

Oppsummeringa av hovedinnholdet fra innkomne private merknader i forbindelse med høringen:

Familien Bjørneboe boende i Ullinvegen 34 – datert 21.04.2020

1. Vi ber kommunen om veiledning etter forvaltningsloven § 11.

Rådmannens kommentarer:

Vi ber om at dere er mer presis på hva som er uklart og som dere trenger veiledning til.

2. Vi anmoder kommunen om innsyn i alle sakens dokumenter etter forvaltningsloven § 18 som ikke er særlig unntatt i loven og som ikke allerede er publisert på kommunens nettsider.

Rådmannens kommentarer:

Alle dokumenter er offentlig tilgjengelig igjennom kartportalen.

3. Vi ber kommunen å vurdere hvordan problemene knyttet opp mot granneloven § 2 og knyttet til hovedregelen om retting (eventuelt kompensasjon) etter gl. § 10, skal løses. Forslag til løsninger følger fremgår av punkt 3.3.

Rådmannens kommentarer:

Det vurderes ikke nødvendig for planmyndigheten å trekke inn vurderinger etter granneloven. Det foretas en interesseavveining og prioritering av de ulike interessene, der for eksempel ulemper for eksisterende private eiendommer må veies opp mot utbyggings- og andre samfunnsinteresser. Dette er politiske avveininger som hører til kommunestyrets frie skjønn.

4. Vi ber kommunen vurdere løsninger knyttet til erstatning eller kompenserende tiltak etter:

a) Granneloven § 9

b) Plan- og bygningsloven § 15-3

c) Den europeiske menneskerettighetskonvensjonens protokoll 1 artikkel 1

Rådmannens kommentarer:

Eventuelt økonomisk tap ligger utenfor planmyndighetenes oppgaver, i hvert fall på dette stadiet i planleggingen. Det er først når reguleringsplanen er vedtatt, etter faglige og politiske avveininger av de ulike interessene i saken, det vil vise seg om det er aktuelt med ekspropriasjon eller erstatning.

5. og om å undersøke hvor stort det økonomiske tapet av utbyggingen vil være for oss

Rådmannens kommentarer:

Foreløpig så mener administrasjonen at framtidig utvikling av Eidanger sandtak vil påvirke planområdet i positiv retning, dette i form opprusting av sandtaket, samt sikring av offentlig tilgjengelig natur-, og fri/ lekeområder.

6. Vi ber kommunen rette opp saksbehandlingsfeilen slik at de sender ut forslag til planprogram på høring.

Rådmannens kommentarer:

Kommunen har vurdert saken slik at det ikke er behov for utarbeidelse av plan-program. Det ble stilt krav til naturmangfold utredning noe som er vedlagt saken.

7. Vi ber kommunen utrede nærmere om potensielle og faktiske arter som er sjeldne, truede eller av særlig viktighet på sandtaket (typisk om det potensielt finnes flere rødlistede arter).

Rådmannens kommentarer:

Naturmangfold utredning følger saken. Se også Fylkesmannens kommentarer til saken, samt rådmannens svar.

8. Vi anmoder kommunen om miljøinformasjon om:

1) Hvorvidt utbygging er forenlig med bevaring av de rødlistede artene og de sjeldne plantene i sandtaket.

Rådmannens kommentarer:

Dette spørsmål er/blir svart ut i saken. Fylkesmannen har anledning til å fremme innsigelse når det gjelder naturverdiene i området

2) Hvilke konsekvenser selve byggeperioden har for støy og støv for oss og om denne forurensningen er i tråd med grenseverdiene i forurensningsforskriften § 7-6 om luftkvalitet og etter § 5-4 om støygrenser.

Rådmannens kommentarer:

Der stilles rekkefølgekrav til anleggsplan som skal ivareta tilfredsstillende forhold for naboer under anleggsperioden. Forskrifter om luftkvalitet og støygrenser er uansett gjeldende.

9. Vi ber kommunen vente med videre behandling av saken inntil Norges Høyesterett har avgjort det nærmere av Grunnloven § 112 som kan få betydning for grunnlovsmessigheten av det potensielle planvedtaket.

Rådmannens kommentarer:

Vi ser ikke behov for å utsette saken. For øvrig så mener vi at Grunnloven § 112 er ivaretatt/oppfylt, da opplysninger om naturmangfold og mulig påvirkning er vedlagt og omtalt i saken.

