

Saksprotokoll

Prinsippavklaring om endring av arealformål- Ekrevegen gbnr 51/1

Arkivsak-dok. 20/14984
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	03.03.2022	12/22

Rådmannens innstilling:

I tråd med kommuneplanens arealdel er det varslet planoppstart for detaljregulering av et areal satt av til fremtidig boligbebyggelse på del av gbnr. 51/1 ved Ekrevegen. Varslet planområde omfatter også et areal på ca. 1 daa satt av til friområde i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger inneklemt mellom en Ekrevegen og eksisterende boligbebyggelse. Arealet vurderes som aktuelt for boligutvikling, og en formålsendring fra friområde til bolig ses på som ønskelig.

Formannskapet har behandlet saken i møte 03.03.2022 sak 12/22

Møtebehandling

Håkon Stornes ble erklært habil i denne sak.
Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 10 mot 3 (MdG, SV og R) stemmer.

Formannskapets vedtak/innstilling

I tråd med kommuneplanens arealdel er det varslet planoppstart for detaljregulering av et areal satt av til fremtidig boligbebyggelse på del av gbnr. 51/1 ved Ekrevegen. Varslet planområde omfatter også et areal på ca. 1 daa satt av til friområde i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger inneklemt mellom en Ekrevegen og eksisterende boligbebyggelse. Arealet vurderes som aktuelt for boligutvikling, og en formålsendring fra friområde til bolig ses på som ønskelig.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/14984-7
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato
Formannskapet 03.03.2022

Gbnr. 51/1 Ekrevegen – prinsippavklaring for endring av arealformål i kommuneplanens arealdel

Rådmannens innstilling:

I tråd med kommuneplanens arealdel er det varslet planoppstart for detaljregulering av et areal satt av til fremtidig boligbebyggelse på del av gbnr. 51/1 ved Ekrevegen. Varslet planområde omfatter også et areal på ca. 1 daa satt av til friområde i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger inneklemt mellom en Ekrevegen og eksisterende boligbebyggelse. Arealet vurderes som aktuelt for boligutvikling, og en formålsendring fra friområde til bolig ses på som ønskelig.

Vedlegg:

Referat oppstartsmøte, datert 29.09.2020
Gjeldende plankart, planID 609, 03.03.75
Naturmangfold, datert 10.11.2021

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Reguleringsplan Tveiten Søndre, planID 609

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger på deler av eiendommen gbnr 51/1. Planområdet er på ca. 9 dekar, og er lokalisert på Søndre Tveten. På vegne av Moen Eiendom AS har Asplan Viak AS varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan for Ekrevegen, planID 653. Det er ønskelig å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse.

Planområdet for Ekrevegen ligger i sin helhet innenfor reguleringsplanen Tveiten Søndre (planID 609), vedtatt i 1976. Varslet planområde for Ekrevegen er i reguleringsplan for Tveiten Søndre regulert til landbruksområde og friområde. I Kommuneplanens arealdel 2018-2030 er planområdet regulert til fremtidig boligbebyggelse og friområde nåværende. Utbygger ønsker å få avklart om også deler av friområdet i kommuneplanens arealdel kan reguleres og utvikles til boligformål. Aktuelt areal utgjør ca. 1 daa, og ligger inneklemt mellom Ekrevegen og eksisterende boliger.

En formålsendring til boligformål er i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, og det trengs dermed en prinsippavklaring i kommuneplanutvalget (formannskapet) for å avklare rammene for det videre planarbeidet.

Rådmannens vurdering

Planområdet ligger i Ekrevegen på Søndre Tveten i Porsgrunn, i ytterkant av Kromsdalen, og var opprinnelig en del av gårdsbruket Søndre Tveten. Arealet har vært skogkledd siden 1947 og/eller vært brukt som beite/innmark. Fra ca. 1950 har det vært boligutvikling øst for gårdsbruket og helt frem til i dag. Boligene innerst i Ekrevegen ble bygget i ca. 2008.

Varslet planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Tveten søndre (planID 609), vedtatt i 1976. I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt som fremtidig boligformål og nåværende friområde. Ønsket formålsbruk innenfor varslet planområde kommer i strid med friområde-formålet i kommuneplanens arealdel, se område markert med blått på bilde under.



Friområdet som ønskes omdisponert til bolig er inneklemt mellom eksisterende boliger og Ekrevegen, og fremstår delvis som restareal i et bratt terreng.

Den ønskede formålsendringen vil redusere eksisterende friområde med ca. 1 daa. Det er ikke registrert naturverdier som direkte blir berørt av tiltaket. Vurderingen som er gjort av naturtyper i området viser at de største verdiene ligger på sørsiden av Ekrevegen. For nærmere utdyping om registrerte naturverdier vises det til notat datert 10.11.21 om naturmangfold, se vedlegg.

Gitt at de store naturverdiene ligger sør for Ekrevegen, at området som ønskes omdisponert ikke er opparbeidet som et friområde til lek eller annet, og at arealet har et potensiale for å kunne utvikles til boliger, stiller rådmannen seg positiv til at planforslaget kan utarbeides med mål om å legge til rette for boligutvikling også på denne delen av det varslede planområdet.

En formålsendring som anmodet vil etter rådmannens vurdering ikke medføre økonomiske ulemper for kommunen. De store naturverdiene i og nær varslet planområde må søkes ivarettatt gjennom planbestemmelser og ev. formål i kommende planforslag.

Konklusjon

Rådmannen vurderer en formålsendring fra friområde til boligbebyggelse som positivt, da en omdisponering som anmodet synes å være mulig uten å komme i konflikt med andre interesser. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.