



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 16/09957-19  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 18.04.2023

---

## **Forslag til reguleringsplan for del av Tveitanlia (planID 647) – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn**

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for del av Tveitanlia (gbnr. 51/65 og 51/460, planID 647), datert 13.03.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører 3 reguleringsplaner i området. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder: PlanID 614 Tveitanlia, godkjent 03.02.84, PlanID 602 Snekkeråsen II, godkjent 27.11.64 og PlanID 604 Tveitanlia, godkjent 01.12.66

### **Vedlegg**

1. Forslag til plankart, datert 13.03.2023
2. Forslag til planbestemmelser, datert 13.03.2023
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 13.03.2023
4. Forslag til situasjonsskisse
5. Rapport naturmangfold
6. Referat nabomøte
7. Merknader
8. Referat oppstartsmøte 2016
9. ROS-analyse
10. Geoteknisk notat
11. Vannkonsept
12. Snitt
13. Vann, spillvann og overvannshåndtering
14. Solstudier
15. Arkeologisk rapport
16. Skjøtselsplan hul eik

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Tveitanlia Bolig AS

**Plankonsulent:** PV arkitekter

### **Viktige punkter i saken**

- Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger på to og tre etasjer.
- Det er mottatt 5 merknader til varsel om oppstart. Disse omhandler; tetthetskrav, leke- og oppholdsarealer, høyde og plassering av bygg, og adkomst.
- Rådmannen vurderer planforslaget som et godt tilpasset boligprosjekt i forhold til eksisterende bebyggelse, og med en fornuftig utnyttelse basert på foreslåtte boligtyper.

## Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal ved Tveitanlia - Snekkeråsen.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til eksisterende og framtidig boligformål. Området ligger innenfor bybåndet.

## Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 31.05.2016. På bakgrunn av innkomne merknader ble det avholdt informasjonsmøte med naboer og gjenboere på Tveten barneskole den 8.9.2016. Etter dette stoppet planarbeidet opp, og det ble av den grunn varslet planarbeid på nytt den 18.05.22.

Det er mottatt 5 merknader ved varsel om ny oppstart. Merknadene er svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsen fra side 13. Rådmannen anser merknadene svart ut på tilfredsstillende måte.

## Planområdet

Planområdet ligger på Eidanger i området Tveitanlia – Snekkeråsen.

## Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i et etablert bomiljø preget av eneboliger. Området er ikke belastet med vesentlig trafikkstøy. Terrenget faller noe mot nord, men landskapet er åpent og terrengefallet relativt svakt. Området har derfor gode solforhold og fin utsikt. Eiketreet og bergveggen er fine miljøelementer og identitetsskapere for nærområdet.

Bebyggelsen ligger nordvestvendt, vestvendt og sydvendt. Bestemmelsene åpner for fritt valg av takform, men takform skal være ensartet for alle boenhetene. Takretning skal være lik for alle boenhetene innenfor et felt. Det tillates flate tak eller saltak/pulttak med takvinkel inntil 27°. Topografien er lett skrånende fra syd mot nord. Bebyggelsen trapper seg nedover mot nord, og vil ligge på ulike nivåer. Dette gir en variasjon i det visuelle uttrykket.

Byggehøydene styres med høydekoter i plankartet og i planbestemmelsene. Fasaderekker skal også brytes og varieres noe ved hjelp av farge- og materialvalg. Det vektlegges en harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og omgivelser. Nye bygninger skal utformes slik at de er et positivt tilskudd til sine omgivelser.

Snitt/oppriss under viser hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg skala til naboområdet. Vedlagt sol- skyggeanalyse viser at uteoppholdsarealene sikres tilfredsstillende solforhold.



Snitt/oppriss mot øst A

1:500

## Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens areal, og rådmannen vurderer planforslaget som et godt tilpasset boligprosjekt i forhold til eksisterende bebyggelse, og med en fornuftig utnyttelse basert på foreslåtte boligtyper.

### *Plankart og bestemmelser*

På forslag til plankart legges til det til rette for konsentrert småhusbebyggelse, benevnt BKS. I forslag til bestemmelser og i planbeskrivelsen omtales også at det skal legges til rette for eneboliger. Jf. veileder for grad av utnyttning er konsentrert småhusbebyggelse småhus sammenbygd i kjeder eller rekker. Rådmannen vurderer det som sannsynlig at både plankart og bestemmelser justeres noe til sluttbehandling for å få rette benevnelser. Krav til tetthet er likevel ivaretatt slik planforslaget er utarbeidet, jf. bestemmelser om minimum antall enheter per delfelt.

### *Barn og unges interesser*

Innenfor planområdet er det regulert kombinasjon av nær- og småbarnslekeplass. Lekeplassen grenser til en hul eik som skal bevares. Planområdet er i kort avstand til Tveten barne- og ungdomsskole. Skolevegen følger Vikingvegen eller Løkkebergvegen, begge med lite trafikk og fartsgrense på 30 km/t. Planområdet ligger nær Eidangerhallen og to fotballbaner, i tillegg er det god tilgang på nærturterreng. Det er ca. 500 meter til nærmeste metrolinje. Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Planforslaget sikrer blant annet en viktig snarveiforbindelse gjennom planområdet.

### *ROS-analyse*

ROS-analysen viser at området har noen utfordringer i forhold til fordrøyning av vann og flomveier. Bestemmelsene stiller krav til risikoreduserende tiltak for å imøtekomme disse utfordringene, og rådmannen vurderer derfor ROS-analysen som tilfredsstillende.

### *Geotekniske undersøkelser*

Det er utarbeidet to rapporter med geoteknisk vurdering for planområdet. Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten for planlagt bebyggelse er tilfredsstillende.

### *Naturverdier*

Det er kartlagt naturtyper i området og gjort funn av en hul eik, som er en utvalgt naturtype. Naturområdet omslutter eiketreet og strekker seg sirkulært 15 meter ut fra eika. Det er ikke tillatt med fundamentering av lekeapparater eller anleggelse av sti her. Skjøtsel av området beskrives i skjøtelsplan for eika. GN sammenfaller med hensynssone for eika. Rådmannen er tilfreds med at det er utarbeidet en skjøtelsplan for eika for å sikre lokaliteten i fremtiden.

### *Kulturminner*

Det er registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Samlet sett vitner kulturminnene om bosetting og bruk av området i forhistorisk tid. Når planen legges ut til offentlig ettersyn må det derfor tas stilling til om det skal innvilges dispensasjon for å fjerne dem, eller ikke. Dispensasjon fra kulturminneloven må foreligge før sluttbehandling av planforslaget.

### *Miljømessige konsekvenser for kommunen*

Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygning av allerede utbygde områder.

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planforslaget utløser ikke økonomiske konsekvenser for kommunen. Det legges opp til at interne veger innenfor planområdet skal bli felles private. Det vurderes derfor ikke å være behov for en utbyggingsavtale.

## **Konklusjon**

Slik planforslaget er utformet har området potensial til å bli et attraktivt boligområde. Planområdet ligger tett på friluftsområder, skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det legges til rette for gode uteoppholdsarealer. Rådmannen anser planforslaget som tilstrekkelig belyst og utredet, og innstiller på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.