Oppfølging

Familien Bjørneboe boende i Ullinvegen 34 – datert 07.06.2020

Kommentarer til det foreløpige svaret

1. Dere ber oss angi mer presist om hva det trengs veiledning til.
— I henhold til fvl. § 11 (2) bokstav a ber vi om veiledning om hvilke lover og forskrifter som planforslaget bygger på og som er bærende for dets innhold.

Rådmannens kommentar:

Plan- og bygningsloven.

- I henhold til fvl. § 11 (2) bokstav b ber vi om veiledning om hva slags

saksbehandlingsregler som gjelder for vedtaket, herunder særlig:

- Betydningen av (og deres forståelse av) pbl. § 4-1, jf. § 12-9.

Rådmannens kommentar:

Plan- og bygningsloven.

- Å peke på omstendigheter som i dette tilfelle kan få betydning for at kommunestyre ikke vedtar planen, jf. fvl. § 11 (2) bokstav b andre punktum.

Rådmannens kommentar:

Det er ikke rådmannens rolle å svare på hypotetiske omstendigheter.

For rekkevidden av veiledningsplikten viser jeg til en uttalelse fra sivilombudsmannen fra 2015 (SOM-2015-1145):

«Uavhengig av om sak pågår, plikter forvaltningsorganet innen sitt saksområde å gi veiledning som nevnt i annet ledd til en person som spør om sine rettigheter og plikter i et konkret forhold som har aktuell interesse for ham»

For øvrig ber vi om at veiledningen skjer «uten ugrunnet opphold», jf. fvl. § 11 a (1).

Rådmannens vurdering av planforslagetets påvirkning til Ullinvegen 34.

Planforslaget regulerer offentlig GS veg forbi hovedatkomsten til tomte. GS vegen er samfunnsmessig viktig tiltak.

Det avsattes 5 meter breidd grønn sti på øvre side av tomten som vil fungere som viktig snarveg/vegetasjonsbelte. Foreslått Vegetasjonsbeltet/sti og GS veg er plassert hvor reguleringsplanen, som nå erstattes, viser felles adkomstveg og fortau (se under). Det antas at vedkommende er kjent med innholdet i reguleringsplanen som ble vedtatt i 2002.



Det er avsatt 2 meter byggegrense fra område BKF2 til vegetasjonsbelte/sti. Dette skaper avstand på 7 meter mellom boligfeltene. Dette er 3 meter bredere en forslagsstiller hadde krav til. Til å sikre god overgang mellom boligfeltene foreslår rådmannen å stille lignende høydekrav til nye eiendommer innenfor BKF2 som grenser til vegetasjonsbeltet og for område BF4.

I Kommentar til foreløpig svar fra Porsgrunn kommune, datert 7. juni 2020, ble det av undertegnede på vegne av – og som en del av – familien Bjørneboe, opplyst om at forslaget til ny reguleringsplan på Eidanger sandtak sannsynligvis bygget på feilaktig tomtegrenser.¹

Som nevnt i kommentaren skulle vi ettersende nærmere dokumentasjon på dette etter å ha fått tilsendt en rekke dokumenter fra Statens Kartverk. Disse er nå gjennomgått og konklusjonen er etter vårt syn klar: Forslag til ny reguleringsplan bygger på feilaktig tomtegrenser.

Først og fremst fremgår det av dokument 1993/14910-2/101, tinglyst på eiendommen 09.11.1993, at det ble inngått en «erklæring/avtale» om utparsellering. Utparselleringen gjaldt fem meter på tomtens sørvestlige side, se vedlegg. En «avtale» forutsetter derimot en ytelse mot ytelse.² Informasjonen vi har fra tidligere eiere av huset vårt og av nabohusene er samsvarende, og er klar på at motytelsen som den gang ble gitt var erverv av tilsvarende fem meter på tomtens nordøstlige side.

Det finnes ingen holdepunkter for å tvile på denne informasjonen. Normalt ville motytelsen for en slik utparsellering vært løssøre (penger), men de tidligere huseierne avviser at dette ble gitt. Kommunen har ikke – og hadde heller ikke i 1993 – hjemmel til å foreta en slik utparsellering uten motytelse.³ Ekspropriasjon kan også kun utføres dersom det gis «full erstatning», jf. Grunnloven § 105.⁴

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen mener tomtegrensen er riktig og viser i denne sammenheng til vedtatt reguleringsplan fra 2002. Her må også nevnes at tomta grensen for Ullinvegen 34 er samsvarende med tilgrensende eiendommer. Da Porsgrunn kommune ikke er grunneier i området anses mulig makeskifte avtale som privatrettslig sak mellom vedkommende parter.

