



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/15171  
PlanID: 2005  
Dato: 20.11.2023

---

## **Stasjonsvegen** Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE

---



# Innhold

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

3.20	Analyser/utredninger .....	13
4.	Planprosessen.....	14
4.1	Oppstartsmøte og eventuelle andre møter .....	14
4.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	14
4.3	Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden .....	14
5.	Beskrivelse av planforslaget .....	20
5.1	Planlagt arealbruk.....	20
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse .....	21
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
5.4	Boligmiljø/bokvalitet .....	25
5.5	Parkering .....	27
5.6	Tilknytning til infrastruktur.....	27
5.7	Trafikkløsning .....	27
5.8	Planlagte offentlige anlegg.....	29
5.9	Naturmangfold .....	29
5.10	Miljøoppfølging .....	30
5.11	Alternative løsninger for energiforsyning .....	32
5.12	Universell utforming.....	32
5.13	Uteoppholdsareal.....	32
5.14	Landbruksfaglige vurderinger.....	34
5.15	Kollektivtilbud.....	34
5.16	Kulturminner .....	34
5.17	Sosial infrastruktur .....	34
5.18	Kriminalitetsforebygging .....	35
5.19	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	35
5.20	Plan for avfallshenting.....	35
5.21	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	35
5.22	Rekkefølgebestemmelser .....	35
6.	Oppsummering og planfaglig vurdering.....	36
7.	Vedlegg:.....	37

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 601/9.

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller og grunneier er Porsgrunn Utvikling AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

## 1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

## 1.4 Utbyggingsavtaler

Reguleringsplanen gir behov for utbyggingsavtale i forbindelse med etablering av omlagt adkomst til gbnr. 43/1/56, og omlegging av kommunale VA-ledninger over planområdet.

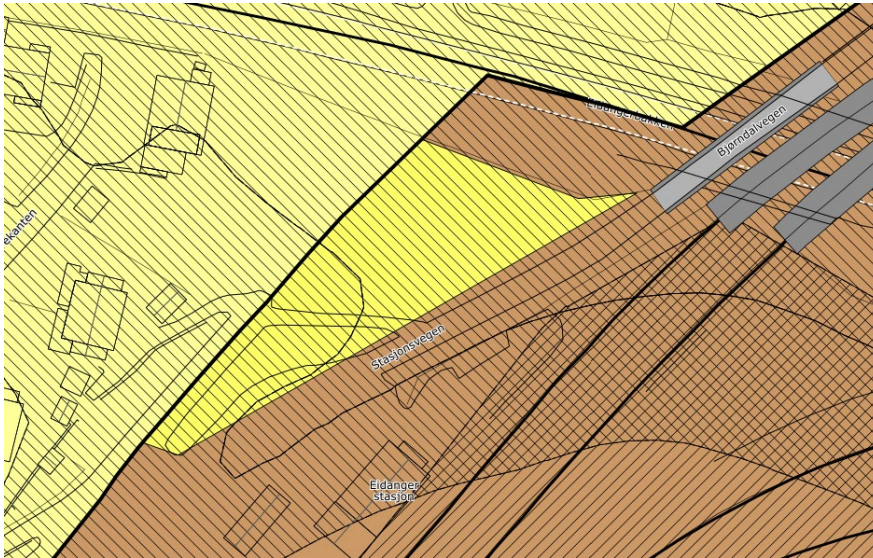
## 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer og formål

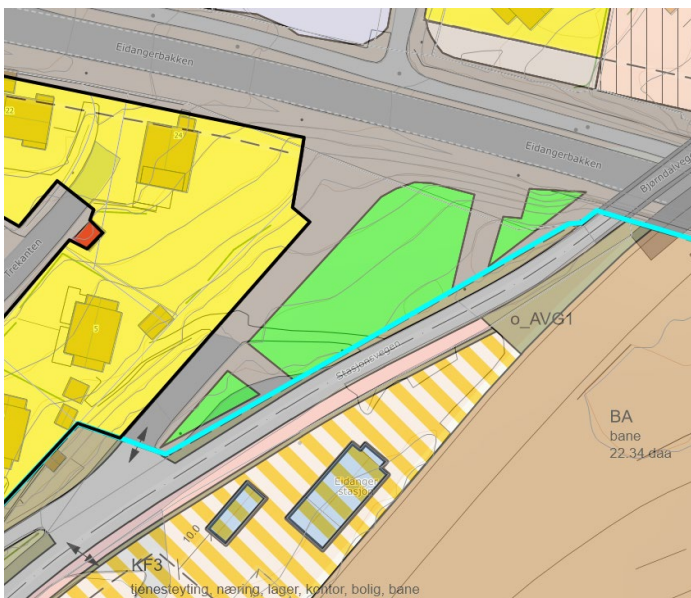
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt som fremtidig boligområde (feltnavn B65). Området inngår også i hensynssone for rød og gul støvsone i henhold til T-1442.



Figur 2-1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030.

### 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

- PlanID 621: Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsvegen, samt trekanten og en del tilliggende arealer. Området er regulert til kjørevei og offentlig friområde.
- PlanID 650: Eidanger Sandtak. Deler av planområdet ligger innenfor områder avsatt som kjøreveg og annen veggrunn.



Figur 2-2: Gjeldende reguleringsplaner ([www.porsgrunn.kommun.no](http://www.porsgrunn.kommun.no))



### 2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen relevante.

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

- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

### 2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

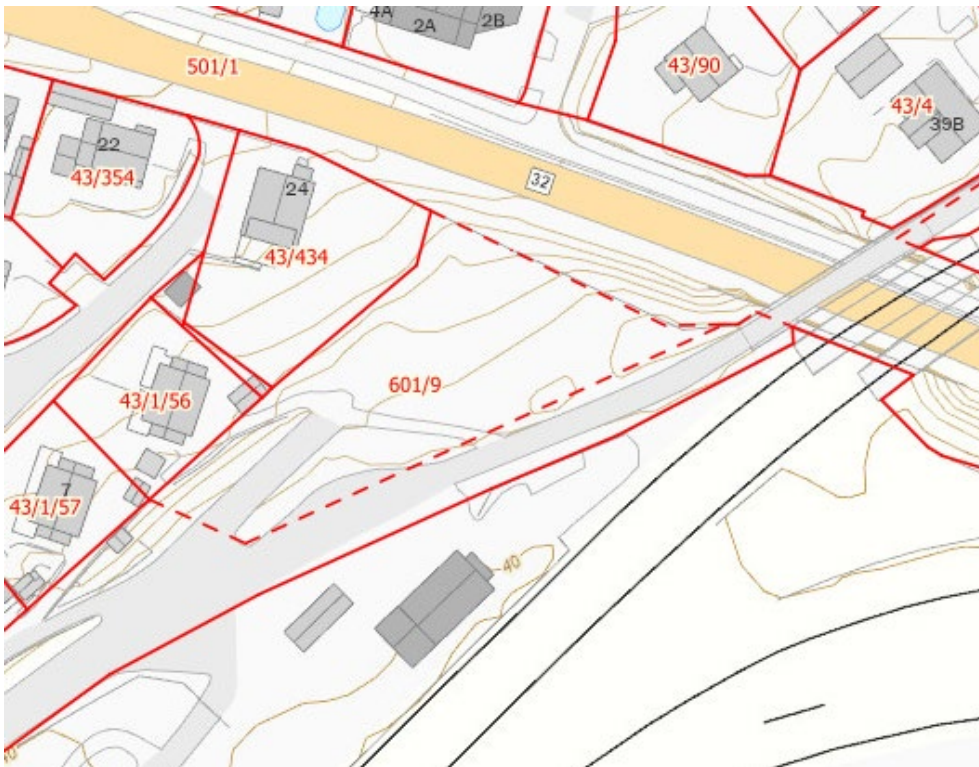
Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

### 2.6 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende eiendommer:

- 601/9: Porsgrunn Utvikling AS
- 43/434: Erik Standal og Jannecke Hassel
- 43/295: Opplysningsvesenets fond
- 404/1: Porsgrunn kommune
- 601/10: Porsgrunn kommune
- 501/1: Vestfold og Telemark fylkeskommune
- 43/1/72: Lede AS

