



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/1489 - 21
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen
Haakonsen
Dato 15.11.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
05/25	Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2025

Endring av reguleringsplan for Eikelundområdet (planID 134) - sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Eikelundområdet (planID 134), vedtatt 12.10.2006.

Bakgrunn for saken

Hensikten med planendringen er å legge til rette for fortetting av boliger på eiendommene med gbnr. 121/186 (Lahellevegen 47) og 121/1995. I gjeldende reguleringsplan omfattes gbnr. 121/186 av felt B14 med eksisterende eneboliger, mens gbnr. 121/1995 er ubebygd og omfattes av felt B7 med mulighet for oppføring av frittliggende eneboliger.

Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 05/25 vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Eikelundområdet (planID 134), vedtatt 12.10.2006.

Saksfremstilling

Beskrivelse av endringsforslaget

Endringen innebærer at B7 utvides med gbnr. 121/186, og at det tillates oppføring av eneboliger, kjedehus, to-, og tremannsboliger eller en kombinasjon av disse. GV2 blir også en del av B7. Se vedlegg 2 og 3 for de foreslåtte endringene i plankartet. I dispensasjonsvedtak i sak 83/21 har kommunen gitt tilbakemelding om at denne gangvegen (GV2) ikke vil bli realisert. Som følge av dette flyttes byggegrensen i B7 mot sør, og det tillates ny adkomst fra Vestheimvegen og Lahellevegen.

Videre endres bestemmelser for parkering/garasje, tiltak som tillates inntil 1 meter fra eiendomsgrense og utforming av bebyggelsen. Tillatt utnyttelsesgrad i B7 økes til 35 % BYA. Endringene muliggjør hensiktsmessig fortetting i et sentrumsnært område, som samtidig hensyntar nabobebyggelsen. Etter høring er det også lagt til et dokumentasjonskrav om teknisk plan før igangsettingstillatelse.

Vedlagte illustrasjoner og sol-/skyggediagram viser at tilpasning og solforhold er ivarettatt på en tilstrekkelig god måte for nabobebyggelsen.

Vedlagt vurdering av områdestabilitet med tilhørende uavhengig kontroll viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende for det aktuelle planområdet. Videre viser vurderingen at eventuell heving av terrenget innenfor tomta med konvensjonelle fyllmasser vil forverre stabilitetsforholdene ned mot Vestheimvegen og kan videre medføre skadelige setninger for planlagte nybygg og omkringliggende eksisterende bygg og infrastruktur. Dette må vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig i forbindelse med byggesaken, når mer detaljer foreligger. Dette gjelder også lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagte tiltak/bygg innenfor tomta.

For alle nye tiltak i felt B7 skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret med tanke på skred. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Høring av planforslaget

Endringsforslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 08.10.2024, med svarfrist 08.11.2024. I tillegg ble den annonsert på kommunens nettsider. Det ble mottatt 6 uttalelser til planforslaget:

Renovasjon i Grenland (RIG)

RIG viser i deres uttalelse til at plassering av søppeldunker/ miljøstasjon bør skje innenfor anbefalt plassering (vist i vedlegg 13).

Kommunedirektørens vurdering: Forslagsstiller er orientert om RIG sin tilbakemelding. Miljøstasjon skal videre dokumenteres i teknisk plan. Kommunedirektøren vurderer at søppeldunker/ miljøstasjon er ivaretatt i planen.

Kommunalteknikk, Porsgrunn kommune, 23.10.24

Kommunalteknikk har tidligere gitt tilbakemelding om at avkjørsel må flyttes vekk fra gangfeltet som skal etableres ved Elvegata x Vestheimsvegen, med min. avstand 5,0m. Forslaget ivaretar Kommunalteknikk sin tidligere kommentar og Kommunalteknikk aksepterer løsningen. Kommunalteknikk har videre gitt tilbakemelding på at det bør fremgå som dokumentasjonskrav at Teknisk plan skal godkjennes av Kommunalteknikk før IG.

Kommunedirektørens vurdering: Planbestemmelsene er endret etter høring og det er innarbeidet ny bestemmelse som anbefalt fra kommunalteknikk, under 2.2.4.

Telemark Fylkeskommune, 04.11.24

Fylkeskommunen vurderer at endringen bygger opp om retningslinjene i regional plan for areal og transport i Grenland om å legge til rette for flere boliger sentralt i bybåndet. Fylkeskommunen har ingen ytterligere kommentarer til planleggingen.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 05.11.24

NVE har merknader til temaene kvikkleire og overvann. NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred og kartbasert veiledning for reguleringsplan viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Grunnteknikk AS har gjort en vurdering av grunnforholdene i notat datert 15.04.24. De viser til tidligere undersøkelser i området, og at tomta ligger utenfor kartlagt faresone (Tollnes) mot Porsgrunnselva. På den bakgrunn vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende for prosjektet. NVE viser til områdestabilitetsvurderingen utført av Grunnteknikk, og gir et faglig råd om at bestemmelse 2.2.2 revideres i forhold til krav om utredning av områdeskred. NVE viser til at bestemmelsen kan for eksempel erstattes med krav til geoteknisk prosjektering av terreng og fundamenteringsarbeider, for å sikre stabilitet av byggeprosjektet, jf. TEK17 § 10-2.

NVE viser til at overvann ikke er omtalt i planbeskrivelse eller planbestemmelser. Ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner. Som et minimum må en beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) og lokalisere og stedfeste eventuelle flomveger i plankartet

Kommunedirektørens vurdering:

Kvikkleire: I punkt 2.2.2 er det innarbeidet revidert bestemmelse for område B7 i tråd med NVE sin uttalelse.

Endringer i 2.2.2 er vist i rødt:

[...] Dokumentasjonskravet gjelder også i byggeområdene B1, B2 ~~og B7~~.

Ved søknad om alle tiltak for B7, skal det foreligge geoteknisk vurdering av område, som dokumenterer at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt, og at områdestabiliteten ikke forverres.

Overvann: For eldre planer hvor relevante temaer ikke er omtalt vises det til kommuneplanens arealdel (KPA). I KPA bestemmelse 1.6.6.1 Håndtering av overvann står det blant annet: *Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til, området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.* Videre er det også innarbeidet ny bestemmelse som sikrer krav til godkjent teknisk plan før igangsettelse (2.2.4). I teknisk plan håndteres blant annet temaet overvannshåndtering.

Kommunedirektøren vurderer at temaene er tilstrekkelig ivaretatt i planendringen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 08.11.24

Statsforvalteren har ingen merknader.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Mattilsynet, 11.11.24

Mattilsynet har ingen merknader.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Kommunedirektøren vurderer at endringen kan behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 da den ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen muliggjør boligfortetting i et sentrumsnært område, samtidig som omkringliggende omgivelser hensyntas på en akseptabel måte. Det vurderes som fornuftig å se de to aktuelle eiendommene i sammenheng med tanke på utvikling av boliger. Tettheten det legges til rette for er i tråd med kommunens ønsker i områder inn mot sentrum, og vil bidra til at flere kan gå, sykle eller reise kollektivt i det daglige. Tilknytningen til sentrum vil også styrkes når ny gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva åpner.