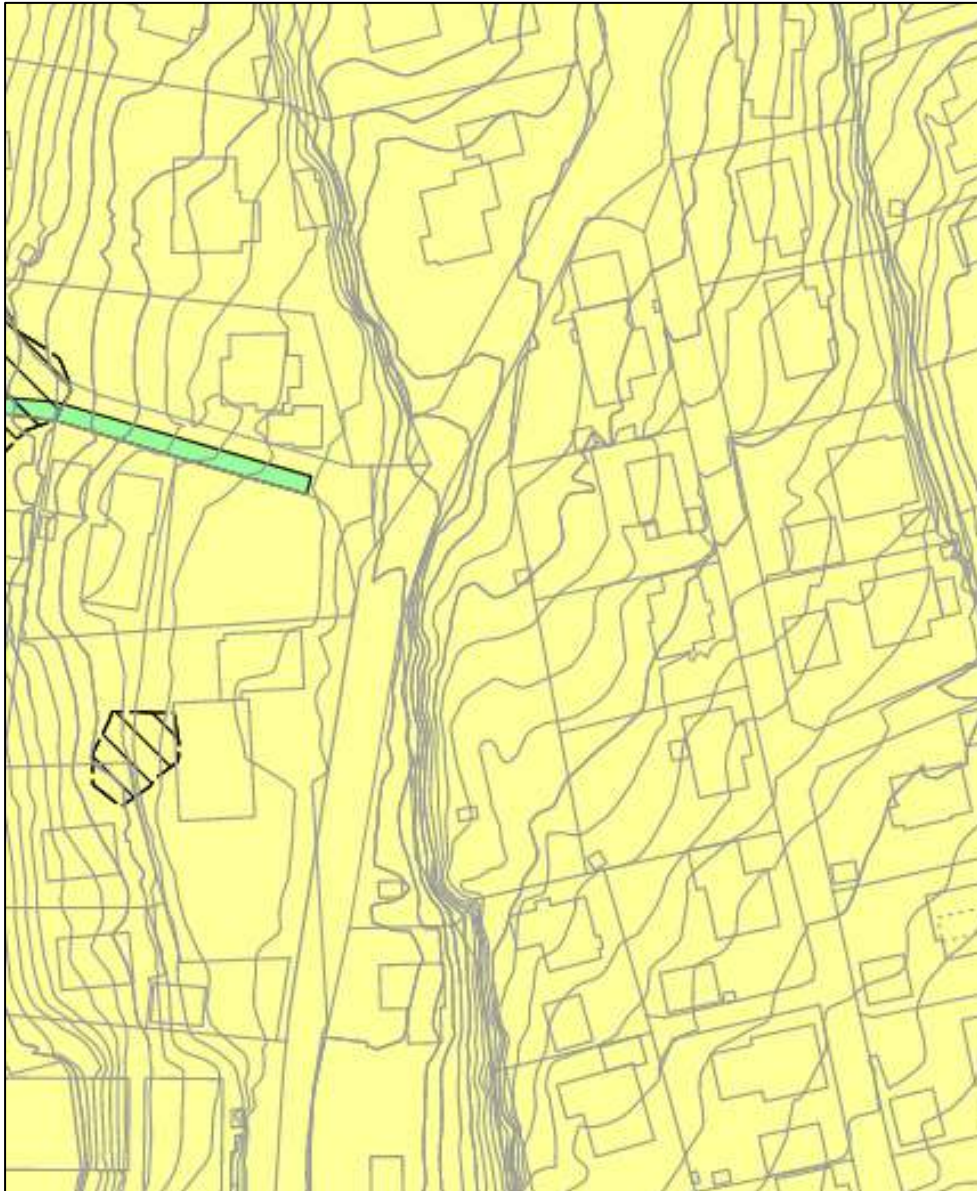
## 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

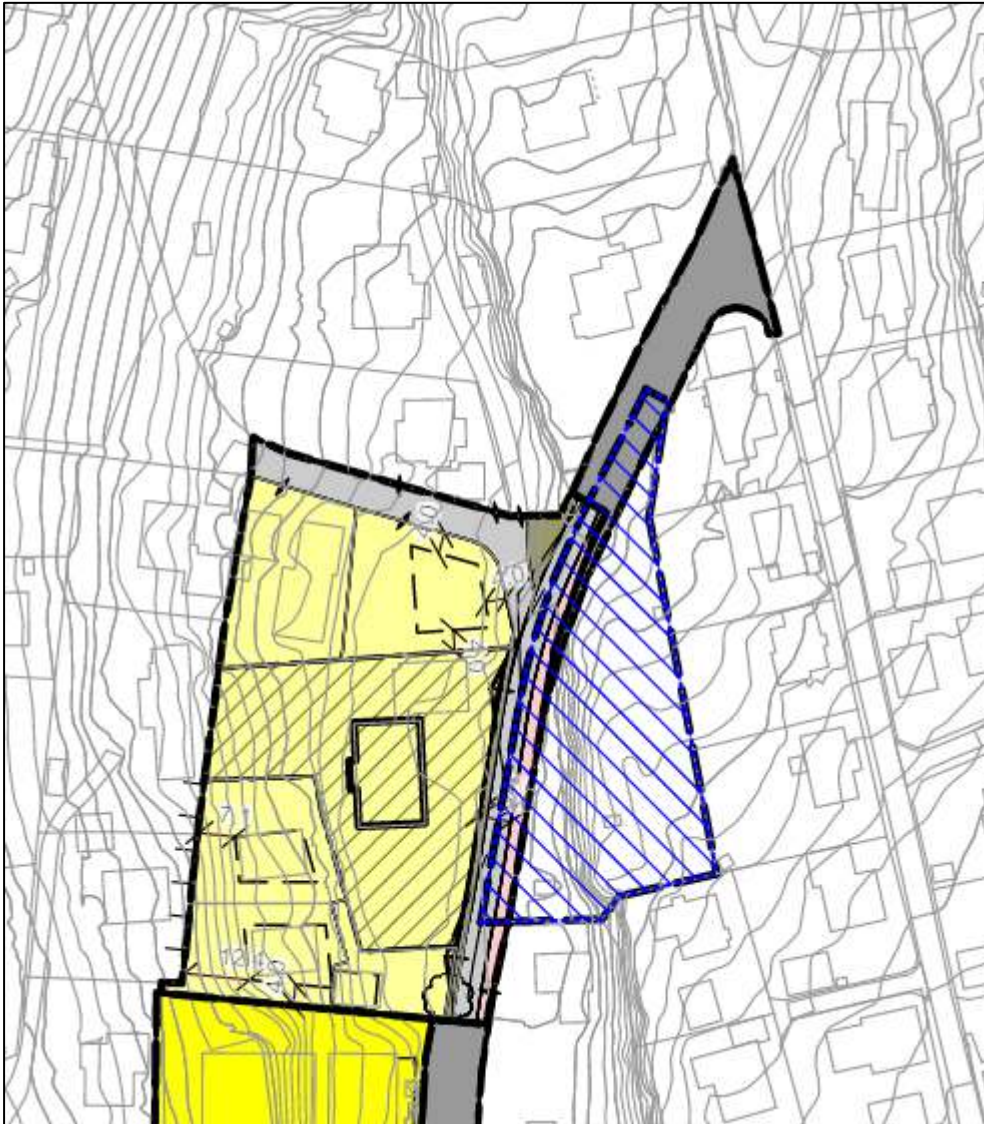
### 2.1 Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt som boligformål.



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030.

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 – Gjeldende reguleringsplaner og planforslag vist med blå skravur.

### Plan som delvis erstattes:

PlanID 243 27.11.2010 – Breidablikkbakken 28 (erstattes delvis, gjelder veiarealer).

