

**NOTAT** : Innspill til reguleringsbestemmelser  
**PROSJEKT** : REGULERING, EIDANGER SANDTAK

Oppdragsnummer : 5200-10  
Dato : 30.10.2020

Notat sendes: Porsgrunn kommune v/saksbehandler planavd.  
Bane Nor Eiendom AS  
Eidanger Boligutvikling AS

Det vises til kommunens oversendelse av reviderte reguleringsbestemmelser, mottatt hos forslagsstiller 29.10.2020. Vi takker for mulighet til å rette innspill til disse bestemmelsenes ordlyd.

På vegne av forslagsstillere Bane Nor Eiendom AS og Eidanger Boligutvikling AS anmodes det om at reguleringsbestemmelsene justeres på to punkter – jf. redegjørelse nedenfor. Vi ber også om at dette notatet vedlegges saksdokumentene som følger til politisk behandling av plansaken.

## 1 Ballplass på Eidanger skole/idrettsanlegg

Kommunen har supplert reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.4 med en presisering vedr. leke- og oppholdsarealer:

*«Lekeplasser - opparbeides i samsvar med kommunens utomhusnormal»*

Forslagsstiller har lagt til grunn at uteoppholdsareal og lekeareal for boliger, inklusive småbarns- og nærlekeplasser, skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale føringer – og vurderer at arealbruk vist i planforslag og illustrasjoner legger godt til rette for dette.

I kommuneplanens bestemmelser kreves også opparbeiding av ballplass:

### *2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål*

*.....Ballplass: En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig skal ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.*

Eidanger skole og idrettsanlegg, der det finnes rikelig med areal som er egnet og tilrettelagt for ulike typer ballspill, ligger ca. 500-600m<sup>2</sup> unna planlagte boliger i sandtaket i luftlinje. Det er allerede etablert GS-forbindelse langs Ullinvegen. Videre utbedring av gode og sikre GS-forbindelser mellom planområdet og skole-/idrettsområdet vil bli ivaretatt ifm. utbygging (jf. rekkefølgebestemmelser) Skole-/idrettsområdet på Eidanger vurderes dermed å tilfredsstille behovet for ballplass for planlagte boliger i sandtaket. Sett fra utbyggers ståsted er dette en viktig avklaring, som bør nedfelles i bestemmelser, f.eks. med følgende tilføyelse til pkt. 2.1.4:

*«Lekeplasser - opparbeides i samsvar med kommunens utomhusnormal. Arealene ved Eidanger skole og idrettsanlegg skal nyttes som ballplass for boligene i planområdet, jf KPA bestemmelser pkt. 2.1.1.4.»*

2	<p><b>Krav til boligtetthet / mulighet for variert botilbud</b></p> <p>Kommunen har i siste revisjon av reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2.1 strøket opprinnelig ordlyd :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>«Samlet boligtetthet for områder BK1-BK7 skal være min. 2 boliger/daa».</i></p> <p><i>Bestemmelsen er foreslått erstattet med :</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>«Boligtetthet for områder BK1-BK7 skal være min. 2 boliger/daa».</i></p> <p>Forslagsstiller oppfatter at krav til boligtetthet med dette skjerpes fra å gjelde alle byggeområder samlet – til å gjelde innenfor hvert enkelt byggeområde.</p> <p>Forslagstillers/utbygger legger også til grunn at kommuneplanens krav om effektiv arealbruk i boligområder skal innfris. Det er samtidig et ønske å kunne tilby et variert botilbud i sandtaket, inklusive innslag av samordnete, frittliggende eneboliger på små tomter. En slik boform – som forslagsstiller oppfatter at det er etterspørsel etter - er i grenseland for hva man klarer å etablere med tetthet 2 boenheter/daa. Evt. avvik er planlagt kompensert ved at det i andre deler av planområdet bygges med en større tetthet, slik at kommuneplanens krav innfris, områdene sett under ett. Forslagsstiller ønsker derfor at opprinnelig ordlyd i bestemmelsenes pkt. 3.2.1 opprettholdes. For en enda tydeligere/tryggere ivaretagelse av kommuneplanens krav om arealeffektiv boligbygging kan bestemmelsenes pkt. 3.2.1. evt. suppleres på følgende måte:</p> <p style="padding-left: 40px;"><b><i>«Samlet boligtetthet for områder BKF1-BKF7 skal være min. 2 boliger/daa. Det tillates ikke igangsetting av tiltak som medfører at boligtetthet i utbygd del av områder BKF1-BKF7 på noe tidspunkt er lavere enn dette.»</i></b></p>
---	---

for  
Bane Nor Eiendom AS og Eidanger Boligutvikling AS

Porsgrunn, 30.10.2020  
Børve Borchsenius Arkitekter AS  
Sivilarkitekt MNAL Torstein Synnes