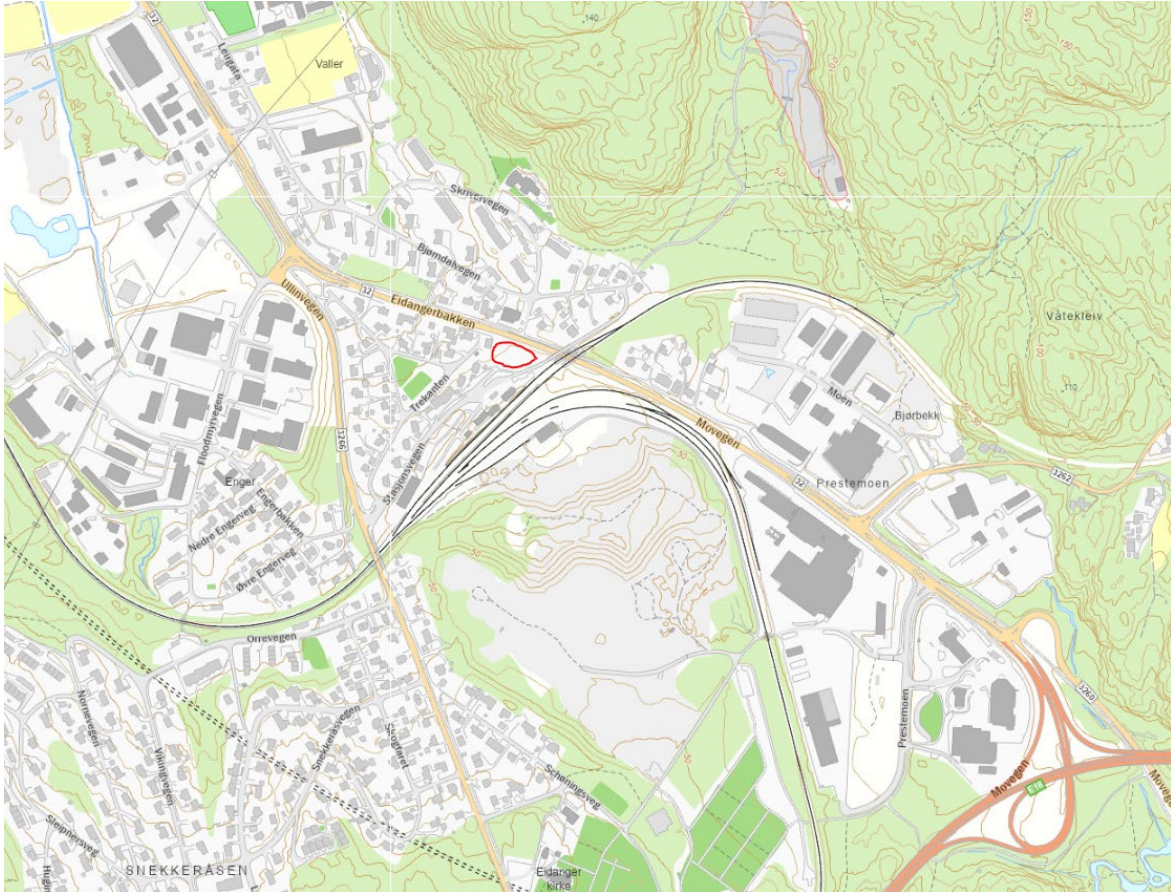


Figur 2-3 - Kart med eiendomsgrenser

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

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

Planområdet ligger ved Eidanger Stasjon i Porsgrunn. Varslet planområde er ca. 6 daa.



Figur 3-1- Planområdets beliggenhet

#### 3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Området rundt planområdet har vært utbygd med eneboliger helt siden etterkrigstiden. Siden 60-tallet har det vært en gradvis fortetting og utbygging av boliger/industri ved Moheim og Vallermyrene.

#### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området rundt eiendommen består av utbygde områder, bestående av hovedsakelig boligbebyggelse. I områdene rundt Moheim og Vallermyrene ligger også større områder med næringsbebyggelse.

#### 3.4 Stedets karakter

Planområdet avgrenses mot Eidanger stasjon i sørøst, og grenser mot boligområder i nordvest.

### 3.5 Landskap

Planområdet ligger i et allerede utbygd område, i kort avstand til både Bymarka og E18. Landskapet bærer preg av både eneboligbebyggelse og næringsbebyggelse. Eidanger sandtak ligger nær planområdet.

### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

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

Det er stilt opp en rekke med stabbesteiner innenfor planområdet, ved den gamle innkjøringen til området. Disse har ikke noe formelt vern.

Stasjonsbygget er foreslått vernet kommunens forslag til kulturminneplan (ikke vedtatt). I gjeldende reguleringsplan for stasjonsområdet og Eidanger sandtak er stasjonsbygget angitt til bevaring.

### 3.7 Naturverdier

Det er gjennomført befarings av området v/biolog høsten 2022. Det er ikke registrert naturtyper i henhold til Miljødirektoratets instruks (NiN). Området bærer preg av å være menneskepåvirket areal, som ligger mellom jernbanespor, vegareal og bebyggelse. Tomta består av gressplen og enkelte trær. Det er registrert 3 styvede lindetrær av parklind. Det er også registrert et bjørketre med omkrets på ca. 2,25 meter. Trærne har ikke noe formelt vern, men er vurdert som lokalt viktig iht. registrering i Naturbase. Registreringen er i henhold til DN-håndbok 13 fra 2017 (utgått metodikk).



Figur 3-2: Utsnitt fra Naturbase som viser registrerte trær (vist med grønn skravur) innenfor planområdet

Parklind er definert som fremmedart i kategorien LO – «lav risiko».





Figur 3-3: Foto fra planområdet tatt mot nord (Foto: HL)

Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet. Rødlistearten Bakkekløver er registrert på utsiden av planområdet, sør for Stasjonsvegen inne på Bane Nors eiendom. I Naturbase ligger det en registrering av Bakkekløver innenfor planområdet. Det er verifisert at denne forekomsten er feilregistrert, og at forekomsten ligger utenfor planområdet.

Det er registrert en fremmed art - snøbær, i høy risikokategori (HI).



Figur 3-4: Foto av planområdet – fremmed art snøbær (kategori HI) Foto: HL

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Fra planområdet er det kort vei til Bymarka, med blant annet turmålene Valleråsen og Årdalsåsen. Det er tilgang til turområde via Stasjonsvegen, som går i bru over fylkesvegen. Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet av det kommunale leke- og rekreasjonsområdet ved Trekanten, som er registrert som svært viktig friluftsområde (naturbase.no).

### 3.9 Trafikkforhold

Planområdet grenser mot fv. 32 Eidangerbakken i nord. Planområdet grenser mot og har adkomst fra den kommunale vegen Stasjonsvegen. Stasjonsvegen har lite trafikk, og det planlegges at vegen videre over brua vil stenges for biltrafikk i nær fremtid, slik at vegen fortsetter som gang- og sykkelveg videre nordover. Mot sør ender Stasjonsvegen i fv. 3266 Ullinvegen, som har gang- og sykkelveg i begge retninger.

Det kjøres busstrafikk i Ullinvegen, som ligger ca. 300 meter fra planområdet.

### 3.10 Barns interesser

Området består av etablerte kommunale veger med lite trafikk. Det er barne- og ungdomsskole og idrettsbane ca. 1 km unna planområdet. Skolevegen går via Ullinvegen, der det er etablert gang- og sykkelveg langs kjørevegen.

### 3.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole. Det er også barnehager i nærheten. Det er ikke fremkommet kapasitetsbegrensninger på skolene.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i relativt flatt terreng, og det ligger godt til rette for universell tilgjengelighet.

### 3.13 Teknisk infrastruktur

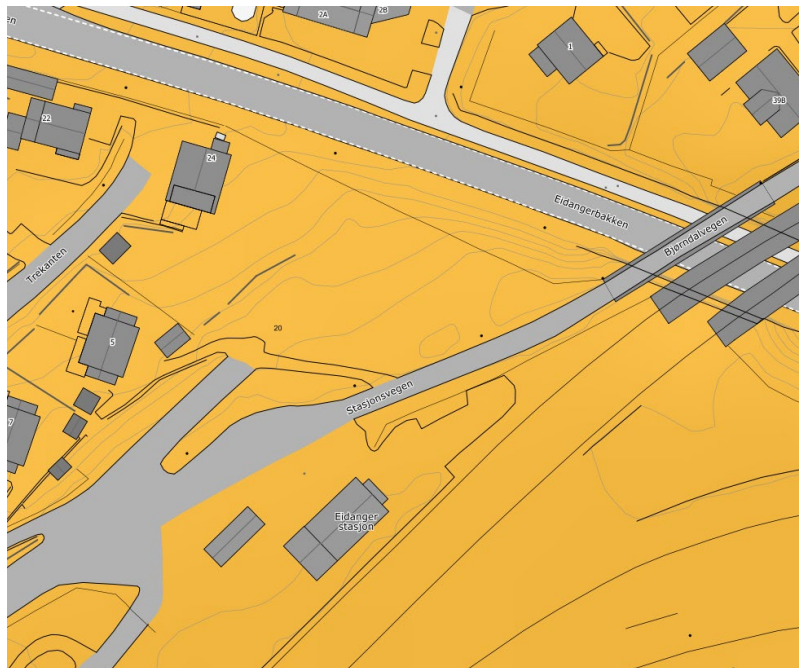
Det er kommunale vann- og avløpsledninger innenfor planområdet, og det er utarbeidet kommunalteknisk plan som viser hvordan planforslaget skal påkobles kommunalt VA-system (Asplan Viak, datert 23.10.2023).

Det finnes elektriske anlegg innenfor planområdet, i form av høyspentkabler, samt en nettstasjon.

### 3.14 Grunnforhold

Kart fra NGU viser at området består av breelvvavsetning.



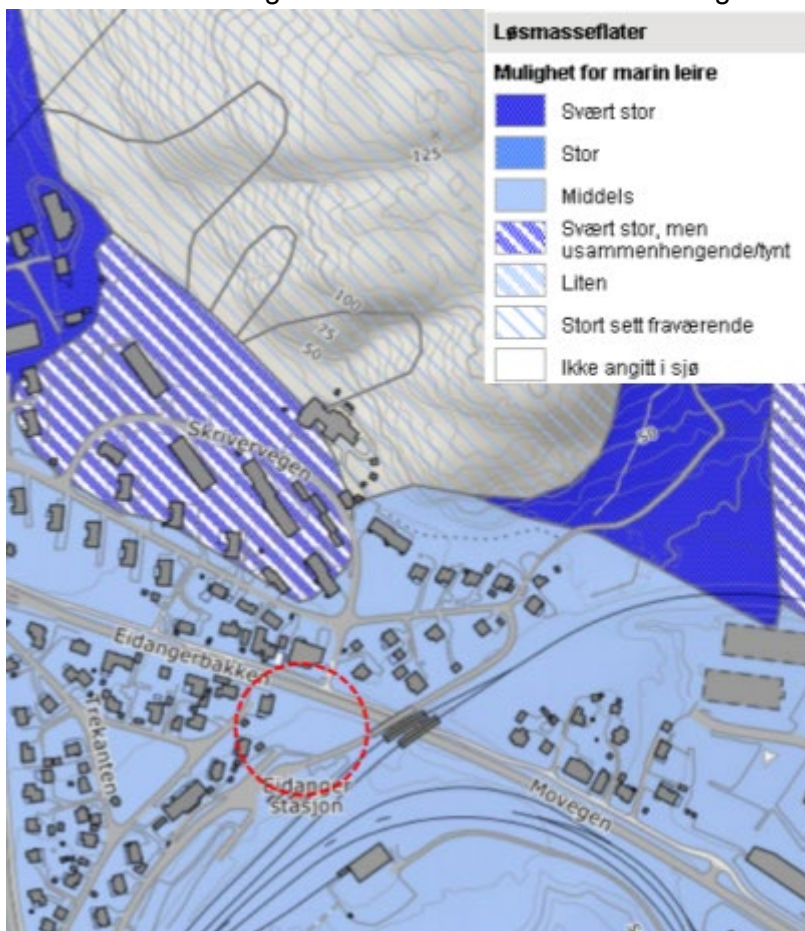


### Løsmasser

- 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 dekke

Figur 3-5 - Løsmassekart (NGU)

Kart fra NGU som også at området har «middels» mulighet for marin leire:



Figur 3-6: Utsnitt fra NGU-kart – mulighet for marin leire

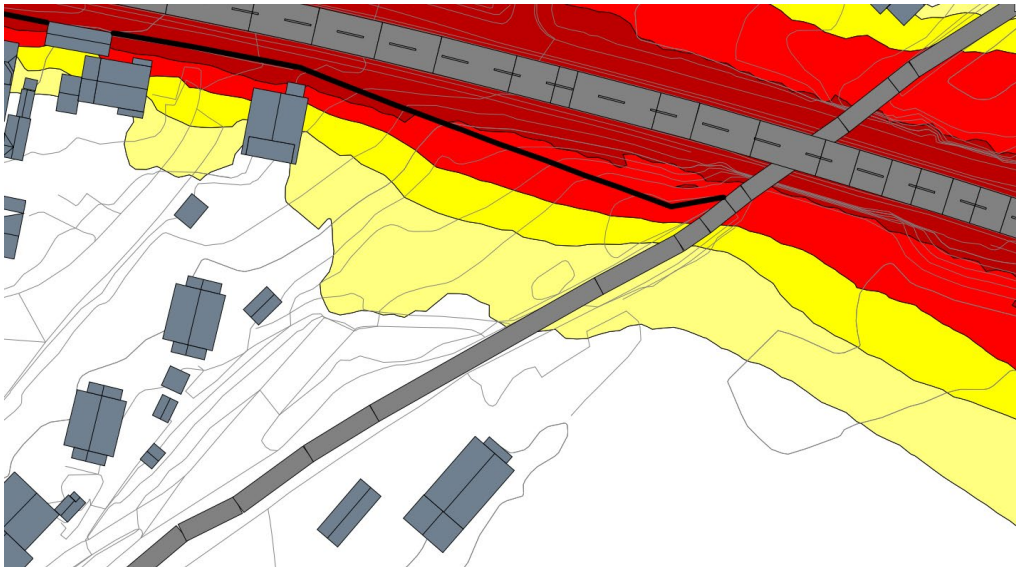
Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet i regi av Grunnteknikk AS, inkludert grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder (Geoteknisk datarapport datert 06.09.2023 og Notat områdestabilitet datert 06.09.2023). Notat for vurdering av områdestabilitet konkluderer med at områdestabiliteten er ivaretatt i området.

### Mineralressurser

Planområdet ligger innenfor Forekomstområde 0805-001 Eidanger i NGUs grus- og pukkressurskart. I henhold til NGU er ressursen vurdert til å ha «liten betydning». Grusressursen er regulert i separat reguleringsplan som ikke omfatter dette planområdet, og det er vurdert at planen vil ha liten påvirkning på grusforekomsten.

### 3.15 Støyforhold

Hovedstøykilden i området er fv. 32 Eidangerbakken. Det er gjennomført en støyberegning for planområdet (Asplan Viak, 28.08.2023). Støyberegningene viser at planområdet omfattes av gul og rød støysone:



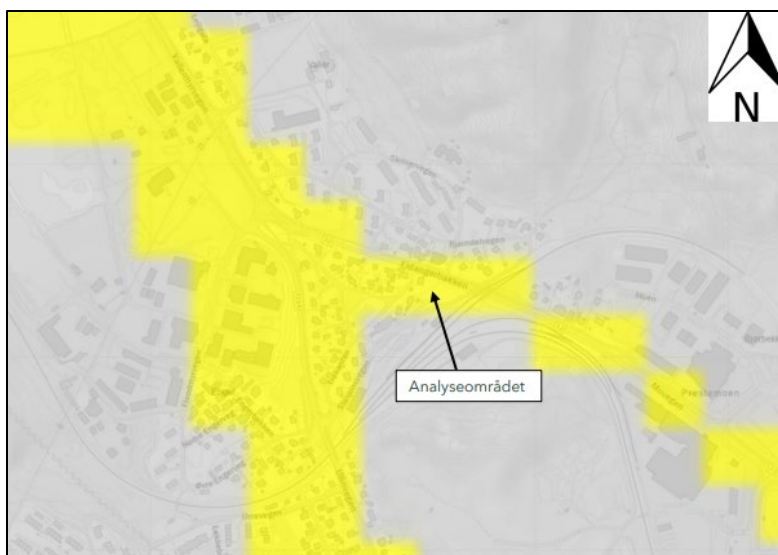
Figur 3-7: Støysonekart beregnet i 4 meters høyde som viser dagens situasjon (Lden). Planområdet består av gul og rød støysone.

### 3.16 Forurensning

#### Luftforurensning

Vegtrafikk er forurensningskilde. Det er gjennomført en vurdering av støy- og luftutredning for planområdet (Asplan Viak, 28.08.2023).





Figur 3-8: Utsnitt fra støy – og luftutredning – luftsonekart iht. T-1420 for dagens situasjon. Kartet er hentet fra fagbrukertjenesten for luftkvalitet, Miljødirektoratet.

### Forurensa grunn

Det er ikke grunn til å mistenke forurensa grunn innenfor planområdet.

### 3.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet. Det er en nettstasjon innenfor planområdet, og det er høyspentkabler i bakken.

### 3.18 Risiko- og sårbarhet

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for Radon i kart fra NGU.

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

### 3.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet på eiendommen eller i umiddelbar nærhet.

### 3.20 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet følgende analyser som en del av planarbeidet:

- ROS-analyse datert 25.10.2023
- Geoteknisk datarapport datert 06.09.2023
- Notat områdestabilitet datert 06.09.2023
- Kommunalteknisk plan datert 23.10.2023.
- Støy- og luftutredning datert 28.08.2023