PlanID 204 18.07.1978 – Sandtaket og del av Breidablikkbakken (erstattes delvis, gjelder veiarealer)

## 2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen

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

- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland)
- Strategi og plan for myke trafikanter
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland

## 2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

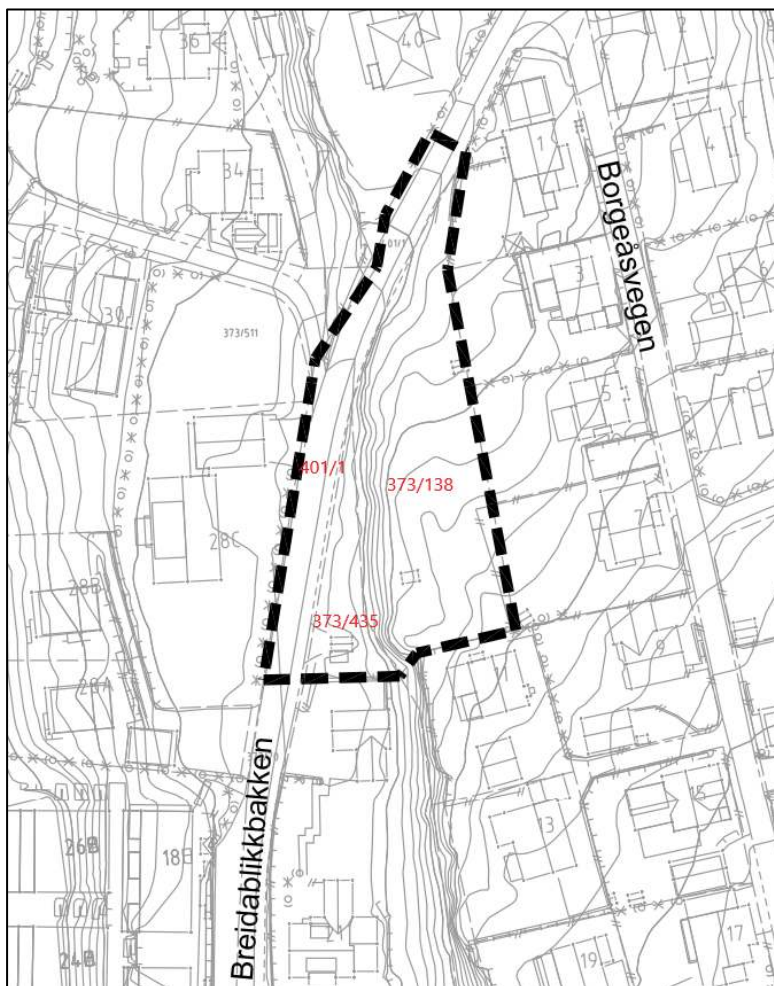
Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet

- 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
- 

## 2.6 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende grunneiere:

- Gnr/bnr 373/138, 373/435 og 401/1 (veigrunn): Porsgrunn kommune.

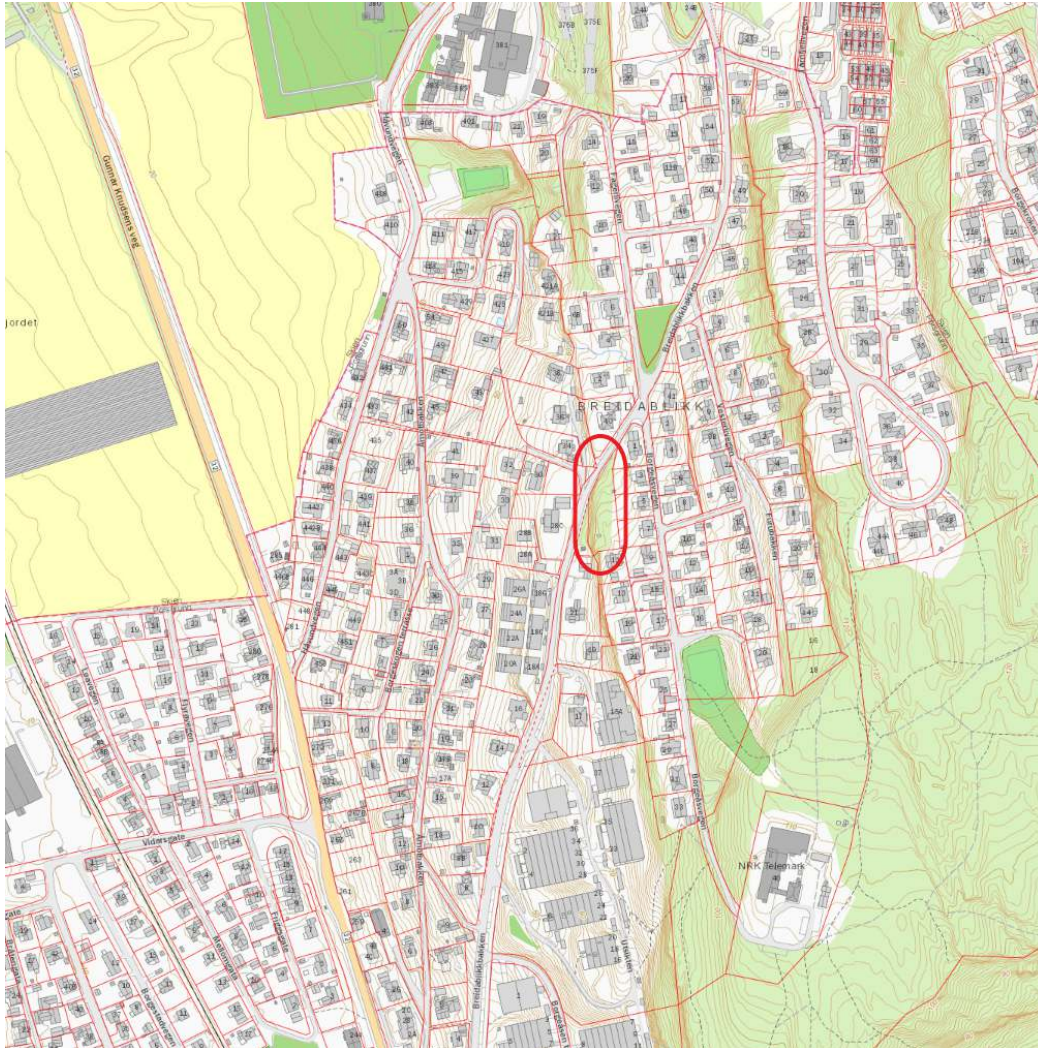


Figur 3 - Kart - eiendomsforhold

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger i Breidablikkbakken i Porsgrunn. Varslet planområde er ca. 2,7 daa.



Figur 4- Planområdets beliggenhet

#### 3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Det er ikke kjent at arealet har hatt en bruk tidligere.

#### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det er et lite bygg for koblingsstasjon for kabeltv/fiber i planområdet, ellers er planområdet ubebygget skogsareal. Omkringliggende område består av etablert boligbebyggelse.





Figur 5- Lite bygg for kobling kabeltv/fiber syd i planområdet.

### 3.4 Stedets karakter

Boligbebyggelsen i Breidablikkenbakken og områdene i Borgåsen er en kombinasjon av eneboligbebyggelse og terrassehus.

### 3.5 Landskap

Planområdet ligger i et allerede utbygd område. Både planområdet og de omkringliggende arealene ligger i et vestvendt skrånende terreng.

### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

### 3.7 Naturverdier

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det gjort en naturfaglig befarings av planområdet hhv 06.11.2019 og 08.05.2020. Kartlegging er gjennomført av naturforvalter Rune Solvang (Asplan Viak).

Det er ikke registrert områder som kvalifiserer som naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold.

Området ligger på Oslo-feltets kalkgrunn og det er forekomst av rødlistet og nasjonalt sjelden art (grenmarasal).

En rekke fremmede arter er registrert i området. Dette er ganske typisk for inneklemt grøntareal i gamle «villaområder».

Området er i stor grad betydelig negativt påvirket av mennesker, spesielt gjennom hogst av den vestvendte lille flekken med edelløvskog. Det er dumpet hageavfall i området som har negativ påvirkning på naturmangfoldet både ved å skygge ut eksisterende kalkkrevende flora og være et spredningssenter for fremmede arter.

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet berører ikke friluftsområder eller turområder. Planområdets beliggenhet har god tilgang til turområdene i Borgåsen.

### 3.9 Trafikkforhold

#### Kjøreveg/trafikk

Breidablikkbakken går langs planlagt utbyggingsareal. Det er fortau langs kjøreveien på strekningen, men fortau er tidvis smalt både langs og nord for planområdet. Nord for planområdet er selve kjøreveien innsnevret og det er skiltet «Møtende kjørende har vikeplikt». Breidablikkbakken er stengt for gjennomkjøring lengre nord ved kommunegrensen.



