



Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/1606 - 13
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 31.07.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
63/25	Utvalg for miljø og byutvikling	26.08.2025

Endring av reguleringsplan for Eidanger sandtak (planID 650) - sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas forslag til endring av bestemmelser datert 30.7.25 og plankart datert 26.6.25 for reguleringsplan for Eidanger sandtak (planID 650), vedtatt 10.12.2020.

Utvalg for miljø og byutvikling 26.08.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørs innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 63/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas forslag til endring av bestemmelser datert 30.7.25 og plankart datert 26.6.25 for reguleringsplan for Eidanger sandtak (planID 650), vedtatt 10.12.2020.

Bakgrunn for saken

Planområdet Eidanger sandtak er tidligere regulert til blant annet boligformål, gravlund og

naturområde gjennom vedtak i bystyret 10.12.2020. Det foreligger nå forslag til endring av reguleringsplanen, fremmet av Eidanger Boligutvikling AS. Endringene er vurdert til å ikke påvirke hovedformål eller overordnede føringer, og foreslås derfor behandlet etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Om endringsforslaget

Justering av framtidig terrengnivå

Utfyllingen av det tidligere sandtaket ble avsluttet før det planlagte nivået i gjeldende reguleringsplan var nådd, som følge av forhold utenfor utbyggers kontroll. Planendringen har som mål å justere plankart og bestemmelser slik at de reflekterer dagens faktiske terrengforhold. Dette bidrar til bedre samsvar mellom virkelighet og plan, og sikrer et forsvarlig og realistisk grunnlag for videre boligbygging.

Tilrettelegging for selvbyggertomter

Det foreslås å åpne for selvbyggertomter i områdene BKF1-4. Dette gir mulighet for at enkeltpersoner eller familier kan kjøpe en tomt og bygge egen bolig, i motsetning til koordinert utbygging gjennom én aktør. Målet er å fremme variasjon i boligtilbudet og gjøre det lettere for nyetablerte og barnefamilier å etablere seg i kommunen.

Restaurering og tilbakeføring av naturområder

Som følge av tidligere inngrep i regulerte naturområder, er det nødvendig å justere plasseringen og utformingen av enkelte bestemmelsesområder. Formålet er å sikre en bedre økologisk funksjon og ivareta viktige naturverdier, herunder leveområder for sjeldne insektarter. Det etableres også nye bestemmelser for tiltak som fremmer biologisk mangfold, som såkalte "sandparaboler". Planen skal dermed bidra til at området ikke bare utvikles som boligområde, men også som et område med økologisk kvalitet.

Merknader til planendringsforslaget

Planendringen ble sendt på begrenset høring 12.04.25, med 4 ukers høringsfrist. Det kom seks merknader; fra NVE, Statsforvalteren, Fylkeskommunen, SVV, Bane NOR, og en privat grunneier.

NVE (07.05.2025)

Etterlyser vurdering av områdestabilitet og mulig fare for kvikkleireskred.

Kommunedirektørens kommentar:

Geoteknisk notat viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende og ingen kvikkleire er påvist. NVE har senere bekreftet at de ikke har innvendinger til planendringsforslaget.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (16.05.2025)

Støtter restaureringstiltak i naturområdet som foreslått i endringsforslaget, men ønsker at bestemmelse om slåtteeeng endres fra «kan» til «skal» settes av. Understreker også behov for utredning av kvikkleireskred.

Kommunedirektørens kommentar:

Planendringsforslaget sikrer istandsetting og videre vern av det sårbare naturmiljøet i sandtaket. Bestemmelsen om slåtteeeng er foreslått endret slik Statsforvalteren ber om, jf. bestemmelse 6.5.2. Viser ellers til avklart kvikkleirevurdering som kommentert under NVE.

Telemark fylkeskommune (14.05.2025)

Har ingen konkrete innvendinger, men oppfordrer til å stille klimakrav og tilrettelegge for fornybare energiløsninger, fossilfri byggeplass m.m.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering. Ingen endringer foreslått.

Statens vegvesen (20.05.2025)

Har ingen konkrete innvendinger til endringene.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Bane NOR (07.05.2025)

Bane NOR påpeker behov for økt sikkerhet i området nær jernbanen. De ber om at det innarbeides krav om oppføring av klatresikkert gjerde langs Breviksbanen der dette mangler i dag, i tråd med deres tekniske regelverk. Dette bør knyttes til brukstillatelse for alle felt, for å redusere risiko for uønskede hendelser – særlig med tanke på barn og unge.

Videre anbefaler Bane NOR at byggegrensen mellom planområdene KF1 og jernbanen justeres, slik at det sikres en avstand på minimum 15 meter fra spormidt. Dette vil gi bedre sikkerhet under både anleggs- og driftsfase, og redusere behovet for omfattende sikringstiltak.

De uttrykker også bekymring for kombinasjonsformålet i område KF1, hvor jernbaneformål er kombinert med tjenesteyting. Dette vurderes som en potensiell risikosituasjon, og de anbefaler at kommunen vurderer om denne kombinasjonen er hensiktsmessig.

Til slutt ber de om at det, ved endring av terrengnivå, dokumenteres om dette påvirker overvannshåndteringen i området. Eventuelle konsekvenser må ivaretas i en revidert overvannsplan, og nødvendige tiltak må i så fall innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det foreslås innarbeidet en ny bestemmelse som stiller krav om klatresikkert gjerde mellom jernbaneformål og øvrige arealer. Gjerdet skal oppføres i henhold til Bane NORs tekniske regelverk og etableres før brukstillatelse gis for berørte byggeområder. Dette vil bidra til økt sikkerhet langs Breviksbanen.

Videre foreslås formålsgrensen mellom områdene KF1 og BA justert, slik at avstanden til spormidt økes til 10 meter. Selv om dette er noe mindre enn Bane NORs anbefalte 15 meter, anses det som en akseptabel løsning som balanserer sikkerhetshensyn og ønsket arealutnyttelse. For å kompensere for det reduserte arealet i KF1 foreslås det en økning i tillatt bebygd areal (BYA) fra 40 % til 45 %.

Kombinasjonen av tjenesteyting og jernbaneformål i område KF1 er vurdert som uheldig, og det foreslås derfor at baneformålet fjernes fra dette området. I tillegg foreslås det å fjerne en bestemmelse som åpnet for kombinasjon av bolig og eksisterende virksomhet i en transformasjonsperiode, da dette ikke lenger anses som aktuelt.

Når det gjelder overvann, er det allerede gjennomført en vurdering av endret avrenningsmønster som følge av nytt terrengnivå. Fremtidig overvannshåndtering planlegges ivaretatt gjennom infiltrasjonssandfang og åpne forsengkninger, med et nød-overløp via overvannsledning til kommunalt nett. Dette sikrer kontrollert håndtering av både

vanlige og ekstreme nedbørshendelser. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med ytterligere reguleringsmessige krav på dette punktet.

Samlet sett er hensynene til sikkerhet, drift og overvann imøtekommet i den reviderte planen.

Sten og Malin Bjørneboe, Ullinvegen 34 (11.05.2025)

Bjørneboe har i dag to innkjørsler; én fra sør (regulert) og én fra øst, som gir tilgang til bakgård og hovedinngang. Østlig adkomst er viktig for parkering, særlig fordi de har flere biler og begrenset plass fra sør. Planlagt tomtedeling legger opp til at adkomsten fra øst blir blokkert av ny tomt (tomt 37), noe som vil gjøre store deler av tomten utilgjengelig uten omfattende og kostbare hageendringer. Bjørneboe viser til at de allerede er sterkt berørt av utbyggingen, og ber kommunen sikre denne adkomsten, enten ved justering av tomtegrenser eller ved å gi veirett over tomt 37. De mener tiltaket er lite inngripende for planen, men svært viktig for dem som naboer.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget imøtekommer delvis Bjørneboe sine ønsker gjennom justering av tomtegrenser og flytting av grøntareal. Men kommunedirektøren vil ikke foreslå å sikre to adkomster med å beholde østlig adkomst, fordi det vil gi biltrafikk på GS-veg, kreve inngrep i vegetasjonsskjerm og redusere tilgrensende byggetomt på felt BKF2.

Kommunedirektørens vurdering

Forslaget til endring av reguleringsplan 650 for Eidanger sandtak vurderes som gjennomarbeidet og hensiktsmessig. Endringene bidrar til å tilpasse planen til faktiske terrengforhold, åpner for større mangfold i boligtilbudet gjennom selvbyggertomter, og styrker miljøhensyn gjennom restaurering av naturområder og tiltak for biologisk mangfold.

Høringsuttalelsene har bidratt til justeringer og forbedringer av planen. Innspill fra offentlige instanser som NVE, Statsforvalteren, Telemark fylkeskommune og Bane NOR er i hovedsak imøtekommet gjennom nye bestemmelser, justering av formålsgrenser og tydeliggjøring av sikkerhets- og overvannshensyn. NVE har også trukket tidligere varsel om mulig innsigelse etter dokumentasjon av områdestabilitet.

Det er kommet inn merknad fra berørt nabo i Ullinvegen 34. Planforslaget er delvis tilpasset for å imøtekomme eiernes ønske, blant annet ved justering av tomtegrenser og grøntarealer. Ønsket om å formalisere østlig biladkomst er imidlertid ikke anbefalt ivaretatt, da det vil medføre inngrep i regulert vegetasjonsskjerm og skape uønsket biltrafikk på gang- og sykkelveg. Forslagsstiller har i stedet forsøkt å balansere naboens behov med hensynet til planens helhet og gjennomførbarhet. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers endringsforslag vedrørende Ullinvegen 34.

Naturmangfoldloven §§ 7 og 8–12

Planmyndigheten har foretatt en selvstendig vurdering i henhold til naturmangfoldloven § 7. Vurderingen bygger på prinsippene i §§ 8–12, og gjelder konsekvensene av foreslåtte endringer i reguleringsplanen for Eidanger sandtak.

Områdene som berøres av planendringen er allerede regulert til boligbebyggelse og er tidligere oppfylt og bearbeidet som del av etterbruk av sandtaket. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor områdene som omfattes av boligformål, og tiltakene vurderes ikke å medføre skade på naturmangfold. Det foreligger tilstrekkelig

kunnskapsgrunnlag for vurderingen jf. § 8, og føre-var-prinsippet i § 9 vurderes ikke å komme til anvendelse. Det er ikke behov for avbøtende tiltak, og samlet sett vurderes endringen å være i tråd med prinsippene om økosystemtilnærming og samlet belastning i §§ 10–12.

Tidligere vurderinger av naturmangfoldloven i plansaken (vedtatt 10.12.2020) er fortsatt gjeldende for øvrige deler av planen, og det er ikke behov for ny vurdering av disse forholdene.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering konkluderer kommunedirektøren med at planendringen oppfyller kravene til behandling etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen vurderes å være i tråd med overordnede planer og nasjonale føringer, og gir en mer oppdatert og robust regulering av området. Det innstilles derfor på at endringen vedtas.

Vedlegg

- 0 Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess
- 9 Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer fra forslagsstiller
- 1 Plankart Eidanger sandtak - 26.06.25
- 2 Eidanger sandtak bestemmelser rev 250730 - endringer vist med rødt
- 3 plan og tomtegrenser sandtaket 28.04.2025
- 4 - eiendomsforhold sandtaket
- 5 Merknader
- 6a - Søknad om endring av gitt tillatelse. Sendt 19.12.24
- 6c korrespondanse naturverdier
- 6d - Beskrivelse til tegning
- 6e - 2324_05_L_341 Situasjonsplan naturområde
- 6f - 2324_05_L_361 Terrengsnitt
- 7 - 2025.01.28 matrise Eidanger sandtak
- 8 Forslag til endring av reguleringsplan 650 for Eidanger sandtak