

Planbeskrivelse, 24.09.2018

DETALJREGULERING FOR SOLBAKKMOEN



BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Innhold

1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN	6
2.1 Hensikten med reguleringsplanen.....	6
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	6
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	6
2.4 Utbyggingsavtale	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	7
3.1 Overordnede planer og formål	7
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.....	8
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer.....	8
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	8
3.6 Eiendomsforhold	8
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	14
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
4.4 Stedets karakter	15
4.5 Landskap	15
4.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	16
4.7 Naturverdier.....	18
4.8 Rekreasjonsverdi, uteområder	20
4.9 Trafikkforhold	21
4.10 Barns interesser	21
4.11 Sosial infrastruktur	22
4.12 Universell tilgjengelighet	22
4.13 Teknisk infrastruktur.....	22
4.14 Grunnforhold	22
4.15 Støyforhold	23
4.16 Luftforurensning.....	23
4.17 Elektromagnetisk stråling	23
4.18 Risiko- og sårbarhet	24
4.19 Næring	24
4.20 Landbruk.....	24
4.21 Analyser/utredninger	24
5. PLANPROSESSEN	25
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	25
5.2 Varsel om oppstart og medvirkningsprosess	25
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	26
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	37
6.1 Planlagt arealbruk	39
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	41
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	43
6.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	47
6.5 Parkering	47
6.6 Tilknytning til infrastruktur	47
6.7 Trafikkløsning	48

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

6.8 Planlagte offentlige anlegg	48
6.9 Miljøoppfølging (<i>miljøtiltak</i>)	48
6.10 Universell utforming	48
6.11 Uteoppholdsareal	49
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	49
6.13 Kollektivtilbud	49
6.14 Kulturminner	50
6.15 Sosial infrastruktur	50
6.16 Kriminalitetsforebygging	50
6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	50
6.18 Plan for avfallshenting	50
6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	51
6.20 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav	52
7. KONSEKVENsutredning	53
8. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	54
8.1. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget	54
8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	55
8.3. Miljøfaglige vurderinger	55
8.4. Kulturlandskap og kulturminner	57
8.5. Samfunnssikkerhet og beredskap	58
8.6. Folkehelse, barn-, unge-, funksjonshemmede- og eldres interesser	58
8.7 Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet	58
9. AVSLUTTENDE KOMMENTARER	58
10. VEDLEGG	59

1. Sammendrag

Planforslaget fremmes av grunneierne Arne Rørå og Porsgrunn Utvikling sammen med Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått i utarbeidelsen av planforslaget.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, småbåthavn i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen mellom Vissevåg og Røra og tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg for eksisterende og ny bebyggelse.

Planområdet er ca 140 daa. Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig boligbebyggelse, friområder, LNF-områder og vegformål.

Planområdet er varslet i 2 omganger; 07.04.17. - 19.05.17. og 07.10.17.-17.11.17. Det kom inn 39 merknader til det første varselet og 3 merknader til det andre varselet.

Planarbeidet er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning for etablering av ny båthavn.

I forbindelse med varsel om oppstart ble forslag til planprogram for KU lagt ut på høring. Planprogrammet er stadfestet i Utvalg for miljø og byutvikling i møte 17.10.2017 sak 87/17

Arkeologiske registreringer er gjennomført i 2017. Det er registrert 9 områder med kulturhistorisk interesse innenfor planområdet.

Det er gjennomført registreringer av biologisk mangfold både på land og i sjø. Innenfor planområdet er det nasjonale eller regionale verdier for naturmangfold, jmf §§ nml 8-12.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg hendelsene:
Hendelse 7, 10 – Overvannshåndtering i forbindelse med store nedbørsmengder
Hendelse 8 – Helseskade pga. radongass
Hendelse 13 – Sårbar flora
Hendelse 17 – Automatisk fredete kulturminner
Hendelser 47/48 – Kollisjon i avkjørsler / trafikkulykke som involverer myke trafikanter

Konsekvensutredning for etablering av småbåthavn er gjennomført. Det konkluderes med at småbåthavn har en liten negativ konsekvens for landskap/fjernvirkning og en liten positiv konsekvens for friluftsliv.

Reguleringsplanen viser opp til 67 nye boenheter. For det meste eneboliger, men også muligheter for tettstilt boligbebyggelse og terrassert bebyggelse. Eksisterende fritidsbebyggelse er i hovedsak videreført som fritidsbebyggelse.

Det legges til rette for interne adkomstveger i boligområdet og ny gs-forbindelse fra Vissevåg til Røra. Rekkefølgekrav ivaretar utbygging av gs-veg før nye boliger kan tas i bruk.

Vedlagte volumstudier og illustrasjonsplan viser vegger og bebyggelses plassering i terrenget.

Etter forslagsstillers oppfatning legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, småbåthavn i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen mellom Vissevåg og Røra og tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg for eksisterende og ny bebyggelse.

Det foreslås lagt til rette for utvikling av opp til 67 nye boenheter i tillegg til eksisterende boliger og fritidsboliger i området. Enkelte områder er vist med en fleksibel arealbruk der det kan legges til rette for enten frittliggende eneboliger eller konsentrert boligbebyggelse. Foruten to områder for terrengtilpasset konsentrert bebyggelse med til sammen ca. 10 boenheter er det vist et område som kan utvikles til terrengtilpasset konsentrert bebyggelse etter masseuttak og bearbeiding av terrenget.

Planforslaget legger til rette for gang- og sykkelveg/fortau langs Bergsbygdavegen på strekningen Vissevåg - Solbakkmoen.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Børve Borchsenius Arkitekter AS er engasjert av grunneier Arne Rørå til å utarbeide en detaljert reguleringsplan for planområdet. Arne Rørå har inngått et samarbeid med Porsgrunn Utvikling AS for utvikling av boligområdene og småbåthavnen. Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk er ansvarlig for den delen av reguleringsplanen som omhandler gang- og sykkelvegen langs Bergsbygdavegen.

Saksbehandler Fridrik Bergsteinsson har vært kommunens kontaktperson gjennom arbeidet med planen.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Eiendommene Røra Søndre (gbnr 39/13) og Røratangen (gbnr 39/31) var deler av vurderingsområde for ny boligbebyggelse i arbeidene med kommunedelplan for Bergsbygda i 2008. Deler av eiendommene ble avsatt til fremtidig boligformål i kommunedelplanen, og videre i gjeldende kommunedelplanens arealdel. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen før etablering av nye boliger er videreført fra kommunedelplanen til gjeldende kommuneplanens arealdel.

Oppstartmøte med Porsgrunn kommune ble avholdt 16.10.2015 med oppfølgingsmøte 07.03.2017. Planarbeidet ble varslet startet opp i perioden 5. april til 19. mai 2017. I forbindelse med uttegningen av gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen kom det frem et behov for å utvide varslingsområdet. Utvidet planområde ble varslet i perioden 6. oktober til 17. november 2017.

Avgrensingen av varslingsområdet er gjort i samråd med kommunen.

2.4 Utbyggingsavtale

Samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, ble det også varslet oppstart av arbeider med utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet ble det fremmet et ønske om å legge til rette for småbåthavn og boliger på områder avsatt til friområde og LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Porsgrunn

kommune bekrefter i oppstartsmøtet at ønsket utvikling i sjø, friområder og LNF-områder er i strid med kommuneplanens arealdel og må derfor konsekvensutredes.

Planprogram for konsekvensutredningen lagt ut på høring i samtidig med varsel om oppstart med påfølgende stadfesting i Utvalg for miljø og utvikling i møte 17.10.2017 sak 87/17

Sommeren 2017 ble det gjennomført arkeologiske registreringer som viser funn av kulturminner på arealene som ønskes omdisponert fra friområde til boligområde.

Landbruksmyndighetene har uttalt at en omdisponering av dyrket mark til boligformål vil være i strid med jordbruksloven, og er ikke å anbefale gjennomført.

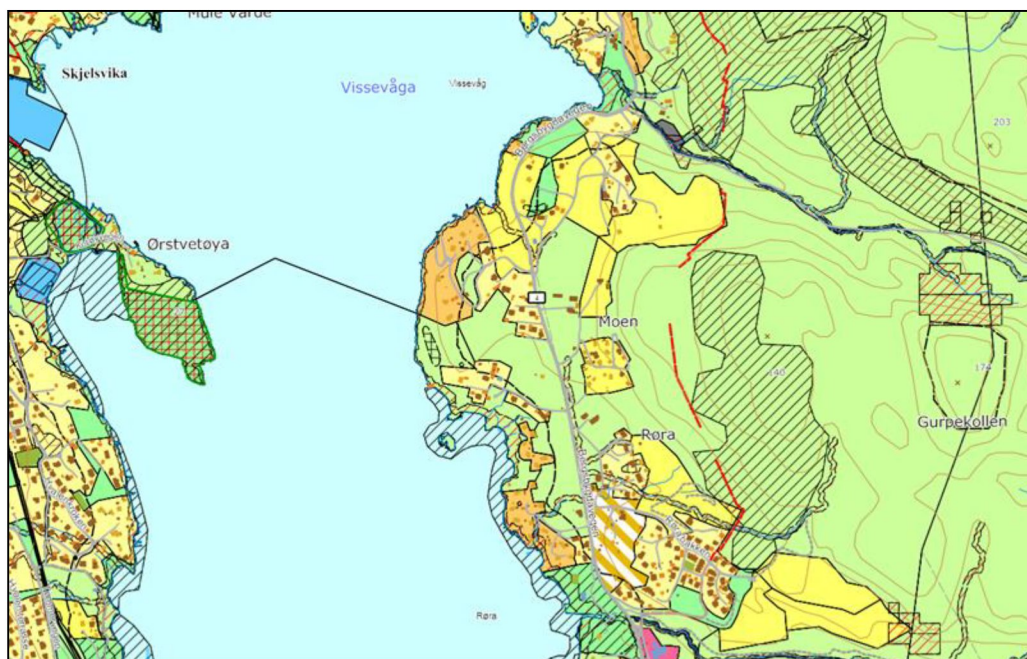
Med bakgrunn i dialog med landbruksmyndighetene og resultatene etter arkeologiske registreringer, har planforslagstiller konkludert med at det ikke ønskes etablert boliger på friområder og LNF-områder. Krav om KU for boligutbyggingen utgår.

Da småbåthavnen ikke er i henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel, er det gjennomført en konsekvensutredning i tråd med stadfestet planprogram.

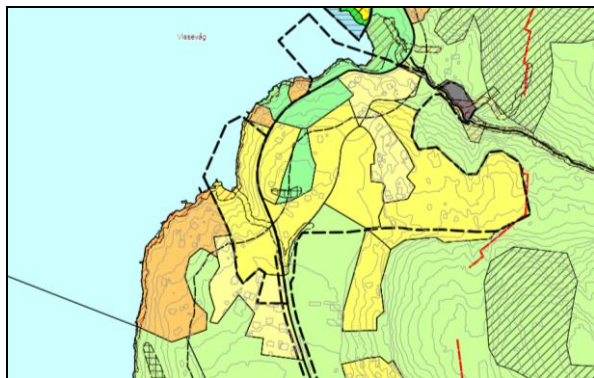
3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligområde, friområde og LNF-område. Området ligger utenfor bybåndsavgrensningen. Kommuneplanens arealdel beskriver en ønsket fordeling av boligutbyggingen med 80 % innenfor og 20 % utenfor bybåndsavgrensningen. Kommuneplanens arealdel har ingen krav til boligtetthet utenfor bybåndet. Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging som gir generelle føringer om høy utnyttelsesgrad i nye utbyggingsprosjekter.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i området.

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Reguleringsplanarbeid på Solbakken gbnr 39/168 planID1017 (eiendom vest for Bergsbygdavegen) er varslet startet opp. Varslingsgrense for reguleringsplanforslaget for Solbakkmoen og Solbakken er delvis overlappende over Bergsbygdavegen.

Reguleringsplanforslagene er samordnet slik at de fremlegges med felles reguleringsgrense i senterlinje av Bergsbygdavegen.