Eidanger velforening/Line Ekernrød – 24. mars 2020

Vi er en nydannet velforening på Eidanger. Trekanten velforening ble stiftet 06.02.2020. Vi ønsker å uttale oss vedrørende utbyggingen av Sandtaket på Eidanger. Etter hva vi har hørt, er fristen for høringen satt til en gang i april.

Vi ønsker å få tilsendt saksdokumentene som ligger til grunn for høringen.

Mvh Line Ekernrød

Rådmannens kommentar:

Det ble opplyst for ovennevnte at saksdokumentene lå ute på kommunens hjemmeside. Vi har ikke mottatt merknader i etterkant fra omtalt velforening.

Grønn framtid - 17. mars 2020

Planens § 2.2.3 Teknisk infrastruktur stiller krav til at det før det gis brukstillatelse for nybygg skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan, og det skal være inngått avtale om nødvendig oppgradering/dimensjonsøkning for eksisterende anlegg. Løsninger for strømforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

Vi ønsker til § 2.2.3 påpeke et pbl § 27-1 stiller krav til at teknisk infrastruktur skal være opparbeidet før det gis igangsettelsestillatelse, blant annet for å sikre slokkevann under byggeperioden.

Planens § 2.4 Støy beskriver at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for videre prosjektering og tiltak etter pbl § 20-1.

Det fremkommer klart av T-1442 hvorledes det må henvises til hvilke deler av T-1442 som gjøres gjeldende for planen. Ved å vise til hele retningslinjen som i § 2.4 vises også til unntaksbestemmelser som er betydelig under de krav som forutsette for et slikt planforslag.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Stian Kokkersvold - 20. april 2020

«Jeg er eier av Shøningsveg 6, GNR43 / BRN1 / FESTENR30, og har god kjennskap til området etter mine besteforeldre som i sin tid bygde huset. Jeg har bodd der siden 2004 Det bør tas hensyn til lukt fra Isola. Det er tidvis lukt fra Isola, noe jeg mener er blitt gradvis verre etter at ryggen i sandtaket minker.

Det er en gammel bebyggelse over hele denne delen av Eidanger fra 50 tallet, og med arkitektur deretter. Det bør etter min mening settes av et bredt skjermingsfelt mot evt ny bebyggelse. Jeg ser for meg at det kan være et belte av skog og at sandtaket ikke fylles opp helt i likt nivå som det eldre området bla i Schøningsveg.

Klimaforholdene med både drenering av grunnen våre hus i Schøningsvei står på vil kunne påvirkes negativt av utbygging. Det dreneres ned mot sandtaket, noe som også er nødvendig for massene husene står på. Det er leire noe lengre ned i grunnen under husene. Vind over vallermyrene vil også kunne ta svært kraftig dersom ryggen skal ned i nivå/fjernes. På min tomt ble det på 50 tallet plantet en stripe av grantre som står den dag i dag. Da det ble tatt ut sand i større mengder før i tiden var sandføyke et problem for alle langs Schøningsveien. Dersom det ikke bygges et bredt skjermingsbelte med trær, vil det trolig blåse mye fra vallermyrene og de klimatiske forholdene endres negativt.

Ullinvegen oppleves i dag som overbelastet. Det er vesentlig økning over årene jeg har bodd der, og det er også økt mottak av avfall i Pasadalen uten noen som helst tiltak for bedring av trafikksituasjonen. Det er svært negativt føler alle naboene ved Ullinvegen. Det har også vært flere ulykker her. Jeg tenker også at det skulle vært tatt hensyn til skolevei til Tveten Skole. Det må ikke være adkomst fra Ullinvegen/Schøningsveg som foreslått. Det bør legges til rette for innkjøring fra Moheim siden for både utvikling og annen fremtidig adkomst.»

Rådmannens kommentar:

Tema luft/lukt er omtalt under Rådmannens vurdering.

Foreslått utbygging i form av konsentrert småhusbebyggelse vurderes i ubetydelig grad påvirke det klimatiske forholdene i området. utfordringer knyttet sandføyke vurderes løst når området blir fylt av steinmasser.

Tema trafikk er omtalt under Rådmannens vurdering.

Krzysztof Maj - 5. mai 2020

«Jeg vurderte de mottatte dokumentene. Hvis det er fem meters avstand fra tomten min. Jeg har ikke noen kontraindikasjoner angående denne investeringen.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering