



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/14984-34
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 06.06.2023
Bystyret 15.06.2023

Reguleringsplan for Ekrevegen, planID 653 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 vedtas forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), med plankart datert 23.02.23 og planbestemmelser datert 15.05.23.

Planavgrensning i plankartet rettes opp før kunngjøring i tråd med rådmannens anbefaling slik det fremgår av saksframlegget.

Ved godkjenning av planforslaget oppheves berørte deler av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre mm (planID 609), vedtatt 30.09.1975.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 23.02.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 15.05.2023
3. Oppsummering av endringer etter høring, datert 22.05.2023
4. Illustrasjonsplan, datert 18.11.2022
5. ROS-analyse, datert 3.03.2022
6. Høringsuttalelser samlet.
7. Oppsummering - mottatte merknader med Rådmannens kommentarer, datert 20.05.2023
8. Forslagstillers kommentarer til i høringsuttalelser, datert 15.05.2023
9. Forslagstiller forslag til planbeskrivelse, datert 3.03.2022
10. Områdestabilitet, datert 6.10.2020
11. Kulturregistrering, datert 26.04.2021
12. Naturmangfold, datert 24.11.2022
13. Snitt, datert 30.06.2022
14. Sol og skygge bilder, datert 27.02.2023
15. Foto 3D-modell
16. Prinsippsak Formannskapet den 03.03.22, sak 12/22
17. Saksprotokoll 1.gangsbehandling UMB den 03.05.22, sak 25/22
18. Innsigelse frafalles, datert 20.01.2023

Tiltakshaver/forslagsstiller: Moen Eiendom

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for frittliggende boliger og konsentrert boligbebyggelse, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget viser et konsept med 19 boenheter, og ligger i bybåndet, med dyrka mark mot vest og Kromsdalen mot sør, og etablert boligområde mot nordvest.

- Planforslaget var på høring perioden 20.05.22 til 01.07.22. Det kom det inn 11 høringsuttalelser og 1 innsigelse fra Statsforvalteren pga. manglende hensyn til natur. Hovedinnholdet i innspillene omhandlet naturmangfold, friluftsområder, trafikksikkerhet, uteområder/lekeplasser for barn, høyder og tilpasning til eksisterende boligområde.
- Innsigelsen fratalles om forslag til reguleringsplan som det fremkommer av saken vedtas. Planforslaget er også justert i tråd med enkelte av merknadene mottatt ved høring. Alle foreslåtte endringer er beskrevet i saksframlegget og vedlegg 3.

Bakgrunn

Planområdet er på ca. 9 dekar, og ligger i enden av Ekrevegen på søndre Tveten i ytterkant av Kromsdalen. Planforslaget legger til rette for 19 nye boenheter, fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt frem til Formannskapet i prinsippsak 12/22, den 03.03.22, da ønsket arealbruk var delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Aktuelt areal krevde en formålsendring fra friområde til bolig. Protokoll følger av vedlegg 16.

Planforslaget ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 25/22 den 03.05.2022, se vedlegg 17. Her ble det vedtatt at for å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå. Utvalget ba også om innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg, for at planområdet etter utbygging skal fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø.

Det ble også bedt om at det i høringsperioden utarbeides forslag til rekkefølgekrav som ivaretar håndtering av fremmede arter, og vurdering av forholdet til myke trafikanter.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 20.05.22 til 01.07.22, [høringsdokumenter](#). Det kom inn 11 merknader fra offentlige myndigheter og berørte naboer, hvorav 1 innsigelse, se vedlegg 6. Hovedinnholdet i merknadene er oppsummert og kommentert/vurdert av rådmannen i vedlegg 7. I tillegg er flere av temaene også omtalt under i Rådmannens vurdering. Forslagstiller har også kommentert innkomne merknader i eget dokument, se vedlegg 8.

Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet innsigelse til planforslaget da høringsforslaget åpnet for inngrep i en truet naturtype. I arbeidet med å løse innsigelsen ble det avdekket behov for mer detaljert naturtypekartlegging. Denne kartleggingen er nå gjennomført og registrerte funn er foreslått sikret i planforslaget, se vedlegg 3.

En konsekvens av justeringer i planforslaget, var at lekeplassen måtte flyttes, og at området for renovasjon ble betydelig redusert. I tillegg ble det største byggeområdet (BKS) noe redusert. Foreslått ny plassering av lekeplass er vurdert av Vestfold og Telemark fylkeskommune, som skal ivareta barn og unges interesser ved arealplanlegging.

Det foreslås i tillegg endringer i plankart og bestemmelser med bakgrunn i øvrige vurderinger som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangsbehandling, se vedlegg 3.

Rådmannens vurdering

Utforming og høyder

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor planutvalget ba om innspill på utforming og høyder på nye bygg. Det er mottatt flere merknader fra de nærmeste naboene der det reageres på omfanget av nye boliger, foreslåtte byggehøyder, takterrasser og tap av utsikt. De mener særlig at foreslått bebyggelse bryter med det eksisterende bomiljøet.

Med utgangspunkt i planutvalgets vedtak og mottatte merknader vurderer rådmannen at det i forbindelse med høring har kommet nye momenter som gir grunnlag for nye vurderinger om utforming av bebyggelsen. Bebyggelsen i gjeldende plan i Ekrevegen, åpner kun for frittliggende boliger i en etasje med tilhørende garasje, og det gis åpning for underetasje der terrenget legger til

rette for dette. Det nye planområdet ligger i enden av Ekrevegen og vil få en moderne og høyere bebyggelse, da denne planen åpner for bygg inntil tre målbare etasjer. Dette vil utfordre byggehøydene i området. Med bakgrunn i høringsuttalelsene foreslås høydene noe redusert (fra 9,5 m mønehøyde til 9,0m) og kotehøyde for felt BFS2 er foreslått redusert med 1,0m for bedre å ivareta naboer og eksisterende bomiljø.

Trafikksikkerhet

Planområdet ligger i Ekrevegen på søndre Tveten i ytterkant av Kromsdalen. Som det fremgår av merknadene til høring, har flere naboer bemerket utfordringer med trafikksikkerheten i området, der de uttrykker ønske om fartsdempere i Ekrevegen.

Entreprenør må levere inn en arbeidsvarsling under anleggsgjennomføring som kan vurdere trafikksikkerhet under utførelse. Trafikksikkerhet generelt i det kommunale gatenettet vurderes løpende av Kommunalteknikk. For øvrig må trafikanter forholde seg til de trafikkreglene som gjelder på det enkelte sted.

Naturmangfold - innsigelse

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet innsigelse til forslaget fordi bestemmelsenes punkt 4.1 H560_2 åpnet for inngrep i en lokalitet av naturtypen kalkedellauvskog, som er av nasjonal interesse. Innsigelsen er løst gjennom forslag til endring av bestemmelsene slik det fremkommer i vedlegg 3.

Hul eik – utvalgt naturtype

Det er mottatt merknader til forekomster av hul eik innenfor planområdet, og avgrensningen av hensynssonene rundt disse. Etter høring er det blitt foretatt en mer nøyaktig innmåling av eikene, og det er satt en utvidet hensynssone på 15m radius fra stammen. Dette er foreslått justert i plankart og bestemmelsene. Rådmannen vurderer at eikene nå er godt ivaretatt i planforslaget, se vedlegg 3.

Kalkelindeskog – utvalgt naturtype

Statsforvalteren hadde innspill til bestemmelsen for hensynssonen H560_1 og mente denne virket noe uklar. Blant annet kunne de to setningene fremstå noe motstridene. Rådmannen har foreslått en oppstramming av bestemmelsen slik at intensjonen med bestemmelsen nå kommer klart frem, se vedlegg 3.

Avgrensning/kartlegging av naturtype

I forbindelse med planarbeidet er grensen for eksisterende naturtypelokalitet (svært viktig (A): Kalklindeskog ID: BN00126569) justert, siden de gamle grensene i Naturbase var noe upresise. En ny lokalitet med kalklindeskog er kartlagt, og denne er endret ved to tilfeller (senest 29.09.2022) for å få en mest mulig riktig avgrensning av lokaliteten. Den nyeste avgrensningen er ikke rapportert til Naturbase, men vil rapporteres innen 15.6.2023 (som en del av et større datasett), se vedlegg 12.

Spredning av fremmede arter

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor planutvalget ba om et forslag til rekkefølgekrav om håndtering av fremmede arter. Bestemmelsene er foreslått supplert med et krav som ivaretar håndtering av fremmede arter, se vedlegg 3.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Rådmannen har etter høring innarbeidet forslag i bestemmelsene til reguleringsplanen som sikrer at tetthetskravene i kommuneplanens bestemmelser er fulgt opp, se vedlegg 3.

Friluftsliv

Statsforvalteren påpekte i sin høringsuttalelse at det burde vurderes eventuelle konsekvenser av planlagt utbygging på friluftsområdet B14-3 Tveten. Rådmannen vurderer at planforslaget ikke vil føre til særlige konsekvenser for friluftsliv da planområdet ligger i utkanten av det kartlagte friluftsområdet (B14-3 Tveten). Størstedelen av friluftsområde A92 Kromsdalen - Flåtten – Bjørntvedt, som grenser mot planområdet, blir ivaretatt med hensynssone H560. Planområdet berører heller ikke den sammenhengende turløypa (Urædd-løypa), som ligger sør for planområdet.

Barn og unge –lek

Rådmannen har etter høring supplert bestemmelsen 3.1.5 Lekeplass (LEK) med avstandskrav for å ivareta avstandskrav gitt i kommuneplanens arealdel 2.1.1.4. Dette for å sikre at alle boenhetene har en lekeplass innenfor avstandskravene.

Miljømessige konsekvenser

Det foreslås bestemmelser som sikrer at ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Planforslaget ligger nært et viktig friområde og områder med hensyn til landskap og bevaring av naturmiljø. Det er satt inn buffersoner for å sikre dette området.

Et hvert byggetiltak vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialbruk, med mer. Dette er detaljer som ikke er klart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om det endelige klimafotavtrykket av planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke til å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. En utbygging her vil være en begrenset fortetting i tilknytning til eksisterende boligområde med allerede etablert infrastruktur, med utgangspunkt i en eksisterende felles adkomstvei til boligene. Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggingen.

Planavgrensning – revidert plankart og justering før kunngjøring

Etter høring er plankartet revidert (vedlegg 1), for blant annet å imøtekomme høringsuttalelser. Revidert plankart avviker imidlertid noe mot gbnr. 51/422, ved arealformålet renovasjonsanlegg (BRE) i forhold til høringsforslaget. For å ivareta arealbehov til renovasjon og snøopplag innenfor arealet satt av til renovasjonsanlegg anbefaler rådmannen å opprettholde planavgrensningen som var på høring, og innstiller på at plankartet rettes opp før kunngjøring.

Konklusjon

Etter høring er planforslaget noe justert, blant annet for at innsigelsen kan frafalles. Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Ekrevegen vedtas slik det fremgår av saken.