



PORSGRUNN KOMMUNE

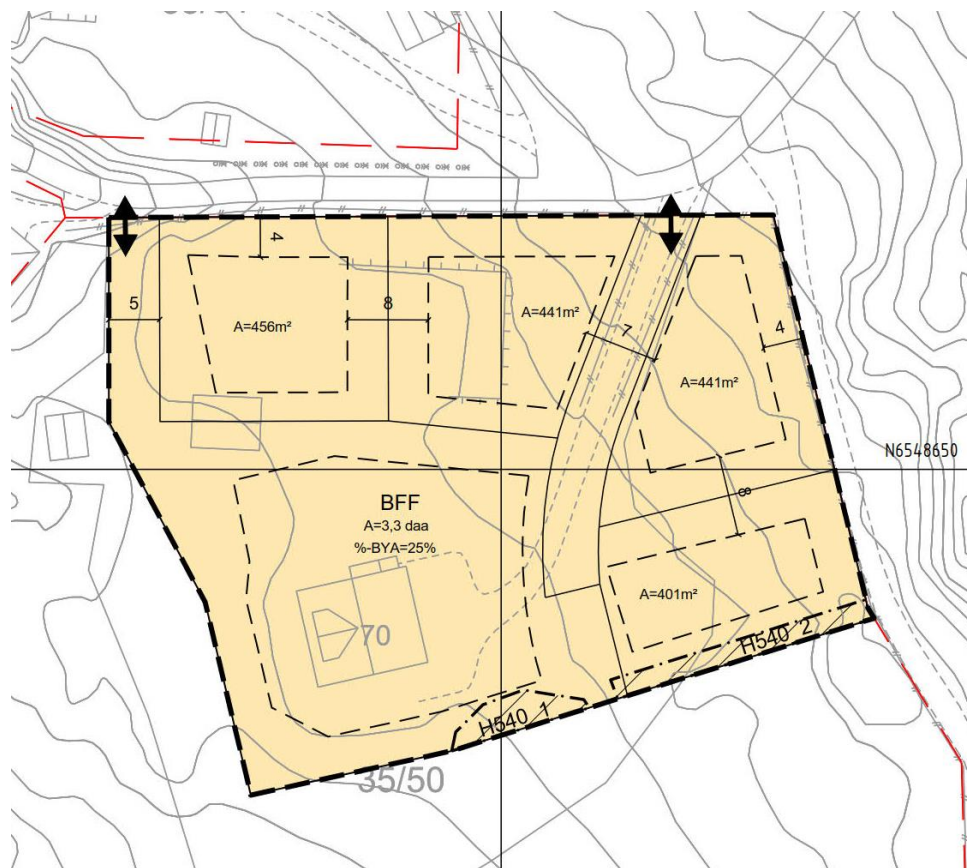
Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 1019

Sommerro ved Seivall

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE

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



1. Sammendrag

Grunneier v/ Adurna AS ønsker å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor eiendommen «Sommerro» gbnr 35/50 på Seivall i Porsgrunn kommune. Det planlegges lagt til rette for 4 nye fritidsboliger i tillegg til eksisterende fritidsbolig.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til fritidsbebyggelse. Planforslaget gir grunnlag for fradeling av nye eiendommer.

Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende fritidsbolig med tilhørende byggegrense.

Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan. Planen har fått PLANID 1019. Planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Planområdet utgjør 3,3 daa og tar for seg deler av eiendommen gbnr 35/50. Reguleringsplanen omfatter ikke areal i sjøen.

Oppstart av planarbeidene ble varslet i perioden 16.09 til 29. 10 2019. Totalt 16 merknader til varselet der ett kom inn etter utgått varslingsfrist.

Gjennomførte registreringer/analyser; ROS-analyse, biologisk mangfold, registrering av overvann og konsept for utvikling med tilhørende 3D-modell ligger til grunn for planarbeidet.

Planforslaget består av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 19.11.20
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 19.11.20
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato 19.11.20 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse (Sweco), dato 30.09.20
5. Illustrasjonsplan (Sweco), dato 19.11.20
6. Biologisk mangfold, (Biofokus) dato 10.09.20
7. Overvann og VA-notat (Sweco), dato 22.09.20
8. Referat fra oppstartsmøte dato 05.09.19
9. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 16.09.19
10. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 16.09.19
11. Planens avgrensning, varslingskart dato 16.09.19
12. Varslingsliste, dato sept 2019
13. Innkomne merknader til varsel om oppstart
14. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard, dato 19.11.20

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

Det konkluderes med at ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til regulering med tilhørende plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	2
2. Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1 Overordnede planer og formål	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.....	7
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet.	7
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk.	7
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
3.6 Eiendomsforhold	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	9
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	11
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	11
4.4 Stedets karakter.....	12
4.5 Landskap.....	12
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	12
4.7 Naturverdier	13
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.9 Trafikkforhold	14
4.10 Barns interesser.....	15
4.11 Sosial infrastruktur	15
4.12 Universell tilgjengelighet	15
4.13 Teknisk infrastruktur.....	16
4.14 Grunnforhold	17
4.15 Støyforhold.....	17
4.16 Luftforurensning.....	18
4.17 Elektromagnetisk stråling.....	18
4.18 Risiko- og sårbarhet.....	18
4.19 Næring	19
4.20 Analyser/utredninger.....	19
5. Planprosessen.....	19
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	19

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram	19
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden.....	19
6. Beskrivelse av planforslaget	24
6.1 Planlagt arealbruk	24
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	25
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.5 Parkering.....	28
6.6 Tilknytning til infrastruktur	28
6.7 Trafikkløsning.....	28
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	28
6.9 Miljøoppfølging.....	28
6.10 Universell utforming	29
6.11 Uteoppholdsareal.....	29
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	29
6.13 Kollektivtilbud	29
6.14 Kulturminner	29
6.15 Sosial infrastruktur	29
6.16 Kriminalitetsforebygging.....	29
6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	29
6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug	29
6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	29
6.20 Rekkefølgebestemmelser	31
7. Konsekvensutredning	31
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:.....	31
8.1. Sjekkliste Grenlandsstandard	31
8.2. Overordnede føringer gitt i kommuneplanens arealdel er videreført på følgende måte	33
8.3. Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen er videreført på følgende måte	33
9. Avsluttende kommentarer	34
10. Vedlegg.....	35
Øvrige vedlegg og utdrag fra føringer som er viktige for planarbeidet:	35
Utsnitt fra 3D-modell.....	36

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Det planlegges lagt til rette for 4 nye fritidsboliger i tillegg til eksisterende fritidsbolig.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller: Grunneier v/ Adurna AS

Plankonsulent: Sweco Norge AS

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Gjeldende kommuneplanens arealdel med vedtatt byggegrense for fritidsbebyggelse innenfor 100-meters-sonen.

2.4 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsel om oppstart av regulering er det samtidig varslet oppstart av utbyggingsavtale.

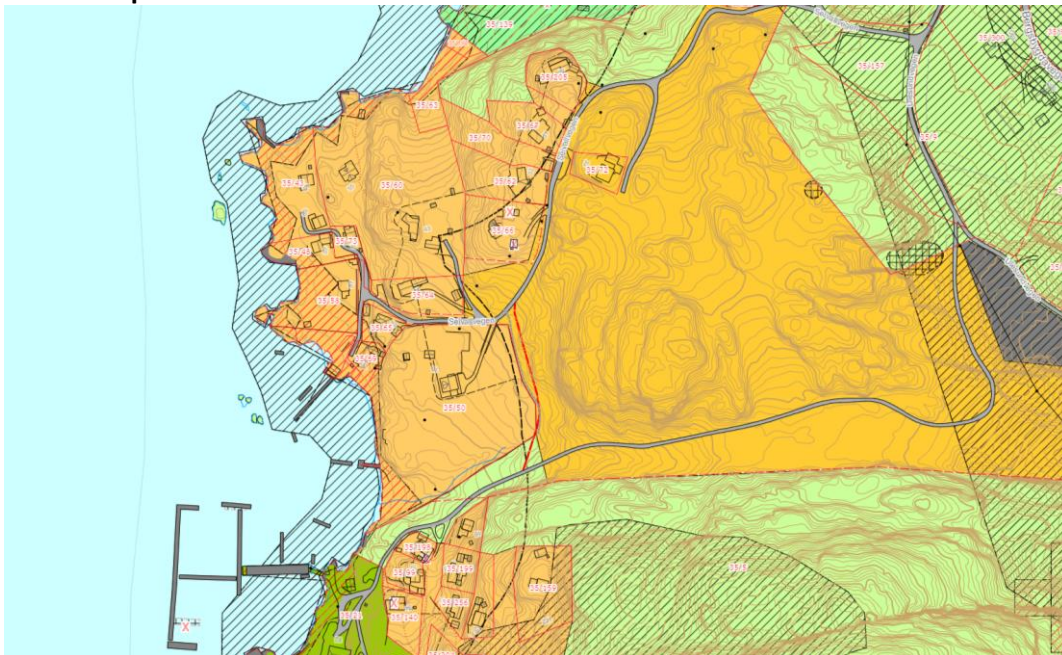
2.5 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanforslaget er i tråd med føringer og arealbruk gitt i kommuneplanens arealdel. Det er ingen forhold som tilsier at det er krav om konsekvensutredning.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel 2018-2030



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Kilde: <https://www.grenlandskart.no/webinnsyn/Content/Main.aspx?layout=porsgrunn&time=637338678374368269&vwr=asv>

Arealbruk:	Fritidsbolig, eksisterende (lys oransje)
	Fritidsbolig, fremtidig på naboeiendom i øst (mørk oransje)
Forbudslinje sjø:	RPR-sone som avgrensner virkeområde for Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen (sort stiptet linje)
Byggegrense:	Avsatt
Tursti:	Planlagt tursti øst for planområdet (rødstiptet linje)
Bestemmelser:	Bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse.

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

Det er ingen gjeldende reguleringsplan i området eller i tilgrensende områder.