Figur 6. Dagens situasjon – kjøreveg og fortau

#### Skoleveg

Breidablikkbakken er naturlig skoleveg for mange som bor i Borgeåsen og skal til barne- og ungdomsskole både til fots og med sykkel.

Kollektiv

Bussrute P4 går i Breidablikkbakken og gir nærhet til busstransport.

### 3.10 Barns interesser

Området består av etablerte boligkvarter med fortau og boligkvarter. Det er en stor lekeplass ca. 100 meter nord for planområdet. Lekeplassen er i aktiv bruk og godt vedlikeholdt.



Figur 7. Dagens situasjon – lekeplass ved Breidablikkbakken/Fagerlivegen

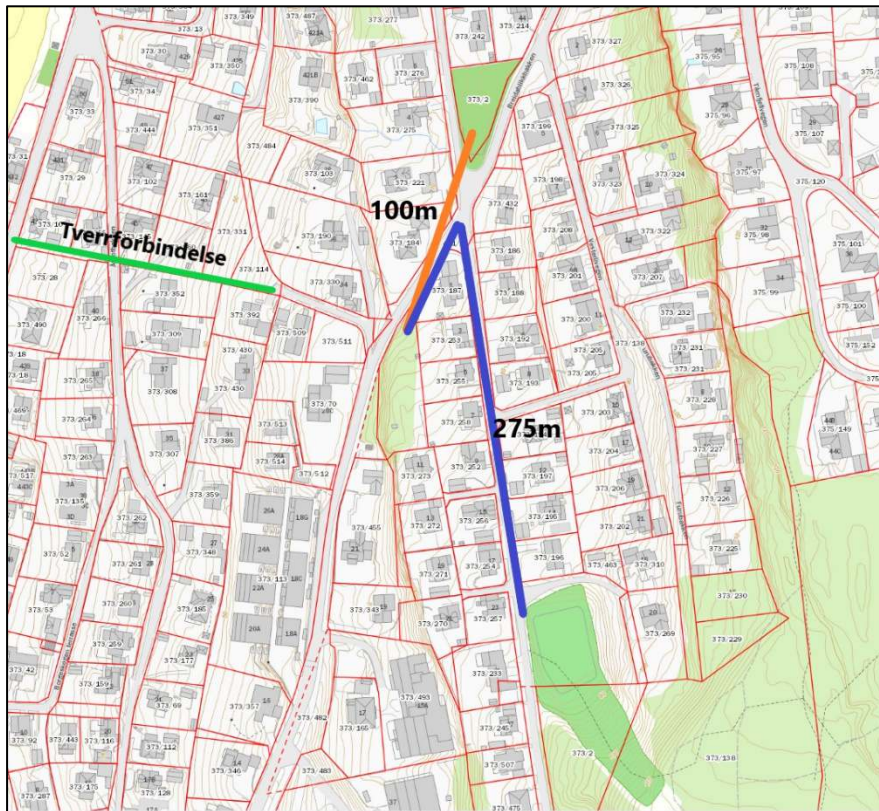


Figur 8. Dagens situasjon – fotballbane og akebakke i Borgeåsvegen

Det går en tverrforbindelse fra Håvundvegen til Breidablikkbakken som er viktig for barns bevegelser i øst-vest retning i området.



Figur 9. Tverrforbindelse Håvundvegen – Breidablikkbakken



Figur 10. Oversiktskart med avstander til lekearealer og tverrforbindelse

### 3.11 Sosial infrastruktur

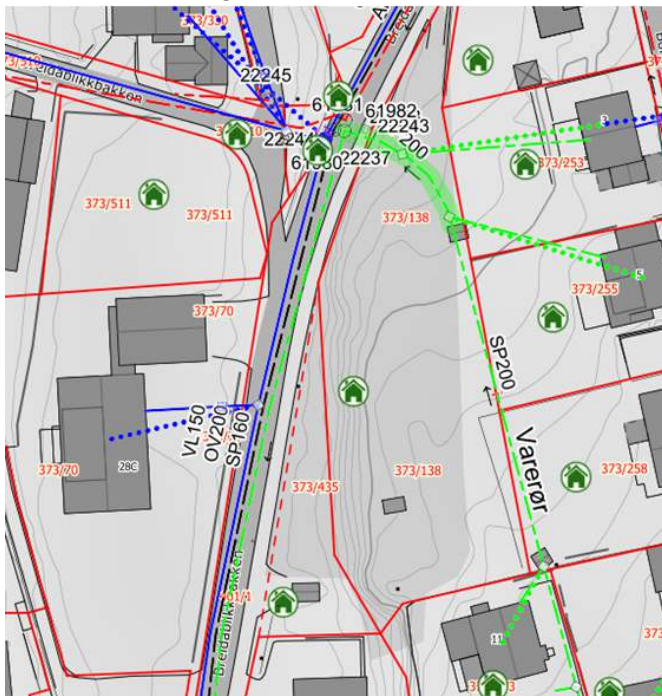
Planområdet ligger i skolekrets til Borge skole og Kjølnes ungdomsskole. Det er også barnehager i nærheten. Det er ikke fremkommet kapasitetsbegrensninger på skolene.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

I dagens situasjon er planområdet en bratt skrent. Det må gjøres terrengendringer for å få etablert et leilighetsbygg på arealet. Krav til tilgjengelighet følger av teknisk forskrift.

### 3.13 Teknisk infrastruktur

Det går en kommunal spillvannsledning i nordenden av tomta. Ellers vann, avløp og overvannsledning i Breidablikkbakken.



Figur 11. Ledningsnett i området

Porsgrunn kommune planlegger for en større saneringsplan i området. Det er mulig saneringsplanen vil legge føringer for utbyggers påkobling til kommunalt nett.

Kommunalteknikk i Porsgrunn kommune ønsker at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt.

### 3.14 Grunnforhold

Planområdet består av en fjellknaus med fjell i dagen langs hele planområdets lengde.



Figur 12. Fjell i dagen

### 3.15 Støyforhold

Breidablikkbakken er stengt for gjennomkjøring ved kommunegrensen nord for planområdet. Trafikkmengde er begrenset. Fartsgrense er 30 km/t. Det er generelt ikke støyproblematikk knyttet til boligarter med så lav trafikkmengde og så lav hastighet.



Figur 13. Fartsgrense 30 km/t

### 3.16 Forurensning

#### Luftforurensning

Vegtrafikk er eneste mulige forurensningskilde. Det er lite trafikk i Breidablikkbakken.

## Radon

På kommunens webkart er aktsomhet for radon vist som moderat-lav for planområdet.

### 3.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes høyspentkabel i bakken i Breidablikkbakken.

### 3.18 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

### 3.19 Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen

Det er kommet inn kommentarer om at eiendom 373/138 er angitt som fredet skog i tidligere dokumenter. Forslagsstiller har tatt dette opp med Porsgrunn kommune v/Porsgrunn utvikling som grunneier. Porsgrunn kommune som grunneier anser ikke arealet som fredet og det er heller ikke tinglyst heftelse om fredning på eiendommen, jf. Særskilt vedlegg – Utskrift av historisk grunnbok for 373/138. Etter hva vi kan se er eiendommen skilt ut av 373/2. Sannsynligvis kan rettigheten ligge igjen på den.

Arealet er ikke vedtaksfredet eller fredet via forskrift el.l. Det er vurdert at dette arealet er «fredet» av tidligere grunneier og vurderes derfor som et privatrettslig forhold. En reguleringsplan vil kunne gå foran evt. privatrettslige forhold på et areal.

## 4. Planprosessen

### 4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 25. november 2019. Det foreligger referat fra møtet.

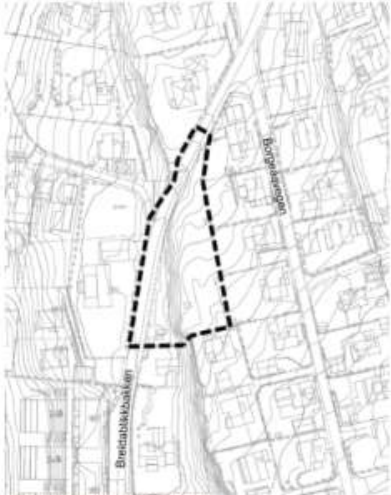
### 4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden 20. juni 2020. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 10. august 2020.

**Nå settes det i gang privat planarbeid for reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29**

Asplan Viak AS starter på vegne av Moen Eiendom AS opp privat arbeid med reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29. Det betyr at alle har mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til **fristen den 10.08.2020**. Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8. Det varsles også mulig forhandling om utbyggingsavtale i henhold til §17-4 i plan- og bygningsloven.

**Beskrivelse av planarbeidet**  
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger på Breidablikkbakken 27 og 29, gbnr 373/138 og 373/435. Planområdet er 2,7 dekar og det er lokalisert på Breidablikk i Porsgrunn kommune. PlanID blir 261.



Forslag til planavgrensning

**Har du kommentarer? Disse sendes til:**  
[lars.krugerud@asplanviak.no](mailto:lars.krugerud@asplanviak.no) eller til Asplan Viak AS, pb. 393 Sentrum, 3701 Skien

**Kopi av uttalelse kan sendes til:**  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)  
eller til Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

 asplan viak

Figur 14 - Varslingsannonsen



### 4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det har i varslingsperioden kommet inn 7 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

<b>Statlige og regionale myndigheter</b>	
<b>MERKNAD</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, brev av 10.08.2020</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<p>Viser til gjennomført naturmiljøkartlegging for planområdet. Avklaring om kalklindeskog bør beskrives godt i planbeskrivelsen. Arten grenmarasal finnes kun i Norge, og er nær truet. Fylkesmannen ser positivt på forslaget om å flytte den aktuelle forekomsten. Utplantingsstedet bør i så fall skje på et sted hvor forekomsten får en langsiktig beskyttelse.</p> <p>Viser til krav om ROS-analyse.</p> <p>Overvannshåndtering, flomfare og erosjonsfare bør pga forventede fremtidige klimaendringer vektlegges både i ROS- analysen og planarbeidet.</p> <p>Hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt i planen må komme tydelig fram i plandokumentene, herunder vurderinger knyttet til tilgjengelige leke- og uteoppholdsarealer.</p>	<p>Naturvurderingene er vedlagt som særskilt notat og vurdert i planbeskrivelsen. Kalkedelløvslogen (som er uthogd) faller ikke innenfor definisjonen av utvalgt naturtype – kalklindeskog. Konsekvensgrad er vurdert som lav (noe forringet (-)) etter V712.</p> <p>Det er gitt bestemmelser om flytting av forekomsten av grenmarasalen i planområdet som et avbøtende tiltak.</p> <p>Det er utarbeidet en ROS-analyse for planen der bl.a. overvann er vurdert.</p> <p>Hensynet til barn og unge, bl.a. adkomst/avstand til eksisterende lekearealer, er beskrevet.</p>
<b>Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev av 22.06.2020</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<p>Viser til statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder. Det vises også til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-25. Det vises også til retningslinjer for utbygging av boliger med blant annet krav til antall boliger pr. dekar.</p> <p>Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Ber om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.</p> <p>Viser til bussrute som går i Breidablikkbakken.</p> <p>Påpeker at eksisterende fortau i Breidablikkbakken langs planområdet mot bussholdeplassen ved Borgeåsveien synes å være smalt. Uttaler at kommunen bør påse at det settes av areal i reguleringsplanen til utvidelse av fortauet og eller påse at det blir regulert byggegrense i tilstrekkelig avstand fra veien.</p>	<p>Planområdet er vurdert opp mot ATP, og planen ligger langs kollektivtrase og viktig gang-sykkelakse.</p> <p>Det er gitt krav om tetthet i planen.</p> <p>Barn og unges interesser er beskrevet i planen.</p> <p>Arealene ligger vestvendt og bebyggelsen er trappet ned nordover mot lekeareal. Det er derfor vurdert at solforholdene er gode. Dette er vist i en sol/skyggeanalyse.</p> <p>Det er satt av areal til utvidelse av fortau og gitt rekkefølgekrav for opparbeidelse.</p> <p>Det er gitt bestemmelse om hvordan løsninger for energi for ny bebyggelse skal løses.</p>

<p>Viser til både Porsgrunn kommunes egen kommunedelplan for klima og energi og gjeldende regional klimaplan for Telemark og oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge løsninger for å oppnå klimavennlige bygg med forslag til løsninger.</p> <p>Viser til klimatilpasning som eget satsningsområde og uttaler at det er positivt at flomveier gjennom området skal tas hensyn til. Andre konsekvenser av klimaendringer, som ras og skred bør også vurderes.</p> <p>Viser til tretrinnsprinsippet med tanke på overvann.</p> <p>Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget og har ingen videre merknader med hensyn på dette. Men viser til meldeplikten etter KML §8 andre ledd.</p>	<p>Det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Skred i løsmasser er ikke en problemstilling.</p> <p>Det er stilt dokumentasjonskrav til overvannsplan.</p> <p>Formulering om meldeplikten i KML er tatt inn i bestemmelsene.</p>
<b>NVE, epost av 14.07.2020</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<p>NVE viser til deres saksområder og innsigelsesmyndighet innenfor flom-, erosjon – og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og fremføring av elektrisk kraft. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.</p> <p>Påpeker at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred.</p>	<p>Det er gjennomført en ROS-analyse. Skred i løsmasser er ikke en reell problemstilling i planområdet.</p> <p>Krav til overvannsplan.</p>
<b>Private</b>	
<b>MERKNAD</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Skagerak Nett AS</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<p>Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.</p> <p>Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det</p>	<p>Det er gitt bestemmelse om at netteier skal kontaktes før anleggsarbeid igangsettes, for å sikre høyspentkabel og for å avklare energibehov.</p>

<p>bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.</p> <p>Høyspentkabelen langs Breidablikkbakken er en oljekabel som er spesielt ømtålig for rystelser og arbeid nær denne krever derfor forsiktighet.</p> <p>Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.</p> <p>Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.</p>	
<p><b>Breidablikk Vel v/Olav Løvøen brev av 05.08.2020</b></p>	<p><b>Forslagsstillers kommentar</b></p>
<p>Uttaler at deres viktigste ankepunkt er trafikksikkerheten for skolebarna på Breidablikk og i Tårnfjellveien.</p> <p>Bemerket at ut fra skissene til plantegninger som er presentert fremgår det at bilene til beboerne i de planlagte boligene må krysse fortauet/sykelstien ved inn- og utkjøring til parkeringsplass og garasje. Denne utkjørselen vil ligge like etter en sving der fortauet/sykelstien er på sitt smaleste. Dette vil etter deres mening medføre dårlig sikt og fare for påkjørsel av syklistene på vei nedover Breidablikkbakken.</p> <p>Påpeker at dette er skoleveien til alle skolebarna som er bosatt på Breidablikk og i Tårnfjellveien, ca 20-30 barn og ungdommer. Breidablikk Vel er opptatt av at barna våre skal ha en trygg skolevei. Vi mener at en utbygging i Breidablikkbakken 27 og 29 vil medføre en kraftig reduksjon av trafikksikkerheten for våre skolebarn og andre syklistene. De ønsker derfor ingen utbygging.</p>	<p>Det er regulert utvidelse av fortau i planen. Adkomst er lagt relativt langt sør i planområdet, med tanke på å få gode siktforhold. Frisikt er vist i illustrasjonsplan og siktforholdene er gode. Det er kun én adkomst til de nye boligene.</p> <p>Adkomst må nødvendigvis krysse fortauet som alle andre boliger i Breidablikkbakken syd for planområdet. Fartsgrense i Breidablikkbakken er 30 km/t.</p> <p>Forslagsstiller kan ikke se at utbyggingen medfører noen vesentlig reduksjon av trafikksikkerheten. Fortau/veg forbi planområdet er relativt flat, selv om terrenget stiger noe mot nord.</p>
<p><b>Beboere i Borgeåsvegen 3, 5, 7 og 11 brev av 06.08.2020</b></p>	<p><b>Forslagsstillers kommentar</b></p>
<p>Uttaler at de er gjort oppmerksom på at det kan ligge en tinglysning om fredet skog på området som nå ønskes utbygd. De har undersøkt dette nærmere og vedlegger tinglysningsdokumenter. Uttaler at de mener dokumentene viser at det ligger en gammel begrenning i</p>	<p>Forslagsstiller kan ikke se at arealet er fredet etter forskrift eller lovverk.</p> <p>En fredning, slik det er beskrevet, kan ha en annen betydning enn det som i dag omtales som fredet naturmiljø</p>

bruken av arealene. Begrensningen som er lagt på arealet er tinglyst og gyldig slik de bedømmer det.	(etter forskrift eller lovverk) – mer i betydningen om arealbruk. En kan heller ikke se at dette ligger tinglyst på eiendom 373/138.
<b>På sykkel i Telemark</b>	
Skolevei til både Borge skole og Kjølnes ungdomsskole.	Forslagsstiller er klar over at Breidablikkbakken med fortau er en viktig skolevegtrase for elever til Borge og Kjølnes. Det er regulert utvidelse av fortau med rekkefølgekrav.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

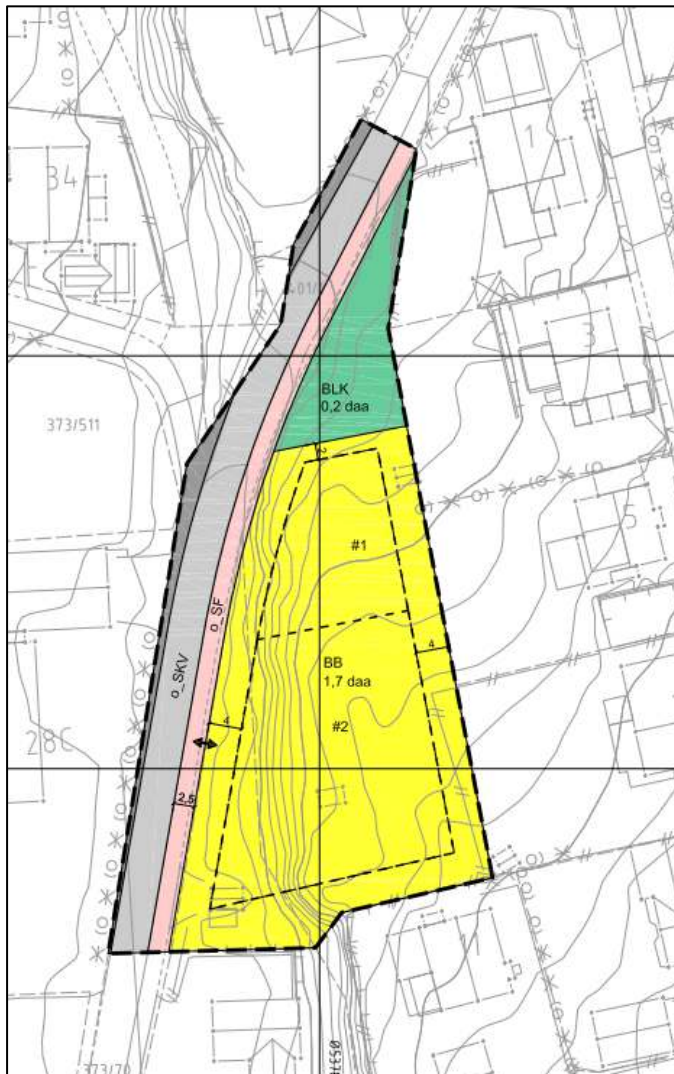
#### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB
Lekeplass	BLK

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_SKV
Fortau	o_SF
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT

Bestemmelsesområde #1 - #2



Figur 15 - Utsnitt av plankartet

## 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Reguleringsplanens utbyggingsareal består av en relativt liten tomt på 1,7 daa. I kommuneplanen er det krav om en tetthet på 2 boliger per daa i området. Det er ønskelig med en høy tetthet for utvikling av tomta (høyere enn minimumskravet), og derfor reguleres tomta til blokkbebyggelse.

Det reguleres et fortau (o\_SF) langs Breidablikkbakken med bredde 2,5 meter. Dette gir en utvidelse av dagens fortausbredde.

Nedenfor er det vist illustrasjoner for tenkt utbygging som ligger til grunn for planforslaget.

## 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er gjennomført en mulighetsstudie for ny bebyggelse i planområdet. Denne ligger til grunn for planforslaget og er en mulighet for utnyttelse av arealet.



Figur 16 - Illustrasjonsplan

Boligprosjektet vil ligge inn i terrenget med vestvendt fasade. Dette vil gi gode solforhold og god utsikt.

Figur 17 til 21 viser perspektiver/illustrasjoner av utbyggingen planforslaget legger til rette for. Figur 22 og 23 viser bebyggelsen i fjernvirkning/på avstand. Mulighetsstudie viser 13 leiligheter i en leilighetsbebyggelse med parkering i underetasje.



Figur 17 – Fugleperspektiv fra sør.



Figur 18 – Perspektiv fra vest



Figur 19 - Perspektiv fra nord





Figur 20 – Perspektiv fra bakkeplan fra nordvest



Figur 21 – Perspektiv fra øst – utsikt for bakenforliggende eneboligbebyggelse i Borgeåsvegen



Figur 22 – Perspektiv fra sørvest fra avstand



Figur 23 – Perspektiv fra nordvest fra avstand

### Tetthet

Arealet som kan benyttes til bolig er 1,6 daa. Utbygging som vist i foregående illustrasjoner, tilsvarer en tetthet på ca 8 boliger per dekar. Utnyttelsesgrad BYA = 60%.

### Byggehøyder

Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det åpnes for å kunne etablere boliger med flate tak eller pulttak. Tomta er inndelt i to bestemmelsesområder, der det tillates ulike byggehøyder.

Maksimalt tillatte byggehøyder i planområdet er angitt nedenfor. Byggehøyde er gitt som maksimal kotehøyde.

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BB, bestemmelsesområde 1 skal ikke overstige + kote 77,5. Maksimal tillatt byggehøyde i felt BB, bestemmelsesområde 2 skal ikke overstige + kote 80,5.

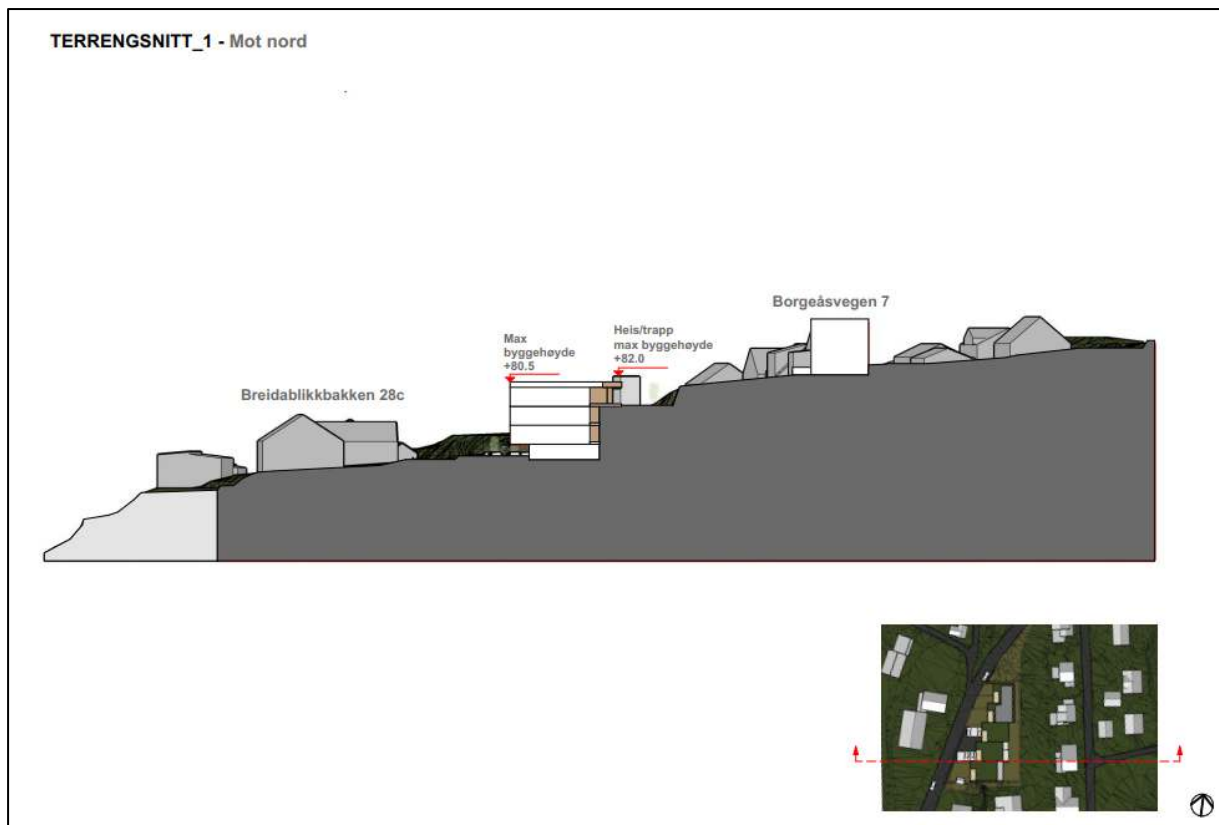
De angitte høydene gir rom for bygningsdeler på henholdsvis 2 boligetasjer + underetasje for parkering i område #1 og 3 boligetasjer + underetasje for parkering i område #2, slik som illustrasjonene viser.

Ved etablering av heis i bygning, tillates ett overbygg for heishus, og høyden kan ikke overstige 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Heishus skal være begrenset i areal til inntil 18m<sup>2</sup>.

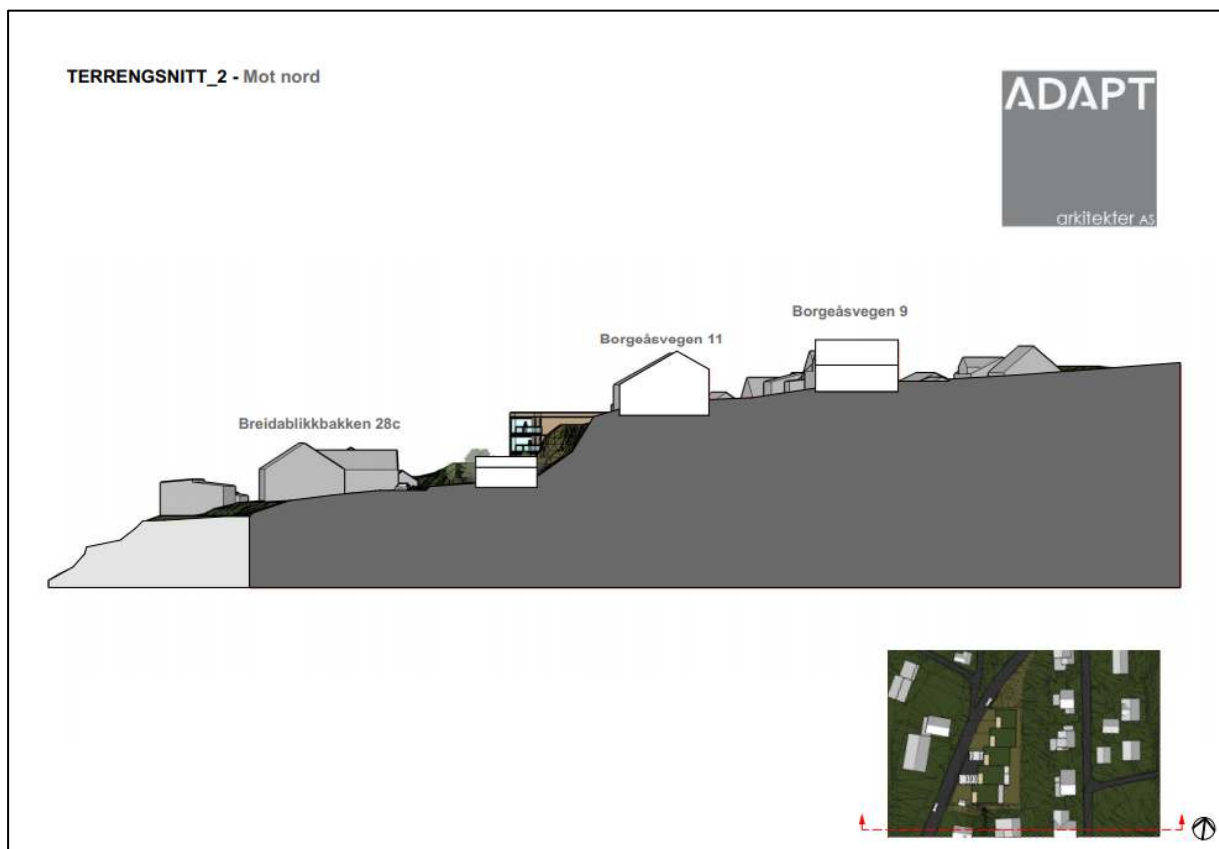
I #1 tillattes takterrasse og rekkverk tillates over gitt maksimale byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

Maksimale byggehøyder er tilpasset omkringliggende terreng, slik at nabobebyggelse skal miste minst mulig utsikt og sol.

Figur 24-27 viser snitt gjennom området. Snittene viser høyden på planlagt ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området.

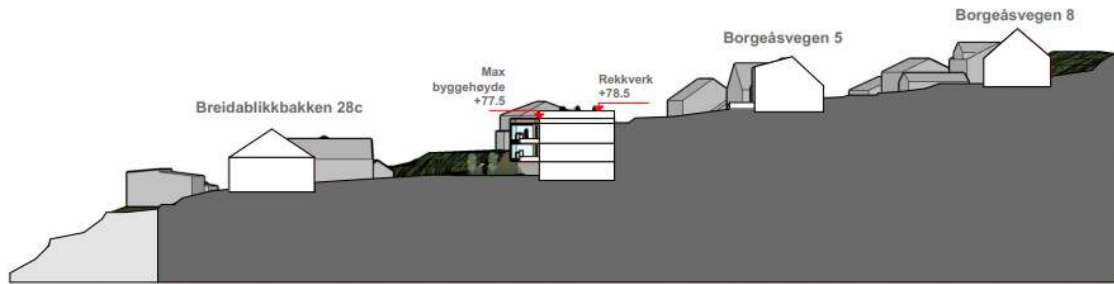


Figur 24 – Snitt 1 – snitt gjennom Borgeåsvegen 7 og søndre del av utbyggingsområdet.



Figur 25 – Snitt 2 – snitt gjennom Borgeåsvegen 9 og 11 i en linje syd for utbyggingsområdet..

TERRENGSNITT\_3 - Mot nord



Figur 26 – Snitt 3 – snitt gjennom Borgeåsvegen 5 og 8 og nordre del av utbyggingsområdet.

TERRENGSNITT\_4 - Mot sør



Figur 27 – Snitt 4 – snitt gjennom Borgeåsvegen 3 og 6 i en linje nord for utbyggingsarealet.

## 5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til skoler, kollektivtilbud og Hovenga lokalsenter/Borgeåsen senter.

Nye boliger vil være vestvendte.

### Sol/skygge

Snittene viser at ny bebyggelse vil ligge inn i eksisterende terreng. Eksisterende trær er vesentlig høyere enn hva ny bebyggelse vil bli. Som bilde i figur 28 viser er det i dag flere høye furutrær på arealet. Ved utbygging vil disse bli fjernet og solforholdene vil bli bedre for bolig både på østsiden og vestsiden (hhv kveld og morgen).