## 4. Planprosessen

### 4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

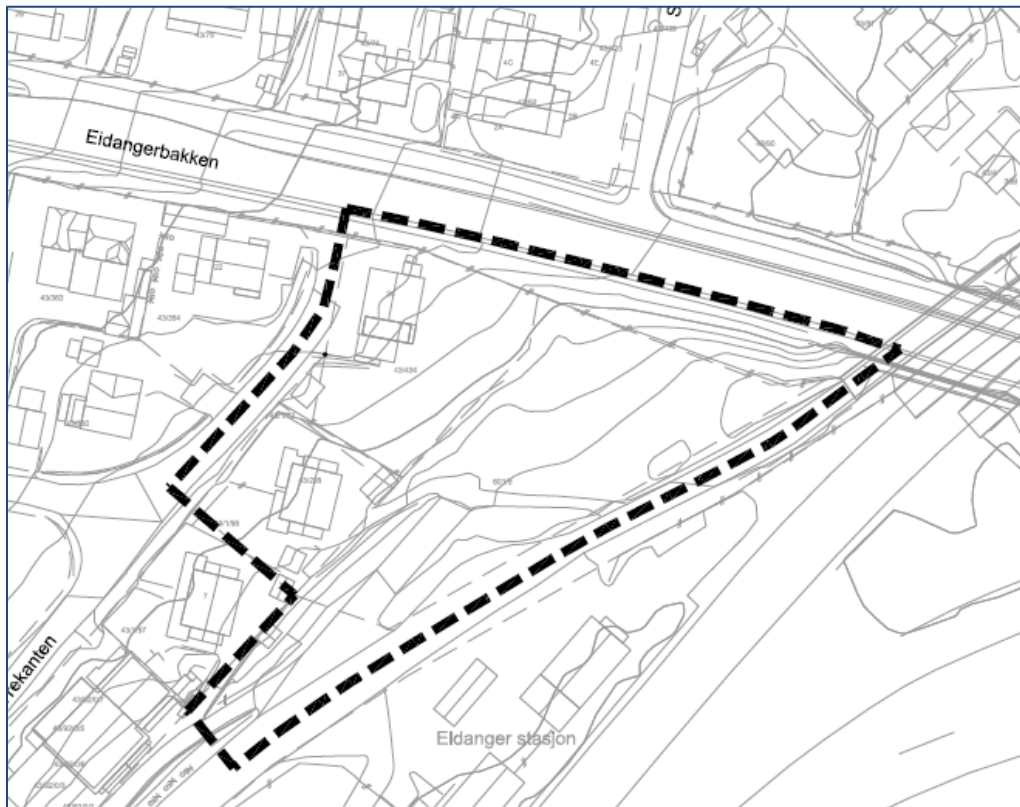
Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 14.12.2022. Det foreligger referat fra møtet.

Det ble gjennomført en prinsippavklaring i Formannskapet 20.04.2023, angående boligbebyggelse i rød støysone. Kommuneplanens arealdel tillater ikke støyfølsomt arealbruk i rød støysone utenfor arealer avsatt til sentrumsformål. Det ble fattet følgende vedtak i Formannskapet:

*Det tillates å utvikle boliger i tråd med avsatt areal. Støykrav skal håndteres i tråd med teknisk forskrift og annet gjeldende lovverk for å sikre gode bokvaliteter.*

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

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden 09.05.2023. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 08.06.2023.



Figur 4-1 -Varslet plangrense

### 4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det har i varslingsperioden kommet inn 8 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken, og vi gir derfor ikke uttalelse. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss.

### Forslagsstillers kommentar:

*Fagområdet som Statsforvalteren har ansvaret for, er håndtert i planen.*

### Vestfold og Telemark fylkeskommune

#### Barn og unge

Lekearealer skal merkes tydelig på plankartet, og bestemmelsene skal inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi ber om at det legges ved sol/skyggediagram som viser solforholdene 10-17 i jevndøgn. Deler av planområdet ligger i rød støysone. I kommuneplanens arealdel er det ikke tillatt med støyfølsom arealbruk, som boligbebyggelse i rød støysone. For å sikre god bokvalitet er det viktig at det videre planarbeidet håndterer støyproblematikken på en god måte. Boligprosjektet må utformes i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

#### Samferdsel

Planlegging av arealer nær fylkesvegen og fastsetting av byggegrense må foregå i samråd med vegmyndigheten. Vi ber om at dette gjøres før planen legges ut på høring. Vestfold og Telemark fylkeskommune er vegmyndighet og vi imøteser dialog om dette under videre planlegging.

#### Klima og energi

Oppfordrer kommunen til å vektlegge følgende løsninger for å oppnå klimavennlige bygg:

- Stille krav til klimavennlige bygg med lavt utslipp. F.eks. tre som bygningsmateriale og solenergi.
- Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme.
- Stille krav til etablering av ladepunkter for elbiler/elsykler som muliggjør mer miljøvennlig transport.
- Regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser.
- Stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Det å ta klima- og miljøhensyn ved alle offentlige innkjøp er forankret i regional klimaplan for Telemark.

Fylkeskommunen anbefaler at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras, skred og overvann vurderes ved bruk av farekart og ROS-analyser med klimapåslag (se klimaprofil Telemark). Det er videre avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann i reguleringsplanen, inkludert overvann. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt iht. tretrinnsprinsippet.

#### Kulturarv

Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Gjør oppmerksom på meldeplikten.

## Landskap

Vi minner om at fremtidig bebyggelse bør underrette seg områdets landskap, utformingen av ny bebyggelse bør av den grunn ikke fremstå som sjenerende for landskapet. Tiltaket vil trolig medføre vesentlig terrenginngrep. Vi ber om at inngrep gjøres på en mest mulig skånsom måte, slik at man unngår unødvendige negative landskapseffekter.

### Forslagsstillers kommentar:

- *Lekeareal er vist på plankartet.*
- *Solforhold er belyst i planbeskrivelsen.*
- *Byggegrense er avklart med Vestfold og Telemark fylkeskommune (avklart på e-post fra VTFK 22.06.2022)*
- *Avklaringer angående klimavennlige bygg vil gjøres ifbm med byggesøknad*
- *Parkeringskrav er inkludert i bestemmelsene.*
- *Klimapåslag er inkludert ved vurdering av overvann.*
- *Meldeplikten er inkludert i bestemmelsene.*
- *Behovet for terrenginngrep er illustrert i snitt i planbeskrivelsen.*

## Lede

Lede har høyspenningskabler innenfor planområdet som må hensyntas. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

### Forslagsstillers kommentar:

- *Innspillene tas med videre i planleggingen. Det har vært dialog med Lede AS underveis i planprosessen, i forbindelse med nødvendig omlegging av nettkabler.*

## NVE

### Kvikkleire

Det må bli gjort en konkret vurdering av om det er fare for kvikkleireskred. Til hjelp for vurderingen viser vi spesielt til prosedyren i kapittel 3.2 i NVEs veileder nr. 1/2019 2 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi ser at området ikke kan friskmeldes ut fra terrengkriterier (punkt 3 i prosedyren).



## Generelle råd

Anbefaler å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

## NVEs oppfølging

Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

### Forslagsstillers kommentar:

- *Det er gjennomført geoteknisk vurdering iht. NVEs veileder.*

## Miljørettet helsevern i Grenland

### Støy og luftforurensning

Informerer om støy og helseproblemene det kan medføre.

Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone. I kommuneplanens arealdel er det ikke tillatt med støyfølsom arealbruk i rød støysone i områder utenfor sentrumsformål. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av støyfølsom bebyggelse. For å ivareta gode boforhold for beboerne fraråder Miljørettet helsevern i Grenland det bygges boliger på den delen av planområdet som ligger innenfor rød støysone. Dette gjelder også uteoppholds- og lekeareal som også frarådes i rød og gul støysone. Støy må utredes i tråd med føringene i retningslinje T-1442. Videre må grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn. Luftkvalitet må utredes mht. status og konsekvenser knyttet til luftforurensning, jf. retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520. Utredningen må også omfatte avbøtende tiltak som bør gjennomføres.

### Uteareal

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at lekeområdet utformes slik at det stimulerer til fysisk aktivitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Det er spesielt viktig at de minste barna og mennesker med funksjonsnedsettelse har tilgang på areal for fysisk aktivitet og lek nær boligen sin. Lekearealets plassering på området er viktig. Det må være lett tilgjengelig, skjermet fra biltrafikk og ha mulighet for sol og skygge. Aktiviteten på lekearealet kan også medføre noe støy. Det er derfor viktig at lekeareal ikke plasseres nær inntil rom med støyfølsom bruk (stue, soverom).

### Støy i anleggsfasen

Miljørettet helsevern anbefaler at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden. Foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene: «For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at avbøtende tiltak skal gjennomføres i byggeperioden.

#### Forslagsstillers kommentar:

- *Det er gjennomført vurdering av støy- og luftforurensning, iht. T-1442/2021 og T1520*
- *Planforslaget inneholder bebyggelse med en fasade i rød støysone, iht. avklaring i Formannskapet 20.04.2023.*
- *Lekearealer og utearealer har tilfredsstillende støynivå (<55 dB).*
- *Støy i anleggsfasen er inkludert i bestemmelsene.*

#### Eldrerådet

Eldrerådet ber om at det gjøres en vurdering av hvordan prosjektet kan tilpasses et aldersvennlig samfunn med en aldersvennlig stedsutvikling. Det må være fremkommelig for sykebil og drosje til alle innganger. Vedlegger også et innspill på utvikling av felles parkmessig uteområde.

#### Forslagsstillers kommentar:

- *Det legges opp til utearealer som kan benyttes av flere aldersgrupper. Det er lagt til rette for felles parkering, med mulighet for kjøring til inngangene ved behov. Det er også lagt opp til mulighet for å korttidsparkering i Stasjonsvegen for påstigning for taxi og varelevering.*

#### Mattilsynet

Følgende må komme fram gjennom beskrivelsen og i bestemmelsene reguleringsplanen:

- Tiltakene i planområdet må kobles på eksisterende vannforsyning i området.
- Kapasiteten må være kartlagt slik at det er avklart at det er nok vann til alle formål.
- Det må gis nødvendige bestemmelser og rekkefølgebestemmelser i planen for å sikre at tilfredsstillende vannforsyning er på plass før bygging starter.

For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer kan det være formålstjenlig å utforme bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Vi gjør oppmerksom på at

regelverket for svartelistede arter, som miljødirektoratet forvalter, ikke må forveksles med regelverket for plantehelse som Mattilsynet forvalter.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det forutsettes påkobling til kommunal vannforsyning, i henhold til prinsipper vist i kommunalteknisk plan.*
- *Det er vurdert at temaet planteskadegjørere ikke er relevant for planarbeidet.*

Bane NOR

Gjør oppmerksom på at Eidanger stasjon benyttes som lager og tidvis øvingsområde for brannvesenet.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging samt i vårt tekniske regelverk. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det planlegges ikke bebyggelse nærmere enn 30 meter fra jernbanespor.*

Erik Standal og Jannecke Hassel

Vi har selv planer om å skille ut en separat tomt med mulighet til bygge et hus i vår hage. Bebyggelse på 601/9 må derfor ha så stor avstand til vår tomt slik at den ikke er til hinder eller gir oss begrensninger for fremtidig bygging. Av samme grunn ønsker vi heller ingen andre løsninger som avgrenser vårt tomteareal til begrensninger for fremtidig utvikling. Alternativt kan det vurderes et eventuelt salg av primært hele tomten med bygning for å gi en bedre planløsning i sin helhet for det totale arealet dere ønsker å regulere på nytt. Det kan også vurderes å skille ut deler av vår tomt for salg til Porsgrunn Utvikling AS. Vi ønsker en videre dialog i saken med Porsgrunn Utvikling AS i saken.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det er satt byggegrenser mot 601/9 som sikrer at ny bebyggelse ikke kommer for tett på.*

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

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

#### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK
Energianlegg	EA
Lekeplass	LEK

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	KV1 - KV3
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG

#### Hensynssoner

Frisikt	H140_1 - H140_2
Faresone	H370

#### Bestemmelsesområder

Renovasjon	#1 - #2
------------	---------



Figur 5-1 - Utsnitt av plankartet



## Plangrensen

Ved varsel om oppstart var eiendommen gbnr. 43/1/56 inkludert i varslingsområdet, blant annet for å vurdere kobling til eksisterende lekeplass, og vurderinger rundt eksisterende trafo på gbnr. 43/1/72. Underveis i planprosessen er planområdet redusert slik at eiendommen gbnr. 43/1/56 ikke lenger er inkludert.

## 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse Bebyggelse og anlegg

Område B består av eksisterende boligbebyggelse.

I område BK legges det til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse, i form av rekkehusbebyggelse.

Område EA består av eksisterende nettstasjon.

I område LEK legges det til rette for etablering av småbarnslekeplass.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Område o\_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg - Stasjonsvegen.

KV2 er privat adkomstveg til gbnr. 43/1/56.

o\_KV3 er eksisterende offentlig kjøreveg

Område AVT er sidearealer tilhørende kjøreveg.

Område o\_AVG er sidearealer tilhørende offentlig kjøreveg (fylkesvegen).

## Hensynssoner

H140\_1 - H140\_2 er frisktsoner.

H370 er faresone rundt eksisterende nettstasjon.

## Bestemmelsesområder

#1 - #2 er areal til håndtering av renovasjon.

## 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Figuren under viser planlagt bebyggelse på eiendommen. Det legges til rette for 7 boenheter i form av rekkehusbebyggelse:



Figur 5-2: Illustrasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og parkering

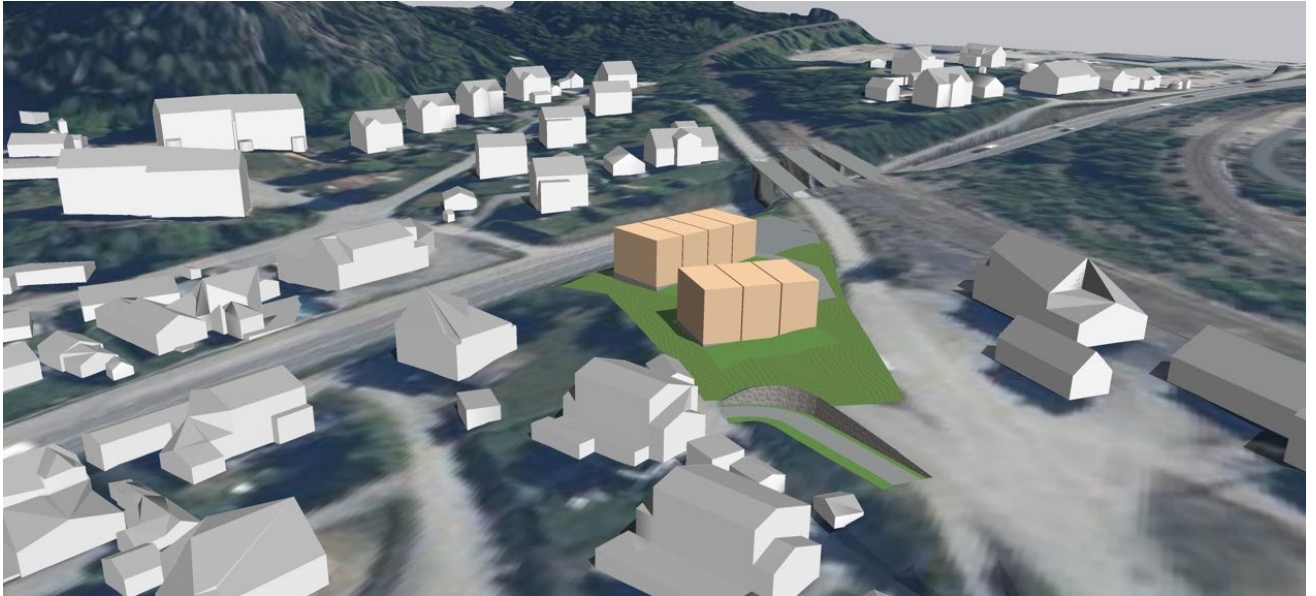
Det planlegges innkjøring nord i planområdet, til en felles parkeringsplass. Det planlegges å legge til rette for et bilfritt område med gangveier til boligene. Langs Stasjonsvegen vil det etableres en lomme som kan brukes til varelevering eller av-/påstigning for taxi for de sørligste boligene.

### Tetthet

Aralet innenfor område BK er ca. 2 daa. Illustrasjonsplanen viser en tetthet for område BK på 33 % BYA, som inkluderer renovasjon og parkering. Det er åpnet for maks 35% BYA i planen.

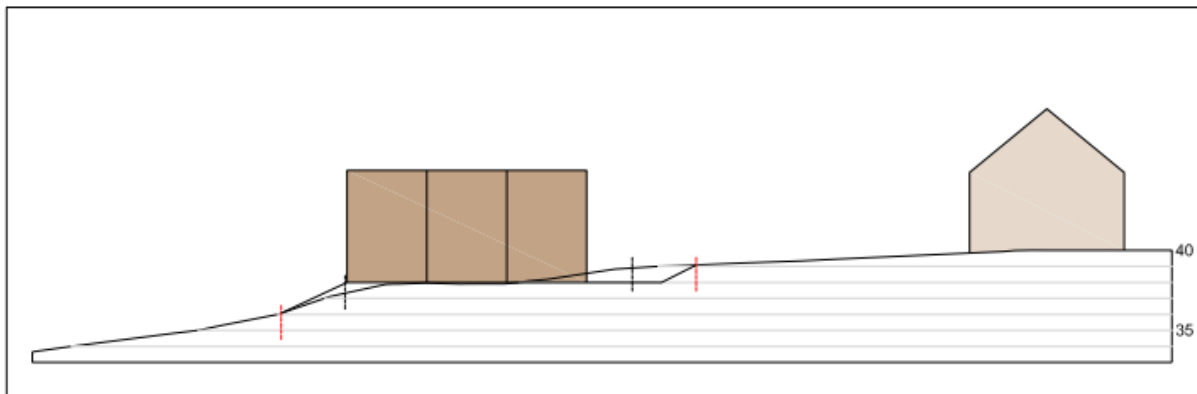
### Byggehøyder

Det planlegges etablert boliger i to etasjer, og det er satt krav til maksimale byggehøyder i bestemmelsene.



*Figur 5-3: 3D-modell som illustrerer volumet til planlagt bebyggelse*

Figuren under viser et snitt av planlagt bebyggelse, som viser hvordan bygningene vil plasseres i terrenget. Bygningen til høyre i snittet er stasjonsbygningen, og figuren viser at de nye byggene vil bli lavere enn stasjonsbygget. Snittet viser nye bygg med en høyde på 7 meter, og det tillates maksimalt 7 meter gesimshøyde på nye bygg. Stasjonsbygget har en høyde mellom 8-9 meter. Snittet viser også at det kun blir behov for små terrengtilpasninger.



Figur 5-4: Snitt av planlagt bebyggelse, som viser eksisterende og nytt terreng. Røde linjer viser eiendomsgrensen, svarte linjer viser byggegrensen. Stasjonsbygningen vises til høyre i snittet.

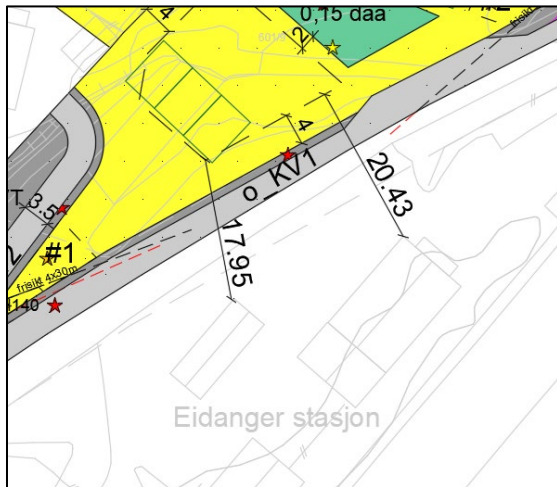
Avstanden fra planlagt bebyggelse til fylkesvegen varierer noe. Det er satt en byggegrense fra fylkesvegen som sikrer minimum 6 meter avstand fra eiendomsgrensen mot veg, noe som tilsvarer minimum 18 meter fra midtlinje for fylkesvegen. Byggegrensen er avklart med Vestfold og Telemark fylkeskommune.

#### Forholdet til omkringliggende bebyggelse

Nye bygg vil etableres i maksimalt to etasjers høyde, for å unngå at nye bygg vil «overdøve» stasjonsbygget. Snittet over viser at planlagte bygg vil få lavere byggehøyde enn stasjonsbygget. I gjeldende plan for Eidanger sandtak tillates det etablering av nye bygg sør for stasjonsområdet, med 22 meter avstand fra stasjonsbygget, og 10 meter avstand fra privatbygget. I plan for Stasjonsvegen er det satt byggegrenser mot Stasjonsvegen, som



sikrer avstand fra ny bebyggelse til stasjonsbygget og tilhørende uthus/«privet». Skissen under viser minimumsavstander fra de to stasjonsbygningene.



Figur 5-5: Skisse som viser minimumsavstand fra byggegrense til stasjonsbygningene

I gjeldende reguleringsplan for Eidanger sandtak er det tillatt en byggehøyde på inntil 10 meter for nye bygg, noe som tillater byggehøyder som er høyere enn stasjonsbygget. Planområdet ved Stasjonsvegen vil dermed medføre bygg som er lavere enn tillatt i reguleringsplan for Eidanger sandtak.

### Estetikk

Nye bygg planlegges etablert i tremateriale, og det er satt krav om at mer enn 50% av fasader skal være i tremateriale. Det er satt krav om at nye bygg innenfor felt BK skal ha samme takform.

## 5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skoler, idrettsanlegg og kollektivtilbud. Boligene vil få en kombinasjon av private uteplasser og felles uteareal på bakkeplan.

Det legges til rette for at biladkomst går via Stasjonsvegen til en felles parkeringsplass på eiendommen. Det planlegges bilfrie gangveier internt mellom bygningene.

### Sol/skygge

Figurene under viser sol-/skygge- diagram for vår/sommer/høst, basert på illustrasjonen i Figur 5-2. Figurene viser at solforholdene i området er gode.



*Figur 5-6: Sol/skygge 20.mars kl. 15*



*Figur 5-7: Sol/skygge 21. juni kl. 09*



Figur 5-8: Sol/skygge 22. september kl. 12

## 5.5 Parkering

Det legges til rette for felles parkeringsplass ved innkjøringen til området. Det er stilt krav om etablering av minimum 1,2 p-plasser per boenhet ved etablering av felles parkering.

## 5.6 Tilknytning til infrastruktur

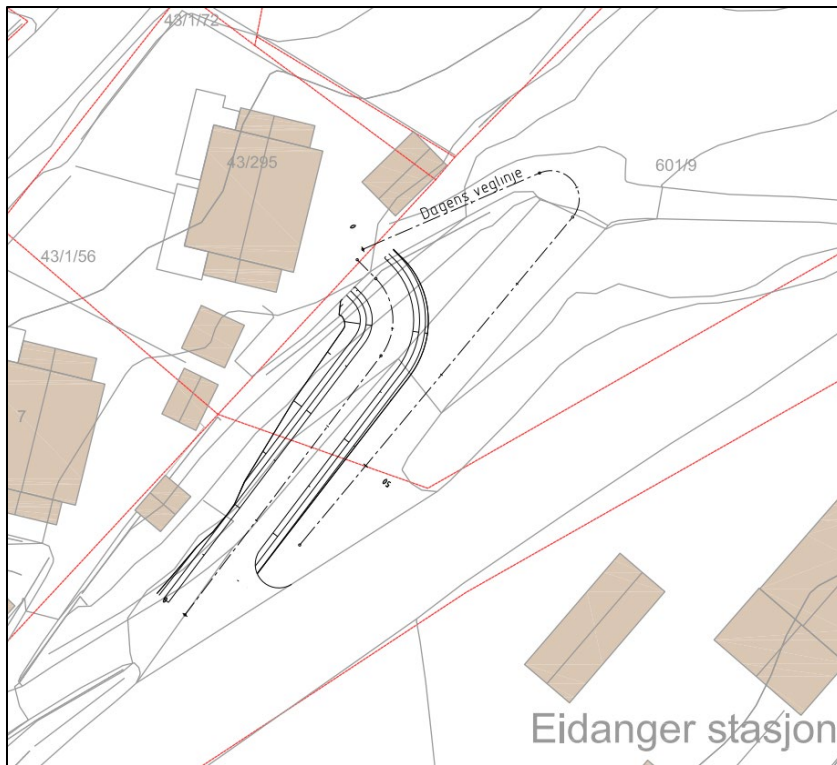
Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett. Kart over eksisterende VA viser at det blir behov for omlegging av kabler for å etablere planlagt boligbebyggelse. Detaljer angående omlegging vil avklares i forbindelse med byggesøknaden. Kommunalteknisk plan (Asplan Viak, 25.09.2023) viser prinsipper for tilknytning til offentlig nett.

## 5.7 Trafikkløsning

Adkomst til nye boliger planlegges etablert nord i planområdet.

Eksisterende adkomst til Stasjonsvegen 5 sør i planområdet har en noe dårlig linjeføring inn til eksisterende boligbebyggelse. Det er foreslått en justering og forbedring av adkomsten, for å sikre en oppstramming av krysset mot Stasjonsvegen, for å bedre linjeføring inn mot eiendommen gbnr. 43/295, og for å muliggjøre en utbygging på planområdet.

Figuren under viser planlagt omlegging av adkomst, der eksisterende adkomstveg er vist med stiplet linje:



Figur 5-9: Plantegning som viser planlagt omlegging av adkomstveg til Trekanten 24.

Omlagt adkomstveg vil få en stigning på ca. 11,5 %. Eksisterende adkomst har til sammenligning en stigning på ca. 14 % ned mot boligbebyggelsen. Omlagt adkomst er dimensjonert i henhold til sporingskurver for personbil, for å sikre at tilgangen til garasjer/parkering ikke blir dårligere enn i dagens situasjon.

Det er sikret siktforhold i begge avkjørslene i henhold til Porsgrunn kommunes veinorm.

#### Løsning for gående og syklende

Det er lagt til rette for felles parkeringsplass for nye boliger, slik at området kan være tilnærmet bilfritt. Det vil kun være kjøring fram til inngangene ved spesielle behov. Det er lagt opp til gangveger fra parkering til boliger. Det er også lagt opp til mulighet for korttidsparkering i «parkeringslomme» i Stasjonsvegen for påstigning for taxi og varelevering til de boligene som ligger lengst unna parkeringen.

I gjeldende reguleringsplan for området er det regulert et fortau på sørsiden av Stasjonsvegen, som avsluttes inn mot stasjonsområdet (jf. figuren under). I fremtidig situasjon vil Stasjonsvegen stenges for biltrafikk fra stasjonsområdet og inn mot brua, og gå over til gang- og sykkelveg videre nordover. Det regulerte fortauet vil dermed kunne skrås ut i Stasjonsvegen etter avkjørselen til planområdet, som blå pil viser på skissen, og gå over til gang- og sykkelvegen over brua.





Figur 5-10: Utsnitt som viser gjeldende regulering. Rød pil markerer innkjøring til planområdet.

### Stasjonsvegen

Det er videreført en løsning fra gjeldende regulering der det er avsatt et belte med «annen veggrunn» på nordsiden av Stasjonsvegen. Dette arealet vil inngå som en del av offentlig vegareal, og kan benyttes til overvannshåndtering, snølagring og nødvendig sideareal til offentlig veg.

### 5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det legges ikke til rette for nye offentlige anlegg, utover planlagt «parkeringslomme»/av- og på- stigningslomme langs Stasjonsvegen.