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer

Det er ingen temaplaner eller andre planer som av stor betydning og som legger føringer for planarbeidet utover føringene som er gitt i kommuneplanens arealdel og for øvrig dialog med Porsgrunn kommune underveis i planprosessen.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for styrking av barn og unges interesser
- RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2014-2025)

3.6 Eiendomsforhold

Eiendom (gbnr)	Adresse/ navn på eiendom	Grunneier	Kommentar/ arealbruk
<i>Eiendommer som helt eller delvis er berørt av boligutbygging</i>			
39/13	Røra Søndre	Arne Rørå	Hovedeiendommen til reguleringsplanområdet
39/31	Røratangen	Porsgrunn kommune	
513/1	Bergsbygdavegen	Telemark Fylkeskommune	Vegareal - Bergsbygdavegen
39/9		Porsgrunn kommune	

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

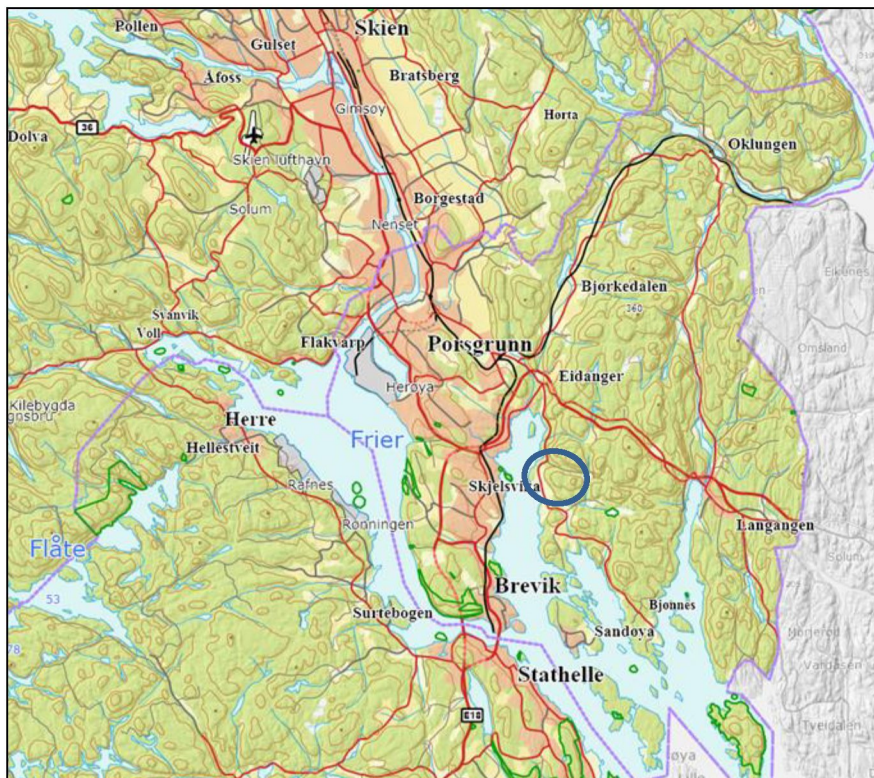
39/84			
39/65			
39/132			Eksisterende bebyggelse
39/112			Eksisterende bebyggelse
39/92			Eksisterende bebyggelse
39/93			Eksisterende bebyggelse
39/51		Porsgrunn kommune	
39/110			Eksisterende bebyggelse
39/205			Eksisterende bebyggelse
39/227			Eksisterende bebyggelse
39/260			Eksisterende bebyggelse
39/128			Eksisterende bebyggelse
39/281			
39/178			Eksisterende bebyggelse
39/210			Eksisterende bebyggelse
39/195			Eksisterende bebyggelse
39/226			Eksisterende bebyggelse
39/189			Eksisterende bebyggelse
39/13-5			Eksisterende bebyggelse
39/231			Eksisterende bebyggelse
<i>Eiendommer som helt eller delvis er berørt av ny gs-veg</i>			
39/42	Åsheim		Annen veggrunn
513/1	FylkesvegH4, Bergsbygdavn		Veggrunn
39/4	Røra Badeplass	Skien kommune	Annen veggrunn
39/160	Ekely		Annen veggrunn
39/252			Annen veggrunn
39/253		Porsgrunn kommune	Veg og annen veggrunn
39/58	Nedrehaug		Annen veggrunn
39/46	Østmo		Annen veggrunn
39/45	Hall		Annen veggrunn
39/172	Hall B		Annen veggrunn
39/67	Holt B		Fortau og annen veggrunn
39/1	Røra		Fortau, veg og annen veggrunn
39/264			Fortau, veg og annen veggrunn
39/188			Fortau og annen veggrunn
39/6	Røra		Gs-veg, veg og annen veggrunn
39/105	Sikstad		Gs-veg og annen veggrunn
39/13	Røra Søndre		Gs-veg, veg og annen veggrunn
39/3	Røramoen		Gs-veg, veg og annen veggrunn

Det henvises for øvrig til vedlagte varslingsliste med oversikt over alle berørte grunneiere og naboer til planområdet.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Området ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden sydøst for Porsgrunn sentrum.



Planområdet markert med blå sirkel

Planområdet som fremmes i reguleringsplanforslaget er redusert i forhold til varslet planens avgrensning. Området har en utstrekning på 140 daa.

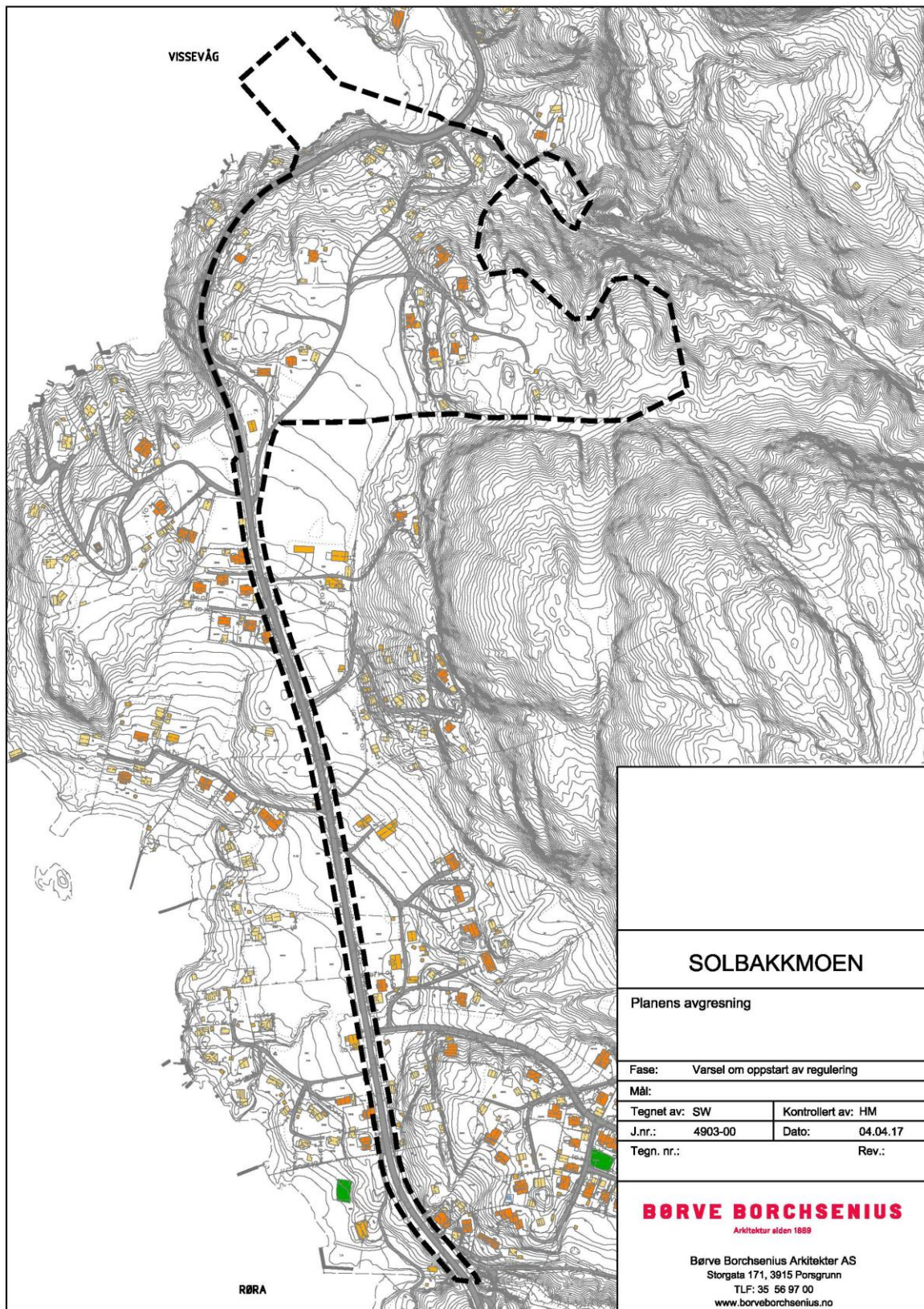
Varslet planområde avgrenses av Eidangerfjorden og Vissevåg i vest, Gurpekollen i øst og landbruksområder på Moen i syd. Videre avgrenses varslingsområdet av et 6 m bredt belte på begge sider av Bergsbygdavegen fra Moen og syd til Bergselva.

Planområdet er varslet i 2 omganger. Andre varsel omfatter en utvidelse av planområdet for å ivareta nok areal omkring gs-vegen.

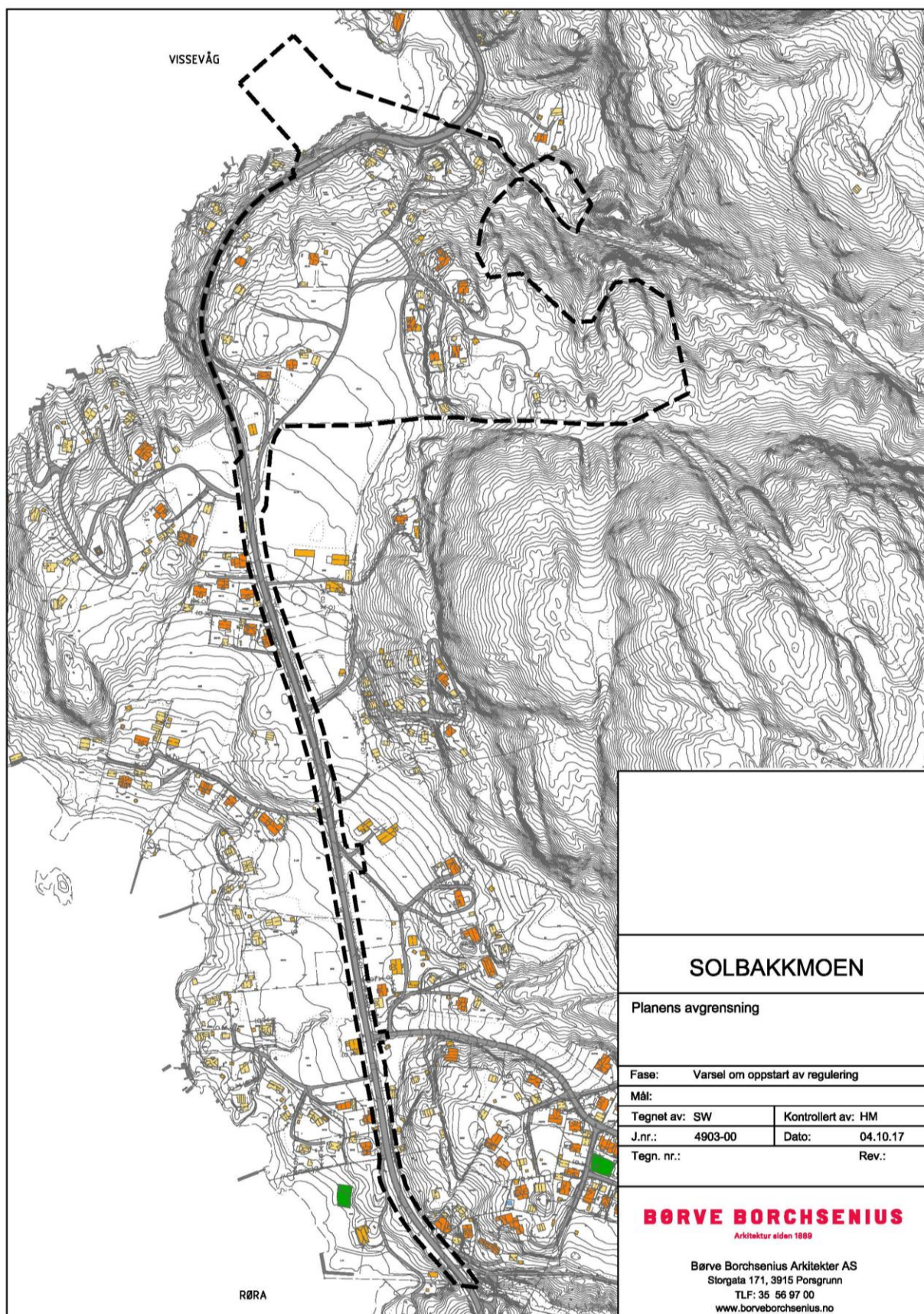
Foreliggende planforslag har en avgrensning som er redusert i forhold til varslet planområde. I varsel om oppstart, ble det lagt inn en buffer på sydsiden av eiendommen gbnr 39/231. Planens avgrensning i foreliggende planforslag går i eiendomsgrensen. Planen er også innskrenket slik at den er samkjørt i senterlinje av Bergsbygdavegen med naboplanen i vest; Solbakken. Foreliggende planens avgrensning er også begrenset slik at den kun tar med seg de deler av Bergsbygdavegen og omkringliggende eiendommer som berøres av ny gs-veg.