## Fridrik Ivar Bergsteinsson

---

**Fra:** Torstein Synnes <ts@borveborchsenius.no>  
**Sendt:** 4. november 2020 12:51  
**Til:** Fridrik Ivar Bergsteinsson  
**Kopi:** Petter Øygarden; Per Magnus Haugen Presthammer; Svein Ellingsen (Svein.Olav.Ellingsen@banenor.no)  
**Emne:** reg. sandtaket - justerte illustrasjoner

**AppServerName:** 1psa002  
**DocumentID:** 18/06351-68  
**DocumentIsArchived:** -1

Hei igjen.

Vi har da – via «filemail» oversendt justerte illustrasjoner, som viser innslag av 3 etg. bebyggelse, slik kommunen anmodet om.

Det er naturligvis mange ulike måter å strukturere og forme bebyggelsen på, som kan forene gode bokkvaliteter og effektiv arealutnyttelse – med innslag av 3 etg. høyde på bebyggelsen.

Vi mener at foreliggende illustrasjoner viser et eksempel på dette.

Vi håper at kommunen ikke vil begrense/fjerne muligheten til å bygge i 3 etasjers høyde i områder BKF1-BKF7.

For Eidanger Boligutvikling AS og Bane Nor AS

mvh  
**Torstein Synnes**  
Sivilarkitekt MNAL

Mob: (+47) 954 32 624  
Tlf: (+47) 35 96 57 00  
[ts@borveborchsenius.no](mailto:ts@borveborchsenius.no)

**Børve Borchsenius Arkitekter AS**  
[www.borveborchsenius.no](http://www.borveborchsenius.no)

[Facebook](#)  
[Instagram](#)  
[LinkedIn](#)

## Fridrik Ivar Bergsteinsson

---

**Fra:** Torstein Synnes <ts@borveborchsenius.no>  
**Sendt:** 3. november 2020 15:34  
**Til:** Fridrik Ivar Bergsteinsson  
**Kopi:** Petter Øygarden; Ida Pande  
**Emne:** reg. sandtaket - illustrasjoner/byggehøyder

Hei Fridrik.

Bekrefter med dette at forslagsstiller vil bearbeide illustrasjoner, med innslag av byggehøyder i 3 etg, slik reg.bestemmelser åpner for.

Vi er ikke bekymret for at regulerte byggehøyder er problematiske mht. mulighet for ivaretagelse av gode bygningsmiljø og uterom – vi mener allerede å se at våre utkast til reviderte illustrasjoner bekrefter dette.

Håper å kunne sende deg oppdaterte illustrasjoner ila. ettermiddagen i dag – du får dem uansett ila. uken, slik du forutsatte.

Hilsen Torstein.

mvh  
**Torstein Synnes**  
Sivilarkitekt MNAL

Mob: (+47) 954 32 624  
Tlf: (+47) 35 96 57 00  
[ts@borveborchsenius.no](mailto:ts@borveborchsenius.no)

**Børve Borchsenius Arkitekter AS**  
[www.borveborchsenius.no](http://www.borveborchsenius.no)

[Facebook](#)  
[Instagram](#)  
[Linkedin](#)

## Fridrik Ivar Bergsteinsson

---

**Fra:** Torstein Synnes <ts@borveborchsenius.no>  
**Sendt:** 2. november 2020 15:27  
**Til:** Fridrik Ivar Bergsteinsson  
**Kopi:** Petter Øygarden; Per Magnus Haugen Presthammer; Svein Ellingsen (Svein.Olav.Ellingsen@banenor.no)  
**Emne:** byggehøyder - eidanger sandtak

Hei.  
Viser til samtale nettopp, der kommunen signaliserer skepsis til foreslåtte byggehøyder i byggeområder BKF1-BKF7. Vi oppfatter at det er hensynet til bokvalitet – ikke minst i uteområder - som ligger til grunn for dette, og oppfatter at kommunen vurderer å innføre generelle høydebestemmelser i samsvar med «standard PBL» – max 8m gesims og 9m møne.