### 5.9 Naturmangfold

Tiltaket medfører behov for å fjerne trærne på eiendommen. Hogst vil gi noe negativ konsekvens for natur, men det vurderes at totalkonsekvens er «ubetydelig til noe konsekvens». Det anbefales at trærne tas vare på for naturlig nedbrytning etter hogst. Det er stilt krav om levering av tiltaksplan for fjerning av fremmed art i høy risikokategori.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger er gjort av §§ 8-12:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er kartlagt iht. Miljødirektoratets instruks (NiN), og det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet. Det foreligger et godt grunnlag for videre planlegging og for konsekvensutredningen.

Til § 9 om føre-var-prinsippet

Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning

Den kjente lokaliteten av bakkekløver (NT, nær truet) berøres ikke av tiltaket. Den samlede belastningen klassifiseres med konsekvensgraden «ubetydelig til noe konsekvens».

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Snøbær (HI, fremmed art med høy risiko) fjernes for å unngå spredning. Utover dette er det ikke funnet behov for spesielle tiltak.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

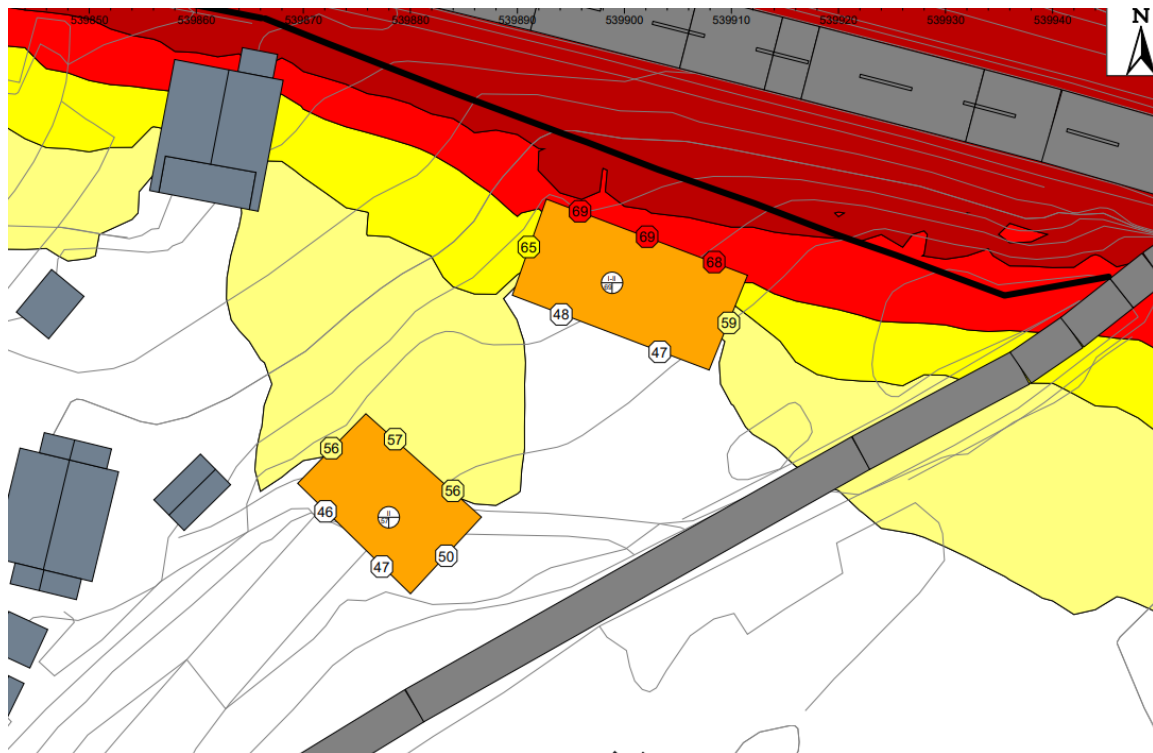
Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

## 5.10 Miljøoppfølging

### Støy

Ved planlegging av nye boliger gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021). Det er gjennomført en støy- og luftutredning for planområdet (Asplan Viak, 28.08.2023). Resultatene fra støyberegningen viser at planlagt nordre bygg grenser til rød støysone, der nordfasadens 2. etasje har støynivå opp mot 69 dB. 1. etasje har støynivåer mellom 64-69 dB. Nordre bygg har en naturlig stille side mot sør.

Søndre bygg grenser til gul støysone, med høyeste beregnet støynivå opp mot 57 dB. Beregningene viser videre at søndre bygg har 2 naturlige stille sider, mot sørøst og sørvest.



Figur 5-11: Støysonekart for fremtidig situasjon, 4 meters høyde. Inkludert fasadenivåer for 2. etasje.

Nordre bygg ligger i rød støysone og er plassert utenfor kommunens definerte sentrumsområder. Det ble gjennomført en prinsippavklaring i Formannskapet 20.04.2023 (jf. kapittel 4.1). Det ble fattet et vedtak om at det tillates å utvikle boliger i rød støysone, og at «*støykrav skal håndteres i tråd med teknisk forskrift og annet gjeldende lovverk for å sikre gode bokvaliteter*».

Støyutredningen viser at alle boenheter vil kunne oppnå følgende:

- Tilgang til stille side
- Tilfredsstillende innendørs støyforhold
- Tilfredsstillende støyforhold på private og felles uteoppholdsarealer

Det stilles krav om at alle boenheter må være gjennomgående, og minst ett oppholdsrom (stue) og minimum et soverom må vendes med åpningsbart vindu mot stille side.

### Luftkvalitet

Det er utarbeidet en kvalitativ vurdering av luftkvalitet i henhold til T-1520 og kommuneplanens bestemmelser for luftkvalitet. Luftsonekart fra Fagbrukertjenesten viser at planområdet ligger i gul sone. Det er gjort vurderinger av mulige avbøtende tiltak for å skjerme området mot forurenset luft:

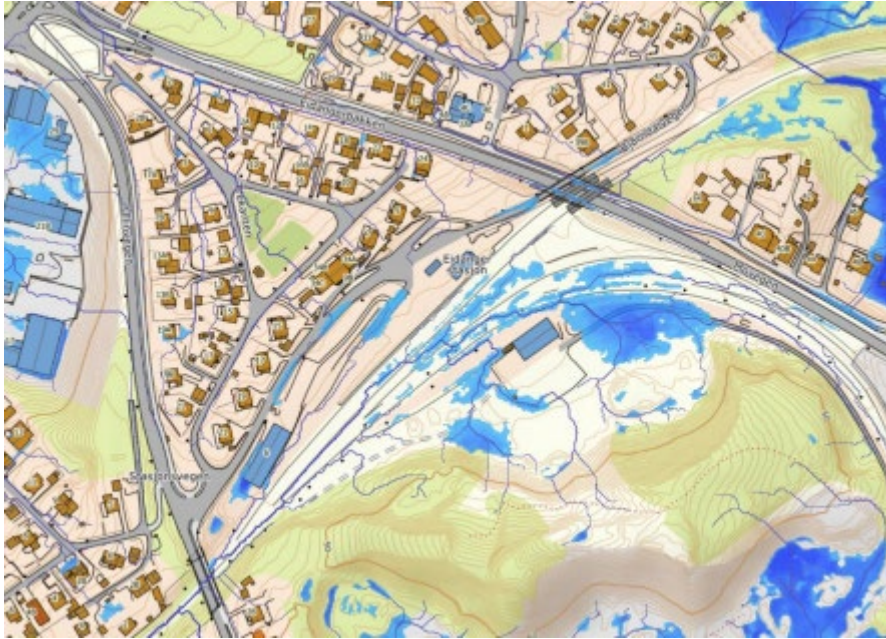
- Plassere uteoppholdsarealer på bakkeplan mot sør, lengst unna fylkesvegen, og bak bygningen som vil bidra til å skjerme mot forurenset luft.
- Inneluft må hensyntas i den videre prosjekteringen. Åpningsbare vinduer i oppholds- og soverom bør plasseres mot stille side, for å redusere eksponering mot både støy- og luftforurensning.
- For å redusere behovet for lufting, bør utvendig solavskjerming vurderes, sammen med mulighet for kjøling og ventilasjon.
- Luftinntak til ventilasjonsanlegg bør plasseres så høyt som mulig, og lengst mulig unna den lokale forurensningskilden (plassering mot sør). Det anbefales også bruk av partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende inneluft.

Eksisterende støyskjerm langs fylkesvegen bidrar til å redusere spredningen av svevestøy inn i planområdet. Skråningen og støyskjermen vil også bidra noe til fortykning av avgasser. De største støvpartiklene vil kunne avsettes på blant annet bygninger, skjermer og vegetasjon.

### Overvann

Det er utarbeidet kommunalteknisk plan som en del av reguleringsplanen (Asplan Viak, 23.10.2023). Notatet beskriver prinsipper for håndtering av overvann i henhold til tretrinnsstrategien. Det er gjennomført beregninger av forventet maksimal avrenning ved 20 års gjentaksintervall, både før og etter utbygging. Det forventes ca. 8L/s økning i avrenning ved maksimal nedbør etter utbygging, sammenlignet med før. Løsmassene i området er godt egnet til infiltrasjon. Det vurderes å være en løsning å lede takvann til regnbed/infiltrasjonsgrøft, og ellers infiltrere overvann til grunnen. Det er stilt krav om levering av teknisk plan i forbindelse med byggesøknad, som vil beskrive prinsippene.