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

Det er ikke igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

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

Det er ingen temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming for arealbruk.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- [2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

- [2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

- [2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Se vedlagte utdrag fra den statlige planretningslinjen bakerst i dette dokumentet.

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling, som for eksempel sjørettede reiselivsanlegg.

1. Oslofjordregionen: Strengest føringer, og her videreføres rikspolitiske retningslinjer fra 1993.
2. Sørlandskysten og sentrale deler av Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagsfylkene: Også relativt strenge føringer.
3. De mindre sentrale delene av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagskysten, og for alle kystkommunene i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark: Ikke like strenge føringer.

Inndelingen følger kommunegrensene og nærmere vurdering innenfor den enkelte kommune skal gjøres i kommuneplanen og eventuelt i regional plan.

- [2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

- [1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven

Kommunen skal bl.a. utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

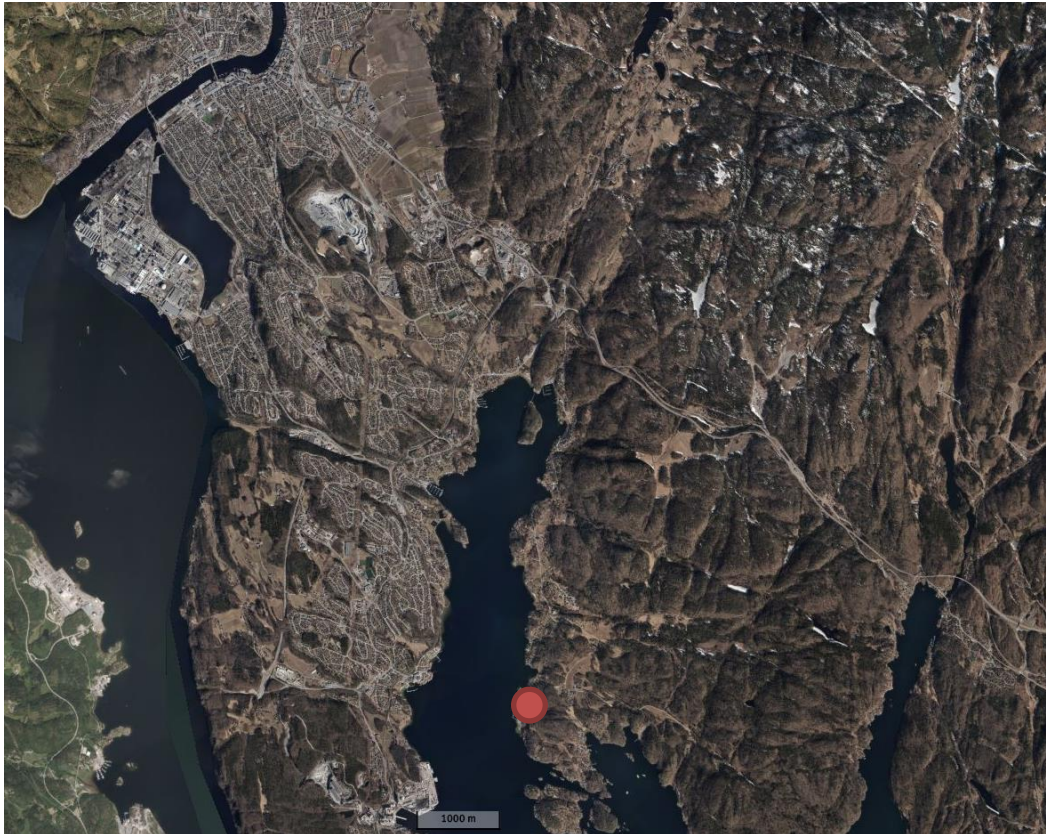
3.6 Eiendomsforhold

<i>Gbnr</i>	<i>Bruksnavn</i>	<i>Areal innenfor planområdet</i>	<i>Eier</i>
35/50	Sommerro	3,3 daa	Forslagsstiller

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Seivall i Porsgrunn kommune. Eiendommen «Sommerro» ligger vestvendt til langs Eidangerfjorden sentralt i et område med eldre fritidsbebyggelse. Nord for planområdet ligger friområdet og badestranden Brønstadbukta og i syd ligger seilforeningens anlegg på Seivall. Brønstadbukta og Seivall er forbundet med kyststien som går rett øst for planområdet.



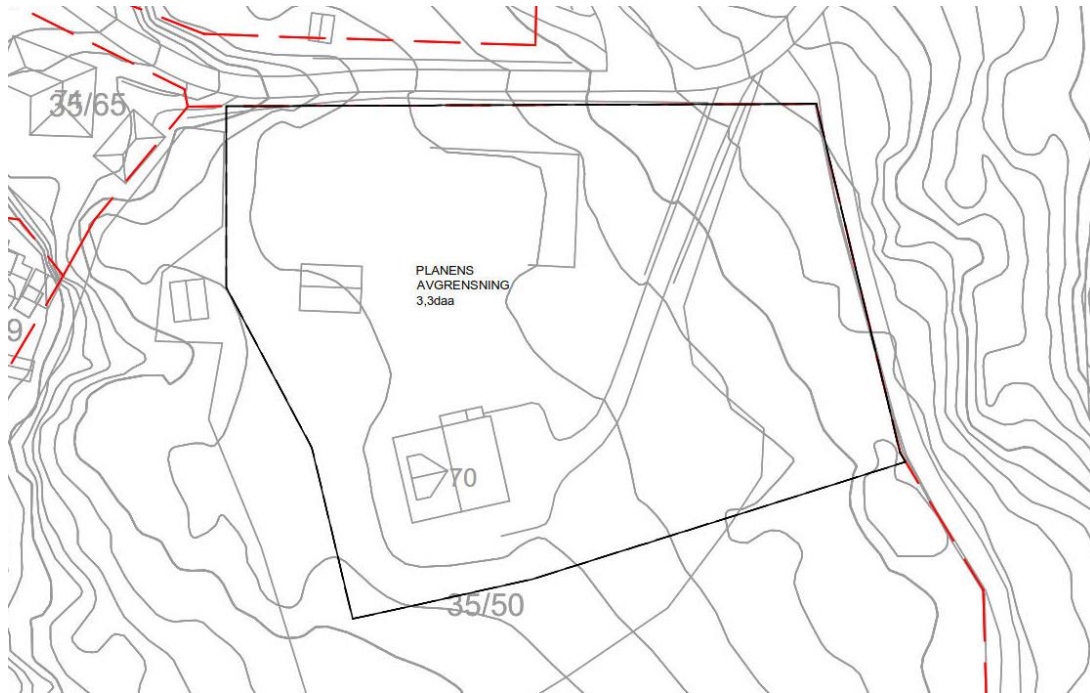
Figur 2 Utsnitt fra Norgeskart - flyfoto

Kilde: <https://www.norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1003&zoom=11&lat=6565765.58&lon=193901.24>

Planens avgrensning omfatter arealene som omfattes av byggegrensen angitt i kommuneplanens arealdel med en buffer på 4-5 meter omkring.

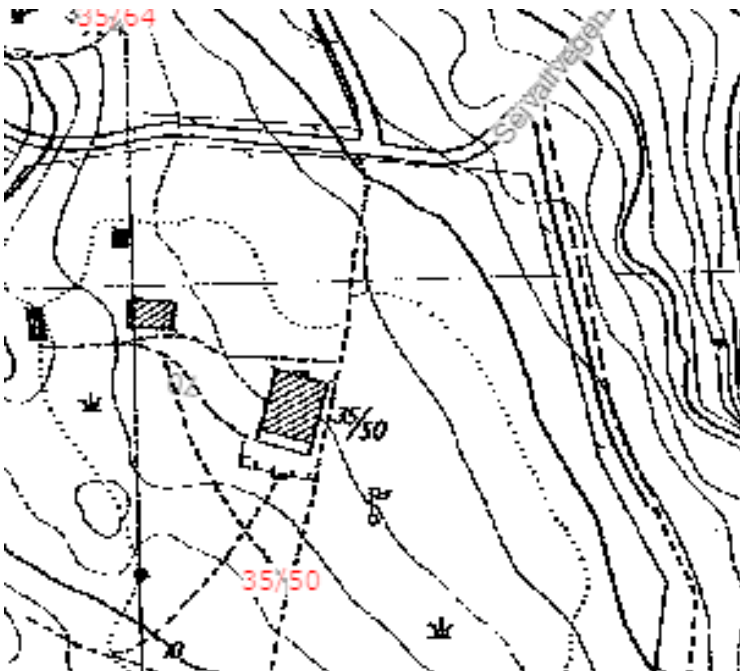
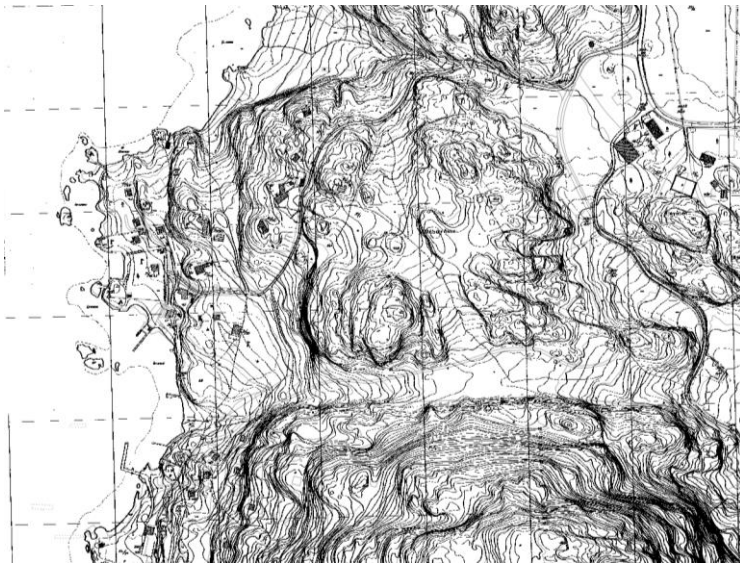
Varslet planområde tar for seg hele eiendommen. Da det i kommende kommuneplanrevisjon er signalisert at fokus vil være på fritidsboliger, byggegrenser og båtplasser er kun det arealet som skal berøres med nye fritidsboliger lagt innenfor planens avgrensning.

Arealutnyttelsen for de resterende delene av eiendommen skal vurderes i kommende kommuneplanrevisjon.



Figur 3 Planens avgrensning

4.2 Historikk og tidligere bruk av området



Figur 4 Utsnitt fra Teknisk kart, Eidanger kommune 1960

Kilde: <https://www.grenlandskart.no/webinnsyn/Content/Main.aspx?layout=porsgrunn&time=637338678374368269&vwr=asv>

Utsnitt fra Teknisk kart viser at det i 1960 lå 4 byggverk innenfor planområdet; en fritidsbolig, et anneks og to mindre enheter (sannsynligvis bod og utedo). Fritidsboligen ligger plassert på samme sted som eksisterende fritidsbolig er i dag. Anneks og øvrig bebyggelse ligger nordvest på eiendommen og danner et vestvendt tun. Ut ifra symbolene i kartet (gressymbol), kan det se ut til at store deler av den øvre delen av eiendommen er kultivert/gressbelagt.

Kjørevegen til Seivall går delvis over eiendommen i østre del frem til en snuplass rett sydøst for eiendommen.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området og tilgrensende områder benyttes til eksisterende fritidsboliger. Kommuneplanens arealdel legger til rette for en større utvikling av fritidsboliger i åsen rett bak planområdet.

4.4 Stedets karakter

Stedets hovedkarakter er tydelig preget av nærheten til fjorden og overgangen mellom strandsone, opparbeidet hage og skogsområder. Det er et tydelig terrengsprang med en høydeforskjell på 12 høydemeter fra stranda og opp til planområdet. Eiendommen er inngjerdet, men åpnet opp ved innkjøringen i nordøst og mot Seivall i sydvest.

Innenfor planområdet ligger fritidsboligen og annekset og øvrige bygg omkranset av hageareal med gresslette, innhegninger for hundehold, enkeltstående trær og gressletter. Avstand fra strandlinjen til planens avgrensning er 42m. Minste avstand fra strandlinjen til eksisterende bebyggelse er 50m mens minste avstand til foreslått ny bebyggelse er 56m.

4.5 Landskap

Området tilhører landskapsregion 1 – landskapsregion i Skagerrakkysten, underkategori 01.3 Grenlandsfjorden (Nasjonal referansesystem for landskap, NIJOS 10/2005).

Åskantene som danner grønne silhuetter rundt Eidangerfjorden er spesielt viktige for opplevelsen av landskapet. Åskanter og koller som har betydning for dannelse av det overordnede landskapsrommet rundt Eidangerfjorden, har kategori A – meget store landskapsverdier. Åsene og kollene er sårbare i forhold til inngrep, spesielt i forhold til fjernvirkning. Dalsøkkene mellom åsene og kollene er med på å definere topografien i landskapet og er viktige for stedets karakter.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Den gunstige beliggenheten til Bergsbygda med sine gode solforhold, store flate dyrkbare jorder, rikelig tilgang på utmark, og nærhet til sjøen har bidratt til å gjøre området attraktivt for bosetting helt fra steinalderen og fram til i dag. Stedets historie gjør Bergsbygda meget interessant kulturhistorisk sett. Flere steder er landskapsbildet preget av karakteristiske kulturlandskap. Det er gjort flere viktige kulturhistoriske funn i nærområdet av planområdet. De mange kulturminnene tyder på at Bergsbygda har vært et attraktivt sted, med en topografisk gunstig beliggenhet langs en beskyttende fjordarm med naturlige vik og rikelig tilgang på utmark. Mest kjent er «Slottet» og steinsirkelen ved Leerstang/Brønstadbukta.

Generelt har områder over ct. 12 et stort potensial for nye funn til å finne ikke kjente automatisk fredete kulturminner, som kan dateres helt tilbake til steinalderen, og er meget interessant arkeologisk sett. Lavereliggende områder er i større grad berørt av menneskelig aktivitet, og sjansen for å finne interessante arkeologiske funn i disse områdene er små. Planområdet på Seivall ligger langs strandsonen og er for det meste under ct. 12. Terrenget i den øvre delen av planområdet er i stor grad bearbeidet preget av menneskelig aktivitet. Det er derfor liten sannsynlighet for at funn fra tidligere tider kan spores opp her. Fylkeskommunen bekrefter dette i sin uttalelse til varsel om oppstart. Det er derfor ikke behov for arkeologiske registreringer i planområdet.

I Bergsbygda er det funn av en rekke gravhauger, boplasser og skår fra diverse redskap til hushold og jakt fra også yngre tidsepoker. Bergsbygda skole ble etablert på 1880-tallet. Arbeidet med veg til Bergsbygda ble påbegynt i 1861, og avlastet en tidligere sti over heia. Bergsbygda har de siste 100 årene gjennomgått store endringer. Fra å være et typisk gårds- og fiskesamfunn, ble Bergsbygda på 1900-tallet et attraktivt fritidsområde. I mellomkrigstiden fikk Bergsbygda en kraftig økning i antall bruksnummer, noe som indikerer veksten i antall fritidsboliger. Flere av fritidsboligene ved Brønstadbukta/Seivall er etablert omkring 1930. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet

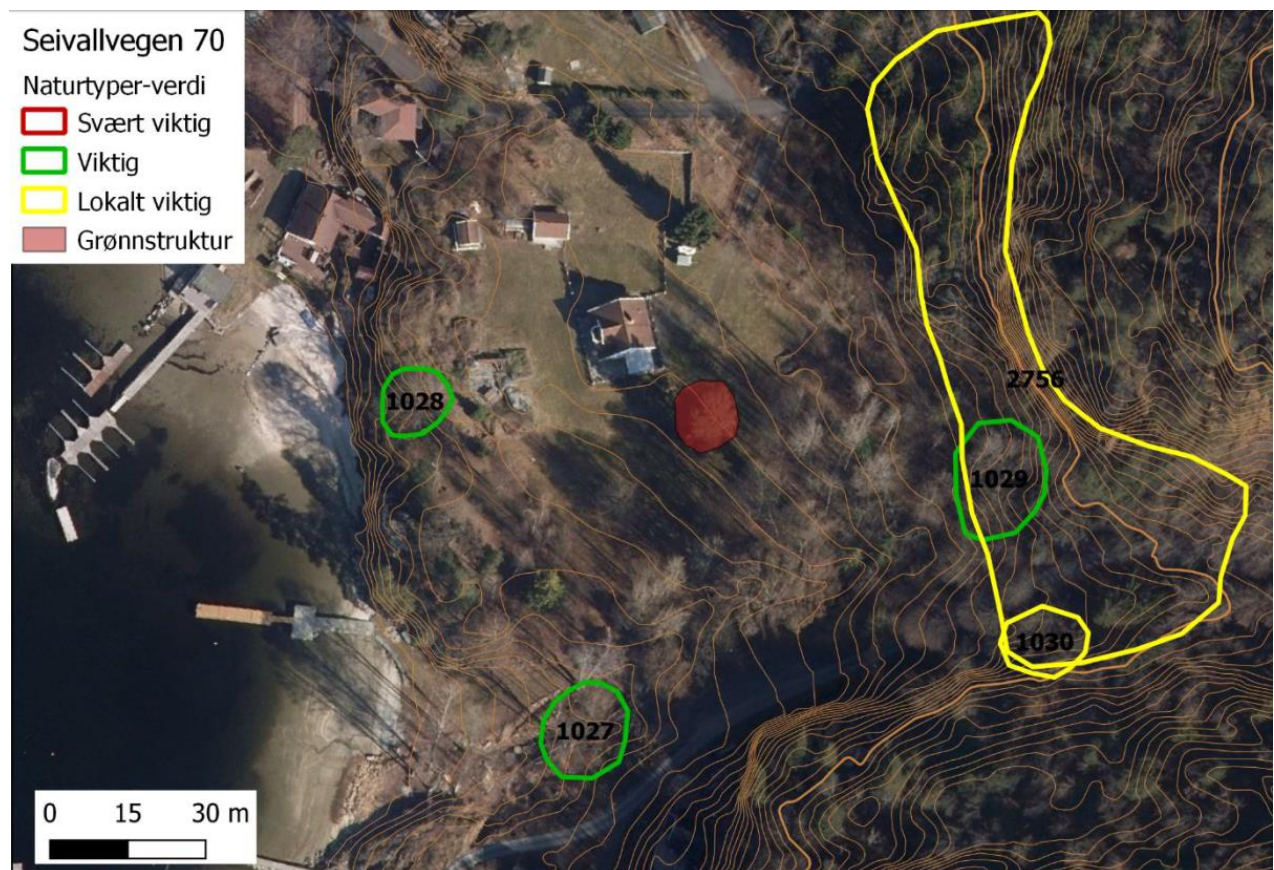
4.7 Naturverdier

Tidligere registreringer

Innenfor selve undersøkelsesområdet er det fra før ikke avgrenset naturtypelokaliteter i Naturbase. Det er imidlertid registrert en naturtypelokalitet rett øst for eiendommen – Ulesund NV (BN00118048) – rik blandingskog i lavlandet, C-verdi (Miljødirektoratet, 2020). Det er ikke tidligere registrert rødlistede arter på eiendommen iht. Artskart (Artsdatabanken, 2020).

Nyere registreringer:

BioFokus har registrert og kartlagt naturverdier innenfor planområdet i løpet av august/september 2020. Undersøkelsene omfatter hele eiendommen og tar for seg også de delene av eiendommen som ligger utenfor planavgrensningen. Rapport ligger vedlagt. Her er en oppsummering av rapporten:



Figur 5 Utdrag fra vedlagte BioFokus-rapport sept 2020.

Undersøkt område på Seivallvegen 70 består i hovedsak av påvirkede arealer, men det forekommer allikevel 2 naturtypelokaliteter i området avgrenset som naturtypen store gamle trær - eik. Det anbefales å vurdere hensyn til naturtypelokaliteter allerede i planfasen for å i et langsiktig perspektiv unngå konflikt med, eller påvirkning av naturtypelokalitetene så langt det lar seg gjøre.

Dette innebærer at det bør avsettes en påvirkningsfri sone rundt naturtypelokalitetene, helst med fysisk avsperring. Det forekommer én grov furu i området uten naturtypeverdi, men som har en viss lokal verdi. Det anbefales å ta vare på utvalgte eksisterende trær fremfor å plante nye så langt det lar seg gjøre med hensyn til kontinuitet for arter knyttet til strukturelementer på trær.

Ved en evt. nyplanting av trær anbefales det å plante rekrutter av eik, ask og alm som på sikt kan erstatte og supplere de gamle trærne i området.

Resultater - diskusjon (BioFokus):

Naturvariasjon

Undersøkt område ligger ved Seivall i Porsgrunn kommune, og omfatter arealer fra strandlinje i vest mot skogområder i øst. Berggrunnen består av larvikitt og løsmassene består i hovedsak av marine sedimenter (NGU, 2015). Det er et bekkedrag fra sørøst til sørvest på eiendommen, men dette later til å ha vært mer eller mindre tørrlagt over lengre tid. Det ble ikke påvist spesielt fuktkrevede arter i bekkedraget verken på eiendommen eller i nærliggende områder rett øst for kyststien.

Det ble registrert totalt 4 nye naturtypelokaliteter i løpet av feltarbeidet, alle avgrenset som naturtypen store gamle trær – eik, fordelt på 3 lokaliteter med verdi B – viktig og 1 med verdi C – lokalt viktig

En eik står sentralt på eiendommen vest for våningshuset, og en står på grensen i søndre del av eiendommen ved gjerde. To av lokalitetene forekommer i eksisterende naturtypelokalitet Ulesund NV rett øst for eiendommen. Alle naturtypelokalitetene med store gamle trær -eik omfattes av forskrift om utvalgt naturtype - hule eiker (Lovdata 2016).

I tillegg til registrerte naturtypelokaliteter forekommer én grov furu sentralt på eiendommen. Furu står soleksponert og dersom denne får utvikle seg og bli gammel kan treet på sikt bli vertskap for krevende invertebrater. Furu er henvist til som grønstruktur.

Ask (VU) var eneste rødlisteart som ble påvist under feltarbeidet. Flere av eikene er imidlertid hule og svovelkjuke ble påvist på den ene eika. Svovelkjuke kan i seg selv være vert for krevende biller. På bergene i vestre del av området ble det påvist noen mer og mindre basekrevende arter som eksempelvis putevrinose, tannkrusmose, leddved og berberis, men ingen spesielle arter ble påvist. Potensialet for krevende arter knyttet til bergveggene anses å være lavt.

I nyere tid er det gjennomført hogst av i hovedsak løv- og edelløvtrær på eiendommen inkludert en eik som mulig omfattes av forskrift om utvalgt naturtype - hule eiker. Det er i tillegg bearbeidet og/eller planert en del masser på eiendommen i nyere tid.

Det er påvist en del fremmede arter spredt på vestre deler av eiendommen, deriblant høstberberis, syrin og gravmyrt.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger innenfor strandsonen, og er dermed et verdsatt friluftsområde (MIL).

Brønstadbukta er et statlig sikret friluftsområde og er en del av Skjærgårdsparken. Her er det lagt godt til rette for allmenheten med parkeringsplass, toalett, grillfasiliteter og en større gressplen, brygge og badestrand. Brønstadbukta ligger 200m nord for planområdet. Seivall ligger 50meter syd for planområdet og er også tilrettelagt for offentligheten med gressplen, badeplasser og for øvrig god tilgang til sjøen.

Bergsbygdavegen er markert som viktig sykkelrute i Sykkelturkart Grenland. Oppmerket kyststi grenser til planområdet. Stien lenker sammen Brønstadbukta og Seivall.

For øvrig er det flere nærliggende kulturminner som også er flotte attraksjoner og målpunkt for rekreasjon og opplæring.

4.9 Trafikkforhold

Biladkomst til planområdet er fra avkjøring fra FV3264 Bergsbygdavegen til Brønstadbukta, gjennom privat bom og videre på en felles privat veg for fritidsboligene i området.

Kjørevegen er smal og bratt. Vegen er kun ment som tilkomst for sommergjester, og har ikke vintervedlikehold. Dersom vegen ikke er farbar pga snø, is eller andre forhold, kan besøkende til fritidsboligene benytte offentlig tilrettelagt parkeringsplass ved Brønstadbukta. Alternativ adkomst i beredskapstilfeller er via adkomstveg til Seivall syd for planområdet.


Totalt er det 16 fritidsboliger som benytter den private adkomstvegen. Med dagens bruk anses det som kapasitet til å øke belastningen på vegen med 4 nye enheter.

Planområdet kan også ankommes med buss. Rute 82 Porsgrunn-Bergsbygda går hver ukedag mellom ca. kl. 7.00 og 17.00. For øvrig tilbys flexiruter (taxi for buss) etter forhåndsbestilling.

82 Porsgrunn - Bergsbygda	
82	Skoledager (mandag - fredag)
Porsgrunn terminal	0710 ... 1215 ... 1530 1615
Myrene sk.	0712 ... 1217 ... 1532 1617
Tveten	0808 1222 1410b 1435a 1537
Moheim Telemarksporten (Fv32)	0715 1620
Leerstang	0725 0828 1235 1423b 1448a 1550 1630
Bjønnes brygge	0735 ... 1245 1433b 1458a ... 1640
82	Skoledager (mandag - fredag)
Bjønnes brygge	0640 0740 ... 1245b 1245a 1435b 1500a ... 1645
Leerstang	0650 0750 0835 1255b 1255a 1445b 1510a 1550 1655
Moheim Telemarksporten (Fv32)	0700 0845 1305b 1520a 1600 1705
Tveten	0808
Tveten	... 1305a 1455b
Moheim Telemarksporten (Fv32)	... 1308a 1458b
Myrene sk.	0703 ... 0848 1308b 1313a 1503b 1523a 1603 1708
Porsgrunn terminal	0710 ... 0855 1315b 1320a 1510b 1530a 1610 1715

 **Flexiruter (taxi for buss)**

Avganger fra Porsgrunn Terminal til Langangen, Bergsbygda, Bjørkedalen og	Oklungen ved forhåndsbestilling på telefon 05210. For nærmere informasjon, kontakt	servicetorget i Porsgrunn kommune, se www.flexiruter.no eller ring 05210.
---	--	--



Figur 6 Rutetider rute 82 Porsgrunn-Bergsbygda. Kilde: www.farte.no

Planområdet er også tilgjengelig med sykkel eller til fots fra Bergsbygdavegen og videre på kyststien. Området kan også nås med båt til privat brygge.

4.10 Barns interesser

Planområdet er i dag en privat hage med tilkomst fra vegen i nordøst og fra sti og stranden i sydvest. Utover de naturgitte forholdene med gresslette og nærhet til strand, er ikke området spesielt tilrettelagt for barns interesser. Det er ikke registrert noen bruk av området av barn og unge i dag.

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste dagligvarebutikk ligger på Moheim ved avkjøringen fra E1|8. For øvrig er kiosken på Røra badstrand åpen i høysesongen. Nærmeste skole og barnehage er Bergsbygda Montessorrikskole. Planområdet ligger i Tveten skolekrets. Det legges ikke opp til helårsbruk av fritidsboligene der bruk av skole/barnehage vil være aktuelt.

4.12 Universell tilgjengelighet

Området er tilgjengelig med bil i dag. Planområdet er relativt flatt og vil kunne tilfredsstillende krav til universell tilgjengelighet.

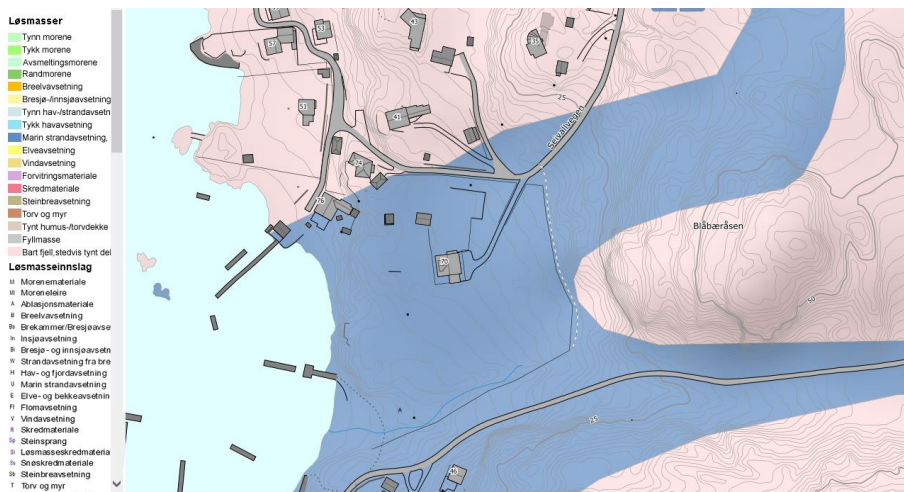


Figur 8 Avrenningslinjer hentet ut fra porsgrunn.kommune.no sammen med oppriss av eksisterende overvannstiltak

4.14 Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Løsmassekart fra Norges Geologiske Undersøkelse viser at området består av marine strandavsetninger. Visuell befaring viser også at i skråningen vest i planområdet er mye grunnfjell i dagen og øvre deler av planområdet består av oppfyllingsmasser (jord/sand) under gressplen. Tidligere graving i området viser at det er sandholdig grunn.

Det er stort grunnvannspotensiale i områdene med marin strandavsetning.



Figur 9 NGU Løsmassekart Kilde: www.geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

4.15 Støyforhold

Området er ikke belastet av støy i noen stor grad. Området har lav biltrafikk og støy fra Eidangerfjorden er sporadisk og sesongbetont. Det kan oppstå bakgrunnsstøy fra Norcem i Brevik.

4.16 Luftforurensning

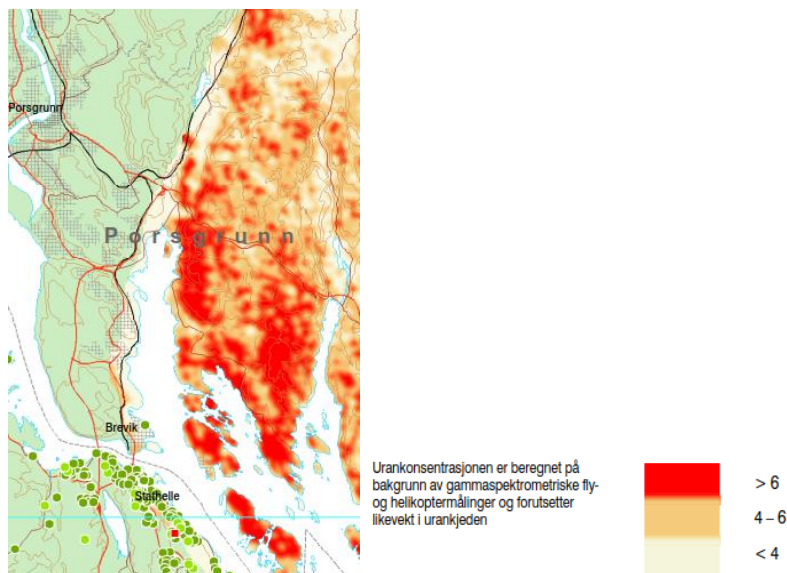
Området er ikke belastet av luftforurensning. Anlegget til Norcem ligger på motsatt side av Eidangerfjorden og kan i enkelttilfeller gi en ulempe for luftkvaliteten i området.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Målinger foretatt av NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) viser at det er store muligheter for høye forekomster av radon i planområdet. Konklusjonen baserer seg på omfattende målinger av naturlig bakgrunnsstråling fra uran i bakken, radonmålinger fra tilfeldig utvalgte husstander i utsatte områder, og berggrunnsgeologien. Bergartene kan rangeres etter hvor sannsynlig det er å finne radon. Berggrunnskartet til NGU viser at berggrunnen i planområdet består av Larvikitt, en bergart som ble dannet for rundt 280 millioner år siden i forbindelse med vulkansk aktivitet i «Oslofeltet». Bakgrunnen for NGUs målinger er at Norge har noen av de høyeste radonkonsentrasjonene i verden innenhus. Årlig får mellom 250 og 300 nordmenn lungekreft som et resultat av langvarig eksponering av radon i luft. Resultatet av målingene er samlet i et aktsomhetskart som blant annet kan brukes som et verktøy i kommunal planlegging (NGU, aktsomhetskart Radon, 2006).

I forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplan for Bergsbygda i 2006, valgte Porsgrunn kommune å sende radonmålere til åtte vilkårlig valgte husstander i Bergsbygda. Av disse er fire levert inn. Målingene viser at tre av husstandene ligger under tiltaksgrensen på 200 Bq/m³, mens den fjerde ligger noe over. Undersøkelsen bekrefter dermed at Bergsbygda i ulik grad er utsatt for radioaktiv stråling. Mengden radon i grunnen kan variere fra sted til sted innenfor Bergsbygda. En bør ta hensyn til dette når nye boliger/fritidsboliger skal bygges.

Teknisk forskrift TEK 17 § 13-5 Radon sier at i bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³ For bolig er rom for varig opphold; stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Dette gjelder dermed også fritidsboliger. Ved eventuell flytting av eksisterende bygg, må det iflg TEK17, etableres radonsperre.



Figur 10 Aktsomhetskart radon. Kilde: www.ngu.no/FileArchive/91/FinalSkienWeb.pdf

4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i hht. veileder fra DSB. Sannsynlighet og konsekvenskategorier er definert i samråd med Porsgrunn kommune. Hendelser ble identifisert gjennom sjekklister.

Det er registret 3 potensielle hendelser:

- Ustabile grunnforhold (middels usikkerhet, store konsekvenser for liv og helse)
- Overvann/ekstremnedbør (middels usikkerhet, små konsekvenser for liv og helse)
- Brannvannforsyning (middels usikkerhet, middels konsekvenser for liv og helse)

4.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i planområdet.

4.20 Analyser/utredninger

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, er følgende utredninger gjennomført:

1. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), Sweco
2. Registrering av biologisk mangfold, Biofokus
3. Notat om eksisterende overvann og VA, Sweco
4. Vurdering av tiltakets påvirkning på landskapet, 3D modell av konsept, Sweco

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Oppstartsmøte ble avholdt hos Porsgrunn kommunes planavdeling den 5. september 2019. Referat fra oppstartsmøtet ligger vedlagt.

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

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble annonsert i perioden 16.09.2019 til 29.10. 2019.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Innen varslingsfristen kom det inn 15 innspill og ett innspill etter utgått varslingsfrist. Totalt 16 innspill.

Nedenfor følger en oppsummering av innspillene med en faglig kommentar om videre håndtering i reguleringsplanen.

Innspill	Kommentar og videre håndtering i reguleringsplanen
1.Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (FMVT), 09.10.2019	
FMVT minner om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Byggeforbudet oppheves ved den fastsatte byggegrensen i kommuneplanen.	Innspillet tas til orientering. Fastsatt byggegrense i kommuneplanen er godkjent.
Forutsetter at bebyggelsen reguleres i området bak byggegrensen mot sjø, og at det fastsettes en byggegrense i planen.	Bebyggelse og byggegrense er førende for plassering av nye tiltak i planområdet.
Viktig at bygninger tilpasses terrenget og at synlighet fra sjø begrenses.	Landskapstilpasning, friluftsliv og hensyn til strandsonen er utredet i planforslaget.
Planområdet er en del av et kartlagt og mye brukt friluftsområde.	
Forutsetter at allmenne interesser ivaretas.	

<p>Viktig å kartlegge og bevare naturkvaliteter og vegetasjon innenfor planområdet. Minner om naturmangfoldloven § 7 og §§ 8-12.</p>	<p>Kartlegging av biologisk mangfold er gjennomført. Resultatene er innlemmet i planforslaget i form av hensynssoner og vern av vedtaksfredede eiker.</p>
<p>Minner om krav til ROS-analyse. FMVT viser til oppdatert veiledningsmaterieell fra DSB.</p> <p>Områder som avdekkes med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes i planen som hensynssone.</p> <p>Viktige tema i ROS-analysen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deler av planområdet nær sjøen ligger i faresone for flom • Planområdet ligger innenfor et område med tykk marin strandavsetning (vurdering av grunnforhold og evt. masseutglidning) <p>Viser til DSB sin sjekklister for ROS-analyser i arealplanleggingen.</p>	<p>ROS-analyse ligger vedlagt planforslaget.</p> <p>DSB sin sjekklister for ROS-analyser i arealplanleggingen er førende også i dette reguleringsplanarbeidet.</p> <p>DSB's sjekklister for ROS-analyser er gjennomgått i samråd med saksbehandlere i kommunen, og følgende tema er utredet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ustabile grunnforhold 2. Brannvann 3. Overvannshåndtering
<p>2. Telemark fylkeskommune, 29.10.2019</p>	
<p>Fylkeskommunen har ansvar for å samordne den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen.</p> <p>Forutsetter at reguleringsplanen følger opp kommuneplanen ved å sette byggegrense som ikke legges nærmere sjøen enn vist i arealdelen.</p> <p>Planarbeidet må legge vekt på å vise og beskrive trasé for kyststien i området og hvordan allmenhetens tilgang til sjøen ivaretas.</p> <p>Hensynet til barn og unge skal vektlegges.</p> <p>Planforslaget må beskrive hvordan biltrafikken håndteres og hvordan forholdene for gående og syklende blir ivaretatt.</p> <p>Fylkeskommunen er opptatt av allmenhetens tilgang på friluftarealer. anbefaler at man er restriktiv med nye prosjekter i strandsonen, og man bør derfor i nye prosjekter sikre at gevinsten er større enn de negative påvirkningene for allmenhetens tilgang til sjønære arealer.</p> <p>Minner om <i>Regional plan for vannforvaltning</i> som angir et generelt mål om at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.</p> <p>Det er ikke kjennskap til automatisk freda kulturminner i området, og vurderer det som lite sannsynlig at slike er bevart i planområdet. Det er derfor ikke behov for arkeologiske registreringer.</p>	<p>Fastsatt byggegrense i kommuneplanen er godkjent og videreført i planforslaget.</p> <p>Friluftsliv og hensynet til barn og unge er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Trafikksikkerhet og forholdene for transport med særlig blick på gående og syklende er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Hensyn til strandsonen er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Berørte vannforekomster (både overvann og sjøareal) er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Automatisk fredede kulturminner er hensyntatt i planarbeidene. Det tas til orientering at det ikke er behov for arkeologiske registreringer innenfor planområdet.</p>

Minner om meldeplikten som må innarbeides i reguleringsplanbestemmelsene.	
3.Statens vegvesen (SVV), 15.10.2019	
<p>Relativt dårlig sikt i krysset der fylkesveg 3264 og Ulesundvegen møtes, men er krevende å utbedre pga. fjellskjæring.</p> <p>SVV vil ikke kreve tiltak langs Fv 3264, men påpeker momenter man bør være klar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manglende tilbud for gående og syklende langs Fv 3264 - Ca. 1.5 km fra krysset med Ulesundvegen til kiosk/kafe ved Røra badeplass - Bussen stopper i krysset med Ulesundvegen, men mangler busslommer 	Innspillet tas til orientering. Trafikksikkerhet er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.
4.Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 28.10.2019	
<p>NVE har tilsendt generelle innspill.</p> <p>Viser til sine veiledere og verktøy.</p>	Innspillet tas til orientering.
5.Fiskeridirektoratet, 24.09.2019	
<p>Påpeker at planen ikke omfatter tiltak i sjø, og har dermed ingen merknader.</p>	Innspillet tas til orientering.
6.Kystverket, 25.10.2019	
<p>Påpeker at planen ikke omfatter tiltak i sjø, og har dermed ingen merknader.</p>	Innspillet tas til orientering.
7.Mattilsynet, 29.10.2019	
<p>Må legge føringer i bestemmelsene med krav om tilknytning til felles VA-anlegg, og avklare om anlegget har kapasitet til flere enheter.</p> <p>Minner om forbud mot å forurense andre drikkevann, jf. Drikkevannsforskriften § 4.</p> <p>Må kartlegge eventuelle andre private vannkilder som kan påvirkes av planarbeidet.</p> <p>Tiltaket må ikke påvirke fisk og fiskehelse negativt.</p>	<p>Vann og avløp skal anlegges til ny bebyggelse i regi av det private VA-laget. Tiltak i reguleringsplanområdet skal ikke berøre eksisterende vannkilder.</p> <p>Vannkvalitet i resipienten er derfor ikke utredet i planarbeidene.</p>
8.Norsk Maritimt Museum, 04.10.2019	
<p>Kjenner ikke til at det finnes kulturminner under vann i den delen av planen som omfatter sjø.</p> <p>Dersom tiltak i sjø er aktuelt, forutsettes det begrenset til mudring. I tilfelle det skal søkes om tiltak i sjø, må NMM varsles.</p>	<p>Planområdet omfatter ikke areal i sjø.</p> <p>Det er ikke planlagt å regulere inn tiltak i sjø.</p>
9.Grenland Friluftsråd, 27.09.2019	
<p>Ser det konfliktfullt å etablere hyttetomter innenfor 100-metersbeltet.</p> <p>Påpeker at det er lite allmenn tilgjengelig strandsone igjen i kommunen, og ser det vanskelig hvordan planarbeidet kan bedre allmenhetens tilgang til strandsonen.</p>	<p>Friluftsliv er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen berører ikke eksisterende stier i området.</p>

Foreslår kontakt med friluftsrådet eller Porsgrunn og Omegn Turistforening dersom det er ønske med innspill i det videre planarbeidet.	
10.Porsgrunn og Omegns Turistforening, 15.10.2019	
Vedlagt kartskisse. Viktig at kyststien som forbinder området mellom Seivall og Røra har kontakt med sjø. Ved utbygging vil utsikten forringes.	Innspillet tas til orientering.
Krav til at kyststien holdes åpen, men håper traseen kan flyttes og reguleres inn i planen nærmere sjøen.	Friluftsliv er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen
11.Lasse Gaathaug, 23.09.2019	
Eier av eiendommen gnr./bnr. 35/69.	Innspillet tas til orientering.
Svært positiv til formålet med planarbeidet, og mener at slike store tomter bør utnyttes.	
Mener at antallet nye hytter ikke vil endre på landskapet, men snarere forskjellige tomten.	
12.Kjetil Gudmundsen, 08.10.2019	
Andelseier av eiendommen gnr./bnr. 35/65.	Innspillet tas til orientering.
Påpeker at planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet, og mener planen ikke tar hensyn til allemannsretten, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.	Naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og hensyn til strandsonen er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen
Mener at en slik fortetting nær sjøen vil ha negative konsekvenser, og videre skape presedens.	
Bebyggelsen bør plasseres lengst mulig fra sjøen.	
13.Anne Lise Gudmundsen Lea, 20.10.2019	
Andelseier av eiendommen gnr./bnr. 35/65.	Innspillet tas til orientering.
Mener utbygging vil skape presedens.	Trafikksikkerhet er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen.
Mener at en fortetting av området vil få økt belastning på infrastruktur. Påpeker at planen ikke er forenelig med <i>Strandloven</i> .	Vann og avløp skal anlegges til ny bebyggelse i regi av det private VA-laget.
Ber om fremtidig kommunikasjon via e-post til annelise.lea@hotmail.com .	
14.Geir Gudmundsen, 29.10.2019	
Andelseier av eiendommen gnr./bnr. 35/65.	Innspillet tas til orientering.
Påpeker byggeforbud innenfor 100-metersbeltet.	Naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og hensyn til strandsonen er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen
Mener at en slik fortetting nær sjøen vil begrense allmennhetens muligheter for friluftsliv i området.	
Mener planen kan skape presedens.	
15.Reinulf Aasen, 09.10.2019	
Eier av eiendommen gnr./bnr. 35/294.	Tiltaket vil ikke berøre brønn eller brygge.

<p>Påpeker at det er en brønn (drikkevannskilde for nabohytter) sør i planområdet, samt en eldre brygge som grenser mot planområdet i sør. Disse må ikke berøres.</p>	<p>Vann og avløp skal anlegges til ny bebyggelse i regi av det private VA-laget. Tiltak i reguleringsplanområdet skal ikke berøre eksisterende vannkilder. Vannkvalitet i resipienten er derfor ikke utredet i planarbeidene.</p>
<p>16.Porsgrunn kommune, Idrett, 04.11.2019</p>	
<p>Minner om dokumentet Kommuneplan for idrett og fysisk aktivitet 2017-2027 med en av sine overordnede strategier: «Fokusere på friluftsliv og nærturtiltak for folk flest». Kyststien mellom Seivall og Røra må hensyntas i reguleringsarbeidet.</p>	<p>Innspillet tas til orientering (selv om det kom inn etter varslingsfristen).</p> <p>Friluftsliv er hensyntatt og beskrevet i planbeskrivelsen</p>

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet planlegges det lagt til rette for 4 nye fritidsboliger i tillegg til eksisterende fritidsbolig. Dette er innenfor angitte byggegrense i kommuneplanens arealdel. Da planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet, kan nye fritidsboliger kun legges innenfor byggegrense gitt i overordnet planverk. Jmf. statlige planretningslinjer.

Fritidsboligene på maks 100m² foreslås lagt relativt tett med minst 8m mellomrom mellom bebyggelsen. Størrelsen på den enkelte eiendom er relativt liten, ca 400-450m²
%BYA er satt til 25%

Det planlegges lagt til rette for moderne bebyggelse med fritidsboliger bygget i et felles formspråk i en moderat byggehøyde opp til 6m over gjennomsnittlig terreng. I planforslaget tillates både flatt tak, pulttak og saltak eller en kombinasjon av dette. Vedlagte 3D visualisering viser kubistiske former som angir maksimal utbredelse og byggehøyde for byggene – ikke en ferdig utarbeidet arkitektur. Detaljerte tegninger vil selvsagt presenteres i en byggesak.

Eksisterende annekser er vist flyttet fra eksisterende beliggenhet og nordøst for eksisterende fritidsbolig.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannssystem. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft. Overvannet skal renne kontrollert igjennom området. I forbindelse med overvannshåndteringen skal terrenget bearbeides slik at det kontrollert ledes fra ovenforliggende områder i øst, gjennom planområdet og ned til sjøen.

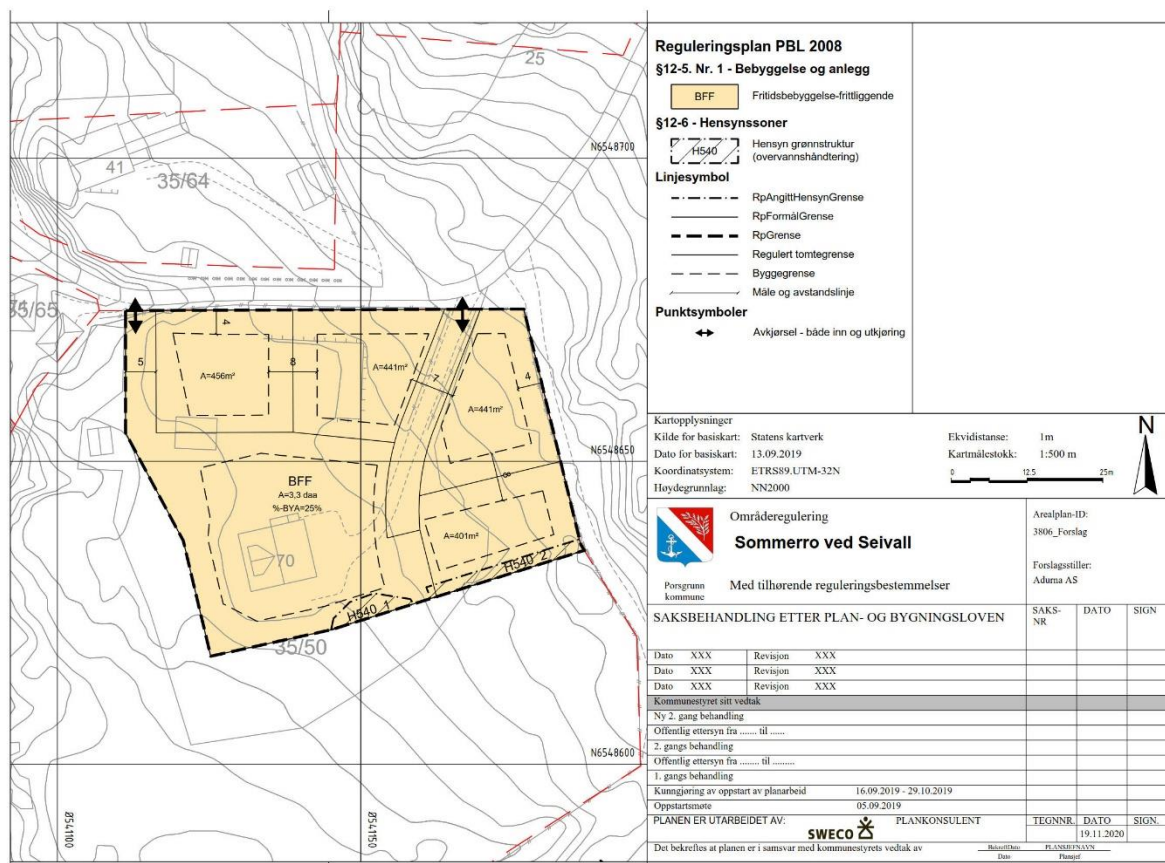
Planforslaget legger til rette for vern og bevaring av biologisk mangfold. Et solitært furutre rett syd for planområdet skal bevares og er hensyntatt med egen sone og bestemmelser.