BØRVE BORCHSENIUS

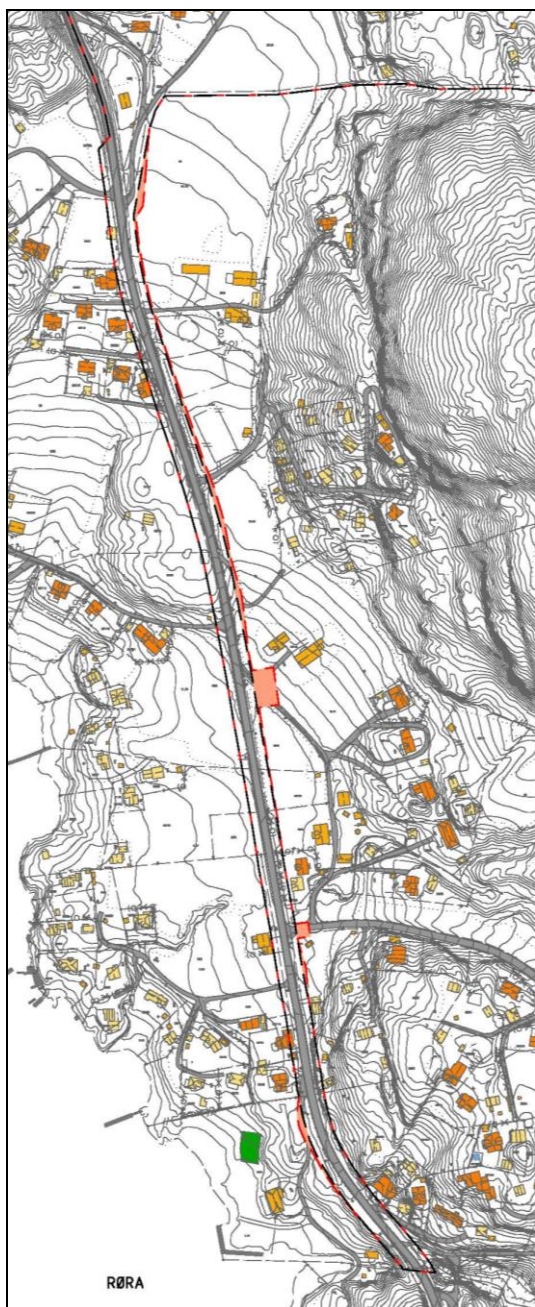
Arkitektur siden 1889



Illustrasjon– varslet planavgrensning 4. april 2017



Illustrasjon– varslet utvidet planavgrensning 6. oktober 2017



Områdene som gjelder utvidelsen av planområdet er markert med rødt. Totalt ca 2 daa

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Bergsbygda ligger solrikt til, øst for Eidangerfjorden. Stedet består for det meste av skogbruksarealer i åsene i øst, landbruksområder på slettene og strandsonen med svaberg, strender og skogspartier.

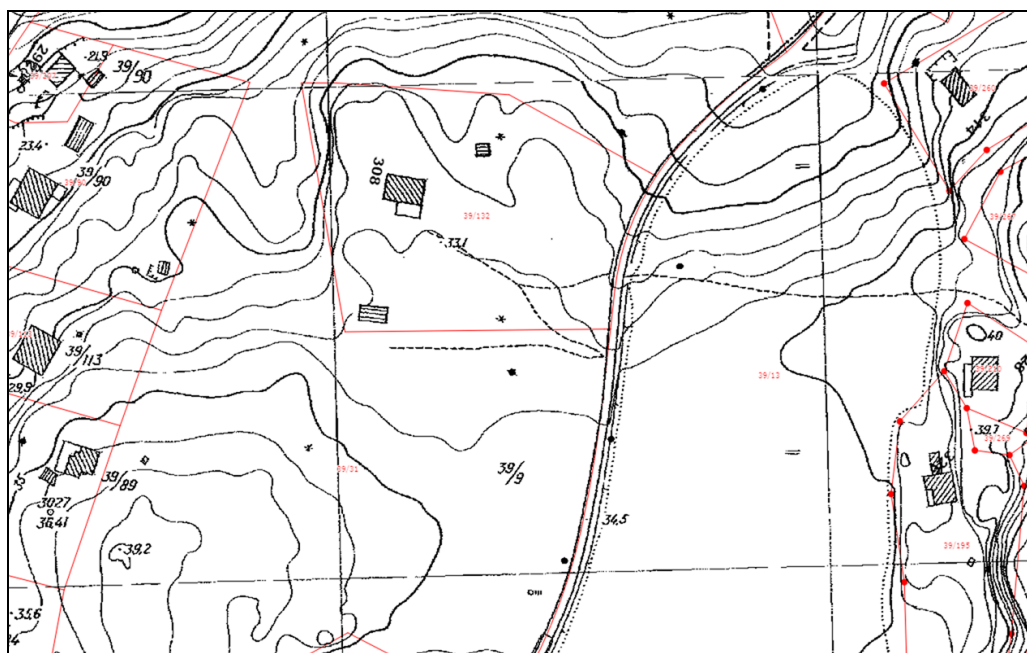
Den opprinnelige bebyggelsen på stedet er knyttet opp mot skog- og jordbruk. Det er flere gårdsbruk på flatene nær fjorden og inne i skogen. Bergsbygda skole ble etablert ca 1880.

Bergsbygda har de siste 100 årene gjennomgått store endringer. Fra å være et typisk gårds- og fiskesamfunn, ble Bergsbygda på 1900-tallet et attraktivt fritidsområde. I mellomkrigstiden fikk Bergsbygda en kraftig økning i antall bruksnummer, noe som indikerer veksten i antall fritidsboliger. Med privatbilismens inntog på 1960-tallet ble det også attraktivt å bosette seg i området for folk uten tilknytning til primærnæringene. I 1964 ble Bergsbygda innlemmet i Porsgrunn kommune. Før kommunesammenslåingen lå Bergsbygda i Eidanger kommune.

Fra 1980-tallet og frem til nå er det etablert nye boliger i Bergsbygda, både på nye tomter med fradeling av eksisterende eiendommer og i nye boligfelt. Flere eksisterende hytter er omgjort til boliger.

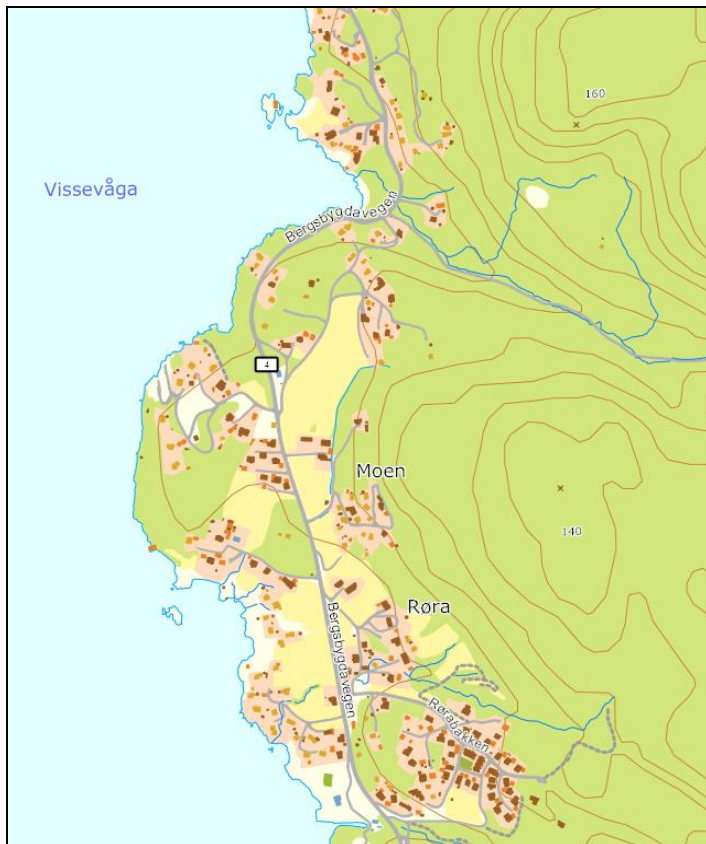
Bergsbygdavegen er en samlende struktur på stedet. Den har utviklet seg fra sti til grusveg og til dagens standard med asfaltert flate. Enkelte steder er vegen lagt om, og den opprinnelige Bergsbygdavegen ligger igjen som en sideveg eller gs-veg. Arbeidet med veg til Bergsbygda ble påbegynt i 1861, og avlastet en tidligere sti over heia. Bergsbygdavegen binder bygda sammen fra Lillegården i nord til Røra i sør. Traseen er smal og svingete.

Kartutsnitt fra ca 1960 ved Solbakkmoen som viser stier der det i dag er grusveger og kjøreadkomst til eiendommene i området. (eksisterende eiendommer er vist med rød strek).



Historisk kart fra ca 1960

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Situasjonskart som viser dagens arealbruk

Situasjonskartet viser at området i dag benyttes til boligbebyggelse, fritidsboliger, jordbruk og skogbruk i tillegg til veg- og vannarealer.

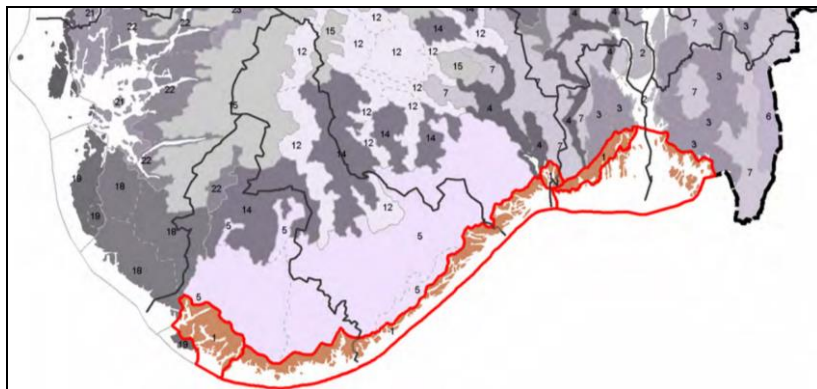
4.4 Stedets karakter

Solbakkmoen ligger på østsiden av Eidangerfjorden og er en karakteristisk del av det omkringliggende fjordlandskapet. Planområdet er preget av jordbruksområder og skogsområder. Bebyggelsen består av boliger og fritidsboliger. Vegene i området er utviklet organisk fra stitråkk til grusede og enkelt opparbeidede kjøreveger.