Det er ingen flomveier gjennom planområdet, jf. figuren under.



Figur 5-12: Utsnitt fra Scalgo Live som viser flomveiene i området. Det er ingen flomveier gjennom planområdet.

### 5.11 Alternative løsninger for energiforsyning

I teknisk forskrift stilles det krav til energiforsyning som må ivaretas.

I henhold til kommuneplanen er det krav om at ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Kravet er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Det planlegges etablering av rekkehusbygg i planområdet. Boligene må følge krav til energieffektivitet og energiforsyning som angitt i teknisk forskrift, og det er ikke angitt ytterligere bestemmelser til energiforsyning. Individuelle varmeløsninger (basert på å utnytte energi fra uteluft, jord, berg, sol etc.) kan være aktuelt, og vil vurderes nærmere i utredningen som skal fremlegges ved søknad om tiltak.

### 5.12 Universell utforming

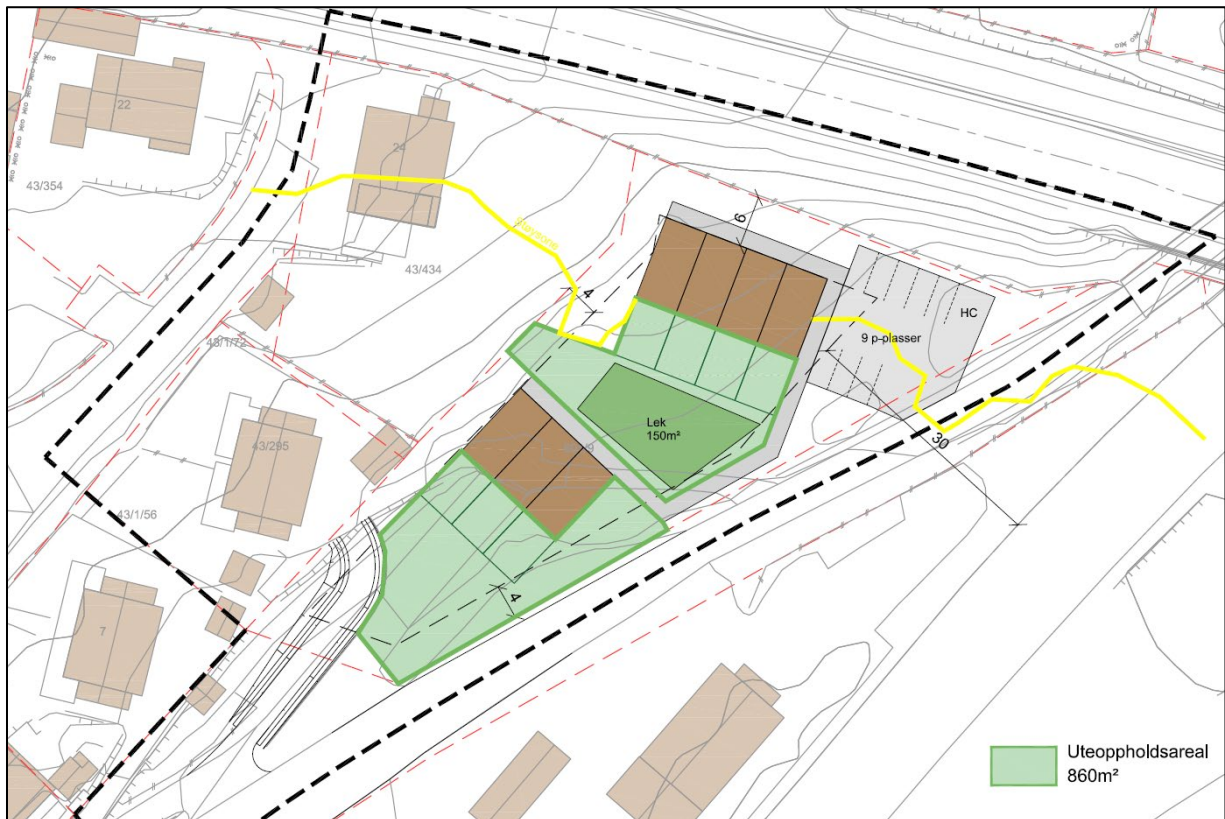
Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

### 5.13 Uteoppholdsareal

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er stilt krav til å vise arealene i utomhusplan.

Det er satt krav om minst 50m<sup>2</sup> uteareal per boenhet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Minst 5x7m skal være sammenhengende areal (per boenhet). Minst 50% av kravet til uteareal skal være til felles bruk (inkludert lekeplass), og ligge på terrengnivå. Planen legger til rette for etablering av 7 boenheter, noe som gir et krav om 350m<sup>2</sup> uteareal totalt, der minst 175 m<sup>2</sup> av dette skal være felles og ligge på bakkeplan.

Det er utarbeidet en skisse som viser tilgjengelige utearealer på bakkeplan tomte, som alle ligger utenfor støysonen. Skissen viser at tilgjengelig areal er ca. 860m<sup>2</sup>, inkludert areal til privat uteareal og lekeplass, noe som viser at kravet til uteareal kan oppnås med god margin.



Figur 5-13: Skisse som viser størrelsen på tilgjengelig uteareal som er skjermet fra støy

Det er regulert inn lekeplass med en størrelse på 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen inngår i kravet til felles uteareal. Figuren over viser at lekeplassen er plassert sentralt på tomte, og skjermet fra støy og biltrafikk.

Figuren under viser beregnet støynivå på planlagte uteplasser, beregnet i 1,5 meters høyde. Skissen viser at alle planlagte utearealer og lekeplass vil ligge skjermet fra støysonene, og ha et støynivå under 55 dB Lden.





Figur 5-14: Punktberegninger på uteplasser i 1,5 meters høyde (Kilde: Støy- og luftutredning – Stasjonsvegen)

I tillegg til utearealer innenfor planområdet, er det kort vei til offentlig lekeplass ved Trekanten (gbnr. 43/454).

#### 5.14 Landbruksfaglige vurderinger

Reguleringsplanen medfører ikke inngrep på landbruksareal.

#### 5.15 Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det legges til rette for å benytte seg av busstransport. Det er ca. 300 meter til nærmeste busstopp i Ullinvegen.

#### 5.16 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er også vurdert av Vestfold og Telemark fylkeskommunen å være mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i området.

Eksisterende stabbesteiner innenfor planområdet planlegges beholdt og reetablert innenfor planområdet. Plassering vil vises i utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

Stasjonsbygget er foreslått vernet kommunens forslag til kulturminneplan (ikke vedtatt). I gjeldende reguleringsplan for stasjonsområdet og Eidanger sandtak er stasjonsbygget angitt til bevaring. Planforslaget sikrer god avstand fra ny bebyggelse til stasjonsbygget, der fastsatt byggegrense sikrer minimum 20 meter fra ny bebyggelse til stasjonsbygget, og minimum 18 meter til tilhørende «privet» (jf. kap 5.3).

#### 5.17 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole.

### 5.18 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

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

Planområdet vil påkobles kommunale VA-ledninger. Det blir behov for å legge om eksisterende VA-ledninger som går gjennom planområdet. Det er stilt krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknaden.

### 5.20 Plan for avfallshenting

Detaljer angående plassering av avfallsbeholdere avklares i byggesaken. Det legges til rette for plassering av småbeholdere. Plassering av renovasjon er vist på illustrasjonsplanen, og er sikret med egne bestemmelsesområder i plankartet (#1- #2).

### 5.21 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 25.10.2023. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	• Materielle verdier	
Urban flom/overvann				Sikre at det utarbeides teknisk plan for overvann som ivaretar tretrinnsstrategien.
Skred				Sikre at lokalstabilitet og fundamentering blir vurdert av geoteknisk fagkyndig

Følgende risikoreduserende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene:

- Krav om teknisk plan som ivaretar overvannshåndtering.
- Krav om dokumentasjon av lokalstabilitet.

### 5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Omlegging av adkomst til gbnr. 43/295
- Opparbeidelse av o\_KV1 og o\_AVT iht. plankartet
- Omlegging av teknisk infrastruktur
- Fjerning av fremmede arter
- Etablering av lekeplass

## 6. Oppsummering og planfaglig vurdering

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

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, og planen har fokus på å skape gode boligområder. Planen legger til rette for fortetting i tilknytning til etablert boligområde, og oppfyller intensjonene i statlig planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging. De nye boligene vil gi gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud.

## 7. Vedlegg:

- Illustrasjonsplan
- Snitt
- ROS-analyse datert 25.10.2023
- Geoteknisk datarapport datert 06.09.2023
- Notat områdestabilitet datert 06.09.2023
- Kommunalteknisk plan datert 23.10.2023
- Støy- og luftutredning datert 28.08.2023