Figur 11 Illustrasjonsplan

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Område	Areal	Byggehøyde over planert terreng	Gjennomsnittlig terreng innenfor byggeområde	Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)/ beskrivelse
BFF	3,3 daa	6,0 m	Ct. 12,5	25 % BYA



Figur 12 Reguleringsplankart

BFF – Fritidsbebyggelse-frittliggende

Innenfor planområdet foreslås det lagt til rette for 4 nye fritidsboliger i tillegg til eksisterende fritidsbolig. Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller carport.

Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i et bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m². Bodene kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Felles bod kan erstatte behov for privat bod.

Anlegg for parkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

Det tillates at eksisterende fritidsbolig med den utformingen den har ved vedtatt reguleringsplan, kan flyttes innenfor byggegrensene. Krav til byggehøyder kan i et slikt tilfelle fravikes da bygget allerede er godkjent satt opp. Ny plassering ligger i bakkant av eksisterende plassering, og vil dermed ikke medføre negative konsekvenser for øvrig bebyggelse, strandsonen og allmenhetens interesser i forbindelse med området.

Adkomst til utbyggingsområdet er angitt med adkomstpiler i plankartet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m².

Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse med flatt tak har maks byggehøyde 6m.

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

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig.

Ved tiltak på eksisterende fritidsbolig som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.



Figur 13 Utsnitt 3D-modell (se flere utsnitt bakerst i planbeskrivelsen)

Vedlagte 3D modell viser hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg det overordnede landskapsrommet i området. Bebyggelsen er trukket inn fra sjøen i bakkant av eksisterende bebyggelse og i bakkant av eksisterende terrengformasjoner som markerer overgangen mellom strandsonen og øvrige bearbejdede plenarealer i bakkant. Planforslaget bryter ingen landskapsilhouetter.

3D illustrasjonen viser kubistiske former som markerer de tillatte fotavtrykk og byggehøyder som er angitt i kommuneplanens arealdel; fortetrykk på et bygg på maks 100m² og byggehøyde maks 6m. Illustrasjonene viser at kommuneplanens bestemmelser er tilrådelige å videreføre med hensyn til silhuettvirkningen og nærvirkningen for nabobebyggelse.

3D-modellen ligger i et interaktivt GIS-verktøy, som det i høringsperioden vil bli gitt muligheten til befolkningen, å aktivt gå inn i ved hjelp av en nettside. Her kan man bevege seg rundt i modellen og samtidig legge inn egne merknader/innspill til planforslaget. Sol/skygge kan stilles inn på ønsket dato og klokkeslett. Verktøyet har et lavt brukergrensesnitt og er ikke tilknyttet noen programvare eller app. For eventuell veiledning til bruk av 3D modellen, ta kontakt med kommunen eller planforslagstiller (Sweco).

Link til 3D-modell for Seivall på GeoData online Innbyggerdialog:

<https://swecono.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=8f345904466a4683ba09ca03d88e9a8c>

Flere utsnitt fra 3D-modellen ligger bakerst i denne planbeskrivelsen.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Bebyggelsen er lagt i et tun der alle byggene henvender seg mot vest. Alle fritidsboligene får dermed vestvendte og/eller sydvendte fasader med relativt god visuell avstand til nabobebyggelsen fra oppholdssonene i bygg og uteområder. De øvrige nord- og østvendte fasadene er forbeholdt biloppstilling og kortere avstand til nabobebyggelse. Det er ivaretatt at alle fritidsboligene kan etableres med en minimumsavstand på 8m mellom hvert bygg.

6.5 Parkering

Den enkelte fritidsbolig vil få biloppstillingsplass ved egen fritidsbolig. Biloppstillingsplassen er plassert slik at den ikke hindrer gode uteoppholdsarealer på syd- og vestsiden av fritidsboligene. For øvrig kan eksisterende felles parkeringsanlegg ved Brønstadbukta benyttes.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det planlegges lagt til rette for tilkobling av eksisterende EL-nett.

Ormerfjorden VA-lag har lagt til rette for at nye fritidsboliger kan knyttes opp til deres anlegg.

6.7 Trafikkløsning

Adkomst til fritidsboligene skjer på eksisterende private adkomstveg.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen offentlige anlegg innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Hensyn til biologisk mangfold er ivaretatt i planforslaget.

Det er lagt inn en mulighet for gjenbruk av eksisterende fritidsbolig og anneks slik at disse kan flyttes til en ny på eiendommen.

6.10 Universell utforming

Den enkelte fritidsbolig kan opparbeides universelt. Tomtens beskaffenhet er slik at arealene omkring fritidsboligene har en helning som i stor grad er tilrådelig for universell utforming.

6.11 Uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel har ingen spesifikke krav til privat uteoppholdsareal på den enkelte fritidseiendom. Planforslaget viser relativt små tomter omkring den enkelte bolig der arealene av høyest kvalitet med lys og utsikt benyttes til privat uteopphold.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Området ligger ikke innenfor eksisterende LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er ikke lagt til rette for landbruksvirksomhet i området i dag.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget legger opp til at eksisterende kollektivtilbud kan benyttes. Økt bruk av området kan medføre større behov for kollektiv transport i området. Eksisterende tilbud fra Farte må da utvides.

6.14 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminne innenfor planområdet. Bestemmelse som ivaretar hensynet til et eventuelt funn av kulturminner er lagt inn.

6.15 Sosial infrastruktur

Området er satt av til fritidsbebyggelse. Skole/barnehage er derfor ikke aktuelt. Nærmeste dagligvarehandel er på Moheim.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke registrert noen fare for kriminalitet i området i dag. En økt bruk av området og flere mennesker på stedet, vil mest sannsynlig gjøre området enda tryggere og enda mindre utsatt for lyssky virksomhet.

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

Ormerfjorden VA-lag har lagt til rette for at nye fritidsboliger kan knyttes opp til deres anlegg.

6.18 Plan for avfallshenting/sjøpølsug

De nye fritidsboligene skal benytte eksisterende renovasjonsordning i området. Det er nedgravde avfallskontainere ved parkeringen til Brønstadbukta.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i hht. veileder fra DSB. Sannsynlighet og konsekvenskategorier er definert i samråd med Porsgrunn kommune. Hendelser ble identifisert gjennom sjekklister.

Det er registret 3 potensielle hendelser:

- Ustabile grunnforhold (middels usikkerhet, store konsekvenser for liv og helse)
- Overvann/ekstremnedbør (middels usikkerhet, små konsekvenser for liv og helse)
- Brannvannforsyning (middels usikkerhet, middels konsekvenser for liv og helse)

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreducerende tiltak. Det anbefales å stille krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som reduserer hhv. konsekvenser og sannsynligheten for hendelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Det henvises til vedlagt ROS-analyse for detaljert informasjon.

Geotekniske forhold/grunnforhold:

Det er i dag ingen utfordringer med tanke på områdestabiliteten i området. Planområdet er preget av fjell i dagen og et grunt lag av løsmasser som i stor grad er tilført og/eller masseutskiftet oppå et lag av sand på grunnfjell. En utvikling med ny bebyggelse i en slik liten skala som 4 nye enheter innenfor allerede bearbeidet terreng, vil ikke skape en nevneverdig forandring i stabiliteten i området. Da planområdet ligger under marin grense, tilgjengelige temakart indikerer marine avsetninger og det ikke er grunnfjell i dagen over hele området, er det allikevel en liten risiko for at geotekniske forhold kan medføre en uønsket hendelse (jmf ROS-analysen).

I planforslaget er følgende føringer for fremtidig overvann foreslått i bestemmelsene:

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon fra geotekniker om at lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt ved valgte fundamentering av ny bebyggelse. Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

Overvannshåndtering:

Grøft i øst mot kyststien bør opprettholdes mot lavbrekk på kyststien. Det er viktig at fall på minimum 1:50 i et bånd på 3 meter rundt fritidsbolig (TEK 17) nr. 4 og 5 opprettholdes, fall ledes mot kyststi.

Fra lavbrekk ved kyststien til regulert veg er det foreslått en hensynssone for flom (H540) i reguleringsplan slik fremtidige tiltak blir berørt av uønsket overvann.

Privat veg bør utformes som flomveg ned mot fjorden. H540 erstattes av flomrør til kum i sydøstre hjørnet

I planforslaget er følgende føringer for fremtidig overvann foreslått i bestemmelsene:

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannssystem. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft.

Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overflaten på en måte som ikke medfører oversvømmelse eller ødeleggelse av bygg og anlegg. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg og kan ha innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen som beplantes skal ha en særlig god evne til vannopptak.

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området. Det kan tillates anleggelse av midlertidige eller permanente bassenger og kulper. Nederst i systemet skal overflatevannet ledes kontrollert ut i fjorden.

Brannvannforsyning:

Tilgang til planområdet med brannbil med vanntank er identifisert som relativt god med tilkomst fra to mulige adkomster; hovedadkomst til området og adkomst som er felles til Seivallområdet. Det er derfor ikke gjort noen ytterligere tiltak i planbestemmelsene.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det følge med:

- Utomhusplan/ landskapsplan
- Teknisk plan
- Illustrasjoner, fotomontasje, 3D-modell eller tilsvarende som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet, dette i henhold til pbl §86a eller §93
- Redegjørelse for hvordan overvannet påvirker og håndteres på og i tilknytning til området
- Geoteknisk vurdering
- Utredning av miljøvennlige, alternative miljøkilder.

7. Konsekvensutredning

Reguleringsplanforslaget følger føringene gitt i kommuneplanens arealdel, og det er ifølge konsekvensutredningsforskriften ikke krav om å utarbeide konsekvensutredning for tiltaket.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

8.1. Sjekkliste Grenlandsstandard

Utfylt sjekkliste Grenlandsstandard er lagt ved planforslaget.

Pkt.	Spørsmål	Kommentert	Vedlegg nr
1	Følger planen opp føringene i ATP Grenland / ATP Telemark?	JA	Planbeskr.
6	Utløser planforslaget krav om planprogram/konsekvensutredning?	JA	Planbeskr.
8	Er det vurdert hvordan planen kan ivareta/fremme god folkehelse?	JA	Planbeskr.
9	Er det vurdert om og hvordan planen kan være kriminalitetsforebyggende?	JA	Planbeskr.
10	Er planforslagets nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser vurdert/dokumentert/omtalt?	JA	3D, planbeskr
11	Er grad av utnytting, byggehøyder og form/volum materialbruk og farger vurdert med hensyn til omgivelsene?	JA	3D, planbeskr
12	Er planområdets solforhold, helningsgrad, topografi, eksisterende vegetasjon m.m. tatt hensyn til i planforslaget?	JA	3D, planbeskr
15	Bidrar planforslaget til fortetting/ gjenbruk/ omforming som tilfører området nye kvaliteter	JA	Planbeskr.

16	Ivaretar planforslaget sammenheng i grønnstruktur i tettbygd støk og er grønnstrukturen tilgjengelig for allmennheten?	JA	Planbeskr.
35	Framgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12?	JA	BioFokusnotat
36	Berører planforslaget byggeforbudet i strandsonen langs sjø og vassdrag? Byggegrense må fastsettes.	JA	Planbeskr.
40	Berører planforslaget områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet?	JA	Planbeskr.
41	Anses planforslaget å kunne få konsekvenser med hensyn til gyttemuligheter/ leveområder/ kantsoner?	JA	BioFokusnotat
57	Er planområdet utsatt for fare med hensyn til flom eller andre værphenomen?	JA	Planbeskr.
58	Vil overvannet håndteres lokalt?	JA	Overvannsnotat
61	Er planområdet utsatt for fare med hensyn til radon eller annen bakgrunnsstråling?	JA	Planbeskr.
67	Er planområdet vurdert med hensyn til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?	JA	Planbeskr.
68	Er arealenes egnethet for lek og møteplass/oppholdsareal vurdert med hensyn til helse- og sikkerhetsmessige forhold?	JA	Planbeskr.
69	Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til lokalisering (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, trafiksikkerhet, avstander til nye og eksisterende boliger)?	JA	Planbeskr.
70	Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til størrelse, utforming og kvalitet, at de skal kunne fungere til ulike årstider og er tilpasset ulike brukergruppers behov?	JA	Planbeskr.
73	Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?	JA	Illustrasjonsplan
74	Er det kartlagt og vurdert trafikkforhold (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper)?	JA	Planbeskr.
76	Fører planforslaget til økt trafikk?	JA	Planbeskr.
78	Er det sikret god tilknytning til kollektivknutepunkt/holdeplass? (buss, bane, ferge o.l.)?	JA	Planbeskr.
80	Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til bussholdeplasser/kollektivtilbud?	JA	Planbeskr.
81	Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til nærbutikk, boligområder, forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikkanter?	JA	Planbeskr.

8.2. Overordnede føringer gitt i kommuneplanens arealdel er videreført på følgende måte

Nedenfor følger en oppstilling av føringer gitt i kommuneplanens arealdel og hvordan de punktvis er ivaretatt i foreliggende planforslag:

Arealbruk: Fritidsbolig, eksisterende (lys oransje)

Kommentar: Det legges til rette for bevaring av eksisterende fritidsbebyggelse sammen med en moderat utvikling med 4 nye enheter.

Forbudslinje sjø: RPR-sone som avgrenser virkeområde for Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Kommentar: Foreslåtte utbygging skjer innenfor byggegrense avsatt i kommuneplanens arealdel.

Byggegrense: Avsatt i nordøstre del av eiendommen

Kommentar: Ny bebyggelse foreslås lagt innenfor kommuneplanens angitte byggegrense.

Tursti: På utsiden av østre del av eiendommen

Kommentar: Tursti berøres ikke av planforslaget.

Bestemmelser: Bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse.

Kommentar: Kommuneplanens bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelsens høyder, fotavtrykk og utforming er videreført i reguleringsplanforslaget. Maks byggehøyde er 6m over gjennomsnittlig terreng.

8.3. Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen er videreført på følgende måte

Utdrag fra retningslinje:

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene utdyper loven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging.

Utdrag fra retningslinje: I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn: Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Kommentar: 3D visualiseringer viser hvordan bebyggelsen underordner seg den skogkledde åsen i bakgrunnen og hvordan bebyggelsen ligger godt trukket inn på sletta bak strandsonen.

Utdrag fra retningslinje: Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Kommentar: Planforslaget legger til rette for bebyggelse i større avstand fra strandarealene enn eksisterende bygg.

Utdrag fra retningslinje: Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Kommentar: Planforslaget legger til rette for bebyggelse i større avstand fra strandarealene enn eksisterende bygg.

Utdrag fra retningslinje: I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, skal revideres eller oppheves. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer skal inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Kommentar: Ikke aktuelt i dette planarbeidet. Det er ingen gjeldende reguleringsplan i området.

Utdrag fra retningslinje: Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.

Kommentar: Reguleringsplanforslaget er viderefører arealbruk og bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse og standard på nye fritidsboliger samtidig med at planforslaget legger til rette for gjenbruk og oppgradering av eksisterende bygg i området.

Utdrag fra retningslinje: Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Kommentar: Reguleringsplanforslaget viderefører arealbruk og bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel.

9. Avsluttende kommentarer

Planforslaget følger overordnede føringer gitt i kommuneplanens arealdel samtidig med at føringer gitt i Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen også er videreført.

Planforslaget ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel angir en byggegrense i nordøstre del av byggeområdet avsatt til fritidsbebyggelse. Nye fritidsboliger foreslås innenfor denne byggegrensen. Videre er kommuneplanens føringer om størrelse på ny bebyggelse både i fotavtrykk og byggehøyder videreført i planforslaget. 3D-modeller og illustrasjonsplan viser at bebyggelsen sett fra sjøen underordner seg landskapet og de overordnede silhuetene. Påvirkningen på de nære omgivelsene er også ivaretatt gjennom

bebyggelsens plassering i et tun i bakkant av eksisterende fritidsbolig. Dryppsonen til det markante tuntreet – furua er markert som hensynssone og skal bevares.

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

10. Vedlegg

Planforslaget består av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 19.11.20
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 19.11.20
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato 19.11.20 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse (Sweco), dato 30.09.20
5. Illustrasjonsplan (Sweco), dato 19.11.20
6. Biologisk mangfold, (Biofokus) dato 10.09.20
7. Overvann og VA-notat (Sweco), dato 22.09.20
8. Referat fra oppstartsmøte dato 05.09.19
9. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 16.09.19
10. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 16.09.19
11. Planens avgrensning, varslingskart dato 16.09.19
12. Varslingsliste, dato sept 2019
13. Inkomne merknader til varsel om oppstart
14. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard, dato 19.11.20

Øvrige vedlegg og utdrag fra føringer som er viktige for planarbeidet:

Link til Grenlandsstandard: <http://www.grenlandssamarbeidet.no/Grenlandsstandard/>

Utdrag: Statlig planretningslinje for forvaltning av strandsonen langs sjøen

https://www.regjeringen.no/contentassets/d7da55ae4a10487aac61e810c5ce4e3c/statlige_planretningslinjer_for_differensiert_forvaltning_av_strandsonen_langs_sjoen_110325.pdf

Utsnitt fra 3D-modell

<https://swecono.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=8f345904466a4683ba09ca03d88e9a8c>

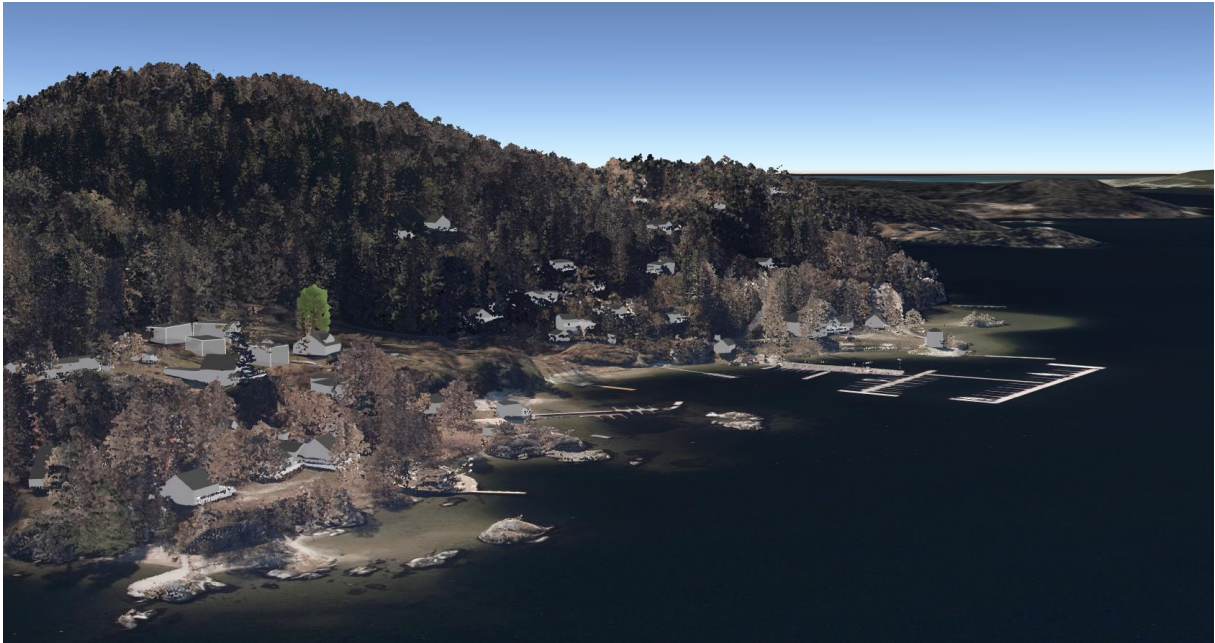


Reguleringsplankartet lagt oppå terreng og forslag til fritidsbebyggelse





Planområdet sett i øyehøyde fra lav båt





Heistadtangen i forgrunnen, planområdet markert med pil



Planområdet sett fra Heistad/Frankestranda



Planområdet sett fra Norcem/ Havneområdet