4.5 Landskap

Innenfor NIJOS Nasjonalt referansesystem for landskap, ligger Bergsbygda ligger innenfor landskapsregion 01 Skagerrakkysten med underregion 01.3 Grenlandsfjorden.

http://kart2.skogoglandskap.no/landskap/45_Landskapsregioner/Region01.pdf



Landskapsregion 01 Skagerrakkysten (NIJOS)

Regionen strekker seg fra svenskegrensen til Hidra i Vest-Agder. Regionens landskap varierer, men kan i grove trekk deles i noen få hovedtyper; ytre skjærgård, indre skjærgård, storsund og fjordløp, samt et bakenforliggende jordbruks- og skoglandskap. Selv om kysten, dvs. møtet mellom sjø og land, ofte brukes som et billedlig kjennetegn på regionen, så er avgrensingen vel så mye tuftet på klima, landformer og løsmasser. Store deler av regionen mangler nemlig nærkontakt med sjøen, men mange oppstikkende bergknauser og leiravsetninger viser at skjærgården her har gått på land. Også det gunstige klimaet er av betydning for avgrensingen, bl.a. pga. et varmekjært planteliv som i Norge kun finnes her. Dette gjelder særlig for deler av Sørlandet hvor ulike eike- og edellauvskoger i regionens bakland er et særtrekk.

Regionens indre skjærgårdslandskap er landets mest utbygde rekreasjonsområde. Dette er først og fremst småbåteiernes paradys. For blant et virvar av øyer og holmer skaper sund og kiler utallige farbare vannveier. Ved siden av sjøen og de mange småformene, er det særlig bebyggelse som preger den indre skjærgården. Her finnes hus, hytter eller buer på nesten hver en øy og holme, og det aller meste av den indre skjærgården er privatisert. Av kulturmiljøer framheves gamle uthavner og enkelte tradisjonelt drevne øygardsbruk.

Omfattende gjengroing eller forsumping av tidligere innmark, utmark og lynchhei har endret skjærgårdslandskapet betydelig de siste 50 år. Beitedyra har forsvunnet, og kratt og skog har fritt fått etablere seg. I stadig økende omfang preger derfor også lauvkjerr og skog den indre skjærgården, med furu på skrinne bergkoller og frodig edellauvskog i bergskorter og senkninger. Kombinasjonen av tette kjerr, private stier/eiendommer gjør at småøyenes "innland" ofte er lite tilgjengelig.

Regionens jordbrukslandskap danner de fleste steder en overgang mellom kysten og skoglandskapet innenfor. De fleste steder på Sørlandet ses dyrka mark som langsmale teiger innunder lave bergdrag, beiter i raviner eller som åpne eng- og åkerflater i større forsenninger. I de kystnære områdene er mange småbruk nedlagt, med nedbygging og gjengroing som konsekvens. Det kystnære jordbruket har vært i kraftig tilbakegang siden 1950. Små bruk i langsmale sprekkedaler var en gang typisk, men er nå i ferd med å forsvinne.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

I Bergsbygda finnes det flere funn av automatisk fredete kulturminner med spor av bosetninger fra steinalderen, bronsealderen og jernalderen. Funnene i Bergsbygda er mange og rike på variasjon og pedagogisk lesbarhet. Bygdeborgen som kalles Slottet, hellere med spor etter virksomhet og bosetting, den spesielle steinsettingen som på folkemunne kalles Tingstedet, flere gravhauger, både langhauger og rundhauger, en spennende stor hule og

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

gravplasser. Det er gjort omfattende utgravninger her av arkeologer, og de mange funn som ble gjort, befinner seg i dag på Oldsakssamlingen i Oslo.

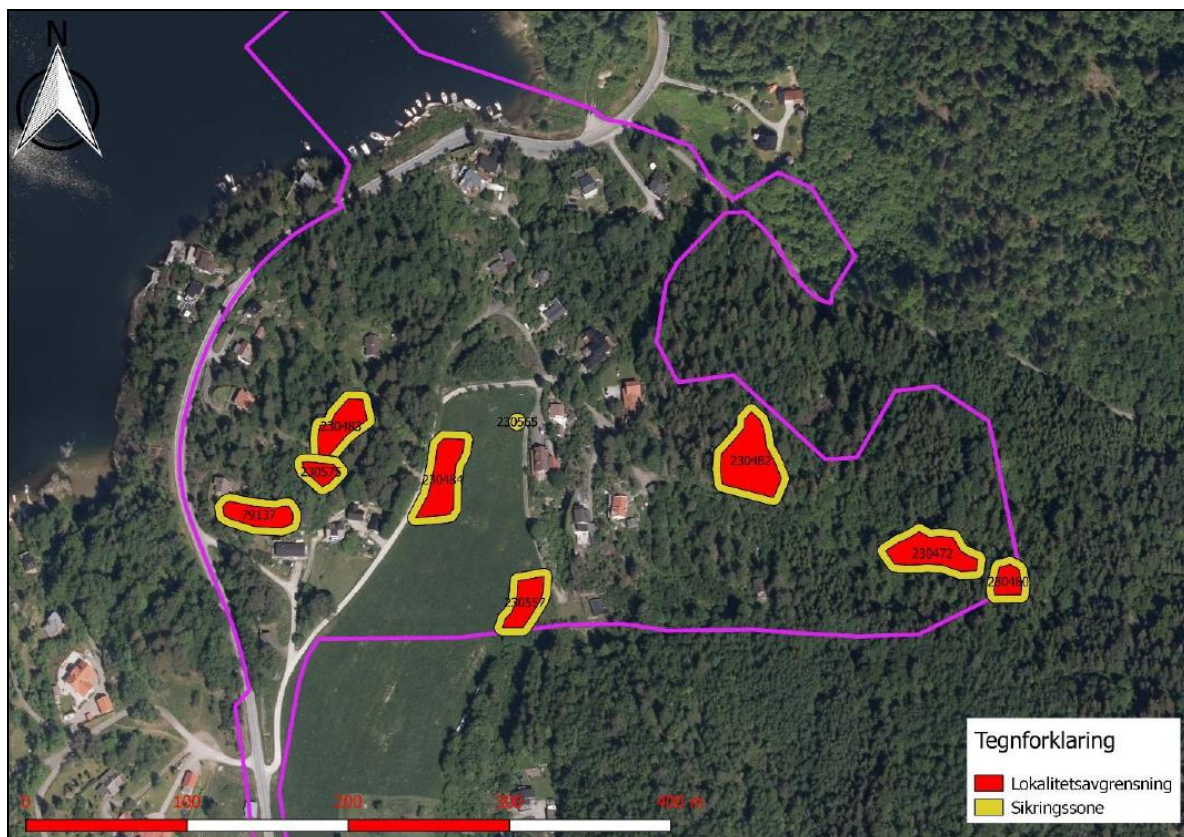
Før planoppstart var det kjent at det innenfor planområdet lå et gravfelt bestående av 3 gravrøyser med ID 79137. Etter varsel om oppstart ble det gjennomført arkeologiske registreringer innenfor planens avgrensning. Disse er sammenfattet av Knut Fossdal Eskeland i "Rapport arkeologisk registrering" datert 12.september 2017.

Registreringen ble gjennomført ved prøvestikking, maskinell sjakting og overflaterregistrering. I tillegg ligger et tidligere registrert automatisk fredet kulturminne i form av et gravfelt (ID 79137) bestående av tre gravrøyser innenfor planområdet ID 79137 ble kontrollregistrert, hvilket resulterte i at en gravrøys (ID 79137-3) ble avskrevet som kulturminne.

Undersøkelsen resulterte i funn av totalt 8 automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet (Kart 1). Lokalitetene er henholdsvis 4 bosetning-aktivitetsområder fra steinalder (ID 230472, 230480, 230482 og 230483), 3 bosetning-aktivitetsområder fra bronse-/jernalder (ID 230484, 230557, 230565 og 230575) og en kokegroplokalitet fra bronse-/jernalder (ID 230565).

Det er sendt inn kullprøver for C14-datering fra ID 230557 og 230575.

	<i>Forminnetype</i>	<i>Askeladden id.</i>
Automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet:	Bosetning-aktivitetsområde	230472
	Bosetning-aktivitetsområde	230480
	Bosetning-aktivitetsområde	230482
	Bosetning-aktivitetsområde	230483
	Bosetning-aktivitetsområde	230484
	Bosetning-aktivitetsområde	230557
	Bosetning-aktivitetsområde	230575
	Kokegroplokalitet	230565
	Gravfelt	79137



Automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet

4.7 Naturverdier

BioFokus og Wergeland Krog Naturkart har på oppdrag for Porsgrunn Utvikling AS og Arne Rørå gjort biologiske undersøkelser innenfor varslet planområde. Undersøkelsene omfatter både marine og terrestre arealer. Det ble ikke funnet noen nye naturtyper, men et par av de eksisterende som lå like utenfor tiltaksområdet er utvidet på en slik måte at de nå så vidt strekker seg innenfor det varslede planområdet. Dette gjelder blant annet området der det er registrert Ask 150cm og Spisslønn180cm. Det ble ikke funnet noen spesielt viktige artsforekomster i området.

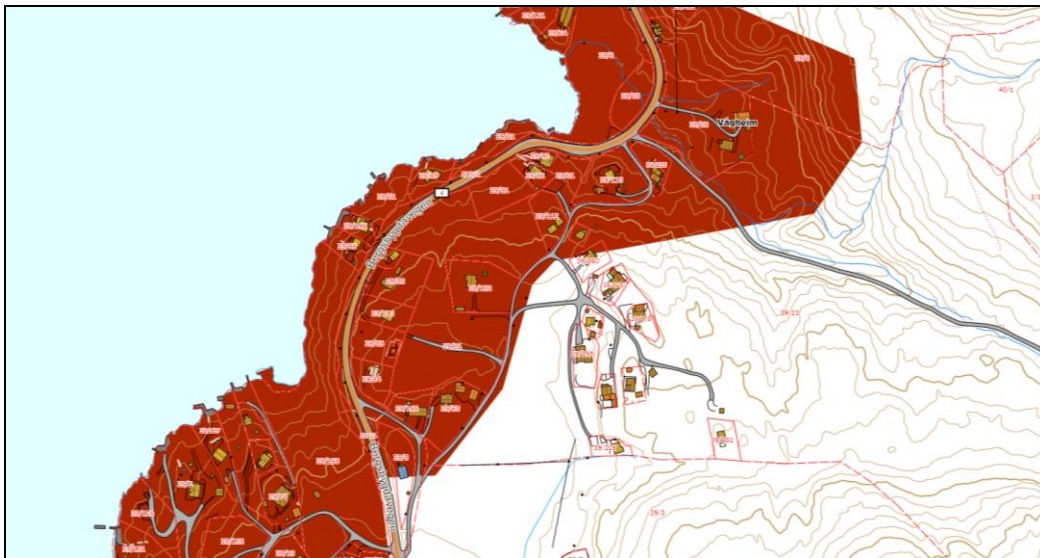
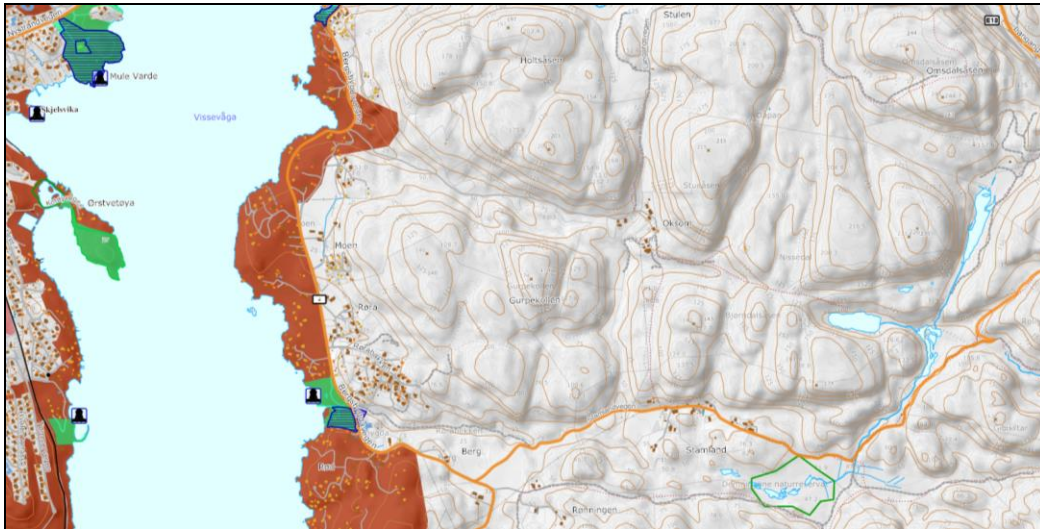
Wergeland Krog Naturkart (WKN) har på oppdrag for Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk gjennomført en vurdering av konsekvensene av en utvidelse av veien forbi to eiketrær ved Bergsbygdavegen som er kartlagt som "Utvalgt naturtype". Området ble befart og muligheten for at trærne kan bli påført skade ved anleggsarbeidet ble vurdert og eventuelle konsekvenser for eikene diskutert. Aktuelle tiltak som bør gjøres for å ivareta eikene er beskrevet. Tiltakene omfatter i hovedsak merking og beskyttelse av trær, røtter og greiner, samt konkrete råd når det gjelder graving der en kan forvente å støte på røtter fra den levende eika. I tillegg er det gitt råd om å fjerne en mangestammet flogrogn i den døde eika samt forslag om «livstidsforlengende» tiltak for den døde eikestammen. Befaringen ble gjennomført den 9. desember 2017.