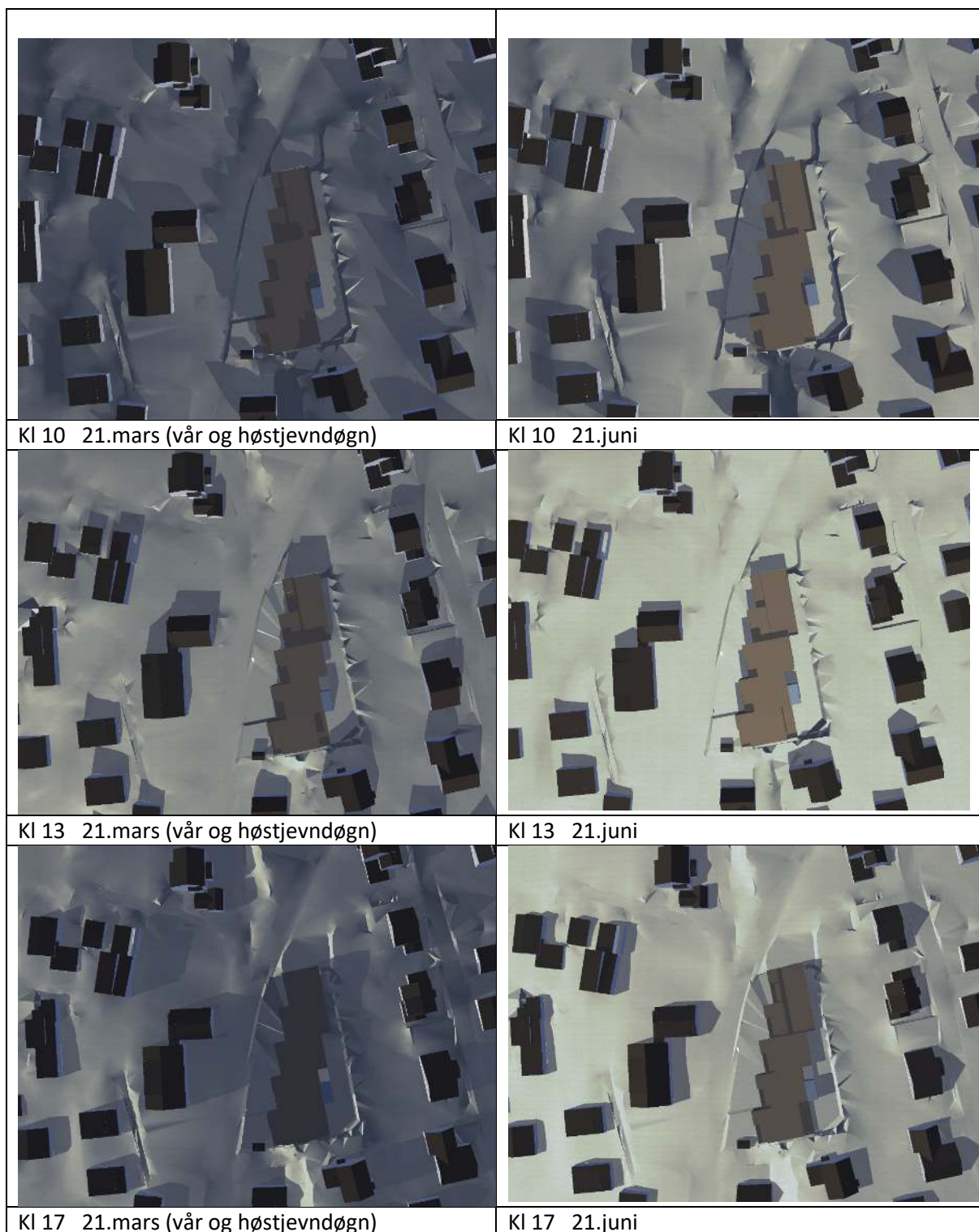


Figur 28 – Bilde av trær som i dag gir skygge på omkringliggende bebyggelse.

For lekeareal og uteoppholdsareal er det vist sol/skyggeforhold ved vår/høstjevndøgn og ved sommersolverv. Ved vårjevndøgn er det ofte snø og ikke reelt sett den tiden av året med mest bruk av lekeareal. Derfor er også sol/skyggeforholdene ved sommersolverv vist, da bruken på denne tiden er størst.

Analysen viser at det på sommerstid er gode solforhold på lekeareal og uteareal hele dagen (på morgenen er uteareal vest for boligene i skyggen av bebyggelsen).

Ved vår/høstjevndøgn er deler av lekeareal i skygge midt på dagen, men deler er også solbelagt ca 50%. På ettermiddagen er lekearealet i sola også på vår/høst.



Figur 29 – Sol/skyggeanalyse for vår/høstjevndøgn og sommersolverv

## 5.5 Parkering

Reguleringsplanen stiller krav om minst 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet, og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, i henhold til kommuneplanen. Det åpnes for parkering for boligene i p-kjeller og for gjester på bakkeplan.

## 5.6 Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett. VA-kart fra kommunen viser at VA-trase går i Breidablikkbakken. Kommunen har uttalt at det vurderes utarbeidet en saneringsplan for området og konkret tilknytningspunkt må avklares med kommunen på utbyggingstidspunkt.

Det går en spillvannsledning over planområdet som må legges om ved utbygging.

## 5.7 Trafikkløsning

I planen legges det opp til 1 avkjøring fra Breidablikkbakken til boligene. I tillegg må det være tilkomst til nettstasjon. Adkomst er vist med pil på reguleringsplanen, detaljert plassering av adkomst tillates justert og skal vises i detaljer utomhusplan. Tilfredsstillende sikt skal også vises.

I planen er det lagt opp til utvidelse av eksisterende fortau til en bredde på 2,5 meter. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse.

## 5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke offentlige anlegg utover fortau.

## 5.9 Miljøoppfølging

### Naturmangfold

Vurderingene som er gjort viser at det finnes grenmarasal i området. Dette er en nasjonalt sjelden art, men som finnes flere steder i Grenlandsområdet. Det er derfor vurdert som en akseptabel løsning å flytte grenmarasalen på stedet til et nærliggende areal der den kan vokse videre. I og med at det er snakk om en enkelt busk av grenmarasal legges opp til å flytte denne til kommunalt areal i Borgåsen. Dette er avklart med kommunen som grunneier. Plassering gjøres i samråd med biolog. Det er gitt rekkefølgekrav for gjennomføring. Det legges opp til oppfølging for å se om asalen har klart flyttingen etter ett og 3 år, med enkel rapportering til kommunen.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn:

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjennomført naturmangfoldsregistrering på arealet og kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å vurdere virkningen av plansaken.

§ 9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er ingen fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Utbygging iht. reguleringsplanen vil samlet sett gi begrensede konsekvenser for naturmiljø så lenge avbøtende tiltak gjennomføres.



§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er foreslått avbøtende tiltak for Grenmarasal.

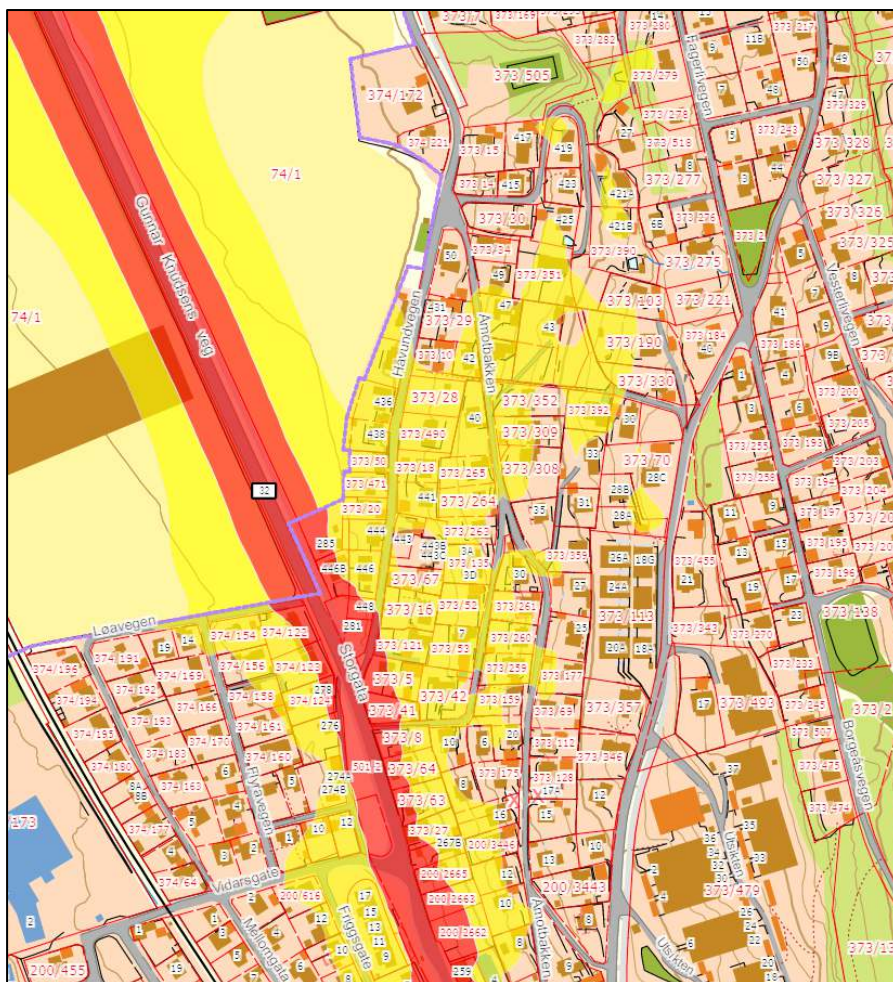
§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ikke funnet behov for tiltak utover foreslått flytting.

### Støy

Det er ikke utarbeidet noe særskilt notat eller støysonekart for planen. Det er fartsgrense 30 km/t og begrenset trafikkmengde i Breidablikkbakken bl.a. grunnet at veien er stengt for gjennomkjøring nord for planområdet. Det er lav andel tunge kjøretøy i Breidablikkbakken, i hovedsak er det bussen som utgjør denne andelen.

Av erfaring gir ikke veier med 30-sone og lav trafikkmengde støynivå over grenseverdiene.

Planområdet ligger ikke i gul støysone fra Gunnar Knudsens veg, jf figur 30.



Figur 30. Støy Vegvesenet Prognose 2025.

### Overvann

Overvann fra tomte skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Detaljer vil avklares i overvannsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.



Figur 31 - Kart fra Porsgrunn kommune som viser overordnede avrenningslinjer

### 5.10 Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Det legges opp til heis, da planen åpner for boliger over 3 plan.

### 5.11 Uteoppholdsareal

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er krav til å vise arealene i utomhusplan. Illustrasjonsplanen viser størrelsen på uteoppholdsarealet på tomta.

Krav fra kommuneplanen:

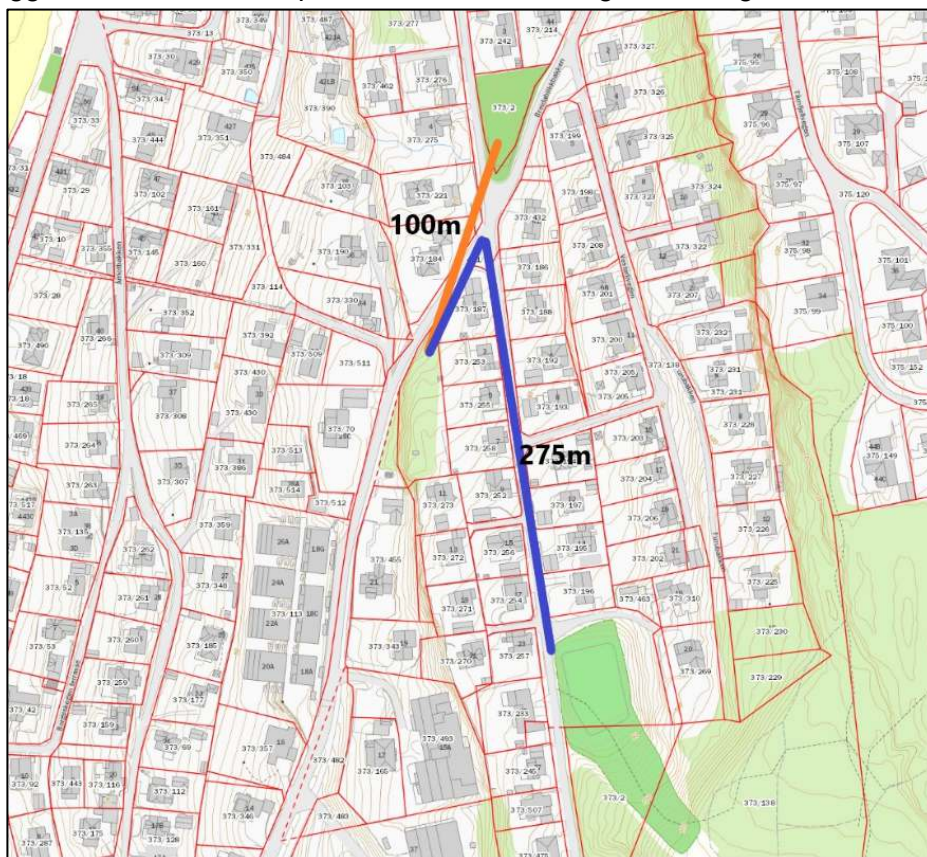
Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m2 per boenhet eller per 100 m2 BRA boligformål.	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Det er krav om 150 kvm lekeplass innenfor planområdet. I planen er det regulert lekeplass/uteareal på 200 kvm. I illustrasjonsplan er det vist løsning for lekeplass på 150 kvm. Lekeplassen kan inngå i areal til felles uteareal.

Med 13 enheter er kravet til uteareal  $13 \cdot 30\text{m}^2$ . Dette utgjør  $390\text{m}^2$ . For hver boenhet er det i mulighetsstudiet skissert privat terrasse på  $18\text{m}^2$ . Dette dekker privat uteareal. Andel uteareal til felles bruk på bakkeplan må utgjøre  $195\text{m}^2$ . Illustrasjonsplan viser at dette kan dekket i felles lekeareal nord på tomte, uteareal på bakkeplan i vestredel av arealet på fremsiden av boligene og det er åpnet for takterrasse som vil kunne utgjøre gode utearealer med tilgang til heis.

Endelig løsning for og areal for uteareal skal vises i detaljert utomhusplan i forbindelse med byggesaken.

Offentlig nærlekeplass ligger kun 100 meter nord for planområdet, og ballplass og akebakke ligger ca 275 meter fra planområdet. Plassering er vist i figur 32 nedenfor.



Figur 32 – Avstand til nærlekeplass og ballplass

Nærlekeplass og ballplass/akebakke er vist i bilde i figur 7 og 8.

### 5.13 Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det er god tilgang til busstransport. Bussrute P4 går i Breidablikkbakken.

### 5.14 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

### 5.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gang-/sykkelavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, universitet, videregående skole og fagskole. Planområdet ligger også i gang-/sykkelavstand til Porsgrunn sentrum med butikker etc. Arealet ligger i tilknytning til hovedvegnett for myke trafikanter.



Figur 33 – Hovedvegnett for myke trafikanter.

### 5.16 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

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

Det er krav til tekniske planer i forbindelse med byggesøknaden.

## 5.18 Plan for avfallshenting

Plassering av avfallsbeholder avklares i byggesaken, i henhold til krav i kommuneplanen.

En ser at det kan være mulighet for en løsning der avfallsbeholdere plasseres i sammenheng med parkeringskjeller/underetasje eller en løsning der en plasserer beholdere ved avkjørsel.

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
Antall boenheter	Avfallsløsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.

Figur 31 - Krav til avfallsløsning- utklipp fra kommuneplanen

## 5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 21.09.2020. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Urban flom/overvann				<ul style="list-style-type: none"><li>• Krav til overvannsplan for å sikre gode løsninger for overvannshåndtering, fordrøyning og flomveier</li></ul>
Høyspent og elektromagnetisk stråling				<ul style="list-style-type: none"><li>• Byggegrense mot nettstasjon.</li><li>• Avklare med netteier før anleggsarbeid startes opp.</li></ul>

Følgende risikoreducerende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene/planen:

- Krav om levering av overvannsplan
- Bestemmelse om avklaring med netteier
- Byggegrense mot nettstasjon
-

## 5.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Fortau
- Uteområder og lekeplass
- Flytting av Grenmarasal

## 6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken. Alle temaer som i sjekklista er krysset av for «ja» er kommentert i beskrivelse av planforslaget.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, og planen legger opp til fortetting og høy utnyttelse i et eksisterende boligområde, med fokus på å ikke påvirke omkringliggende bebyggelse i negativ retning. Planen legger til rette for fortetting innenfor eksisterende boligområde i bybåndet, og oppfyller intensjonene i statlig planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging. De nye boligene vil få en sentral og god beliggenhet med meget gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud.

Planforslaget er illustrert med både perspektiver og snitt av en mulig utbygging, for å belyse forslaget så godt som mulig.

Det er gjennomført naturmiljøregistreringer i planområdet. Det er funnet naturverdier i form av arten Grenmarasal. Det er foreslått avbøtende tiltak i form av flytting av planten. Det er gitt bestemmelser om dette.

Breidablikkbakken er skoleveg. Det er gitt rekkefølgekrav for utbedring/utvidelse av fortau og lagt til rette for kun en kjøreadkomst til boligene for å ivareta trafikksikkerhet.

## 7. Vedlegg:

- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Sjekkliste for planlegging 50-011
- Rapport naturmiljøregistrering