



Planbeskrivelse Detaljregulering for Sandtaket på Eidanger

Forslag, 04.12.2019
Eidanger Boligutvikling AS
Bane Nor Eiendom AS

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	PLANSTATUS.....	4
3	EIENDOMSFORHOLD OG PLANAVGRENSING	6
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
5	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	13
6	MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID	15
7	PLANFORSLAGET	18
8	ROS-ANALYSE	25
9	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25
10	VURDERING AV PLANFORSLAGET	26
11	VEDLEGG	26

1 Bakgrunn

Planforslag fremmes på vegne av Eidanger Boligutvikling AS og Bane Nor Eiendom AS. Hensikten med reguleringsplanen er å ivareta en kombinasjon av flere ulike arealbruksinteresser:

1. Det legges til rette for småskala boligbebyggelse i en stor del av Sandtaket.
2. I areal omkring Eidanger Stasjon legges det til rette for kombinerte formål bolig / næring / tjenesteyting. Eksisterende jernbanespor opprettholdes.
3. Del av planområdet skal nyttes til utvidelse av gravlunden på Eidanger.
4. Av hensyn til naturmangfold skal del av eksisterende terreng og vegetasjon i området opprettholdes som naturområde.

Eidanger Sandtak drives / nyttes ikke lenger som massetak, fordi sandkvaliteten på stedet er for dårlig til å være etterspurt som byggesand / ressurs i dagens marked.

Eidanger Sandtak framstår i dag som «et stort krater». Planforslaget er basert på en betydelig terrengbearbeiding, med tilførsel av ca. 650.000m³ fyllmasser, for å heve terrengnivået i området før det bygges ut. Det er tatt sikte på at disse massene skal tilføres fra planlagte tunnelanlegg for ny E18-trasè, som passerer like sør for planområdet. Overskuddsmassene fra Nye Veiers anlegg vil dermed få kortreist transportvei til deponi, og de vil få en samfunnsnyttig anvendelse.

Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått Eidanger Boligutvikling AS og Bane Nor Eiendom AS i utarbeidelsen av planforslaget. Som ledd i planarbeidet er det også innhentet bistand fra andre fagmiljø:

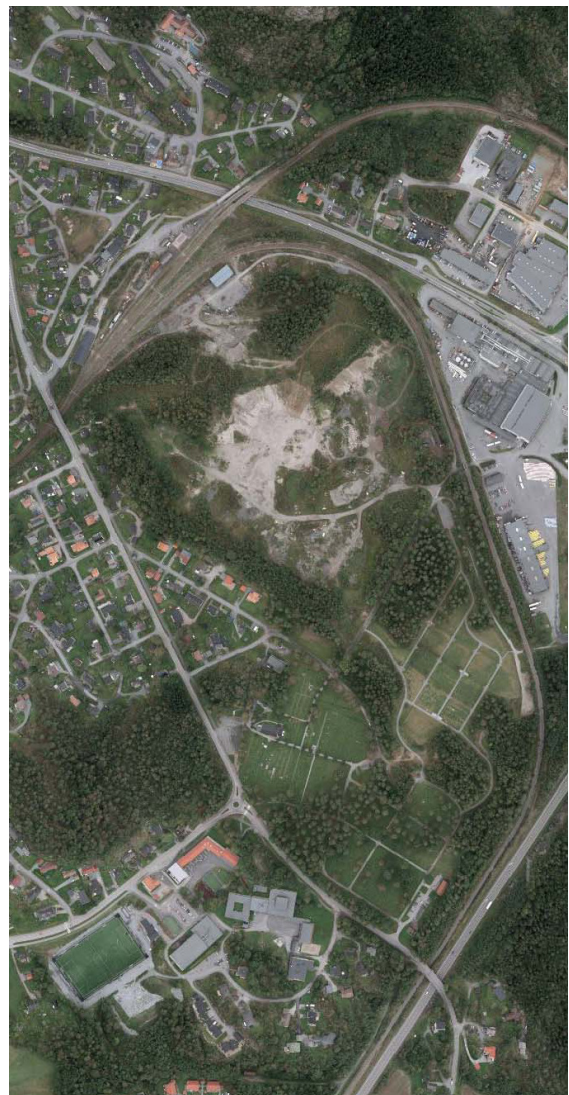
Dronninga Landskap AS og Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS – landskapsvurdering, terrengforming og volumberegning.

Grunn Teknikk AS – vurdering av terrengstabilitet og massedeponering.

Asplan Viak AS – registrering og vurdering av naturverdier.

Asplan Viak AS – trafikkvurdering.

Samarbeid og dialog mellom Bane Nor, Eidanger Boligutvikling og Nye Veier har pågått fortløpende i planprosessen.



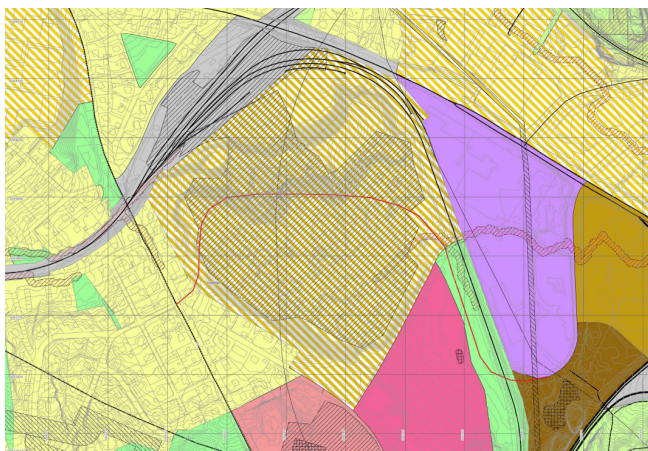
figur 1 – flyfoto, Eidanger

2 Planstatus

2.1 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealdel til kommuneplanen gir føringer for arealbruk i planområdet:

- Byggeområde for kombinerte formål «bolig/næring, framtidig» i Sandtaket.
- Framtidig vegforbindelse (Ullinv. – Moheim) gjennom Sandtaket.
- Stasjonsområdet og jernbanespor gjennom området er avsatt til arealbruk «veg, nåværende».
- Hensynssone for bevaring av naturmangfold vises over en stor del av Sandtaket og stasjonsområdet.
- Etablerte boligeiendommer langs Ullinvegen / Schønings veg er vist med arealbruk «bolig, nåværende».
- Krav til boligtetthet er 2/daa (bybåndet) og 3/daa (omkring lokalsenter)

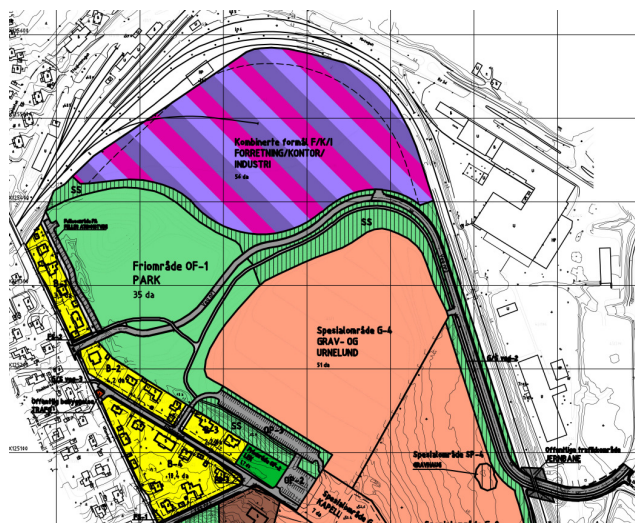


figur 2 – Utsnitt, gjeldende kommuneplan

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan «631 - Eidanger kirkegård», vedtatt 25.04.2002 er gjeldende for Sandtaket. Planen viser følgende arealbruk:

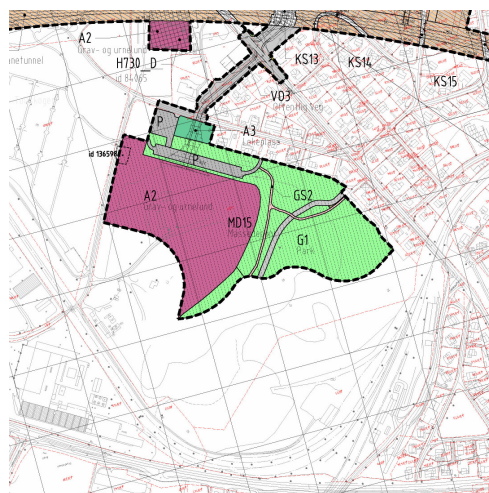
- Kombinerte formål forretning/kontor/industri i nordre del av området
- Grav- og urnelund i søndre del av området
- Parkbelte/friområde og vegforbindelse sentralt i området.



figur 3 – Utsnitt, reguleringsplan for Eidanger kirkegård

Reguleringsplan «376 - Vestfoldbanen 12.2 dobbeltspor- med endring», vedtatt 7.6.2012 er også gjeldende for del av Sandtaket. Planen viser samme arealbruk som reg.plan 631, men legger i tillegg til rette for oppfylling/deponering av masser (fra tunnelanlegg for jernbane).

Jernbanetunnelen er nå etablert, uten at Sandtaket ble benyttet til deponering av overskuddsmasser fra jernbanetunnelen.



figur 4 – Utsnitt, reg.plan for Vestfoldbanen

Planforslaget for Eidanger sandtak vil erstatte del av de gjeldende reguleringsplanene.

3 Eiendomsforhold og planavgrensning

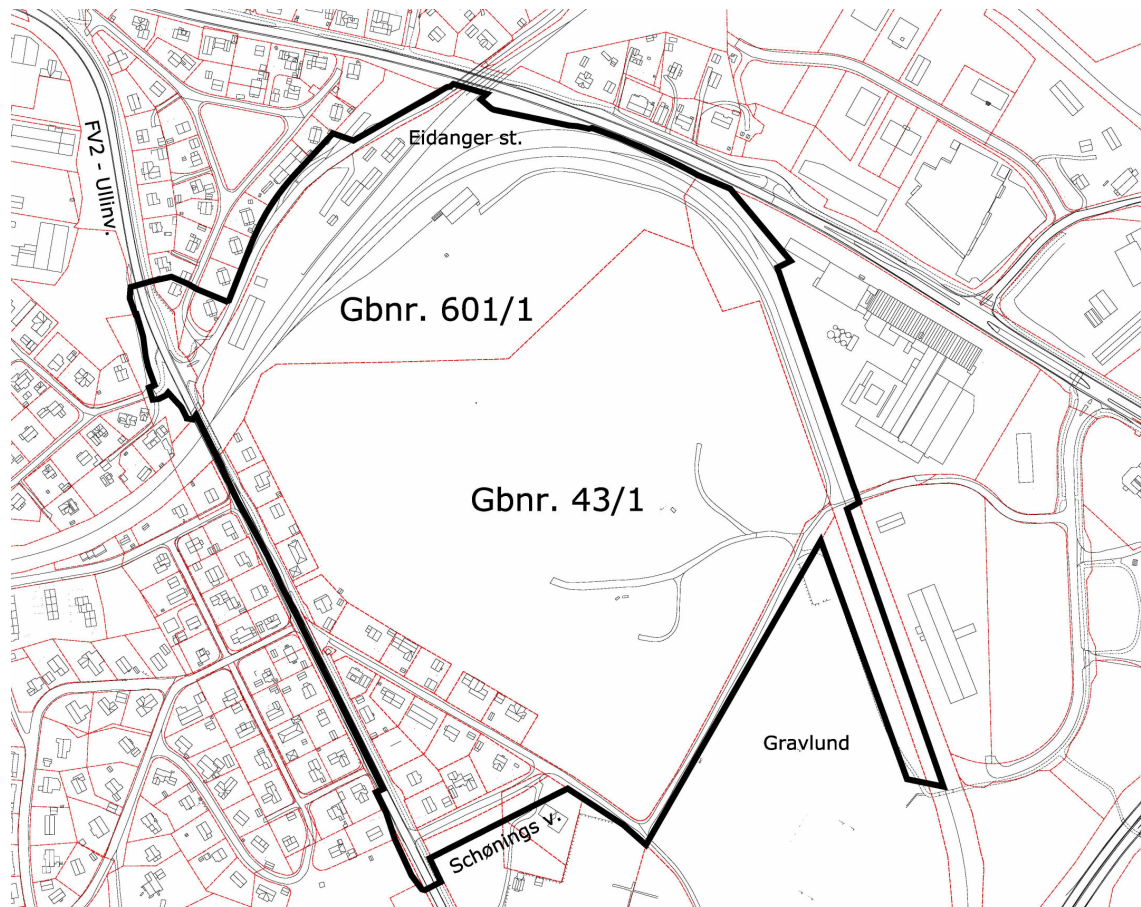
Gbnr. 43/1, hoveddel av planområdet, eies av Opplysningsvesenets Fond.

Gbnr. 601/1, stasjonsområdet og nordre del av Sandtaket, eies av Bane Nor SF.

Ullinvegen har status som fylkesvei – FV2.

Vegene Schönings veg, Stasjonsvegen og Prestemoen er kommunal veggrunn.

Eierskap til øvrige eiendommer i og inntil planområdet fremgår av vedlegg 2c til planbeskrivelsen.



figur 5 – Kart som viser eiendomsgrenser og varslet avgrensning av planområdet

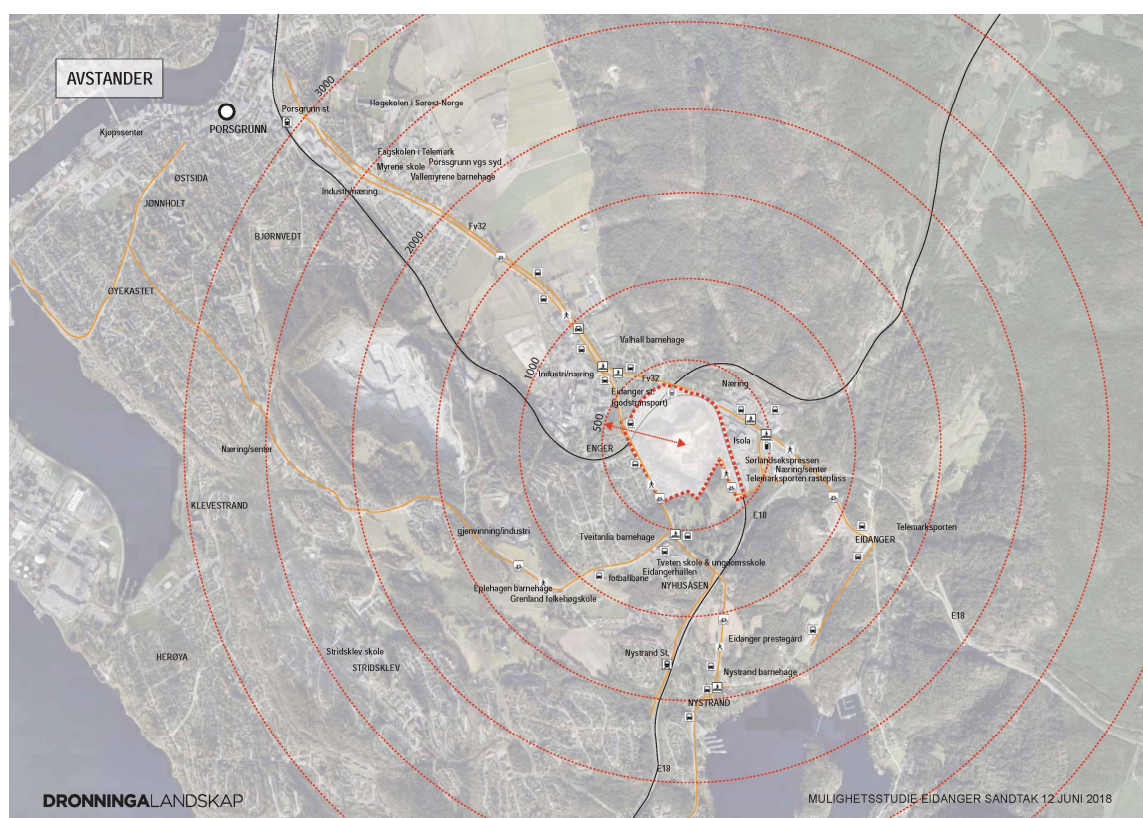
Plangrense er satt på følgende måte:

- i senter av Ullinvegen, med utvidelse omkring kryssområder
- i eiendomsgrenser mot/omkring tilstøtende eiendommer / veggrunn
- i samsvar med formålsgrenser i gjeldende reg.plan i sørøstre del av planområdet

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Eidanger – sør for Vallemyrene, og nord for Eidanger kirke og gravlund. Planområdet er omsluttet av vegene fv32 Movegen, fv2 Ullinvegen, Schønings veg og Prestemoen. Planområdet har utstrekning ca. 273 daa. Av dette utgjør gbnr. 43/1 ca. 140daa. og Stasjonsområdet/banegrunn ca. 80daa. Private eiendommer langs Ullinvegen og Schønings veg er også omfattet av planforslaget (jf. figur 5).



figur 6 – «Avstander». III : Dronninga Landskap AS.

- Planområdet ligger ca. 3km sørøst for Porsgrunn sentrum.
- Skole og idrettsanlegg ligger i gangavstand, sør for planområdet
- I tilstøtende arealer vest for planområdet ligger etablerte boligområder
- Forretningsstilbud / lokalsenter på Moheim ligger i gangavstand, øst for planområdet 8 (- med adkomst via gangtunnel under jernbanen)
- Det er etablert industrivirksomhet (Isola) øst for planområdet
- Gravlundene som omgir Eidanger kirke er planområdets nærmeste nabo i sør
- Eidangerfjorden / Olavsberget ligger ca. 1,5km sør for planområdet
- På nordside av Movegen ligger Valleråsen / Bjørkedalen, med sammenhengende naturområder og kulturlandskap

4.2 Virksomhet i planområdet

Bane Nor driver i dag (en begrenset) kontor- og lagervirksomhet på Stasjonsområdet / nord i planområdet. Selve stasjonsbygningen er i dag utleid til boligformål. Bane Nor er i gang med en prosess der bruk/utvikling av «jernbane-eiendommer» vurderes i en større sammenheng. Det er foreløpig ikke konkludert med hvordan arealene på Eidanger skal nyttes i fremtiden. Bane Nor er derfor avhengige av at det planlegges med stor grad av fleksibilitet.

Det er ikke bebyggelse eller etablert virksomhet på gbnr.43/1. Eiendommen har blitt nyttet som deponi for overskuddsmasse etter bygging av Hovengatunnelen. Sandtaket benyttes i noen grad som tur-/rekreasjonsområde av beboere i nærområdet.



figur 7 – Skråfoto.

4.3 Topografi



figur 8 – kotekart, dagens situasjon.

Stasjonsområdet og jernbanelinja ligger på ca. cote+40. Terrenget inne i Sandtaket utgjør et platå som også ligger på ca. cote+40.

Mellom Stasjonen og søndre del av sandtaket er den opprinnelige terrengformen urørt, slik at dette arealet framstår som en «sandrygg» som løper øst-vest gjennom området, med bratte skråninger mot nord og sør. Den høyeste delen av Sandryggen ligger på ca. cote+70.

Boligene langs Ullinvegen og Schønings veg ligger på terrengnivå som faller nordover fra ca. cote+60 til ca. cote+50. I sørøst reiser gravlunden seg over «krateret» i Sandtaket.

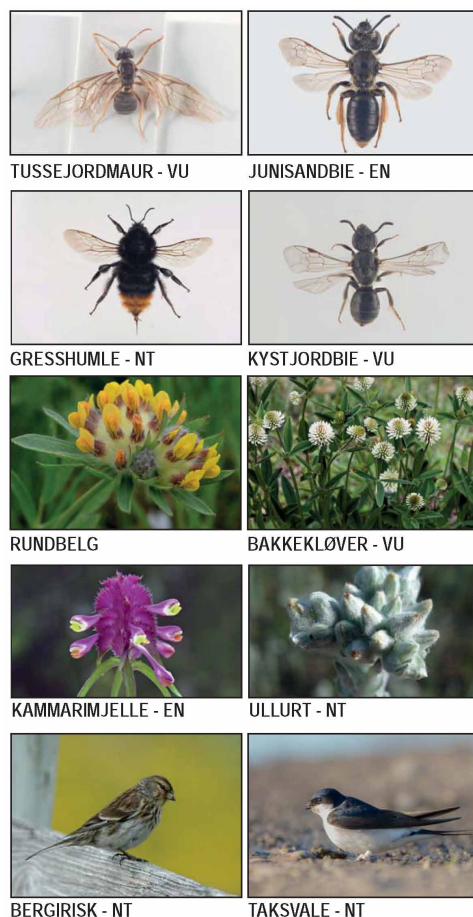
Fra de høyereliggende delene av planområdet er det vid utsikt.



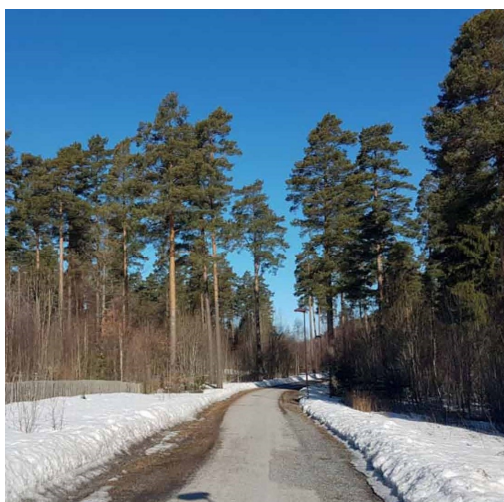
figur 9 – utsikt mot nord, fra Sandryggen.

4.4 Grønnstruktur og naturverdier

I randsonene av planområdet og oppå Sandryggen står det blandings- og furuskog, jf. fig.7. I Stasjonsområdet og Sandtaket ellers er det «relativt sparsomt med vegetasjon». Både i Sandtaket og på Stasjonsområdet er det registrert leveområder for «rødlistede» insekt- og plantearter – jf. Miljøverndirektoratets innsynsside. Det er redegjort nærmere for naturmangfold og naturverdier i rapport fra biolog, vedlegg 4 – og i beskrivelsens pkt. 6.1, 7.7.2 og 7.8.2.



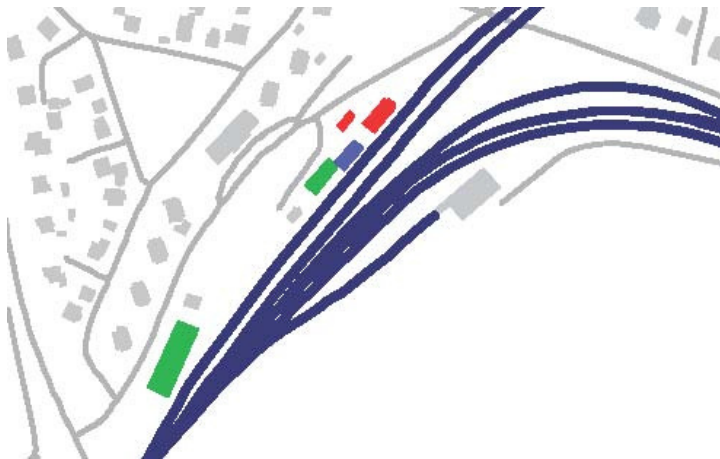
figur 10 – rødlistearter



figur 11 – Furuer ved gravlunden. Foto: Dronninga Landskap AS.

4.5 Historie / Kulturverdier

I høringsforslag til kommunal kulturminneplan er det knyttet verneinteresser til bebyggelsen i Stasjonsområdet på Eidanger: Selve stasjonsbygningen og tilhørende «anneks» (vist med rødfarge på kartutsnitt) er i forslaget til kulturminneplan vurdert å være de mest verneverdige bygningene på stasjonsområdet:



Stasjonsvegen 6 140508721 B Godslager. Viktig del av jernbanestasjonsanlegget
Stasjonsvegen 6 164100154 C Krigsminne. Tyskerbrakke
Stasjonsvegen 6 140508748 C Viktig del av jernbanestasjonsområdet
Stasjonsvegen 6 140508705 A Høy symbolverdi
Stasjonsvegen 6 140508713 A Høy miljøverdi. Viktig del av stasjonsanlegget

figur 12 – utsnitt fra høringsutkast, Kulturminneplan, Porsgrunn kommune.



figur 13 – Eidanger stasjon. Foto: Dronninga Landskap AS.

Det er knyttet nasjonale verneinteresser til Eidanger kirke og gravlund, som ligger utenfor planområdet. Det er registrert automatisk fredet kulturminne (hulveg) sør for Schønings veg, inntil/like utenfor planområdet. Hensynet til kirken/gravlunden og hulvegen er nærmere omtalt i beskrivelsens pkt. 6.

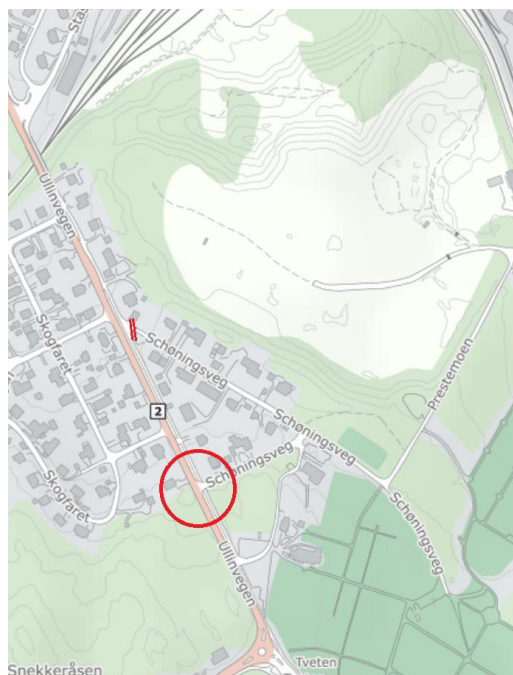
4.6 Grunnforhold / terrengstabilitet

Firma Grunn Teknikk AS har utarbeidet rapporter med dokumentasjon og vurdering av grunnforholdene i Sandtaket – jf. vedlegg 5 og 5b. I rapportene konkluderes det med at setningsproblematikk kan unngås, dersom terrengnivå ikke fylles opp over «historisk terrenghøyde» (jf. kotekart i rapport). I rapport er det også redegjort for viktige hensyn som må ivaretas ifm. deponering av masser.

4.7 Trafikale forhold

Firma Asplan Viak AS har utarbeidet rapport med vurdering av trafikale forhold i og omkring planområdet – jf. vedlegg 6. I rapporten vurderes / redegjøres det bl.a. for følgende:

- Trafikkmengde og fartsgrenser i området
- At kjøreatkomst til området anbefales via Ullinvegen / Schøningsveg, jf. fig. 14
- Siktforhold / krav til frisikt i krysset Ullinvegen / Schøningsveg
- Mulighet for ny, supplerende adkomstveg til området
- Vurdering av alternativ anleggsvei for deponering av masser



figur 14 – hovedadkomst Ullinvegen / Schøningsveg

4.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende teknisk infrastruktur i området – og muligheter for tilknytning til denne - er drøftet med kommunalteknisk avdeling og Skagerak Energi AS. Det vises til beskrivelsens pkt. 7.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Porsgrunn kommune ble avholdt 25.04.18. Referat etter møtet følger vedlagt. Hovedpunkter i referatet er:

1. Planarbeidet vurderes å være i samsvar med overordnet plan.
2. Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning.
3. Planlagte tiltak utløser behov for utbyggingsavtale.
4. Området vurderes å være egnet for boliger.
5. Boligtetthet må ivaretas iht. kommuneplanens krav.
6. Naturmangfold må utredes.
7. Kjøreadkomst kan anlegges via Ullinvegen.
8. Gode forbindelseslinjer for myke trafikanter må ivaretas.
9. Hensyn til nabolag og trafiksikkerhet må ivaretas ifm. anlegg/deponering.
10. Kommunens behov for utvidelse av eksisterende gravlund må utredes/avklares.

5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 13.06.18 med annonser og varsel pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, relevante lag/organisasjoner og offentlige instanser. Planarbeidet ble også kunngjort på kommunens nettside. Svarfrist ble satt til 17.08.18. Kopi av planvarsel følger vedlagt.

5.3 Møter med Kirkelig fellesråd. Prinsippvedtak om gravlundsutvidelse

Plansaken – og behov/løsninger for utvidelse av gravlunden på Eidanger – ble drøftet i møter mellom kommune, forslagsstiller og Porsgrunn kirkelige fellesråd 05.10.18 og 22.11.18. Det ble på dette grunnlaget fremmet en prinsippsak for politisk behandling, der forslag til gravlundsutvidelse var skissert. UMB-utvalget vedtok/bifalt den skisserte løsningen. Referat etter møter med fellesrådet og kopi av UMB-vedtak følger vedlagt, jf. vedlegg 7 og 8.

5.4 Møter og avtale med Nye Veier

I løpet av planprosessen har det vært gjennomført jevnlige møter mellom Nye Veier og forslagsstiller. Hensikten med møtene har vært å holde hverandre gjensidig oppdatert om egne reguleringsarbeider (E18 / Sandtaket), og å drøfte og forankre betingelser og løsninger for massedeponering i Sandtaket. Pr. 21.06. ser det ut til at inngåelse av en avtale mellom partene er nært forestående.

5.5 Møter Bane Nor Eiendom / Eidanger Boligutvikling

I løpet av planprosessen har det vært gjennomført jevnlige møter mellom Eidanger Boligutvikling og Bane Nor. Hensikten med møtene har vært å optimalisere planlagt arealbruk – på tvers av eiendomsgrenser. Løsning for kjøreadkomst til nordre del av planområdet har også vært et sentralt tema i disse drøftingene.

5.6 Møte med Statens vegvesen

Plansaken ble drøftet i møte mellom forslagsstiller og Statens vegvesen 02.05.19. Premisser SVV hadde gitt (i mail av 09.04.19) for etablering av ny kjøreadkomst fra nordre del av Ullinvegen ble drøftet spesielt. SVV opprettholdt sin vurdering av krav til den skisserte kryssutformingen, jf. vedlegg 9. Forslagsstiller vurderer konsekvensene og omfanget av vegvesenets krav som så omfattende – og usikre mht. konsekvenser for

fremdrift i planarbeidet – at det ble besluttet å holde fast ved «den opprinnelige løsningen», med kjøreadkomst fra søndre del av Ullinvegen (som vises i det foreliggende planforslaget).

5.7 Dialog med nabolag

Forslagsstiller har i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeidet mottatt telefonhenvendelser fra beboere i planområdet / nabolaget. Innringere er blitt anmodet om å presentere sine synspunkter i form av skriftlig merknad. Behov for videre dialog / orienteringsmøte med nabolaget kan vurderes nærmere ifm. offentlig ettersyn av plansaken. Det er inngått avtale med eier av Ullinv. 28 om makeskifte av grunn, slik at det kan legges til rette for etablering av GS-veg på nordside av denne eiendommen, slik det er vist i planforslaget. Avtalen er muntlig – skriftlig avtale er under utarbeidelse.

6 Merknader til varsel om planarbeid

Det er mottatt følgende merknader til planvarsel:

1. Fylkesmannen i Telemark
2. Statens vegvesen
3. NVE
4. Riksantikvaren
5. Telemark fylkeskommune
6. Agder og Telemark Bispedømmeråd
7. Porsgrunn kirkelige fellesråd
8. Rune Larsen, Ullinvegen 46

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor – og følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

6.1 Fylkesmannen i Telemark, 16.08.18

Arealeffektivitet. FM ønsker høy tetthet av boliger, i samsvar med føringer i regionale planer og statlige retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar: Illustrasjonsplan viser en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med boligtetthet ca. 2,3 boliger/daa i regulerte boligområder – dette i samsvar med kommuneplanens krav i Bybåndet. Illustrert løsning for Bane Nors arealer viser boliger i blokkbebyggelse, med en boligtetthet som innfrir gjeldende krav med svært god margin (- dersom det besluttes å bygge boliger også i dette området).

Naturmangfold. Div. rødlistearter registrert. Innsigelse vurderes, dersom naturkvaliteter ikke blir tilfredsstillende hensyntatt.

Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet en fagkyndig vurdering (vedlagt) av naturmangfoldet i planområdet. I vurderingen konkluderes det med at biotopene på «Sandryggen» representerer svært store naturverdier. Hensyn til naturmangfold ivaretas ved at del av Sandryggen opprettholdes. Området er regulert til «hensynssone, bevaring av naturmiljø». Gjenværende del av Sandryggen er foreslått regulert til offentlig naturområde – med forutsetning om at nødvendig skjøtsel for ivaretagelse av naturverdier skal skje i regi av kommunen.

Det er registrert forekomst av bakkekløver (som er rødlistet på Miljødirektoratets innsynsside) på stasjonsområdet. Forslagsstiller kontaktet 30.10.19 Fylkesmannen for en vurdering mht. bakkekløver. FM orienterte senere om at de hadde kontaktet Miljødirektorat for snarlig avklaring og tilbakemelding. Forslagsstiller har etter dette ikke mottatt ytterligere informasjon fra FM.

Eksperthet for karplanter omtaler bakkekløver-forekomsten på en måte som ikke tilsier at den skal vernes (forekomsten omtales som «ugress» - jf. vedlegg). Det er derfor ikke tatt spesielle hensyn til bakkekløver i planforslaget.

Støy og forurensing. Det er behov for støyvurdering ift. dagens situasjon + evt. økt virksomhet på Breviksbanen. Det kan oppstå sjenerende lukt fra Isola.

Forslagsstillers kommentar: Basert på inntrykk fra befaring virker ikke området å være støyutsatt. Planlagte boliger ligger tilbaketrukket fra bilveger. Hoveddel av jernbanetrafikk passerer i tunnel forbi planområdet, og genererer ikke støy.

Reguleringsbestemmelser krever at grenseverdier gitt i gjeldende forskrift skal legges til grunn for videre prosjektering (og anleggsvirksomhet). Areal nærmest Isola er ikke planlagt nytt til boligformål. Evt. problem med sjenerende utslipp bør adresseres til Isola.

Friluftsliv og folkehelse. Interne arealer til nærfriluftsliv og gode GS-forbindelser bør prioriteres.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget viser fortau langs nye overordnede boliggate. Det er allerede etablert GS-veg langs Ullinvegen, og gangvegforbindelse til Moheim-området. Reguleringsplan sikrer bilfrie GS-forbindelser og

grønnstruktur/friområder som gir gode muligheter for rekreasjon, lek og opphold i nærområdet.

Risiko og sårbarhet. Krav om ROS-analyse.

Forslagsstillers kommentar: ROS analyse følger vedlagt. Det vises også til vedlagte rapporter fra vegplanlegger, geotekniker og biolog.

6.2 Statens vegvesen, 17.08.18

Det må utarbeides trafikkberegninger og trafikktegnninger. Vurdering av dagens situasjon må sammenholdes med planlagt situasjon. For tiltak langs FV2 Ullinvegen kreves gjennomføringsavtale med SVV.

Forslagsstillers kommentar: Det vises til vedlagt trafikkvurdering fra Asplan Viak AS, samt drøfting i møte med SVV 02.05.19. Krav til gjennomføringsavtale er nedfelt i reguleringsbestemmelser.

6.3 NVE, 17.08.18

Generell info om direktoratets myndighets- og kompetanseområder. Link til div. veiledere / retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar: Nødvendige hensyn til terrengstabilitet + overvannshåndtering blir ivaretatt, jf. vedlagte rapporter fra geotekniker.

6.4 Riksantikvaren, 17.08.18

Peker på viktigheten av at planforslag utarbeides med hensyn til Eidanger kirke med omgivelser (automatisk fredet middelalderkirke). Virkning av planlagte tiltak må utredes. Innsigelse vil bli vurdert, dersom kulturminnet ikke hensyntas.

Forslagsstillers kommentar: Arealene som ligger inntil gravlunden foreslås nytt til utvidelse av gravlunden (ca. 30daa av forslagsstillers eiendom) Opparbeiding i dette området vil gjennomføres i regi av kirken/kommunen/vernemyndigheten.

Arealet inntil gravlunden på Eidanger fremstår i dag som et stort sår i landskapet. Planlagt terrengbearbeiding, utbygging og tilplanting i byggeområdene vil medføre en bedring av de visuelle kvalitetene omkring Eidanger kirke og gravlund.

6.5 Telemark fylkeskommune, 17.08.18

Areal og transport. Det vises til regional plan ATP Grenland, og anmodes om effektiv arealbruk og variert botilbud.

Forslagsstillers kommentar: Kommunens generelle krav til boligtetthet i Bybåndet blir ivaretatt. Området er avsatt til boligformål i kommuneplan. Det er etablert kollektivtilbud innenfor planområdet (Ullinvegen). Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med ATP-planen.

Kulturminner. Automatisk fredet kulturminne ID 224210 («hulveg») er registrert, og skal vises med utvidet hensynssone i plankart.

Forslagsstillers kommentar: Hulvegen ligger syd for Schønings veg. Planområdet er avgrenset i eiendomsgrense langs Schønings veg. Planforslaget vurderes å ikke være i konflikt med/omfatte hulvegen.

Generell bestemmelse om meldeplikt (ved evt. nye funn) ønskes tatt inn i bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar: Bestemmelse om meldeplikt er tatt inn i bestemmelser.

6.6 Agder og Telemark Bispedømmeråd, 19.07.18

Viktig at gravplassens ro og verdighet kan opprettholdes.

Forslagsstillers kommentar: Arealene som ligger inntil gravlunden foreslås nytt til utvidelse av gravlunden (ca. 32daa.) Terrengform er planlagt med god tilpasning til eksisterende gravlund. Opparbeiding i dette området forutsettes ellers gjennomført i regi av kirken/kommunen/vernemyndigheten.

Reguleringsbestemmelser setter krav til utarbeidelse av anleggsplan, som skal dokumentere hvordan trafikksikkerhet og hensyn til naboer blir ivaretatt i anleggsfase.

Peker på behov for framtidig areal for gravplassformål. Kommunen har ansvar for å sikre nødvendig areal – i samråd med fellesrådet. (Gravferdsloven §2).

Forslagsstillers kommentar: Jf. beskrivelsens pkt. 5.3.

Porsgrunn vil ha behov for utvidelse av gravplasser ila. 6 år. Det virker ikke å være tilstrekkelig areal i gjeldende kommuneplan. Situasjonen vurderes som «kritisk».

Reguleringsplan bør ikke godkjennes før revidert kommuneplan foreligger.

Forslagsstillers kommentar: Jf. beskrivelsens pkt. 5.3. Det bemerkes også at behov for avtaleinngåelse /avklaring med Nye Veier (om deponering av masser) gjør det nødvendig å opprettholde framdriften i planarbeidet.

Vedlegg – innspill datert 14.08.17, fra DNK (Bispedømmerrådet) til rullering av kommuneplan 2018-2030. Det understrekes at «når det gjelder nye områder for gravplassareal vil det gjerne være like naturlig å tenke nærhet til nye og planlagte utbyggingsområder, f.eks. i område mot Skien».

Forslagsstillers kommentar: Bifalles / tas til etterretning.

6.7 Porsgrunn kirkelige fellesråd, 16.08.18

Kartskisse + argumentasjon fra LARK Feste AS. Ønsker hele Sandtaket (inkl. Bane Nors areal) disponert til gravlund. Grunnen i Sandtaket er spesielt godt egnet til formålet.

Argumenterer for at reguleringsarbeid må avvendes til ny kommuneplan foreligger, anslått til tidligst våren 2019.

Forslagsstillers kommentar: Det vises til pkt. 5.3 og 6.6.

6.8 Rune Larsen (m.fl.), Ullinv.46, 20.06.18

Peker på viktigheten av at planforslag utarbeides med hensyn til Eidanger Menighetshus + Kirkegård. Ifm. gravferd er det allerede trafikale problemer i området – strekningen er derfor lite egnet mht. anleggstrafikk. Alternativ løsning for anleggstrafikk og permanent trafikk finnes mellom Ullinv. 34 og Schøningsv. 32.

Forslagsstillers kommentar: Alternativ trasè for anleggstrafikk er vurdert av vegplanlegger – og forkastet, jf. vedlagt rapport. Reguleringsbestemmelser setter krav til utarbeidelse av anleggsplan, som skal dokumentere hvordan trafikksikkerhet og hensyn til naboer blir ivarettatt i anleggsfase.

7 Planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Sandtaket på Eidanger, planID 650. Forslaget består av:

1. Plankart, datert 04.12.2019. Plankart foreligger også i pdf, dwg- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 04.12.2019.
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 04.12.2019, med vedlegg.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for:

1. bygging av småskala boligbebyggelse
2. deponering av overskuddsmasser fra planlagt E18-anlegg nær planområdet
3. fleksibilitet mht. fremtidig arealbruk omkring Eidanger Stasjon.
4. opprettholdelse av eksisterende jernbanespor/baneareal
5. utvidelse av gravlunden på Eidanger
6. sikring av biotoper som er viktige for naturmangfoldet

7.3 Dokumentasjon

Det er i forbindelse med planarbeidet bl.a. utarbeidet følgende dokumentasjon:

1. Illustrasjonsplan og 3D-skisser, Børve Borchsenius Arkitekter AS
2. Vurdering av terrengstabilitet, Grunn Teknikk AS
3. Trafikkvurdering, Asplan Viak AS
4. Utredning naturmangfold, Asplan Viak AS
5. ROS-analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS

Det vises til liste over vedlegg i beskrivelsens pkt. 11.

7.4 Reguleringsformål

Området reguleres iht. PBL § 12 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Bolig, frittliggende småhus	BF1 – BF4
	Bolig, konsentrert / frittliggende småhus	BKF1 – BKF8
	Kombinerte formål - tjenesteyting, næring,	
	lager, kontor, bolig, bane	KF1 – KF3
	Energianlegg, nettstasjon	E1 – E2
	Grav- og urnelund	GUL
Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Kjøreveg	V1 – V6
	Gang-/sykkelveg	GS1 – GS8
	Fortau	F1 – F6
	Annen veggrunn, grøntanlegg	AVG
	Kollektiv, holdeplass	HP1 – HP2
	Bane	BA
Grønnstruktur	Annen banegrunn, grøntanlegg	ABG
	Friområde	FR1 – FR5
	Naturområde	N
	Vegetasjonsskjerm	VS1- VS5
	Kombinert grønnstruktur,	
	Vegetasjonsskjerm / tursti	VT
Hensynssoner:	Frisiktsone	H140
	Bevaring av naturmiljø	H560
	Bestemmelsesområde, byggehøyde	#1 - #3

7.5 Bebyggelse og anlegg

7.5.1 Terrengform

Det er planlagt følgende prinsipppløsning for terrengbearbeiding i planområdet (jf. fig. 15):

- Terreng i østre del av området bygges opp med fall østover, med tilpasning til gravlund i sør.
- Vestre del av Sandryggen tas ned.
- Østre del av Sandryggen beholdes, og gis (av hensyn til naturmangfold) bratte sandskråninger mot sør og vest. Topp på Sandryggen ligger på cote +68.
- Terrenget reises med tilpasning til etablerte boligeiendommer langs Schøningsveg og Ullinvegen.
- «Høybrekk» sentralt i området på cote +53. Slakt terrengfall videre vestover/nordover mot jernbanen.



figur 15 – illustrasjon av ny terrengform, Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS

7.5.1 Arealbruk

Planforslaget legger til rette for at Sandtaket utvikles til et nytt boligområde med mer enn 200 nye boliger i konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse. Utbygging baseres på at terreng i området først bearbeides, ved å ta ned del av eksisterende sandrygg – og ved deponering av ca. 650.000m³ overskuddsmasser fra planlagte tunnelanlegg for ny E18-strekning nær planområdet – jf. fig. 8 og 15.

I areal omkring jernbanesporet/stasjonen legger planforslaget til rette for en stor grad av fleksibilitet mht. arealbruk (reguleringsformål). Dette fordi grunneier Bane Nor ikke har konkludert i interne prosesser for bruk av egne eiendommer, jf. pkt. 4.2. Ved evt. boligbygging også i Bane Nors arealer, vil det kunne etableres mer enn 300 nye boliger i planområdet.

Planforslaget legger til rette for utvidelse av gravlunden, jf. pkt. 5.3 og 6.6.



figur 16 – illustrasjonsplan arealbruk/utbyggingskonsept, Børve Borchsenius Arkitekter AS

7.5.3 Bebyggelsesstruktur

Terrengform, regulerte byggehøyder, og krav til boligtetthet vil være styrende for skala og struktur på bebyggelsen i området. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at bebyggelsen innenfor det enkelte byggeområde skal ha samordnet utforming – og at områdene skal tilpasses til hverandre.

Mulig prinsippløsning er vist på vedlagt illustrasjonsplan. Reguleringsplanen inneholder samtidig et handlingsrom, slik at løsninger kan foredles ifm. videre arbeid med utforming og strukturering av bebyggelsen.

7.5.4 Byggehøyder

Det vises til vedlagte «prinsippsnitt».

- I områder for ny småhusbebyggelse (BKF1-BKF8) tillates bebyggelse kan reist med byggehøyde inntil 11m, som gir rom for inntil 3 normale boligetasjer inkl. takkonstruksjon og sokkel (skrånende terreng i stor del av området), dersom bygg har flatt tak. Tilsvarende begrensning for byggehøyde er satt for vestre del av KF1.
- Bebyggelse i østre del område KF1, som ligger inntil Sandryggen - og med større avstand til naboer - vurderes å tåle/trenge større byggehøyder. I dette området tillates byggehøyde inntil 20m, som gir rom for inntil 5 kontoretasjer / 6 boligetasjer. Reguleringsbestemmelser krever trapping til lavere byggehøyder i del av KF1 som ligger lenger ut fra Sandryggen/nærmere nabolaget.
- Bebyggelse på stasjonsområdet (KF2 og KF3) tillates reist med byggehøyde inntil 10m. Begrensningen (som gir rom for 2 kontoretasjer / 3 boligetasjer) vurderes å være riktig mht. skala på tilstøtende bygningsmiljø – og med hensyn til utsyn/utsikt for planlagte boliger i BKF1-BKF8.

7.5.5 Oppholdsareal / Lek

Reguleringsplan sikrer bilfrie GS-forbindelser og grønnstruktur / friområder som gir gode muligheter for rekreasjon, lek og opphold i nærområdet. Nærlekeplass er sikret med en sentral beliggenhet, og småbarslekeplasser er fordelt omkring i planområdet (– jf. fig 16). Krav til opparbeiding av lekeplasser er ivaretatt i bestemmelser pkt. 5.

Krav til utendørs oppholdsareal MUA er ivaretatt i bestemmelser pkt. 3.2.5.

7.5.6 Eksisterende bebyggelse / Bebyggelse som skal bevares

Det foreslås i reguleringsplan at bygningseksteriør på stasjonsbygget og anneks på Eidanger stasjon skal bevares, jf. beskrivelsens pkt. 4.5. Det tillates riving av øvrig bebyggelse på stasjonsområdet.

7.5.7 Grav-/ urnelund, område GUL

Avgrensning av området er gjort iht. prinsippvedtak i UMB, jf. pkt. 5.3 og vedlegg 7 og 8. Område GUL skal nyttes som offentlig grav- og urnelund. Terrengform er planlagt med god tilpasning til eksisterende gravlund.

Videre planlegging og prosjektering av ønskete løsninger for opparbeiding av grav-/ urnelunden må etter forslagsstillers vurdering gjøres i regi av Kirken og Porsgrunn kommune.

7.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er – med utgangspunkt i foreliggende trafikkvurdering - arbeidet for å finne rasjonelle og trafikksikre løsninger for alle grupper trafikanter. Dimensjonering/utforming av veger, kryss og siktlinjer er gjort iht. Vegvesenets veileder, n100. Alle trafikkområder vist på plankartet er foreslått offentlige.

7.6.1 Kjøretrafikk

Planforslaget legger til rette for følgende:

- V1 Kjøremønster i FV2 Ullinvegen opprettholdes uendret.
- V2 Det etableres ny overordnet boligveg i forlengelsen av Schønings veg – vest for veg Prestemoen - frem til nordre del av Sandtaksområdet.
- V3 Kjøremønster i Schønings veg opprettholdes uendret
- V4 Fra V2 etableres ny overordnet boligveg som går i løkke gjennom planlagt boligområde BFK1-BKF15.
- V5 Kjøremønster i Stasjonsvegen opprettholdes uendret.
- V6 Mulig veg mot Moheim opprettholdes, i samsvar med gjeldende regulering. Løsningen foreslås etter ønske fra kommuneadministrasjonen.

Vegen Prestemoen er på plankart vist som del av gravlunden. Vegen kan nyttes som internveg på gravlunden – eller innlemmes i gravlundsarealet. Det forutsettes etablering av felles, private internveger i byggeområdene, jf. avkjørselspiler vist på plankart. Disse vegene forutsettes utformet/tilpasset samtidig med prosjektering av bebyggelsen i byggeområdet.

7.6.2 GS-trafikk

Planforslaget sikrer kontinuitet i forbindelseslinjer for gående og syklende:

GS1-3 GS-veg langs FV2 sideforskyves for å krysse bak ventende bil i kryss med Schøningsveg. GS-veg på strekningen langs Ullinvegen er ellers uendret.

GS4-7 GS-vegene sikrer gode forbindelser mellom Ullinvegen og Sandtaket – og gode forbindelser internt i området

GS8 GS-forbindelse mot Moheim opprettholdes, i samsvar med prinsippløsning i gjeldende regulering.

F1-F5 Det foreslås etablering av fortau langs overordnede boligveger V2 og V4.

F6 Det foreslås etablering av fortau langs Stasjonsvegen.

FR1-FR5 regulerte friområder danner snarveier/smett på tvers gjennom planområdet,

Gangtunnel mot Isolås næringsområde er i dag stengt for allmenn ferdsel. Tunellen forutsettes ikke opprettholdt.

7.6.3 Kollektiv

HP1-HP2 Eksisterende bussholdeplasser langs Ullinvegen opprettholdes. Det tillates oppføring av leskur i «annen veggrunn» ved holdeplasser.

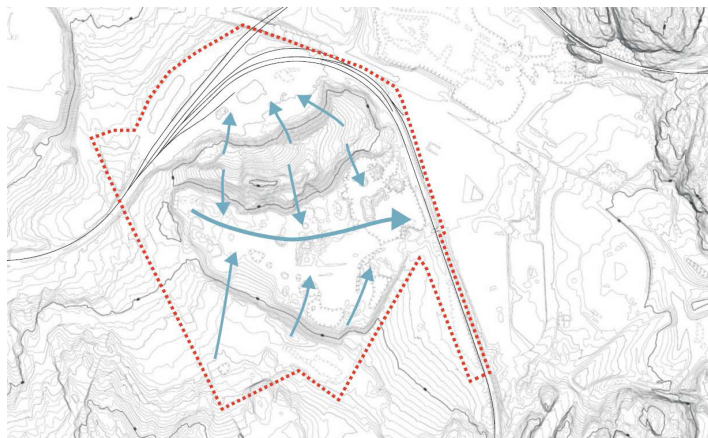
7.6.4. Teknisk infrastruktur

Foreslåtte prinsippløsninger er drøftet med kraftleverandør og kommunalteknikk – jf. reguleringsbestemmelser pkt. 2.7 og 4.8.

7.6.5 – Overvannshåndtering og flomveier

I vedlagt rapport fra geotekniker s.8 vurderes «hydrologien» i området på følgende måte:

«For dagens situasjon er det avrenning fra ryggen som går i øst-vest retning og ned både mot Eidanger stasjonsområde i nord og i retning området mot syd. På det flate partiet syd for ryggen er det avrenning mot øst i retning Fv 32. Dette er illustrert i figur 17. Det er antatt drenerende masser til større dyp i hele området og rundt, og det er derfor forventet lav grunnvannstand i planområdet.»



figur 17 – avrenning, dagens situasjon

Den planlagte terrengbearbeidingen i Sandtaket vil i større grad gi avrenning mot jernbanespor i nordvest. Planlagt steinfylling vil i enda større grad gjøre området «godt drenerende». Etablering av løsninger for lokal overvannshåndtering og etablering av nødvendige flomveier vurderes ikke å representere noe problem i planområdet.

7.6.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning for nye boliger i Sandtaket skal være i form av dypoppsamling, jf. bestemmelsenes pkt. 2.6. Prinsipløsningen er drøftet med avd. kommunalteknikk.

7.6.7 Bane

Arealer med jernbanespor er i samsvar med Bane Nors ønske regulert til «bane», selv om det pr. nå kun er søndre jernbanespor som er i bruk (godstransport til/fra Brevik). Avstand mellom dette sporet og byggegrenser i stasjonsområdet er påført plankart. «Uttrekksspor» fra område BA gir togforbindelse til eksisterende lagerbygg i område KF1.

7.6.8 Annen banegrunn, grøntanlegg

Bane Nors eiendom langs jernbanespor som passerer øst for gravlunden er foreslått regulert til «annen banegrunn, grøntanlegg» - område AVG.

7.7 Grønnstruktur

Planforslag legger til rette for følgende:

7.7.1 Friområder

Friområder, som er felles for planlagte boliger, gir sammenhengende gangforbindelser / snarveier gjennom området, jf. plankart. Friområder skal gis parkmessig opparbeiding, og tilrettelegges for lek/opphold. Et større friområde utgjør «oase» (og nærlekeplass) sentralt i området. Mindre friområder skal opparbeides med lekeplass for småbarn. Friområder skal være allment tilgjengelige. For eksisterende boliger i Schønings veg og Ullinvegen danner regulerte friområder også en buffer/avstand til planlagte boligtomter.

7.7.2 Naturområde N

Gjenværende del av «Sandryggen» foreslås regulert som offentlig naturområde. Av hensyn til naturmangfoldet skal eksisterende vegetasjon i området bevares - og del av sandskråninger holdes åpne, uten vegetasjon. Det foreslås at skjøtsel i området skal gjennomføres i regi av kommunen. Sandryggen vil være attraktiv som «nærrekreasjons-område». Bestemmelser åpner for at det kan tilrettelegges for dette.

7.7.3 Vegetasjonsskjermer, område VS1-VS5

Områder VS1-VS2 skal tilplantes med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom planlagt boligområde BFK1-BFK8 og jernbane-/stasjonsområdet. Områder VS3 og VS4 skal være felles for boliger i område BKF2 og BFK3. I områdene skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Områdene tillates tilplantet med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom områder BKF2, BFK3 (nye boliger) og BF3, BF4 (etablerte boliger). Det tillates etablering av sti-/gangforbindelser gjennom VS3, VS4. I området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon, med tilpasning til øvrig vegetasjonsskjermering omkring område GUL (planlagt gravlund).

7.8 Hensynssoner

Planforslaget viser følgende hensynssoner:

7.8.1 Frisiktsone – H140

Frisiktsoner vist ved kryss og avkjørslar på plankart er utformet i samsvar med føringer gitt i Statens vegvesens håndbok n100. Reguleringsbestemmelser setter krav til forskriftsmessige siktforhold i hensynssone.

7.8.2 Bevaring av naturmiljø – H560

Det vises til konklusjon/anbefaling i vedlagt utredning av naturmiljø. Planforslaget sikrer opprettholdelse av viktige biotoper i området – dvs. på gjenværende del av Sandryggen og i grøntareal ved Eidanger stasjon. Det foreslås at kommunen skal ha eierskap og ansvar for skjøtsel i disse områdene (område N og område PA).

7.8.3 Bestemmelsesområder for byggehøyder, områder #1 - #3

Jf. beskrivelsens pkt. 7.5.4 og bestemmelsesenes pkt. 3.3.5 og 3.3.6.

7.9 Krav til dokumentasjon

Det settes i reguleringsbestemmelsene følgende krav til dokumentasjon for tiltak i området:

7.9.1 Plan for deponering og terrengbearbeiding

Til søknad om tillatelse til deponering og terrengbearbeiding skal det foreligge dokumentasjon for at tiltak vil bli gjennomført på en måte som sikrer at:

- terrengstabilitet blir ivaretatt i anleggsfase og i permanent situasjon
- planlagte bygge- og anleggsområder kan bygges ut umiddelbart/kort tid etter deponering, uten fare for setninger i deponerte masser
- deponi bygges opp med fraksjonsstørrelser og toppskikt som gjør området velegnet mht. vekstforhold i planlagte utomhus- / grøntområder
- tiltaket samsvarer med planlagt terrengform
- toppskikt på gravlund er egnet til planlagt arealbruk

Plan for deponering og terrengbearbeiding skal være godkjent av geotekniker.

7.9.2 Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer hvordan trafiksikkerhet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefase.

7.9.3 Teknisk plan

Til rammesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

7.9.4 Utomhusplan

Til søknad om igangsettingstillatelse kreves utarbeidelse av utomhusplan i målestokk 1/200. Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det omsøkte byggeområdet som tiltaket inngår i, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Lekeareal, felles uteareal, privat uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

For rammesøknad skal krav til detaljering av utomhusplan modereres. Utomhusplan kreves ikke for igangsetting av deponering, eller tiltak knyttet til etablering av veianlegg, tekniske anlegg e.l.

- 7.9.5 Til søknad om tiltak som omfatter veggrunn langs FV2 Ullinvegen kreves gjennomføringsavtale med SVV.

7.10 Rekkefølgekrav

Det settes følgende krav til rekkefølge for tiltak i området:

7.10.1 Sikring av anleggsområde

Før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal tiltak for trafiksikkerhet og hensyn til nabolag være iverksatt, i samsvar med godkjent anleggsplan.

7.10.2 Etablering av planlagt terrengform

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i området skal terrengbearbeiding og deponering i hovedsak være ferdigstilt i samsvar med prinsippløsning for planlagt terrengform, som vist på plankart.

7.10.3 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for nybygg skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan. Løsninger for strømforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

7.10.4 Opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg

Før det gis ferdigattest for nybygg skal tilhørende private og felles utearealer, samt tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

7.10.5 Utbyggingsrekkefølge, boliger

Utbygging i planområdet skal gjennomføres med rekkefølge som gjør at bygge- og anleggsvirksomhet i minst mulig grad medfører ulempe eller sjenanse for nabolag.

7.11 Arealoppstilling

Arealoppstilling følger vedlagt, jf. pkt. 11.

8 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt.

Konklusjoner i analyse er ivare tatt/videreført i planforslaget.

9 Konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet/listet opp med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging. Jf. vedlagt sjekklister.

9.1 Overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget viser arealbruk i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planlagte utbygging representerer en ønsket fortetting innenfor «Bybåndet». Boliggater inntil planområdet er lite trafikkerte, og har fartsgrense 30km/t. Skole, idrettsanlegg, naturområder og kollektivtilbud ligger i gangavstand. Planlagte GS-forbindelser vil gi god forbindelse til etablerte boligfelt i nærheten - og øvrige omgivelser.

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med RPR Barn og unge, RPR Areal transportplanlegging og ATP Grenland.

9.2 Miljøvern

Det vises til beskrivelsens pkt.4.4, samt vedlagt vurdering av naturmangfold.

9.3 Kulturvern og kulturminner

Det vises til beskrivelsens pkt. 4.5, 6.5, og 7.5.5.

10 Vurdering av planforslaget

- Planforslaget for Sandtaket på Eidanger er utformet i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Planlagt deponering gir kort/miljøvennlig transport – og samfunnsnyttig anvendelse av overskuddsmasser fra E18-anlegg i nærheten
- Planlagt bebyggelse vil, sammen med planlagt terrengbearbeiding, gjøre Sandtaket og stasjonsområdet til attraktive og allment tilgjengelige områder med god tilknytning til omgivelsene/nabolaget.
- Det planlegges bygging av småhusbebyggelse, som er et manglende tilbud i dagens boligmarked i Porsgrunn.
- Utbygging er planlagt med hensyn til naturverninteressene som er knyttet til området.
- Nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

11 Vedlegg

1. Referat fra oppstartmøte, 25.04.18
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte merknader
4. Vurdering naturmangfold, Asplan Viak AS
5. Vurdering bakkekløver, Artsdatabanken - Ekspertkomitè for karplanter
6. Geoteknisk vurdering, Grunn Teknisk AS
7. Trafikkvurdering, Asplan Viak AS
8. Notat fra fellesråd og PK, 05.10.18 og 22.11.18
9. UMB prinsippavklaring, 26.02.19
10. SVV 09.04.19
11. Skagerak 11.06.19
12. Arealoppstilling, reg.plan
13. ROS-analyse
14. Sjekkliste, Grenlandsstandard
15. Illustrasjonsplan, snitt og 3D-skisser, Børve Borchsenius Arkitekter AS

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 04.12.2019