Rapportene ligger vedlagt planforslaget. Se for øvrig kapittel 8 om virkninger og konsekvenser av biologisk mangfold og konsekvensutredningen for småbåthavnen i Vissevåg, temanotat biologisk mangfold.



Undersøkellesarealet med inntegnet planlagt flytebrygge i nord (lilla strek), eksisterende naturtypeområder (grønn horisontal skravur), nyregistrert utvidelse av naturtypen sør for Oksumdalen (grønn kryss-skravur) og store trær (oransje sirkler). (De gule trekantene er uspesifiserte artsforekomster fra Artskart.)

4.8 Rekreasjonsverdi, uteområder



Verdsatte friluftsområder (MIL)

De delene av planområdet som ligger mellom Eidangerfjorden og Bergsbygdavegen er av Miljødirektoratet avsatt som svært viktige friluftsområder (rødbrun farge på illustrasjon). Kollen som ligger mellom Bergsbygdavegen og jordene innenfor planområdet er også avsatt som et svært viktig friluftsområde. Området strekker seg til Røra badeplass sydvest for planområdet, og er en del av skjærgårdsparken.

Planområdet har store rekreasjonsverdier for beboerne og hytteeierne i området og tilreisende lokalt. Det er flere stier i området som leder både ned til fjorden og inn i skogen. Vegen i Oksumdalen er hovedturdrag inn i marka øst for Bergsbygda. Holsåsen nord for planområdet og de synlige kulturminnene i området er viktige lokale turmål i området.

Se for øvrig vedlagte rapport om friluftsliv tilhørende konsekvensutredningen for småbåthavnen i Vissevåg.

4.9 Trafikkforhold

FV4 Bergsbygdavegen har en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) fra Døvika og sydover på ca. 500 kjøretøyer. Mellom Lillegårdskrysset og Døvika er ÅDT ca. 1500.

Fartsgrensen er 60 km/t fra Lillegårdskrysset til Røra, og deretter 40 km/t forbi badeplassen på Røra og forbi skolen. I møte med kommunen 28.11.17 med plankonsulent for reguleringsplan Solbakken, ble det opplyst at Vegvesenet har bestemt at fartsgrensen langs Bergsbygdavegen skal endres fra 60 til 50 km/t.

Bergsbygdavegen er smal, svingete og stedvis med dårlig sikt forbi fjellskjæringer. Vegen benyttes både av kjørende, syklende og gående. Eksisterende grusveg syd for Vissevåg er avstengt og benyttes kun som gs-veg og adkomstveg for boligene langs vegen. Det er for øvrig ikke etablert gs-veg eller fortau på strekningen innenfor planområdet.

Bussrute 82 går fra Porsgrunn til Bergsbygda på skoledagene. For øvrig kan taxi for buss (flexiruter) bestilles.

82 Porsgrunn – Bergsbygda	
82	Skoledager (mandag - fredag)
Porsgrunn terminal	0710 ... 1215 ... 1530 1615
Myrene sk.	0712 ... 1217 ... 1532 1617
Tveten	0810 1222 1410b 1435a 1537 1622
Moheim Telemarksporten (Fv32)	0715
Leerstang	0725 0828 1235 1423b 1448a 1550 1635
Bjønnes brygge	0735 ... 1245 1433b 1458a ... 1645
82	Skoledager (mandag - fredag)
Bjønnes brygge	0640 0740 ... 1245 1433b 1500a ... 1645
Leerstang	0650 0750 0835 1255 1443b 1510a 1550 1655
Moheim Telemarksporten (Fv32)	0700 1520a 1600
Tveten	0803 0845 1305 1705
Tveten	1455b
Moheim Telemarksporten (Fv32)	1458b
Myrene sk.	0703 ... 0850 1300 1503b 1523a 1603 1710
Porsgrunn terminal	0710 ... 0855 1315 1510b 1530a 1610 1715

Flexiruter (taxi for buss)

Avganger fra Porsgrunn Terminal til Langangen, Bergsbygda, Bjerkedalen og

Økningen ved forhåndsbestilling på telefon 05210. For nærmere informasjon, kontakt

servicetorget i Porsgrunn kommune, se www.flexiruter.no eller ring 05210.

a = kun onsdag. b = Alle dager unntatt onsdag. c = kun fredag. d = Alle dager unntatt onsdag og fredag
x = kun avstigning

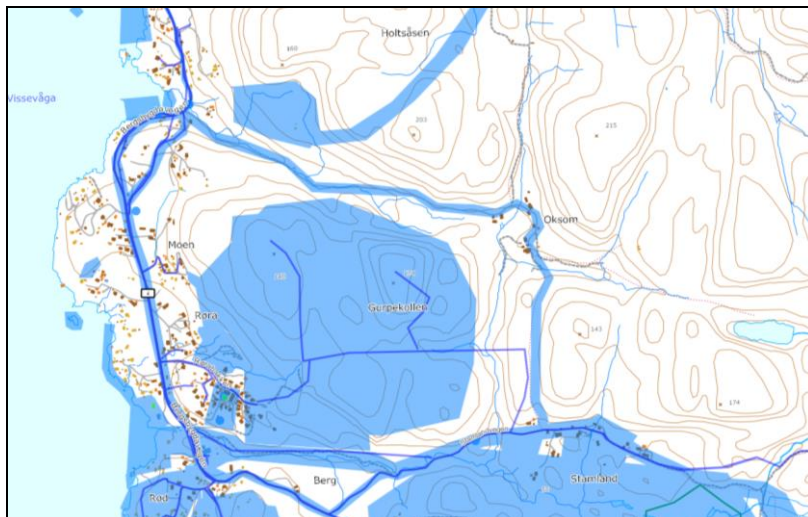
Se for øvrig vedlagte Trafikksikkerhetsrapport tilhørende konsekvensutredningen for småbåthavnen i Vissevåg.

4.10 Barns interesser

Barn og unge i Bergsbygda har gjennom registreringer av barnetråkk i forbindelse med kommunedelplan Bergsbygda, beskrevet at skogen, strandsonen, interne veger og Bergsbygdavegen i stor grad benyttes til lek og opphold. Innenfor planområdet er det grusvegen langs jordet og deler av skogen som benyttes av barn og unge.

Det er opparbeidede lekeplasser i de eksisterende boligområdene ved Røra, ved Bergsbygda Montessoriskole, ved Røra badeplass og ved Stulen gårdsbarnehage. Ved skolen er det også opparbeidet grusbane og asfaltert dekke for ballek.

Se for øvrig vedlagte rapport om barn og unge tilhørende konsekvensutredningen for småbåthavnen i Vissevåg.



Barnetråkkregistreringer

4.11 Sosial infrastruktur

Bergsbygda ligger i skolekretsen til Tveten barne- og ungdomsskole. Skolevegen fra planområdet og til Tveten målt langs asfaltert veg og gs-veg er omkring 5-6km.

Avstanden fra planområdet og frem til Bergsbygda Montessoriskole er ca 1,2km. I Bergsbygda er det ca 600 beboere. Det er ca 70 elever ved Bergsbygda Montessoriskole, noe som tilsier at de fleste barna i Bergsbygda går på denne skolen.

Stulen gårdsbarnehage ligger ca 2,5km nordøst for planområdet.

4.12 Universell tilgjengelighet

Området er lite opparbeidet for universell tilgjengelighet per i dag. Eksisterende gs-veg har stedvis en stigning på opp til 15 %. Vegene i området er grusbelagt.

4.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og omkringliggende boligbebyggelse er ikke koblet til offentlig avløp. Trafo/energianlegg ligger ved kryss til Bergsbygdavegen på eiendommen gbnr 39/9.

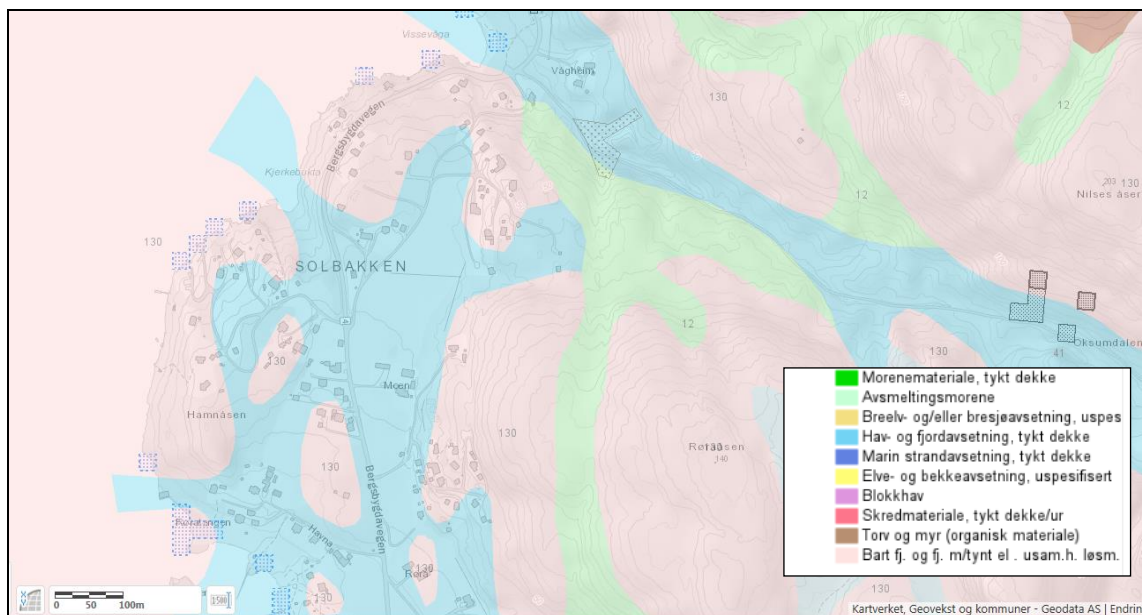
4.14 Grunnforhold

Planområdet ligger opp til ca kote 65 m.o.h., og dermed under marin grense (kote 147 m.o.h.). Marin grense regnes i følge NVE som et aktsomhetsområde for områdeskred.

NVE-Atlas – løsmassekart viser at området består av et tykt dekke av hav- og fjordavsetninger på det nedre partiet av området og avsmeltningsmorene i øst. For øvrig består området av bart fjell og tynt/usammenhengende løsmasselag. NVE-Atlasen viser også at deler av området langs Oksumvegen som i kommuneplanens arealdel er avsatt til parkeringsplass, har fare for jord- og steinsprang.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



NVE-Atlas – løsmassekart

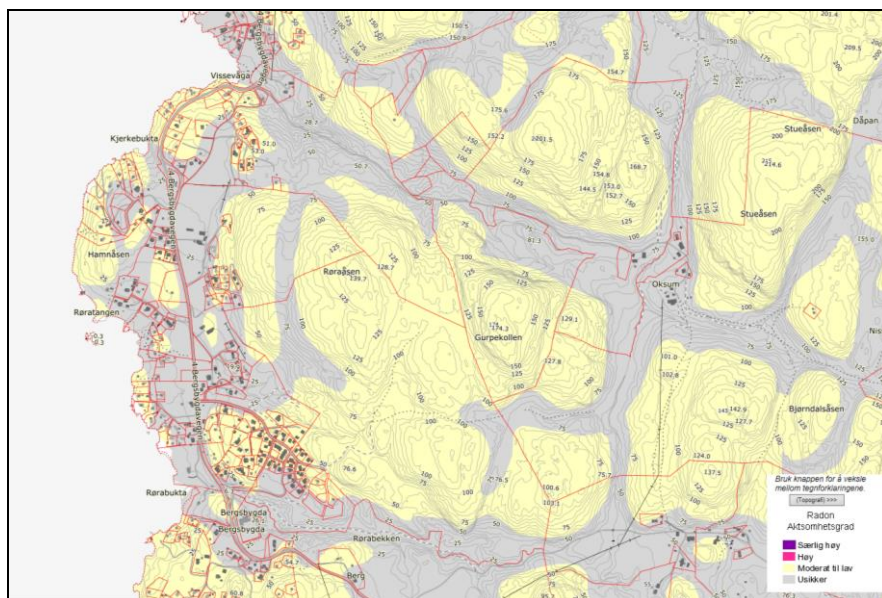
4.15 Støyforhold

Det er ikke registrert noen støyforurensning i området.

4.16 Luftforurensning

Det er ikke registrert noen luftforurensning i området. Som en del av driften kan det være noe sjenerende støv og lukt fra omkringliggende landbruksområder i forbindelse med drift.

4.17 Elektromagnetisk stråling



NGU radon-aktomhet

NGU sitt radon-aktomhetskart viser at planområdet ligger innenfor sone med lav til moderat radon-aktomhet og sone med usikker radon-aktomhet.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Innspill til varsel om oppstart peker i stor grad på at det er en utrygghet tilknyttet eksisterende trafikksituasjon i området.

Det henvises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse for utdypende tekst.

4.19 Næring

Det er ingen form for næring innenfor planområdet.

4.20 Landbruk

Det er eksisterende landbruksområder innenfor planavgrensningen. Landbruksområdene er konsekvensutredet i arbeidene med kommunedelplan Bergsbygda, og vurdert avsatt til fremtidig boligområde.

4.21 Analyser/utredninger

Som dokumentasjon til planforslaget er det utarbeidet illustrasjonsplan som viser mulig bebyggelse, trafikale løsninger og grønnstruktur.

Norconsult AS har prosjektert veg og gs-veger i området og utarbeidet konsekvensutredning for trafikale forhold i forbindelse med båthavnen i Vissevåg.

Børve Borchsenius Arkitekter AS har utarbeidet 3D-modell og volumstudier.

Biofokus AS/ WKN har gjennomført registreringer av biologisk mangfold og en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 av vedtaksfredede eiker ved Røra.

Telemark Fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer.

Rambøll har gjennomført temarapporter for barn og unge, friluftsliv og landskap i tillegg til sammenfatning av konsekvensutredningen for ny småbåthavn i Vissevåg.

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 16.10.2015 med oppfølgingsmøte 07.03.2017. Referat fra møtet følger som vedlegg til planforslaget.

Det er avholdt jevnlige arbeidsmøter og dialog på mail og telefon med Porsgrunn kommune i forbindelse med prosjektering av adkomstveger og gs-veg/fortau langs Bergsbygdavegen og den generelle utarbeidelsen av planforslaget.

Reguleringsplanen er koordinert med naboplanen Solbakken når det gjelder planens avgrensning, kollektivstopp og rekkefølgekrav.

5.2 Varsel om oppstart og medvirkningsprosess

Varslet planområde avgrenses av Eidangerfjorden og Vissevåg i vest, Gurpekollen i øst og landbruksområder på Moen i syd. Videre avgrenses varslingsområdet av et 6m bredt belte på begge sider av Bergsbygdavegen fra Moen og syd til Bergselva.

Planområdet er varslet i 2 omganger. Andre varsel omfatter en utvidelse av planområdet for å ivareta nok areal omkring gs-vegen.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen Porsgrunns Dagblad og på kommunens nettsider. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

Den første varslingsperioden var fra 07.04.17. med frist for merknader den 19.05.17. Den andre varslingsperioden var fra 07.10.17. med frist for merknader den 17.11.17.

I forbindelse med varsel om oppstart ble også forslag til planprogram for KU lagt ut på høring.

Planprogrammet er stadfestet i Utvalg for miljø og byutvikling i møte 17.10.2017 sak 87/17 med følgende vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-9 tredje ledd og med henvisning til saksframlegget fastsettes «Planprogram for Solbakkmoen», sist datert 14.09.17. Følgende innarbeides i planprogrammet:
Det ønskes en synliggjøring av økonomiske, samfunnsmessige og klimamessige konsekvenser av planlagt tiltak.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det ble mottatt 39 merknader til det første varsel om oppstart av planarbeid og 3 merknader til det andre varselet. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Enkelte av merknadene omfatter også innspill til planprogrammet. For ordens skyld, er alle merknadene kommentert i sin helhet, inkludert kommentarer til planprogrammet.

Merknadene følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

1. NVE, 19.04.17
2. Fylkesmannen i Telemark, 19.04.17 og 14.11.17
3. Kystverket, 12.05.17
4. Grenland landbrukskontor, 15.05.17
5. Kystverket, 12.05.17
6. Statens vegvesen, 19.04.17 og 19.10.17
7. Bane NOR, 15.05.17
8. Ida Marie Friberg - grunneier gbnr 39/31, 02.05.17
9. Aleksander Strøm – beboer Bergsbygda, 08.05.17
10. Svein Bekkevar – grunneier Bergsbygdavegen 285, 12.05.17
11. Terje W. Pettersen – hytteeier i Bergsbygda, 11.05.17
12. Ellen B. Moi – hytteeier Bergsbygdavegen 285, 11.05.17
13. Steinar Jostedt – hytteeier Bergsbygdavegen 310, 14.05.17
14. Reidun Knutsen – eier og beboer Bergsbygdavegen 527, 15.05.17
15. Telemark Bondelag v/ Jan Thorsen – hytteeier Bergsbygdavegen 310, 14.05.17
16. Hanne L. Sondresen – beboer Bergsbygda, 16.05.17
17. Grete og Per Sondresen, 16.05.17
18. Bjørn Nilsen, 16.05.17
19. Cecilie og Erik Løland - Bergsbygdavegen 326, 16.05.17
20. Lise P. Løberg og Tor Einar Løberg – Beboere i Bergsbygda, 16.05.17
21. Kathrine og Jørn Aalo - Beboere, 17.05.17
22. Frode M. Daastøl og Aud Inger Solum – grunneiere Bergsbygdavegen 289, 17.05.17
23. Hege Sondresen – fritidsbolig i Bergsbygda, 17.05.17
24. Nina Grønnerød – for beboere og hyttefolk i Bergsbygdavegen 264, 268, 270, 272 og 278, 17.05.17
25. Siri og Per Kylstad – Beboere i Bergsbygda, 18.05.17
26. Kari Wingård og Carl Fredrik Nordby – grunneiere Bergsbygdavegen 308, 18.05.17
27. Trine Døvik, Aslak Nystein, Martin Jan Døvik - B.vegen 126 og Katrine Døvik Nystein, Thomas Haugen Kittilsen, Pernille Teo og Tristan, Bergsbygdavegen 127, 18.05.17
28. Mette Trontveit – Beboer i Bergsbygda, 18.05.17
29. Rune Røraas Hansen – grunneier og beboer Bergsbygdavegen 462, 18.05.17
30. Beboere, hytteeiere og grunneiere i Vissevåg, 19.05.17
31. Veigruppa i Bergsbygda – v/ Jan Harald Lærum, 19.05.17
32. Eivind P. Walstad og Marianne P. Walstad – Bergsbygdavegen 183 – 19.05.17
33. Thomas Jansen – Bergsbygdavegen 183, 19.05.17
34. Mathilde Agborg – hytteeier i Vissevåg – 19.05.17
35. Tonje Nøklegård Jansen – Beboer i Bergsbygda, 19.05.17
36. Jane Rønningen og Bjørnar Andersen – beboere i Døvika, 19.05.17
37. Morten Auen – grunneier gbn. 39/6, 19.05.17
38. Bergsbygda Montessoriskole – Bergsbygdavegen 558, 19.05.17
39. Anne Catrine Ramberg Honston, 19.05.17

1. NVE, 19.04.17

NVEs forvaltningsområder - flom og skred – må ivaretas i planleggingen. Bruk av sjekkliste anbefales.

Forslagsstillers kommentar:

Temaet er håndtert forskriftsmessig i videre planarbeid. Planområdet antas ikke å være spesielt utsatt mht. flom/skred. Behov for involvering av geotekniker må vurderes i byggefasen.

2. Fylkesmannen i Telemark 19.04.17 og 14.11.17

Påpeker misforhold mellom planlagt tiltak og gjeldende føringer for samordnet areal- og transportplanlegging i den regionale planen «ATP-Grenland» + «Statlige retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging».

Planlagt tiltak har også utfordringer mht. trafikksikkerhet for gående/syklende. Del av det varslede planområdet ligger i strandsonen, der det i iht. pbl. § 1-8 i utgangspunktet gjelder et forbud mot tiltak.

Nødvendige hensyn til støyproblematikk må ivaretas. Areal langs Bergsbygdavegen er allerede støyutsatt. Barn og unges interesser, naturmangfold, og landbruksinteresser og sikkerhet/beredskap må også ivaretas som ledd i planarbeidet.

Til varsel om utvidet planområde viser Fylkesmannen til innspillet datert 19.04.17. Det understrekes at det er viktig å opptre arealminimerende hvis man kommer i berøring med nasjonalt og regionalt viktige landbruks- og naturverdier.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Det er i samråd med kommunen avklart at trafikale løsninger også er et utredningstema i KU. Behov for utarbeidelse av støyberegning er vurdert til ikke å være aktuelt på grunn av lav ÅDT langs Bergsbygdavegen og dermed lave grenseverdier for støy i området. «Friluftsliv» og «Barn og unges interesser» er nedfelt som utredningstema i planprogrammet og er utredet i foreliggende konsekvensutredning.

3. Kystverket, 12.05.17

Planlagte tiltak i sjø må vurderes mht. sikkerhet og framkommelighet for brukere av sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Foreløpig vurdering tilsier at planlagt bryggeanlegg ikke vil være til vesentlig hinder/fare for trafikk på sjø. Temaet er utredet mht. utredningstema «trafikksikkerhet», «friluftsliv», «landskap/fjernvirkning» og «barn og unges interesser» i foreliggende konsekvensutredning.

4. Grenland landbrukskontor, 15.05.17

Påpeker at evt. omdisponering av LNF-områder må behandles etter Jordloven.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke foreslått noen omdisponering av LNF-områder til annen arealbruk. Enkelte områder som er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel, er i dag benyttet som dyrket mark. Da planforslaget følger gjeldende kommuneplanens arealdel er det ikke noe behov for en behandling etter jordloven.