Forslagsstillers kommentar til dette er følgende:

Foreslåtte høyder er satt for å gi rom for å bygge 3 etg. høy bebyggelse, med noe annet enn flat takform - på et (stedvis) skrånende terreng.

Det vurderes ikke som aktuelt at byggehøyder vil bli utnyttet maksimalt over hele området – vi er enige med kommunen i at dette vil slå negativt ut. mht. kvalitet på uteområder og sol/skygge. Det mest aktuelle er nok (på noen steder) å kunne bygge en mindre del av bygningsvolum opp i 3etg. høyde, for å gi tilgang til takterrasse over 2. etg.

**Når krav til tetthet/effektiv arealbruk skal innfris, må det etter vår vurdering også aksepteres at det stedvis – der situasjonen tillater det – bygges småhus som er «noe høyreiste».**

Vi føler også for å bemerke at de foreslåtte byggehøydene har vært kjent siden planforslaget ble overlevert. Vi synes det er uheldig at denne problemstillingen bringes på bane så sent i planprosessen.

**Forslagsstiller ønsker primært at foreslåtte byggehøyder opprettholdes uendret.**

**Dersom kommunen innstiller på en reduksjon, ber vi om at byggehøyde inntil 10m kan tillates.**

**Dersom byggehøyder reduseres må det presiseres at bygninger med flatt tak tillates bygget opp til tillatt mønehøyde/maxhøyde.**

**Det er viktig at det fortsatt åpnes for «mindre bygningsvolum som gir tilgang til takterrasse over 2. etg.».**

mvh  
**Torstein Synnes**  
Sivilarkitekt MNAL

Mob: (+47) 954 32 624  
Tlf: (+47) 35 96 57 00  
[ts@borveborchsenius.no](mailto:ts@borveborchsenius.no)

**Børve Borchsenius Arkitekter AS**  
[www.borveborchsenius.no](http://www.borveborchsenius.no)

[Facebook](#)  
[Instagram](#)  
[LinkedIn](#)

## Fridrik Ivar Bergsteinsson

---

**Fra:** Torstein Synnes <ts@borveborchsenius.no>  
**Sendt:** 4. november 2020 13:37  
**Til:** Fridrik Ivar Bergsteinsson  
**Kopi:** Petter Øygarden; Per Magnus Haugen Presthammer; Svein Ellingsen (Svein.Olav.Ellingsen@banenor.no); Ida Pande  
**Emne:** Sandtaket. Illustrasjoner/byggehøyder + innsigelse  
**Vedlegg:** Reg.plan Eidanger sandtak\_02.11.20.pdf

**AppServerName:** 1psa002  
**DocumentID:** 18/06351-68  
**DocumentIsArchived:** -1

Hei Fridrik.

Viser til samtale nettopp – jeg har nå også drøftet dette med Petter Øygarden.

Vi mener fortsatt at det blir urimelig/feil å illustrere 3. etg byggehøyde overalt og i alle byggeområder, fordi dette ikke vurderes å være et aktuelt scenario. Men vi ønsker som du skjønner å beholde et handlingsrom. Dersom kommunen frykter/ønsker å unngå klager fra nabolag vil vi foreslå at det formuleres en tilleggsbestemmelse som sier at det for bebyggelse som ligger nærmest eksisterende boliger i Ullinvegen og Schønings veg (altså boliger lengst sørvest i område BKF1 og boliger lengst vest i område BKF2) er «standard PBL» som er maksimalt tillatte byggehøyder – dvs. 9m møne og 8m gesims. Håper dette kan være en mulig løsning. Det bemerkes at terrenget i BKF1 faller nedover i forhold til boliger i Schønings veg, noe som bidrar til å dempe inntrykk/høydevirkning av planlagte boliger mot eksisterende nabolag.

Svært positivt at FM har trukket innsigelse, naturligvis.

Dersom du kan videresende dokumentasjon for dette hit (inkl. fylkesmannens vilkår), er vi takknemlige for dette.

Hilsen Torstein.

mvh  
**Torstein Synnes**  
Sivilarkitekt MNAL

Mob: (+47) 954 32 624  
Tlf: (+47) 35 96 57 00  
[ts@borveborchsenius.no](mailto:ts@borveborchsenius.no)

**Børve Borchsenius Arkitekter AS**  
[www.borveborchsenius.no](http://www.borveborchsenius.no)

[Facebook](#)  
[Instagram](#)  
[LinkedIn](#)