



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 0805_647647

DEL AV TVEITANLIA GBNR. 51/65 og 51/460 DETALJERT REGULERINGSPLAN PLANBESKRIVELSE

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



1. Sammendrag

Planområdet ligger mellom Eidanger og Bjørntvedtåsen i området Tveitanlia – Snekkeråsen. Området har vært benyttet til Tveitanlia barnehage, kvartalslekeplass og parkeringsplass for barnehagen. All eksisterende bebyggelse innenfor området planlegges revet. Planområdets totale areal er 7,2 daa. Selve utbyggingsområdet utgjør ca. 6,7 daa inklusiv 1,2 daa til areal til lek. Resterende areal er avsatt til naturområde.

Området reguleres til boligformål med ca 14 boenheter i to og tre etasjer. Boligene er av type kompaktboliger med lite fotavtrykk. Alle boenheter får private balkonger i tillegg til uteoppholdsareal på bakkeplan. Parkering skjer i form av carport og biloppstillingsplass for hver boenhet. Planforslaget tilrettelegger for tomannsboliger og eneboliger.

Ca. 1200 m² reguleres til felles uterom- grøntareal og lek. I tilknytning til lekeplassen, er det i tillegg avsatt 500 m² til naturmiljø/hensynssone rundt en verneverdig eik. Når man ser bort fra bratte arealer langs fjellskråningen, er ca 1000 m² velegnet til lekeareal. Arealene skal være åpne også for det omkringliggende boligområdet. Det skal anlegges en gangsti gjennom området mellom Vikingveien og Løkkebergveien, via lekeplassen. Stien skal være offentlig tilgjengelig, og vil tjene som en snarvei for de tilstøtende områdene og gi adkomst til lekeplassen. Gangstien er sikret ved bruk av et bestemmelsesområde.

Renovasjon er planlagt i form av felles kildesorteringsanlegg i avfallsrom, plassert på området langs privat vei. Privat vei skal prosjekteres slik at tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og sikkerhet for avfallshåndtering ivaretas.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av gnr.51 bnr. 65 og 460 til boligformål i form av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger i to og tre etasjer. En nærlekeplass skal inngå i planen. Registrert naturtype fra NiN-kartlegging- C1 Hule eiker skal bevares.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Tveitanlia Bolig AS, org. nr. 922 128 405
Håndverksvegen 1, 3917 Porsgrunn.

Plankonsulent er PV arkitekter as. Firmaet har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 som ansvarlig søker og for overordnet prosjekteringsansvar for bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner. PV arkitekter as ble etablert i 1993 og har i dag 18 ansatte med bred kompetanse innen regulering og planlegging av boligprosjekter, næringsbygg, skoler, barnehager og bygg innen helse og omsorg. Oppdragsansvarlig for reguleringsarbeidet er Andreas Berg, deretter Randi Selstad Winters.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen.

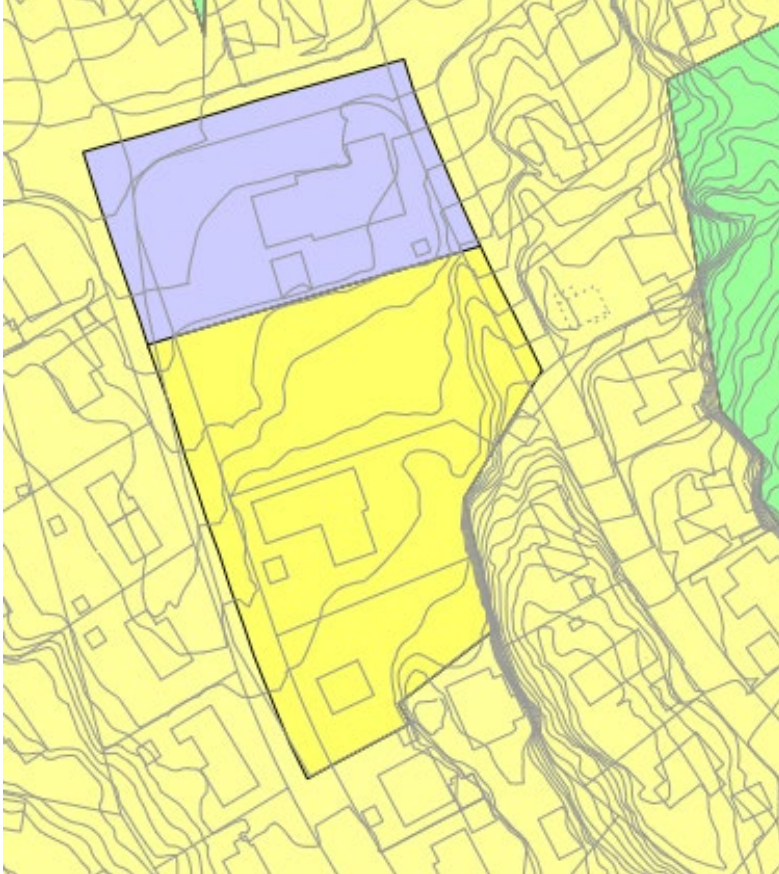
2.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er aktuelt for fortau langs Vikingveien.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

3. Planstatus og rammebetingelser



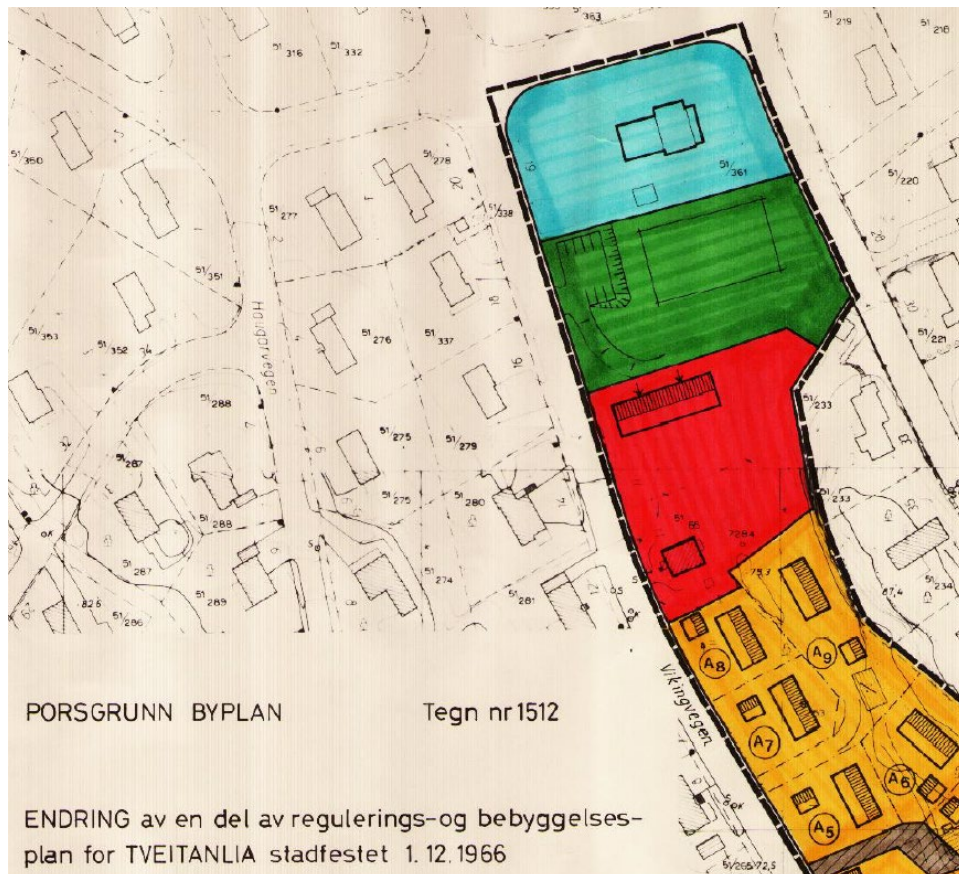
Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, Porsgrunn kommune

3.1 Overordnede planer og formål.

Porsgrunns kommuneplan har plan ID 1406 og er vedtatt 13.06.2019 og sist revidert 26.06.2020

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til eksisterende og fremtidig boligområde. Området ligger innenfor bybåndet.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel er vist i figur 1.



Figur 2: Utsnitt av detaljreguleringsplan, PlanID 614

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

PlanID 614	Tveitanlia	godkjent 03.02.84 (Se figur 2)
PlanID 602	Snekkeråsen II	godkjent 27.11.64
PlanID 604	Tveitanlia	godkjent 01.12.66

I planen for Tveitanlia PlanID 614 (Endring av del av regulerings- og bebyggelsesplan for Tveitanlia) er området regulert til Friområde, kvartalslekeplass og Offentlige bygninger, barneinstitusjon. De delene av Snekkeråsen II (PlanID 602) og Tveitanlia (PlanID 604) som inngår i planområdet, er regulert til offentlig vei/kjørevei og omfatter deler av Vikingvegen, Snekkeråsvegen og Løkkebergvegen.

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

Ikke registrert igangsatt arbeid av relevans.

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

ATP Grenland (17.06.14)

Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)

Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR barn og planlegging)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR bolig, areal, transport).

3.6 Eiendomsforhold

Eieforhold:

51/65: Tveitanlia bolig AS

51/460: Tveitanlia bolig AS

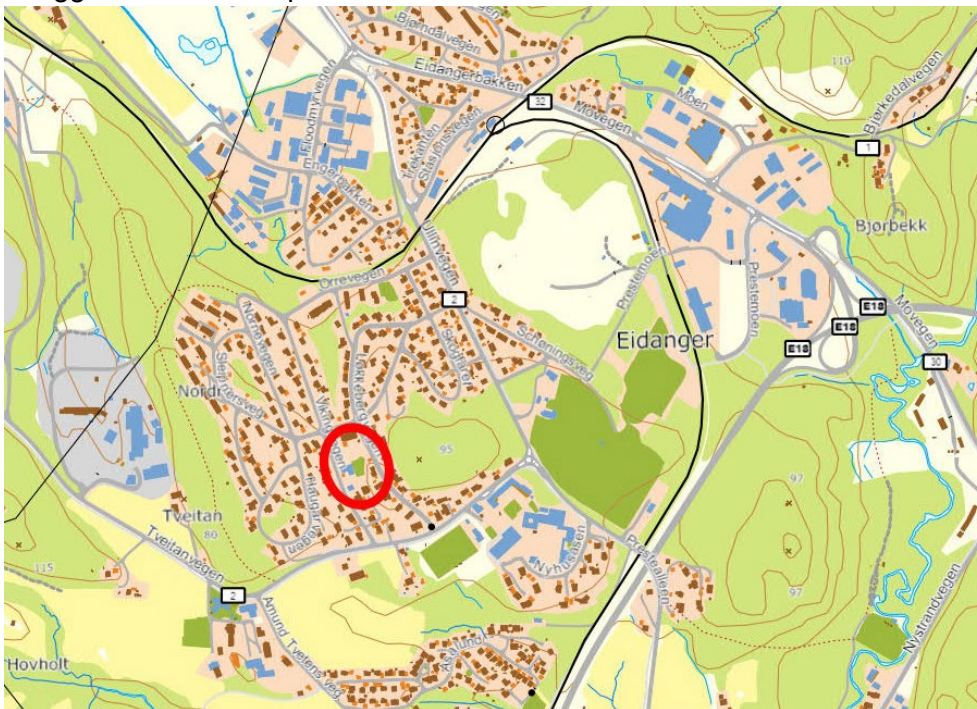
51/294: Porsgrunn kommune

404/1: Porsgrunn kommune

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger mellom Eidanger og Bjørntvedtåsen i området Tveitanlia – Snekkeråsen. Beliggenheten er vist på kartutsnittet nedenfor.



Figur 3: Kartutsnitt, planområdets beliggenhet

Planområdet består av gbnr. 51/65 og 51/460 samt tilsluttende veiareal (Del av Vikingveien inkl fortau). 51/65 er delt i to deler. Den nordre delen rommer en kvartalslekeplass og en parkeringsplass for barnehagens behov. Den søndre delen rommer et opprinnelig bolighus, som benyttes som en del av barnehagen. Gbnr. 51/460 er bebygd med barnehagens hovedbygning og utgjør en vesentlig del av lekearealet. All eksisterende bebyggelse innenfor området planlegges revet. Planområdets totale areal er 7,6 daa. Selve utbyggingsområdet, inklusivt areal til lek/felles uterom utgjør ca. 5,6 daa. Resten er gate- og fortausareal.

Planområdets begrensning er vist på figur 4.



Figur 4: Plangrense

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Teknisk kart Eidanger 1950 viser at veinettet i området ikke var utbygd på det tidspunktet. Bygningen på gbnr. 51/65 er vist på kartet, men ingen annen bebyggelse innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Området ble regulert i 1964 (Snekkeråsen) og 1966 (Tveitanlia) og er utbygd som en gjennomføring av disse to planene.

Barnehagen (gbnr. 51/460) ble nedlagt for noen år siden, men da Frednes barnehage brant i mai 2016 ble lokalene i Tveitanlia igjen tatt i bruk som en midlertidig løsning. Frednes barnehage flyttet til Maristien barnehage i nye lokaler på Sundjordet i august 2020. Bygningen i Tveitanlia ble da frigitt for riving.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Etter å ha vært nedlagt en periode, er barnehagen tatt midlertidig i bruk igjen mens det bygges erstatning for den nedbrente Frednes barnehage. Denne bruken var planlagt å vare fram til august 2020.

Nord for planområdet ligger en bygning som opprinnelig har vært benyttet til kombinert formål bolig/forretning. forretningen er avviklet og innredet til boligformål. Alle andre nabo- og gjenboereiendommer er boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse. Området framstår dermed som et rent boligområde.

4.4 Stedets karakter

Med unntak av det tidligere forretningsbygget, har området en svært homogen bebyggelse i form av eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje. Trekledning er dominerende fasademateriale. Fargebruken er variert. Tomtestørrelsene varierer fra ca. 700 – ca. 1200 m². Området er regulert i 1964 og 1966 og ser ut til å være utbygd i løpet av få år etter at reguleringen fant sted. De fleste husene har et opprinnelig preg. Se figur 5 og 6.



Figur 5: Flyfoto fra planområdet



Figur 6: Google maps, Vikingveien

4.5 Landskap

Området ligger i en nordvendt skråning i en senkning i terrenget mellom Snekkeråsen og et lavere høydedrag ved Nordre Tveitan, se figur 7.



Figur 7: Fra Google maps. Planområdet på høyre side.



Figur 8: Fra Google maps. Planområdet på venstre side.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. De eksisterende bygningene er ikke verneverdige.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering på området hvor det ble påvist automatisk fredede kulturminner. Det er registrert totalt tre automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, registrert under to lokaliteter i inne i «Askeladden». Funnene er etter bosettings-aktivitetsområde. Det er gjort C14 analyser som stadfester alder til å være eldre bronsealder på den ene, og overgangen mellom yngre steinalder og eldre bronsealder på den andre. Alle tre strukturer er snittet og ferdig undersøkt.

Viser til vedlagt rapport, vedlegg 12.

4.7 Naturverdier

COWI AS v/Bente Aase Heidenreich utarbeidet i 2016 en fagrapport om naturmangfold i planområdet. Det ble registrert to naturtyper registrert innenfor planområdet, en bergvegg (verdi B) og en eik.

Grunnet lang tidsbruk/stopp i planarbeidet før

1.gangsbehandling, ble det besluttet at planen måtte varsles på ny. I den forbindelse kom statsforvalter med innspill om at utredning av naturmangfold

måtte vurderes på ny, og at registrering av naturtyper fortrinnsvis skulle gjøres etter NiN metodikk. Biofokus ved John Gunnar Brynjulvsrud fikk derfor oppdraget om å gjøre en ny natur kartlegging etter NiN metodikk. Resultatet av ny kartlegging ble videreføring av den ene prioriterte naturtypen, C1 Hul eik, men bergveggen ble ikke videreført som prioritert naturtype. Bergveggen ble undersøkt med særskilt fokus på lav og moser. Bergveggen består av en forholdsvis hard bergart, og ingen kalk-krevende moser, lav eller karplanter ble påvist. I den ytterste søndre delen av lokaliteten, omtrent 40 m sør for planområdet, forekommer marginale arealer med rikere berg. Disse områdene er imidlertid vurdert å være for små, og ikke kalkrike nok til å avgrensnes som egen naturtypelokalitet. Lokaliteten er derfor ikke videreført som naturtype.

Det er utformet en skjøtselsplan for eika, og treet er vernet med en hensynssone 15 m bredde fra senter stamme. Arealet i hensynssone har formål naturmiljø i plankart. Areal til lek er definert på utsiden av hensynssonen, men det vil være naturlig at området også benyttes til lek og avslapping, selv om det ikke tillates å fundamentere verken gangsti eller lekeapparater innenfor hensynssonen.

Hensynet til svartelistede arter videreføres fra første fagrapport, ved at en plan for bekjempelse av svartelistede arter, for både anleggsfase og driftsfase skal framlegges ved søknad om igangsettelse.



Figur 9: Eiketre og bergvegg

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet inneholder en nærlekeplass. Det er et krav fra Porsgrunn kommune at denne funksjonen ivaretas i planforslaget. Snekkeråsen, som er et regulert friområde med et nett av gangveier, ligger i kort avstand øst for planområdet.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Vikingveien, som er en kommunal vei med lite trafikk og fartsgrense 30 km/t. Nærmeste tilknytning til overordnet veinett er til Tveitanvegen, ca. 150 m syd for planområdet. Nærmeste lokalsenter er Moheim. Avstanden dit er ca. 1,5 km. Senteret er tilgjengelig via Snekkeråsvegen – Schöningsveg – Prestemoen, som er rolige, lokale veier med lite trafikk.

4.10 Barns interesser

Barnehagens lekeområde på gbnr. 51/460 er registrert som lekeplass på kommunens kart over barnetråkk. I tillegg inneholder planområdet en nærlekeplass på den nordlige delen av gbnr. 51/65.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet hører til Tveten Barneskolekrets. Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole ligger lokalisert ved siden av hverandre i en avstand av ca. 0,5 km fra planområdet. Skoleveien vil følge Vikingvegen eller Løkkebergvegen, begge med lite trafikk og fartsgrense 30 km/t, fram til Tveitanvegen, som har gang og sykkelvei. Kryssing av Tveitanvegen skjer i opphøyet gangfelt.

Nærmeste barnehage er Eplehagen barnehage, som ligger i Tveitanvegen 52 på området til Grenland folkehøgskole. Avstanden dit er ca. 650 m.

Nærmeste sykehjem er Mule, som ligger ved Nystrand i en avstand av ca. 2 km.

4.12 Universell tilgjengelighet

Store deler av planområdet har en relativt jevn helning i størrelsesorden 1:30 – 1:40. Vikingveiens gjennomsnittlige stigning forbi planområdet er ca. 1:20. Forholdene ligger dermed godt til rette for universell utforming både internt på mestepart av utearealer og i tilknytningen til omgivelsene. Løkkebergveien har en stigning omkring 1:10 der den passerer planområdet og kan derfor ikke oppnå universell utforming.

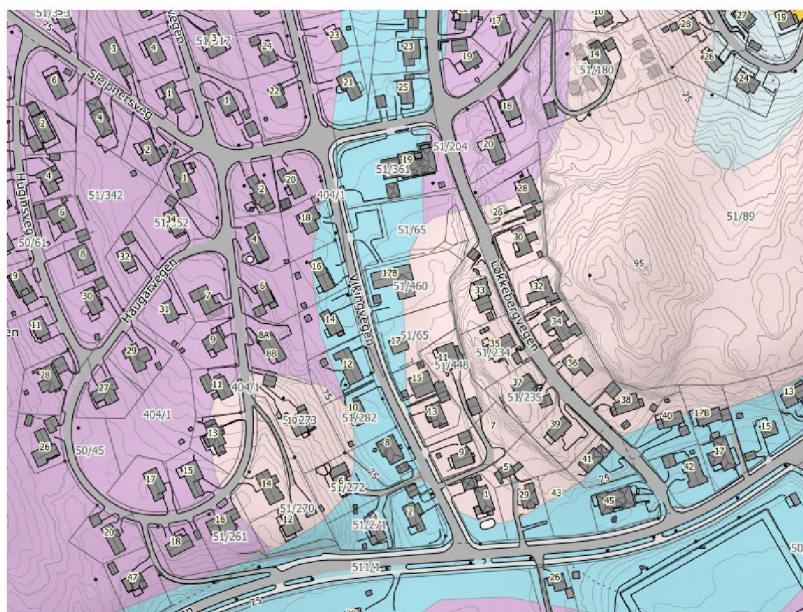
4.13 Teknisk infrastruktur

Det ligger vann- spillvann- og overvannsledninger i Vikingveien. Ledningsnettets har god kapasitet.

4.14 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU viser at den vestlige delen av planområdet ligger i et bånd av tykk havavsetning. Dette er på begge sider omgitt av bart fjell/tynt dekke (i øst) og forvitningsmateriale (i vest og nordøst). NVE's database viser ikke registrering av kvikkleire verken i eller i nærheten av planområdet.

Det er gjennomført grunnundersøkelser på området. Vedlegg 13 er rapport vedrørende områdestabilitet (dokumentnr 115076n1, Grunn Teknikk AS, datert 20.05.2021). Rapporten konkluderer med at områdestabilitet for planlagt bebyggelse er tilfredsstillende.



- Løsmasser**
- Tynn morene
 - Tykk morene
 - Avsmeltingsmorene
 - Randmorene
 - Breelavsetning
 - Bresjø-/innsjøavsetning
 - Tynn hav-/strandavsetning
 - Tykk havavsetning
 - Marin strandavsetning
 - Elveavsetning
 - Vindavsetning
 - Forvittringsmateriale
 - Skredmateriale
 - Steinbreavsetning
 - Torv og myr
 - Tynt humus-/torvdekke
 - Fyllmasse
 - Bart fjell, stedvis tynt de

Figur 10: Grunnforhold, NGU

4.15 Støyforhold

Planområdet er omgitt av boligkater med moderat trafikk. Støy fra veitrafikk vil derfor ligge under aktuelle grenseverdier. Det er heller ingen annen støyende virksomhet i nærheten av området.

4.16 Luftforurensning

Planområdet ligger ikke i nærheten av hovedveier eller forurensende industri som kan påvirke luftkvaliteten i området i en slik grad at det krever spesielle tiltak.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Det går ikke høyspentledninger over, eller i nærheten av, planområdet. En nettstasjon er plassert på motsatt side av Vikingveien ved den nordre enden av planområdet, men avstanden er for stor til at det elektromagnetiske feltet kan ha betydning for planen.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for området, se vedlegg 15. Rapporten konkluderer med at bestemmelser som sikrer at fordrøyningsløsning og prosjektert flomveiløsning blir gjennomført og risikoreduserende tiltak bør gjennomføres med hensyn på overvannshåndtering (lokal fordrøying, og sikring av flomveier) samt at planen bør sikre at fundamenteringsløsninger godkjennes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Analysen er oppdatert og revidert med bakgrunn i reviderte plandokumenter og rapporter tilknyttet planen.

4.19 Næring

Det planlegges ikke næringsvirksomhet innenfor planområdet. Det er ingen næringsvirksomhet i nærområdet.

4.20 Analyser/utredninger

ROS-analyse. Kfr. 4.18.

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Oppstartsmøte for regulering ble holdt 31.05.2016. Initiativtaker var COWI på vegne av Porsgrunn Utvikling. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planen (vedlegg 2).

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

Reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i dagspressen (vedlegg 3), brev til offentlige instanser og berørte naboer og gjenboere (datert 11.07.2016) og på kommunens hjemmeside. (Vedlegg 6)

På bakgrunn av innkomne merknader, ble det holdt et møte med naboer og gjenboere på Tveten barneskole den 08.09.2016. Referat fra møtet er vedlagt planforslaget (vedlegg 5).

Grunnet tid gått siden oppstart, ble reguleringsarbeidet ble varslet på ny i Varden, samt i Telemarksavisa, 18.05.2022 (vedlegg 16 og vedlegg 17) samt på kommunens nettsider. Det ble sendt varslingsbrev til berørte naboer, og til aktuelle regionale høringsmyndigheter, datert 13.05.2022. (vedlegg 18)

Årsak til ny varslingsrunde er at planforslaget har vært gjenstand for flere runder med bearbeidinger og forsinkelser. Dermed er det ønskelig med ny varslingsrunde, både til naboer og til offentlige myndigheter.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden fordelt gruppevis mellom offentlige høringsinstanser, ideelle foreninger og direkte berørte parter og naboer. Merknadene skal i sin helhet følge saken som vedlegg.

Avsender	Dato	Vedleggsnr.
Offentlige etater		
Fylkesmannen i Telemark	26.08.2016	7
Telemark fylkeskommune	25.07.2016	8
NVE	19.07.2016	9
Direkte berørte parter og naboer		
Siri Bergan van Baal og Ad-Jan van Baal	28.08.2016	10
Arb. gruppe for naboer v/Roar Svendsen, Siri van Baal, Roger Leonardsen, Jan Petter Eskilt, Bent Ole Kaldhussæter	04.11.2016	11

Oppsummering av merknader

Innholdet i merknadene er gjengitt stikkordsmessig. Merknadene i sin helhet følger saken som vedlegg.

Offentlige etater

Fylkesmannen i Telemark	Kommentar
Planområdet ligger i Bybåndet med krav om minimum 2 boliger pr. daa. Når dagens ball-løkke omreguleres til boligformål, er det viktig at behovet for leke- og oppholdsarealer ivaretas. Lekearealene må være trygge og tilstrekkelig store til å stimulere motorisk utvikling	Planforslaget tilfredsstiller kravet til tetthet. Det er avsatt areal til småbarnslekeplass samlokalisert med nærlekeplass i planen. Lekeplass utforming skal følge krav i Porsgrunn kommunes utomhusnormal.

<p>gjennom lek og fysisk utfoldelse (jfr. RPR barn og unge, pkt. 5).</p> <p>Fylkesmannen minner om kravet til ROS-analyse for alle utbygginger etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Det anmodes om at det settes et særlig fokus på klimatilpasning, spesielt overvannshåndtering.</p> <p>Fylkesmannen ber om at kommuneplanens punkt 23 angående utredning av alternative energikilder/ løsninger følges opp i planen og peker på St. meld. nr. 21 <i>Norsk klimapolitikk</i>, som anbefaler bruk av tre som konstruksjonsmateriale i bygg.</p>	<p>Det er utarbeidet VAO-rapport og ROS-analyse som er vedlagt planen. Her skisseres mulige overvannsløsninger for planområdet, og flomveier prosjekteres.</p> <p>Kommuneplanen er senere endret. Tekniske krav til bygninger styres av TEK (teknisk forskrift). Det er ikke anledning til å gi reguleringsbestemmelser som tilsidesetter TEK.</p>
--	--

Telemark fylkeskommune	Kommentar
<p>Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Generell kunnskap om kulturminner og nærområdet tilsier imidlertid at det kan finnes bevarte kulturminner i området. Det må utføres en arkeologisk registrering. Det er en fordel om dette blir gjort på varslingsstadiet. Det minnes om stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Denne bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det orienteres om prosedyrer og ansvarsforhold i forbindelse med undersøkelsen og vedlegges budsjett.</p>	<p>Stanse- og meldeplikten er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det er gjennomført arkeologisk registrering. Det er gjort tre funn på to lokaliteter innenfor planområdet. Funnene er automatisk fredet. Disse er nå registrert i Askeladden, og lagt inn i plankart som hensynssoner. Se vedlegg 12, Arkeologisk rapport.</p> <p>Stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er innarbeidet i planbestemmelsene.</p>

NVE	Kommentar
<p>Det vises til NVE's brev til kommunen datert 17.06.2015 vedrørende prioritering av arealplansaker. NVE Region sør vil ikke prioritere å behandle detaljreguleringsplaner med mindre det går tydelig fram av kommunens oversendelsesbrev at det ønskes hjelp med en konkret problemstilling.</p> <p>Det anmodes om at det tas tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare og vises til NVE's veiledere. Det anbefales at NVE sin sjekkliste benyttes aktivt.</p>	<p>Sjekklista er benyttet i planarbeidet.</p> <p>Det er satt fokus på flom og overvannsproblematikk i planarbeidet og utarbeidet overvannsplan.</p> <p>Geoteknisk stabilitet er utredet av geoteknisk sakkyndig.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene stiller krav om geotekniske grunnundersøkelser og plan for overvannshåndtering.</p>

Direkte berørte parter og naboer

Siri Bergan van Baal og Ad-Jan van Baal	Kommentar
<p>Uttalelsen har følgende hovedpunkter:</p> <p>Høyde på planlagt bygg: Et høyt bygg vil kunne hindre deler av utsikten vår og i tillegg vil et høyt bygg også tillate innsyn fra leilighetene til vår uteplass. Vi har vår veranda vendt mot område det nå skal bygges, vest.</p>	<p>Bakgrunnen for brevet er et skisseprosjekt som ikke lenger er aktuelt med en blokk med stor byggehøyde og et stort antall leiligheter. Det foreliggende planforslaget er basert på et nytt prosjekt med vesentlig lavere utnyttelse. Både byggehøyden og antallet boenheter er redusert vesentlig. Planforslaget har også plassert nærlekeplassen inntil fjellveggen rett vest for Løkkebergveien 33 slik at</p>

<p>Plassering av planlagt bygg: Dersom bygget plasseres nært inntil fjellet, altså vår tomtegrense vil vi oppleve mye mer lyd/støy - dette ser vi på som svært negativt. Vi har alle soverommene vendt mot vest og nord.</p> <p>Formål med bygget: Hvem er leilighetene planlagt for å huse? Eldre? Alle?</p> <p>Trafikk: Er det planlagt innkjøring også fra Løkkebergvegen?</p> <p>Grøntareal; Hva er tiltenkt? Nå har barna i område tilgang på både lekeapparater (barnehagen) og fotballbane, blir det slike muligheter for alle også i fremtiden?</p>	<p>sjenansen for denne eiendommen blir så liten som mulig.</p> <p>Avstanden mellom planlagt bebyggelse og bygningen i Løkkebergveien 33 vil bli over 18 m (målt fra fasade til byggegrense i plankart). I tillegg ligger boligen i Løkkebergveien 33 ca. 10 m. høyere enn planområdet. Det vil derfor ikke bli vesentlig innkikk eller annen sjenanse til Løkkebergveien 33.</p> <p>Det legges ikke spesielle føringer på hvem som kan kjøpe bolig i planområdet.</p> <p>Det planlegges ikke innkjøring fra Løkkebergveien.</p> <p>Planforslaget inneholder en lekeplass som vil ivareta behovet for lekeområder.</p>
---	---

Felles uttalelse fra naboer, gjenboere og andre berørte	Kommentar
<p>Det vises til de opprinnelige skisseprosjektene <i>Vikingveien høy utnyttelse</i> og <i>Vikingveien redigert høy utnyttelse</i>. Disse alternativene vil stå i sterk motsetning til den eksisterende bebyggelsen på 1 og 1,5 etasjer. Skissene viser en massiv, sammenhengende bebyggelse på inntil 4 etasjer.</p> <p>Naboene har ikke motforestillinger mot at området omreguleres til boligformål med en høyere utnyttelse enn den eksisterende bebyggelsen har, men er sterkt imot den fortettingen og bygningsformen som er foreslått. Det anmodes om at bygningsmassen blir oppdelt i mindre enheter og vises til Hovenga/Borge som et godt eksempel. Naboene er også bekymret for negative konsekvenser i form av dårligere solforhold, redusert utsikt, støy og verdiforringelse.</p> <p>Primært ønskes utbygging med eneboliger. Det anslås at området kan gi rom for 8 gode eneboligtomter.</p> <p>Alternativt foreslås en utnyttelse med leiligheter og rekkehus. Brevet er vedlagt en skisse som viser 18 leiligheter og 5 rekkehus, til sammen 23 boenheter.</p>	<p>Bakgrunnen for brevet er et skisseprosjekt som ikke lenger er aktuelt med en blokk med stor byggehøyde og et stort antall leiligheter.</p> <p>Naboenes ønsker er i stor grad imøtekommet. Det foreliggende planforslaget er basert på rekkehus og mindre leilighetsbygg på to og tre etasjer. Antallet boenheter er 14, altså betydelig færre enn i naboenes skisse. Utbyggingsmønsteret er nokså likt det naboene foreslår, men uten å ta i bruk gbnr. 51/361 til parkering. Planforslaget vil ha små konsekvenser for naboenes utsikt og solforhold.</p>

Oppsummering av merknader etter ny varsling 2022

Innholdet i merknadene er gjengitt stikkordsmessig. Merknadene i sin helhet følger saken som vedlegg.

Avsender	Dato	Vedleggsnr.
Offentlige etater		

Vestfold og Telemark fylkeskommune	08.06.2022	19
Lede	22.05.2022	20
Direktoratet for mineralforvaltning	13.06.2022	21
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	13.06.2022	22
NVE	14.06.2022	33
Direkte berørte parter og naboer		
Jan Petter og Gunn Eskilt	18.05.2022	23
Torbjørn Farstad	24.05.2022	24
Siri og Ad-Jan Van Baal	14.06.2022	25

Offentlige etater

Vestfold og Telemark fylkeskommune	Kommentar
<p><u>Regionale planer:</u> VTFK har ingen innvendinger mot at det settes i gang detaljregulering. Viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Viser i tillegg til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 som tar for seg områder som universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende samt bærekraftig arealbruk. Det vises også til krav om antall boenheter per dekar.</p> <p><u>Barn og unge:</u> Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.</p> <p><u>Kulturarv:</u> Det er påvist tre automatisk</p>	<p><i>Innspillet tas til etterretning. Regionale planer og hensyn til barn og unge skal følges opp. Areal til lek er avsatt i planen, og off. tilgj. gangsti over planområdet tilrettelegger for myke trafikanter over planområdet. Sol-skyggediagram for jevndøgn vår og høst vedlegges planmaterialet. Kulturminner beskrevet vil innlemmes i plankart og i planbestemmelser som foreslått.</i></p>

<p>fredete kulturminner innenfor planområdet. Disse har ID 274033 og 274034. Begge er ferdig dokumenterte av fylkeskommunen, bes om at de avmerkes i plankart som bestemmelsesområde med bestemmelsesgrense. En tilhørende reguleringsbestemmelse skal tas inn i planbestemmelser: #1 ID274033 og #2 ID274034: <i>Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID274033 og ID 274034 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.</i></p>	
---	--

Lede	Kommentar
<p>Informerer om eksisterende høyspenningskabler, og forhold som må hensyntas ved oppføring av ny nettstasjon, og forhold vedr. dette.</p>	<p><i>Innspill tas til etterretning. Effektbehov er beregnet. Etter dialog med Lede er det klarert at det må etableres ny trafo(eksisterende trafo byttes)og nytt kabelanlegg til nye boliger for å dekke behovet til nye boliger (eksisterende anlegg er maks belastet)</i></p>

Direktoratet for mineralforvaltning	Kommentar
<p>DMF har ingen merknader til varsel om igangsetting av planarbeidet.</p>	

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Kommentar
<p>Angående naturmangfold: Lokalteten kan inneholde naturverdier som ikke fanges opp tilstrekkelig i registrering fra 2016. Området bør kartlegges på nytt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks og systemet Natur i Norge (NiN-metoden). Området kan kvalifisere til den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. I tilfellet forekomsten kvalifiserer til den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark, gjør de oppmerksom på at planen berører naturverdier av nasjonal interesse.</p>	<p><i>Ny NiN- analyse viser at bergveggen ikke tilfredsstiller krav til åpen grunnlendt kalkmark. Kun en naturtype ble videreført: Lokalteten er kartlagt som C1 Hule eiker og omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven. Lokalteten er vurdert til «lav kvalitet». Ingen rødlistede arter er så langt påvist i området. Eika vil imidlertid ha et økende potensial for krevende arter ettersom treet med tid vil utvikle hulheter og døde veddeler. Eika vernes med hensynssone på 15 m, og sikres i anlegg og driftsperiode i</i></p>

	<i>planbestemmelsene. Det er utformet en skjøtselsplan for eika som gjøres juridisk bindende.</i>
NVE	Kommentar
Ingen spesifikke kommentarer til planarbeidet. Ber om at de blir kontaktet dersom det er behov for spesifikke faglige råd.	<i>Tas til etterretning.</i>

Direkte berørte parter og naboer

Jan Petter og Gunn Eskilt	Kommentar
<p>Naboer på gbrnr 51/448.</p> <p>Har vært inneforstått med forrige utkast til plan, hvor det var tenkt grønne arealer utenfor stuevindueene deres. Håper at man ikke går bort fra disse planene, og plasserer boliger der det opprinnelig var tenkt grøntområde. Redd at dette forringer utsikt og salgsverdi.</p> <p>Inviterer til befaring fra boligen deres hvis det er behov.</p>	<i>Man går ikke bort fra planer om plassering av grøntarealer mot gbrnr 51/448. Antallet boenheter vil i tillegg gå ned i forhold til tidligere planutkast. Høyder vil bli lavere eller uendret.</i>

Torbjørn Farstad	Kommentar
<p>Er nærmeste nabo, gbrnr 51/361, Vikingveien 19. Ønsker at boligene som grenser mot hans tomt bygges så lave som mulig. (gjern på samme plan som Vikingveien19). Ønsker også at det blir satt opp et høyt, vedlikeholdsfritt gjerde på grensen- der det i dag er et nettinggjerde. Ønsker at nye boliger får samme skråning ned mot boliger som han har mot sin tomt.</p>	<i>Det er ca 17 m mellom byggegrense i planen og eksisterende fasadeliv på gbnr 51/361. Tomtene som vender mot 51/361 ligger per i dag noe høyere enn tomt til Torbjørn Farstad. Utforming og arrondering av tomter er sett på i sammenheng med hvordan hele arealet bør utnyttes, og hva som er fornuftig bruk av eksisterende terreng. Hensyn til overvannshåndtering vil også spille inn for utforming av terreng. I det store og hele må man forholde seg til terrenget som er i området. Man må «treffe» eksisterende terreng både til adkomstvei, og til areal for lek med</i>

	<i>hensynssone til eika. Høyde på bygninger som ligger mot 51/361 blir regulert til maks 2 etasjer. Innspill vedrørende gjerde vil tas videre til utbygger, og er en privatrettslig sak som ikke er en del av reguleringen.</i>
--	---

Siri Bergan van Baal og Ad-Jan van Baal	Kommentar
<p>Ønsker maks to etasjer på prosjektet. Opptatt av utsikt og høyder. Bor på Løkkebergveien 33. De lurte på hva som vil skje langs deres garasje. De ønsker på sikt å bygge ny garasje. Spør om hvordan bratt skråning skal avgrensnes, og om det kommer støttemur. Informerer at masser har seget vekk fra garasjen deres over årenes løp. Viser til tidligere positiv dialog med representant for tiltakshaver.</p>	<p><i>Problemstillingen bør løses på utsiden av regulerings sak. Tas til etterretning, og tiltakshaver tar opp dialog med innsender for å finne en god løsning som eventuelt tas i byggesak.</i></p>

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet planlegges revet. Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av området som et boligområde med en utnyttelse på maks 45 % BYA for felt BKS1, og maks 40% BYA for felt BKS2 og BKS3. Det er foreslått 14 boenheter i situasjonsskisse vedlagt. Bebyggelsen planlegges i form av tomannsboliger nord og øst i planområdet, og kompakte eneboliger syd og vest på området. Renovasjon plasseres ved privat vei sentralt området, i eget renovasjonsbygg. Antall enheter og arealer påkrevd, samt privat vei og tilgjengelighet for renovasjon er drøftet med Renovasjon i Grenland. Boliger i vest og nord reguleres til maks 2 etasjer, (felt BKS1 og BKS3) mens de tre enhetene på felt BKS2 reguleres til maks 3 etasjer. Parkering løses ved biloppstilling på egen tomt i tillegg til egen carport. Det vil være balkonger tilknyttet alle boliger. Privat uteoppholdsareal løses i hovedsak på vest- og syd-side. Boliger i nord får uteoppholdsareal

mot nordvest, i tillegg til areal ved inngang i syd og mulighet til balkong mot syd. Boliger i vest får vestvendte uteoppholdsarealer, og boliger i øst får sydvendte uteoppholdsarealer.

En nærlekeplass inngår i området i dagens situasjon. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Det er naturlig å legge areal til småbarnslek sentralt på området, mellom internvei og naturområde. Se situasjonsplan, figur 11. Her vil det være gode solforhold, og trygt og skjermet. Areal for lek til større barn vil i hovedsak være syd i planområdet. Naturområdet med hensynssone rundt eiketreet vil naturligvis også benyttes til lek eller avslapning, men her kan man ikke gjøre tiltak som fundamentering av lekeapparater. Dette for å beskytte eiketrees rotsone, og ikke skape endrede betingelser for eika. En offentlig tilgjengelig gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien inngår i planen. Stien vil fungere som en snarvei til lekeplassen for barn utenfor planområdet. Stien skal være tydelig, den skal ikke oppleves privat. Deler av stien vil kunne tilfredsstille krav om tilgjengelighet, men adkomsten fra Løkkebergveien vil antagelig ikke kunne tilfredsstille krav til tilgjengelighet med tanke på helningsforhold. Det er gode solforhold. Areal for lek er nær 100 % belyst kl 15.00 jevndøgn. Sol-skygge diagrammer fra skisseprosjekt vedlegges planen, og følger reguleringen til sluttbehandling.

Fra NiN kartlegging i 2022 er det registrert en naturtype som ivaretas med hensynssone på 15 m i planforslaget:

- Et større eiketree. C1 Hule eiker og omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven. Eiketrees omkrets er 240 cm i omkrets, og ingen synlige hulheter. Det er lite utviklet sprekkebark. Derav oppnår lokaliteten «lite» i naturmangfold. Tilstandsvurdering er «moderat» grunnet ingen busksjiktdekning og ett morelltre som vokser inn i krona. Treet har en smal krone med forholdsvis liten utstrekning.

Det er utarbeidet en skjøtelsesplan for treet.

Naturtypen skal ivaretas ved å begrense inngrep i rotsone ved hjelp av en hensynssone 15 m rundt treet, hindre endrede lys/skyggeforhold vha byggegrenser, samt at skjøtelsesplan er utarbeidet. Skjøtelsesplan, plankart og planbestemmelser legger føringer for vern av treet i byggefase og bruksfase av området. Dette sikrer en god utvikling av eika, samtidig som treet tilfører lekeområdet vesentlige kvaliteter. I byggefase skal hensynssone sikres med gjerde. Det er ikke tillatt å legge masser midlertidig eller permanent i hensynssone, ei heller kjøring med anleggsmaskiner innenfor arealet.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	3,9
1650 - Renovasjonsanlegg	0,0
1810 - Lekeplass	1,2
Sum areal denne kategori:	5,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,9
2012 - Fortau (2)	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	0,4
Sum areal denne kategori:	1,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
Totalt alle kategorier: 7,2	

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
560 - Bevaring naturmiljø	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
Totalt alle kategorier: 0,5	

Figur 11: Arealtabell og hensynssone tabell

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1, BKS3):

Område BKS 1 og BKS3 legger til rette for både kompakte eneboliger i to etasjer og tomannsboliger i to etasjer. Kompaktboliger er boliger som gir forholdsvis lite fotavtrykk, men som er arealeffektive med smarte og innbydende i planløsninger. Hvert hus får carport i forbindelse med inngangspartiet og en ekstra biloppstillingsplass mellom carporten og adkomstveien. Det tilrettelegges også for en privat adkomstvei til alle boenheter innenfor

planområdet, se vedlegg 14, Situasjonsskisse.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 2):

Område BKS 2 legger til rette for tre boliger med opptil 3 etasjer. En tomannsbolig og en enebolig, slik det er foreslått i situasjonsplan. På BKS2 har man fjellrabben i øst, og arealene tåler noe mer høyde på bygningsmasse. Det ses som hensiktsmessig at disse boligene får 3 etasjer, for å gi en variasjon i både høyder og boareal innenfor området. Nærmeste bebyggelse i øst ligger ca 10 m høyere enn planområdet.

Situasjonsplanen viser 11 boenheter i BKS1 og BKS2 og 3 boenheter i BKS2, til sammen 14 boenheter.

Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Området skal benyttes til kildesorteringsanlegg for renovasjon i form av containere for sortering på bakkenivå, inne i renovasjonsbygg. Områdets utforming, valg av beholdertype og kapasitet skal godkjennes av Renovasjon i Grenland. Området er felles for alle boligene i planområdet.

Lekeplass (f_BLK)

Området skal benyttes til lekeplass og skal utstyres som nærlekeplass i samsvar med Porsgrunn kommunes utomhusnormal. Lekeplassen blir tilgjengelig også fra brukere utenfor planområdet via gangstien som skal anlegges mellom Vikingveien og Løkkebergveien innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal utformes en drift- og vedlikeholdsplan for lekeplass og felles utearealer.

Veg (f_SV):

Området skal benyttes til avkjørsel og adkomstveg for planområdet fra Vikingveien. Området er felles for alle boenheter i planområdet. Det skal lages en plan for drift og vedlikehold av arealet.

Kjøreveg (o_SKV)

Området skal benyttes til kommunal veg (Vikingvegen). Veien er eksisterende kommunal vei.

Fortau (o_SF1-2)

Områdene skal benyttes til fortau langs Vikingvegen.

Annen veggrunn grøntareal (o_SVG1, o_SVG2)

Områdene skal benyttes til veigrøft langs fortauet tilknyttet Vikingveien og til snøopplag.

Annen veggrunn grøntareal (f_SVG3, f_SVG4)

Området benyttes som grønn veggrøft langprivat adkomstvei f_SV. Overvann skal håndteres hensiktsmessig på arealene.

Naturområde (GN)

Området omslutter eiketreet og strekker seg sirkulært 15 meter ut fra eika. Det er ikke tillatt med fundamentering av lekeapparater eller anleggelse av sti her. Skjøtsel av området beskrives i skjøtelsesplan for eika. GN sammenfaller med hensynssone for eika.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen ligger nordvestvendt, vestvendt og sydvendt. Bestemmelsene åpner for fritt valg av takform, men takform skal være ensartet for alle boenhetene. Takretning skal være lik for alle boenhetene innenfor et felt. Det tillates flate tak eller saltak/pulttak med takvinkel inntil 27°. Topografien er lett skrånende fra syd mot nord. Bebyggelsen trapper seg nedover mot nord, og vil ligge på ulike nivåer. Dette gir en fin variasjon i det visuelle uttrykket. Byggehøydene styres med høydekoter i plankartet og i planbestemmelsene. Fasaderekker skal også brytes og varieres noe ved hjelp av farge- og materialvalg. Det vektlegges en harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og omgivelser. Nye bygninger skal utformes slik at de er et positivt tilskudd til sine omgivelser. I vedlagte snitt, vedlegg 28, ser man hvordan bebyggelse vil forholde seg til omgivelser, og hvordan regulerte høyder fungerer i forhold til kollen.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planen legger til rette for et boligområde med godt bomiljø og bokvalitet. Området ligger i et etablert bomiljø preget av eneboliger. Området har lite biltrafikk og er ikke belastet med vesentlig trafikkstøy. Det er heller ikke utsatt for vesentlige forurensninger eller andre miljøbelastninger. Terrenget faller mot nord, men landskapet er åpent og terrengfallet relativt svakt. Området har derfor svært gode solforhold og fin utsikt. Lekeplassen som inngår i planen, vil også fungere som et felles uteområde for beboere i alle aldersgrupper. Eiketreet og bergveggen er fine miljøelementer og identitetsskapere for nærområdet.

6.5 Parkering

Boligene får carport i forbindelse med inngangspartiet til hvert hus og i tillegg en biloppstillingsplass mellom carporten og adkomstveien, totalt to plasser pr. boenhet. Dette er i samsvar med kravet i kommuneplanen § 1.6.1.8.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Boligene i planområdet knyttes til eksisterende VA-ledninger i Vikingveien. Ledningsnettets har god kapasitet. Planområdet vil få adkomst fra Vikingveien, som vist i plankartet.

6.7 Trafikkløsning

I planforslaget forutsettes én avkjørsel til planområdet fra Vikingveien, som vurderes å ha god kapasitet til å tåle den trafikkøkningen utbyggingen medfører. Det er ikke foreslått kjøreadkomst fra Løkkebergveien. Det er ikke regulert interne veier i planområdet. Det ønskes frihet til å tilpasse den interne veiløsningen til boligene. Endelig løsning vil bli fastlagt i byggesaken.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Fortauet langs Vikingveien reguleres til offentlig formål. Dette finnes i dag.

6.9 Miljøoppfølging

Det er utformet rekkefølgekrav for å verne eiketre i hensynssone. Det er ikke tillatt å gi igangsettingstillatelse for bygging før skjøtselsplan for eiketreet foreligger. Rekkefølgekrav sikrer også opparbeidelsen av gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien, samt opparbeidelsen av lekeplassen. Sti og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

6.10 Universell utforming

Vikingveiens gjennomsnittlige stigning forbi planområdet er ca. 1:20. Forholdene ligger dermed godt til rette for universell utforming både internt i området og i tilknytningen til omgivelsene. Løkkebergveien har en stigning omkring 1:10 der den passerer planområdet og kan derfor ikke oppnå universell utforming. Universell utforming er derfor heller ikke aktuelt for gangstien fra lekeplassen til Løkkebergveien. Utbyggingen vil bli prosjektert i henhold til tilgjengelighetskravene i TEK.

6.11 Uteoppholdsareal

Situasjonsplan, figur 12, (vedlagt som vedlegg 14) viser at krav til uteoppholdsareal er ivaretatt i henhold til kommuneplanens arealdel. Privat uteoppholdsareal tilknyttet hver bolig er i hovedsak løst på bakkeplan.

Gjeldende krav til tomannsboligene er krav om minimum 50 m² samlet uterom per boenhet, eller per 100 m² BRA boligformål. Minimum 5X7 m (per boenhet) skal være sammenhengende. Minimum 50% av arealet skal være til felles bruk. Felles areal skal ligge på terrengnivå.

Gjeldende krav til eneboliger er 125 m² per boenhet. Av dette skal minimum 20 % være felles uterom, og ligge på terrengnivå. Minimum 7X9 m skal være sammenhengende.



Figur 12: Utsnitt av situasjonsplan inkl. privat MUA, 7x5 m og 7x9 m og felles uteopphold/areal til lek.

Kommuneplanens krav til felles og private uteoppholdsarealer vil bli oppfylt. Som vist på figur 12 har man avsatt 7m x 9m per enebolig, og 5m x 7m per enhet i tomannsbolig. Alle boenheter får i tillegg balkonger/terrasser som tilfredsstiller krav for å medregnes i private uteoppholdsarealer. Areal på balkong er ikke medtatt i MUA illustrasjon. Totalt skal det være minimum 25 m² felles areal på terreng per enebolig, og 15 m² felles

areal per bolig i rekke. Totalt for planområdet blir kravet til felles uteoppholdsareal minimum 270 m² felles på terreng med situasjonsplan som vedlagt. Felles uteoppholdsareal er løst i forbindelse med nærlekeplass. Her vil man kunne etablere sittegrupper, og det vil være gode solforhold for både lek og annen aktivitet. Felles uteoppholdsareal og areal til lek er samlokalisert i planen og er det totale arealet avsatt til formålet er ca 1,1 daa.

Lekeplass/fellesareal:

Totalt areal avsatt til lek er 1,1 daa. Den relativt flate delen av plassen har et areal på ca 1 daa. Differansen utgjøres av gangstien mellom lekeplassen og Løkkebergveien og det tilstøtende bratte terrenget, samt størstedelen av hensynssonen. Dette arealet vil, utvilsomt, også bli benyttet til lek og uteopphold og vil utvide området bruksmuligheter.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt.

6.13 Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp er Søilverød i Tveitanvegen i en avstand av ca. 300 m, som trafikkeres av linje S2. Busstopp Tveten i Prestalleen trafikkeres av linjene 81, 82, M2 og M2N. Avstanden dit er vel 600 m.

6.14 Kulturminner

Det er gjort funn av tre automatisk fredede kulturminner på to ulike destinasjoner innenfor planområdet. Lokalitetene anses som ferdig undersøkt av kulturminnemyndighetene, og er nå registrert i Askeladden. Funnene dateres til eldre bronsealder og overgangen mellom yngre steinalder og eldre bronsealder. Funnene beskrives som bosetning- aktivitetsområde. Arkeologisk rapport følger saken til sluttbehandling som vedlegg 12.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet vil benytte seg av den sosiale infrastrukturen som allerede er etablert i området. Kfr. pkt. 4.11. Innenfor planområdet vil lekeplassen og arealet rundt fungere som møteplasser ikke bare for barn, men for voksne som ledsager barna. Lekeplassen vil bli utstyrt med sittemøbler som ivaretar denne funksjonen. Lekeplassen vil tiltrekke seg barn også fra de tilstøtende områdene utenfor selve planområdet. Et gunstig lokalklima og miljøkvaliteter som eiketreet og bergveggen byr på, vil gjøre plassen attraktiv. Området ved bergveggen lå opprinnelig innenfor barnehagens inngjerdede område. Utbyggingen vil gi området en mer åpen og tilgjengelig karakter.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Området vurderes ikke å ha behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak. Området vil være oversiktlig. Den tette boligstrukturen vil sørge for sosial kontroll. Gjennomgangsmuligheter mellom Vikingvegen og Løkkebergvegen bidrar også til dette.

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

Planområdet vil benytte seg av den allerede etablerte kommunaltekniske infrastrukturen med tilkobling i Vikingvegen. Det er utarbeidet en prinsipp-plan for VAO for området. Denne følger vedlagt som vedlegg 29. Overvann skal håndteres i den grad det er mulig, lokalt på tomten. Flere overvannsmagasin er tenkt etablert på området for å forsinke og fordrøye vann slik at påslipp til kommunalt nett ikke blir over påslippsgrense. Hendelser til og med 20-års regn er ivare tatt med fordrøyingsløsningen. Trygg flomvei er prosjektert og illustreres i VAO planen

sammen med prinsipp for overvannshåndtering. Terrenget er vurdert i utarbeidelse av situasjonsplan, og det er utarbeidet en egen illustrasjon som viser at de prinsipielle løsningene for overvannshåndtering beskrevet i VAO-plan er hensyntatt, og terreng og fallforhold er vurdert. (vedlegg 32, vannkonsept)

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

Renovasjon vil bli basert på ett kildesorteringsanlegg i eget bygg med beholderløsninger som er felles for hele planområdet. Det reguleres et renovasjonsområde, f_BRE, til dette formålet. Området er plassert sentralt i området.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Fra risiko- og sårbarhetsanalysen har man: Avbøtende tiltak for forebygging av skred, er å sikre at fundamenteringsløsninger vurderes av geoteknisk sakkyndig. Dette er sikret i planbestemmelser. Avbøtende tiltak for forebygging av skader ved urban flom/overvann er at fordrøyingsløsning og prosjektert flomveiløsning blir gjennomført, også dette sikres i planbestemmelser. (§2.1.4 Teknisk plan)

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser er gitt i reguleringsbestemmelsenes § 6. Det er stilt krav om følgende forhold:

Før rammetillatelse:

- Godkjent overordnet utomhusplan.
- Trasé for lavspenkabler og plassering av fordelingsskap skal avklares med nettselskapet.

Før igangsettingstillatelse:

- Godkjente tekniske planer for VA, kraftforsyning og håndtering av overvann m.m.
- Geoteknisk vurdering for grave- og fundamenteringsarbeider.
- Plan for beskyttelse av eiketre i hensynssonene H560.
- Situasjonsplan og detaljert utomhusplan.

Før midlertidig brukstillatelse skal følgende være opparbeidet:

- Parkering.
- Adkomst.
- Gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien.
- Lekeplass.

6.21 Naturmangfold

Det er avsatt hensynssone på 15 m for bevaring av naturmangfold (H560) for å ivareta treet i den registrerte naturtypen C1 Hule eiker (NiN kartlegging, vedlegg1). hensynssonen samsvarer med formålet naturområde.(GN) Eiketreet har en omkrets omtrent 240 cm. Treet er fra tidligere registrering som er gjort ihht DN- håndbok 13 klassifisert med lokal viktighet (C). Bergveggen er klassifisert med lokal viktighet i tidligere registrering. Bergveggen klassifiserte ikke til å bli registrert i NiN registrering. Både bergveggen og eiketreet er

vesentlige miljøelementer som bidrar til å øke området attraktivitet og skape steds karakter. Ved at naturelementene er en del av naturområde og i tillegg er omsluttet av areal til lek, får de et effektivt vern, som formaliseres gjennom den regulerte hensynssonen. Det er utformet en skjøtselsplan for eiketreet, som baserer seg på råd fra konsulent på naturmangfold. I reguleringsbestemmelsene er det også stilt krav om tiltak mot spredning av svartelistede arter. Det er ikke registrert andre forhold av betydning for naturmangfoldet innenfor planområdet.

7. Konsekvensutredning:

Kfr. referatet fra oppstartmøtet. Det er ikke funnet noe punkt i forskrift om konsekvensutredninger eller i forskriftens vedlegg I-II som innebærer krav om konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Nummereringen viser til tilsvarende nummerering i Sjekkliste for Grenlandsstandard. Kun temaer som ikke er behandlet annet sted i planbeskrivelsen er omtalt nedenfor. For øvrige temaer vises det til sjekklstens side "Kommentert hvor", som igjen viser til de relevante punktene i planbeskrivelsen for de ulike tema. Det forventes at det gjennomføres en utbyggingsavtale mellom utbygger og tiltakshaver for fortau.

Overordnet plan

1) Oppfølging av ATP Grenland

Det er forslagsstillers oppfatning at planforslaget er i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i ATP Grenland. viktige momenter i denne sammenheng:

- Planområdet ligger innenfor Bybåndet.
- Krav til tetthet oppfylles.
- Planen bidrar til fortetting innenfor et allerede etablert boligområde og tar i bruk et allerede utbygd område til et nytt formål. Eksisterende infrastruktur benyttes. Denne har god kapasitet.
- Planen legger til rette for universell utforming. Deler av areal til lek og sti vil avvike fra krav på grunn av feltets topografi.
- Planen tar hensyn til barn og unge. Et eksisterende lekeområde bevares og opprustes.
- Det er relativt kort avstand til busstopp og tilknytning til overordnet sykkelveinett.

7) Bypakke Grenland.

Planen er sjekket ut i forhold til bypakke Grenland. Det er ikke prosjekter i bypakken som vil berøre planområdet.

8) Folkehelse.

Folkehelseperspektivet er et grunnleggende premiss for reguleringsarbeidet. Momenter som har betydning for folkehelsen og er ivarettatt i reguleringsarbeidet og sikret gjennom bestemmelsene:

- God orientering av boligene med hensyn til solforhold, utsikt og skjerming mot innsyn.
- Gode uteoppholdsarealer, både private og felles.
- Skjerming mot støy og annen forurensning.
- Gode lekearealer.
- Tilgang til friområder og turveier.
- Trafikksikker tilrettelegging for myke trafikanter.
- Universell utforming.

10) Nær- og fjernvirkning, tilpasning.

Kravet til arealutnyttelse er vesentlig større i dag enn da området Tveitanlia ble utbygd på 1960-tallet. Det er derfor selvsagt at planområdet må få en annen karakter enn de nærmeste omgivelsene. 1960-tallets bygningstypologi er ikke et svar på dagens tetthetskrav. Det ønskes en kompakte boliger i varierende størrelse. Det er dermed klart at småhusmålestokken ikke kan være modell for løsningen. For å ikke bryte unødige mye med målestokken i omgivelsene, er det valgt en løsning med kompaktboliger og tomannsboliger i 2 etasjer. Det er i tillegg noen få boliger med maksimalt 3 etasjer. Disse ligger nærmest fjellrabben.

Det er ikke til å unngå at planområdet, ferdig utbygd, vil skille seg fra omgivelsene. Det vurderes som viktigere at området har en indre sammenheng enn at omgivelsenes bygninger forsøkes kopiert. Det er valgt et moderne uttrykk, som knyttes til omgivelsene gjennom detaljering, volumoppdeling og fargebruk. Illustrasjonene viser bygninger med saltak. Reguleringsbestemmelsene åpner likevel for bruk av skråtak i form av saltak eller pulttak, men krever at alle bygninger i samme felt har samme takvinkel. På den måten er det gitt noe frihet til variasjon i løsninger, samtidig som helhet i området er sikret.

Man ser av vedlegg 28, Snitt hvordan bebyggelse vil forholde seg til omgivelsene med tanke på maksimale høyder. Høyder på omkringliggende eksisterende bebyggelse er også medtatt.

Friluftstinteresser

40) Friluftsliv

Planområdet er et allerede utbygd område, omsluttet av etablerte boligområder. Planen vil derfor ikke ha konsekvenser for friluftslivet.

Fiskeinteresser

41) Gytemuligheter/leveområder/kantsoner

Planområdet er et allerede utbygd område, omsluttet av etablerte boligområder. Området inngår ikke i leveområder for fauna og har ikke kantsoner som kan ha betydning for flora eller fauna. Det er ikke åpent vann eller bekker i området.

Trafikksikkerhet

82) Gang- og sykkelveinett

Det er gang- og sykkelvei langs Tveitanvegen, som knytter seg til et sammenhengende gang- og sykkelveinett i kommunen. Vikingvegen og Løkkebergvegen, som gir adkomst til Tveitanvegen har lite trafikk og fartsgrense 30 km/t. Alternativt gir Vikingvegen nordover og Orrevegen tilkomst til gang- og sykkelveien langs Ullinvegen.

9. Avsluttende kommentarer:

Det er lagt vekt på å finne løsninger som gir god arealutnyttelse, og som gir et attraktivt boligmiljø med boliger av type kompaktboliger som gir et lavt fotavtrykk. Løsningen vektlegger også bevaring av områdets særegne naturtyper. En større lekeplass som også er tilgjengelig for området omkring skal innpasses i området. Plassering av lekearealet har vært en premiss for utforming av planen. Samtidig skal man hensynte eiketreet. Eiketreet har fått en stor hensynssone, for å verne røtter og krone. Krona er i dag ganske smal, men har potensiale til å bli bredere. Fundamenterte lekeapparater og gangsti skal legges utenfor hensynssone, men det er naturlig at man vil kunne være rundt, og leke innenfor hensynssonen også. De grønne arealene er store, og med fornuftig skjøtsel får man gode arealer til lek og felles bruk, samtidig som det gamle treet bevares. Treet, og også bergveggen er miljøelementer som er svært positive for lekeplassen og visa versa. Bergveggen sørger for ly, og treet er også med på å bremse vinden. I sommerkveldene vil den soloppvarmede bergveggen gi området en ekstra lunhet. Reguleringsbestemmelsene sørger for at det blir anlagt en gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien, delvis over lekeplassen. Dermed sikres en snarvei gjennom området og samtidig lettvinnt adgang til lekeplassen for brukere fra nærområdet på begge sider. Stien vil også bidra til å utvide de lekemulighetene lekeplassen ellers kan by på. Det er ønskelig at gangstien kan tilpasses uteoppholdsareal og areal til lek. Det er derfor valgt å ikke regulere inn stien som eget formål, men i stedet styre plasseringen ved hjelp av et bestemmelsesområde.

Underjordisk parkering for leilighetene har vært vurdert, men er ikke funnet å være økonomisk gjennomførbart for et prosjekt av dette omfanget. Terrengforholdene legger heller ikke så godt til rette for en slik løsning. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ville derfor oppta urimelig mye areal. I stedet er det satset på integrert carport som en del av bygningsmassen samt parkering i framkant av carport.

Det er regulert én kjøreadkomst til området fra Vikingveien. Intern veiføring er regulert som privat, felles veg, da området tilrettelegger for færre boenheter enn hva kommunen krever for å ønske å overta vegen. Kildesorteringsanlegg for renovasjon er plassert ved internvei som vist i plankartet. 14 boenheter tilfredsstillende ikke krav til nedgravd løsning. Renovasjonsløsning er da regulert ved adgang til feltet i et eget renovasjonsbygg, med enkel tilgang for renovasjonsbil. Svingradius, vegbredde og vendemulighet skal tilpasses slik at renovasjonskjøretøy har tilfredsstillende framkommelighet.

Vedlegg:

1. Fagrapport om naturkvaliteter, datert 16.09.2022
2. Referat fra oppstartmøte 01.06.2016
3. Varslingsannonse, 06.10.2016
4. Naboliste
5. Referat fra møte med naboer og gjenboere på Tveten barneskole den 08.09.2016.
6. Varslingsbrev
7. Brev fra Fylkesmannen i Telemark datert 26.08.2016
8. Brev fra Telemark fylkeskommune datert 25.07.2016
9. Brev fra NVE datert 19.07.2016
10. Brev fra Siri Bergan van Baal og Ad-Jan van Baal datert 28.08.2016
11. Brev fra arb. gruppe for naboer v/Roar Svendsen, Siri van Baal, Roger Leonardsen, Jan Petter Eskilt, Bent Ole Kaldhussæter datert 04.11.2016
12. Arkeologiske undersøkelser datert 20.01.2021
13. Geoteknisk rapport- områdestabilitet datert 20.05.2021
14. Situasjonsskisse, 14 enheter, datert 19.12.2022
15. ROS-analyse datert 06.10.2022
16. Varslingsannonse Telemarkavisa, 18.05.2022
17. Varslingsannonse Varden, 18.05.2022
18. Varslingsbrev
19. Innspill VTFK, datert 08.06.2022
20. Innspill LEDE, 23.06.2022
21. Innspill DMF, datert 13.06.2022
22. Innspill statsforvalter, datert 14.06.2022
23. Innspill Eskilt, 23.06.2022
24. Innspill Farstad, 23.06.2022
25. Innspill van Baal, 23.06.2022
26. Varslingsliste mottatt fra kommunen
27. Solstudier, Tveitanlia, datert 19.12.2022
28. Snitt
29. VAO rapport, datert 05.09.2022
30. Skjøtselsplan, eik, datert 16.09.2022
31. Sjekkliste Grenlandsstandard
32. Vannkonsept