5. Telemark fylkeskommune, 19.05.17 og 14.11.17

Påpeker at boligutbygging i området vil være utfordrende mht. føringer gitt i «ATP-Grenland», og mht. gjeldende kommunale føringer for trafikksikkerhet og tilgjengelighet til servicetilbud.

Utbygging må planlegges på en måte som harmonerer med landskapssituasjonen. Båtplasser må ikke anlegges på en måte som kommer i konflikt med badeliv eller allmenne ferdselsinteresser.

Det er kjent forekomst av automatisk kulturminne innenfor planområdet. Ytterligere arkeologiske registreringer må foretas før plan kan godkjennes. Arkeologiske registreringer er gjennomført, og arkeologisk rapport er utarbeidet 12.09.17.

Vi har ingen ytterligere merknader av regional karakter til det utvidede varselet, men vi viser til Telemark fylkeskommunes uttale datert 19.05.2017 i samme sak.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen – i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet.

Etablering av småbåthavn er utredet mht. utredningstema «trafikksikkerhet», «friluftsliv», «landskap/fjernvirkning» og «barn og unges interesser» og er utredet i foreliggende konsekvensutredning.

Arkeologisk registrering er gjennomført og innlemmet i foreliggende reguleringsplanforslag.

6. Statens vegvesen, 19.04.17 og 19.10.17

Påpeker at planlagt utbygging ikke ligger innenfor Bybåndet, som er definert i «ATP-Grenland». Det forutsettes at det etableres buss-stopp for skolebarn som må skysses til og fra Tveten skole.

SVV uttrykker bekymring for dagens trafikksituasjon langs Bergsbygdavegen (fv4), og forutsetter derfor at trafikksikkerhet, skoleveg samt GS-veg langs denne vegen blir viktige utredningstema.

Verken Telemark fylkeskommune eller Vegvesenet har i dag tilgjengelige midler til iverksetting av tiltak langs Bergsbygdavegen. SVV minner også om at kommuneplanens arealdel inneholder rekkefølgekrav om etablering av fortau/GS-vei langs Bergsbygdavegen.

SVV har ingen innspill til utvidelse av planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av busstopp, GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen, i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

Det er avklart at trafikale løsninger er utredningstema i KU.

7. Bane NOR, 15.05.17

Uttrykker skepsis til planen - siden planområdet ligger utenfor bybåndet og utenfor hovedårene for kollektivtrafikk. Bane Nor anmoder om at planen vurderes opp mot overordnede planer – og at overordnede føringer innarbeides i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

8. Ida Marie Friberg - grunneier gbn. 39/31, 02.05.17

Ønsker boligbygging på gbn. 39/91, og viser til tidligere dialog med kommunen om dette. Grunneier har tinglyst rette til båt- og badeplass på den sjønære del av eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende skisse viser boligbygging i strid med arealbruk vist i kommuneplan. Boligbygging i strandsonen er kontroversielt og frarådes. Eiendommen er i foreliggende planforslag vist som naturformål, et formål som er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel.

Tinglyst rett til båt- og badeplass vil bli håndtert i prosessen etter vedtatt reguleringsplan.

9. Aleksander Strøm – beboer Bergsbygda, 08.05.17

Påpeker at konsekvensutredning fra april 2008 konkluderer med at trafikale forhold /trafiksikkerhet langs Bergsbygdavegen (fv4) ikke er tilfredsstillende og at det må foretas utbedringer før utbygging som genererer ytterligere trafikk kan tillates.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen i samsvar med kommuneplanens krav. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet. Trafikale løsninger er utredningstema i KU.

10. Svein Bekkevar – grunneier Bergsbygdavegen 285, 12.05.17

Påpeker at dagens avkjørselsforhold for egen eiendom fungerer godt – og ønsker at denne opprettholdes (som vist på vedlegg til uttalelse).

Forslagsstillers kommentar:

Bergsbygdavegen 285 ligger utenfor området som er omfattet av reguleringsplanforslaget. Eksisterende adkomstforhold opprettholdes.

11. Terje W. Pettersen – hytteeier i Bergsbygda, 11.05.17

Planarbeid/tiltak må legges til rette for VA-tilknytning for eiendommene i området. Planarbeid/tiltak må legges til rette for at eksisterende eiendommer i området gis prioritet mht. tilgang til båt- og badeplasser. Nødvendig adkomst og parkering for brukere av båthavna må løses. Drift/eierskap av båthavna må avklares så snart som mulig. Båthavna må utformes på en måte som ikke medfører unødig sjenanse/ulempe for naboer eller omgivelser.

Forslagsstillers kommentar:

Ny infrastruktur er planlagt slik at all bebyggelse innenfor planområdet kan gis VA-tilknytning. Arbeidene med nødvendig infrastruktur inngår som del av arbeidene med utbyggingsavtale mellom utbygger og Porsgrunn kommune. Båthavn med tilhørende parkeringsplass er konsekvensutredet og lagt inn i reguleringsplanforslaget. Modell for fordeling av båt- og badeplasser og drift av en eventuell fremtidig båthavn avgjøres av grunneier / utbygger.

12. Ellen B. Moi – hytteeier Bergsbygdavegen 285, 11.05.17

Trafikksikkerhet, forurensing (støy og støv), samt maritimt miljø er tema som bør tas inn i konsekvensutredningen. Det pekes på diverse trafikale utfordringer, både i og utenfor planområdet. Utbygging i området medfører behov for utbedring av Bergsbygdavegen. Etablering av småbåthavn vil ha negative konsekvenser for fuglelivet i Vissevåga. Etablering av småbåthavn er også utfordrende mht. trafikale forhold, støy, forurensing og visuell innvirkning mot omgivelsene. Båthavna bør derfor ikke bygges. Ved en evt. utbygging bør Bergsbygdavegen 285 gis støyskjerming, og det må sikres at kvaliteten på eiendommens brønnvann ikke forringes.

Forslagsstillers kommentar:

Bergsbygdavegen 285 ligger utenfor området som er omfattet av reguleringsplanforslaget. Eksisterende adkomstforhold opprettholdes. Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet.

Hensyn til fugleliv er ivaretatt gjennom utredning etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 Løsninger og konsekvenser av båthavn med tilhørende adkomst og parkering er konsekvensutredet.

Behov for støyskjerming er vurdert som ikke aktuelt pga. lav årsdøgntrafikk (ÅDT) og dermed lite støy fra Bergsbygdavegen. Tiltak for sikring av brønnvann er ikke vurdert som et ledd i planarbeidet, da det legges til rette for at alle eksisterende og nye boliger/fritidsboliger i området skal knyttes til nytt VA-anlegg.

13. Steinar Jostedt – hytteeier Bergsbygdavegen 310, 14.05.17

Planlagt utbygging vil ødelegge «de landlige forholdene» på stedet. Nedbygging av matjord må unngås. Småbåthavn vil være ødeleggende for utsikt fra Bergsbygdavegen 310, ødeleggende for bademuligheter og en potensiell forurensningsfare. Planlagt utbygging vil medføre økt trafikk på en veistrekning som allerede er uoversiktlig og trafikkfarlig.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Evt. avvik fra arealbruk vist i kommuneplan (bygging i LNF) skal normalt utredes.

Det er forutsatt at planforslaget skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet.

Småbåthavn er konsekvensutredet og er en del av foreliggende planforslag. Konsekvensutredningen viser at det er små negative konsekvenser med hensyn på landskap og fjernvirkning, og dermed også eksisterende utsikt fra eksisterende bebyggelse. Det er allikevel utredet at båthavnen har positive verdier for friluftslivet, samtidig med at det er et sterkt ønske fra utbygger å tilby båt plasser i tilknytning til nytt boligfelt. Adkomst til båthavnen går til fots fra regulert parkeringsplass.

14. Telemark Bondelag v/ Jan Thorsen – hytteeier Bergsbygdavegen 310, 14.05.17

Anmoder om at dyrkbar mark ikke blir nedbygget og at temaet bør utredes dersom planforslaget viser nedbygging av areal som ikke er avsatt til dette i kommuneplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende planforslag er i henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel på landområdene, og viser ingen omdisponering av LNF-område til annen arealbruk.

15. Reidun Knutsen – eier og beboer Bergsbygdavegen 527, 15.05.17

Uttrykker bekymring for hvilke konsekvenser utbedring av Bergsbygdavegen og etablering av GS-veg vil få for hennes eiendom / bebyggelsen på hennes eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende planforslag viser en løsning for etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet. Løsninger er forutsatt tilpasset med best mulig hensyn til private eiendommer inntil veg. Dersom etablering av veg medfører behov for ekspropriasjon av tilgrensende eiendommer vil de berørte bli kontaktet direkte av Porsgrunn kommune.

For Bergsbygdavegen 527 er det i reguleringsplanforslaget vist en løsning som tilsier at det er ikke behov for ekspropriasjon. Foreliggende tegninger av ny gs-veg langs Bergsbygdavegen viser at det ikke vil skje noen endringer i veglinjen ved eiendommen Bergsbygdavegen 527.

De delene av eiendommen som ligger inntil Bergsbygdavegen er foreslått regulert til "annen veggrunn". Det vil si at det i fremtiden ikke kan bebygges eller gjøres noen nye boligtiltak på denne delen av eiendommen. Eksisterende bygg er forutsatt bevart på denne eiendommen.

16. Hanne L. Sondresen, beboer Bergsbygda, 16.05.17

Protesterer og argumenterer mot nedbygging av matjord. Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen, inkl. strekningen mellom Vissevåg og Lillegården. Ønsker ikke en utbygging som vil ødelegge det landlige preget i området.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

17. Grete og Per Sondresen, 16.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

18. Bjørn Nilsen, 16.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

19. Cecilie og Erik Løland - Bergsbygdavegen 326, 16.05.17

Protesterer og argumenterer mot nedbygging av matjord. Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen, inkludert strekningen mellom Vissevåg og Lillegården. Ønsker ikke en utbygging som vil ødelegge det landlige preget i området.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

20. Lise P. Løberg og Tor Einar Løberg – Beboere i Bergsbygda, 16.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

21. Kathrine og Jørn Aalo - beboere, 17.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen. Ønsker ikke en utbygging som vil ødelegge det landlige preget i området.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

22. Frode M. Daastøl og Aud Inger Solum, grunneiere Bergsbygdavegen 289, 17.05.17

Etterlyser orientering om konsekvenser for avkjørselsforhold for egen eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

Bergsbygdavegen 289 ligger utenfor planens avgrensning og eksisterende situasjon opprettholdes for denne eiendommen.

23. Hege Sondresen – fritidsbolig i Bergsbygda, 17.05.17

Støtter uttalelse fra Cecilie og Erik Løland.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

24. Nina Grønnerød – for beboere og hyttefolk i Bergsbygdavegen 264, 268, 270, 272 og 278, 17.05.17

Protesterer på det sterkeste mot planen pga. ulemper/farer knyttet til småbåthavn og til økt trafikk.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål. Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

25. Siri og Per Kylstad – Beboere i Bergsbygda, 18.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen. Foreslår alternativ atkomst for felt som planlegges utbygget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet. Trafikksikkerhet er utredningstema i KU.

26. Kari Wingård og Carl Fredrik Nordby – grunneiere Bergsbygdavegen 308, 18.05.17

Ønsker fradeling av boligtomt på egen eiendom. Påpeker at eiendommen har tinglyst rett til bilparkering og båt plass – og krever hevd på bruk av stiforbindelse til båt plass. Forutsetter at planforslag tilpasses slik at eksisterende garasje og parkering opprettholdes. Protesterer mot småbåthavn fordi dette vil være ødeleggende for bade plass. Påpeker at Bergsbygdavegen er trafikkfarlig, og må utbedres med GS-veg. Etterspør lovlighet av planlagt nedbygging av matjord.

Forslagsstillers kommentar:

Mulighet for fradeling av tomt og opprettholdelse av gangforbindelse til båt plass er vurdert i planarbeidet. Det er i senere dialog med grunneier ytret et ønske om å beholde eiendommen slik den er uten noen form for fradeling. Dette siste ønsket er beskrevet i planforslaget.

Båthavn er konsekvensutredet, og innlemmet i planforslaget.

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Detaljerte løsninger for avkjørselsforhold er vurdert nærmere. Løsninger forutsettes tilpasset med best mulig hensyn til private eiendommer inntil veg. Forslagsstiller deler ikke synet på at eiere av Bergsbygdavegen 308 kan påberope seg hevd på bruk av stiforbindelse, og har derfor heller ikke tatt hensyn til dette i utformingen av planforslaget.

Avvik fra arealbruk vist i kommuneplan (bygging i LNF) er ikke vist i foreliggende planforslag.

27. Trine Døvik, Aslak Nystein, Martin Jan Døvik - B.vegen 126 og Katrine Døvik Nystein, Thomas Haugen Kittilsen, Pernille Teo og Tristan Bergsbygdavegen 127, 18.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen. Ønsker ikke alternativ atkomst fra Lanner – over egen eiendom - for feltet som planlegges utbygget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Trafikksikkerhet er utredningstema i KU.

28. Mette Trontveit – Beboer i Bergsbygda, 18.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen. Ønsker alternativ adkomst til nytt boligområde. Uttrykker støtte til uttalelse fra Hanne L. Sondresen.

Forslagsstillers kommentar:

Gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel er det allerede fattet en prinsipiell beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

Planforslaget viser etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet.

29. Rune Røraas Hansen – grunneier og beboer Bergsbygdavegen 462, 18.05.17

Påpeker at eiendommen etter disp. fra Telemark Fylke har rett til bygging nær veg. Vil motsette seg vegutbedring dersom dette reduserer avstand mellom veg og egen bolig.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i dette arbeidet. Telemark Fylkeskommune er høringspart i planarbeidene. Løsninger forutsettes tilpasset med best mulig hensyn til private eiendommer inntil veg.

30. Beboere, hytteeiere og grunneiere i Vissevåg, 19.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen. Viser til at foreslått båthavn ikke er i samsvar med arealbruk vist i gjeldende kommuneplan – og peker på ulemper/farer knyttet til den foreslåtte båthavna. Peker på ulemper/farer som planlagte tiltak vil medføre mht. biologisk mangfold. Stiller seg kritiske til at kommunen legger til rette for denne type utbygging utenfor bybåndet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Trafikksikkerhet er utredningstema i KU.

Det er riktig at foreslått småbåthavn ikke er i samsvar med arealbruk vist i vedtatt kommuneplan. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

Forslagsstiller forholder seg til at kommunen gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel har fattet en beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

31. Veigruppa i Bergsbygda – v/ Jan Harald Lærum, 19.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen – inkl. strekninger utenfor planområdet. Argumenterer bl.a. for fartsregulerende tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

32. Eivind P. Walstad og Marianne P. Walstad – Bergsbygdavegen 183 – 19.05.17

Uttrykker støtte til planer om boligbygging, forutsatt at nødvendig utbedring av trafikale forhold først blir gjennomført.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

33. Thomas Jansen – Bergsbygdavegen 183, 19.05.17

Dersom det skal etableres båthavn må det også tilrettelegges nødvendig tilhørende adkomst, parkering og opplagsareal. Jansen ønsker ikke å avstå egen grunn i forbindelse med evt. etablering av småbåthavn. Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen – inkl. strekninger utenfor planområdet. Dyrket mark bør ikke bygges ned – eller nyttes til parkering.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende skisser viser løsninger for den landbaserte delen av småbåthavna. Gangadkomsten til småbåthavnen berører de private eiendommene gbnr 39/6 og gbnr 39/30. En eventuell avståelse av grunn anses som et privat anliggende etter godkjent reguleringsplanforslag. Avklaring mht. grunneierforhold er en forutsetning for at båthavn med tilhørende anlegg skal kunne etableres.

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

Avvik fra arealbruk vist i kommuneplan (bygging i LNF) er ikke vist i foreliggende planforslag.

34. Mathilde Agborg – hytteeier i Vissevåg – 19.05.17

Uttrykker skuffelse over kommunens planer for boligbygging i Bergsbygda – og bekymring for trafikale konsekvenser, samt natur- og miljøkonsekvenser av planlagte tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller forholder seg til at kommunen gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel har fattet en beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

Løsninger for - og konsekvenser av – planlagte tiltak er konsekvensutredet.

35. Tonje Nøklegård Jansen – Beboer i Bergsbygda, 19.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen – og at utbedring må startes ved Lillegården. Ønsker ikke en utbygging som vil ødelegge det landlige preget i området.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

Forslagsstiller forholder seg til at kommunen gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens arealdel har fattet en beslutning om at det aktuelle arealet kan nyttes til boligformål.

36. Jane Rønningen og Bjørnar Andersen – beboere i Døvika, 19.05.17

Peker på trafikale utfordringer/trafikkfare langs Bergsbygdavegen – inklusive strekningen til Lillegården. Ønsker hastighetsreducerende tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

37. Morten Auen – grunneier gbnr. 39/6, 19.05.17

Dersom det skal etableres båthavn må det også tilrettelegges nødvendig tilhørende adkomst, parkering og opplagsareal. Auen etterspør hvordan dette er tenkt løst – og understreker at han ikke ønsker å avstå egen grunn / tillate bruk av egen grunn i forbindelse med evt. etablering av småbåthavn.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende skisser viser løsninger for den landbaserte delen av småbåthavna. Gangadkomsten til småbåthavnen berører de private eiendommene gbnr 39/6 og gbnr 39/30. En eventuell avståelse av grunn anses som et privat anliggende etter godkjent reguleringsplanforslag. Avklaring mht. grunneierforhold er en forutsetning for at båthavn med tilhørende anlegg skal kunne etableres.

38. Bergsbygda Montessoriskole – Bergsbygdavegen 558, 19.05.17

Uttrykker støtte til moderat boligbygging, forutsatt at nødvendig utbedring av trafikale forhold først blir gjennomført – inklusive strekningen Vissevåg-Lillegården.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

39. Anne Catrine Ramberg Honston, 19.05.17

Protesterer mot at det skal bygges nye boliger, dersom ikke hele veistrekningen Lillegården-Røra blir utbedret.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forutsatt at planforslag skal vise etablering av GS-veg og nødvendig utbedring langs Bergsbygdavegen. Veg-/trafikkplanlegger er involvert i arbeidet. Løsninger for - og konsekvenser av - båthavn med tilhørende adkomst til parkering er utredet i konsekvensutredningen.

6.1 Planlagt arealbruk

Planen inneholder følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5-1)

- Boligbebyggelse B1- B10
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF12
- Boligbebyggelsekonsentrert boligbebyggelse BK1-BK3
- Fritidsbebyggelse F1-F8
- Energianlegg E1
- Lekeplass LEK1 og LEK2
- Kombinert formål Vann og avløp/Parkering VAP1

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5-2)

- Veg V1-V9
- Fortau FT1-FT4
- G/s-veg GS1-GS5
- Annen veggrunn VT1-VT13
- Kollektivholdeplass KH1- KH3

Grønnstruktur (pbl§12-5-3)

- Turveg T1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl§ 12-5-6)

- Småbåthavn S1

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl§12-5-5)

- Jordbruk JO1
- Naturformål LN1-LN2
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne LK 1-LK4

Bestemmelsesområde (pbl§12-7)

1 - # 6

1.3 Hensynssoner

Sikringssone (pbl§12-6-100):

- Frisikt H140_1 – H140_14..

Faresone (pbl§12-6-300)

- Flomfare H320_1

Infrastruktursone (pbl§12-6-400)

- Krav vedrørende infrastruktur H410_1 – H410_2

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6-500):

- Hensyn landbruk, buffersone mot landbruksområder H510_1
- Bevaring naturmiljø H560_1 – H560_5
- Bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_8

Båndleggingssone (pbl§12-6-500):

- Båndlegging etter lov om naturvern H720_1-H720_2
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-H730_9

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Formål	Navn	Areal (daa)	Utnyttelsesgrad
1. Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1		71,46	
Boligbebyggelse	B1- B10	15,81	30 % eller 40 % BYA
Boligbebyggelse - frittliggende	BF1-BF12	35,69	30 % BYA
Boligbebyggelse - konsentrert	BK1-BK3	8,21	45 % BYA
Fritidsbebyggelse	F1-F7	10,09	30 % BYA
Energianlegg	E1	0,2	
Lekeplass	LEK1 og LEK2	1,7	
Kombinert formål Vann og avløp/ Parkering	VAP	2,87	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2		34,6	
Veg	V1-V9	13,17	
Fortau	FT1-FT4	1,86	
G/s-veg	GS1-GS5	3,52	
Annen veggrunn	VT1-VT9	15,78	
Kollektivholdeplass	KH1- KH3	0,27	
3. Grønnstruktur - pbl§12.5.3		2,4	
Turveg	T1-T2	0,69	
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål pbl§12-5-5		18,84	
Jordbruksformål	JO1	2,63	
Naturformål	LN1-LN2	7,45	
LNF-vern av kulturminne	LK 1-LK4	8,76	
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag pbl§12-5-6		18,84	
Småbåthavn	S1	18,84	
Hele planområdet		140,55 daa	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1

Planområdet er avsatt til utvikling av fremtidige boliger i form av frittliggende eneboliger, tettstilte eneboliger og terrassert boligbebyggelse i tillegg til eksisterende boliger og fritidsboliger. Det er vist mulighet for å etablere tettstilt boligbebyggelse som et alternativ til frittliggende bebyggelse innenfor enkelte områder. Illustrasjonsplanen viser muligheter for 67 nye boliger i tillegg til 16 eksisterende.

Fordelingen av boligtyper som er vist i illustrasjonsplanen er følgende:

Boligtype	Utenfor bestemmelses-områder	Innenfor bestemmelses-områder	Sum nye boliger	Eksisterende boliger
Frittliggende boliger	32	7	39	9
Tettstilte boliger	2	5	7	0
Terrasserte boliger	10	10	20	0
Fritidsboliger	1	0	1	7
Sum	45	22	67	16

Byggeområde BK 3 er med sitt opprinnelige terreng, lite egnet til boligbebyggelse på grunn av terrengforhold og krevende adkomst. Terrengnet må bearbeides før en utbygging kan skje. Det er et ønske om å ta ut stein/jord-masser i området for å kompensere for et eventuelt masseunderskudd lokalt i planområdet. Området er derfor avsatt til bolig med en bestemmelse om at før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas masseuttak og/eller terrengforming i området som gjør stedet egnet til boligbebyggelse.

Flere av byggeområdene ligger innenfor båndlagte soner for kulturminnevern. Det er lagt inn i bestemmelsene det skal foretas en avklaring av det berørte automatisk fredete kulturminnet innenfor området før etablering av boligbebyggelse kan foregå.

Områdene som er vist som Fritidsboliger er i kommunens kartverk avsatt som fritidseiendommer. Områdene F3, F4, F6 og F7 har utfordringer trafikalte med hensyn på adkomst og parkering på egen eiendom. Eksisterende situasjon er derfor regulert inn evt. en justering av eksisterende situasjon. Det må foretas større utbedringer enten i form av terrengbearbeiding, justering av eiendomsgrenser mv. dersom disse eiendommene skal få tilfredsstillende trafikal utforming for å ivareta en boligstandard.

I samråd med grunneier og etter en helhetlig vurdering av adkomstforhold og tomtenes arrondering og størrelse, er område BF11 og eiendommen 39/231 (BF7) vist som boligområder selv om eiendommene vises som fritidseiendommer i kommunens kartverk.

Fritidsboligen innenfor LK4 gbnr 39/84 ligger delvis innenfor hensynssone kulturmiljø samtidig som at bygget ligger mindre enn 100m fra strandlinjen. Sett sammen med eksisterende terrengforhold, adkomstforhold og kulturminne, er eiendommen lite egnet for videre utvikling eller omdisponering til bolig. Eksisterende bygg kan forvaltes innenfor kommuneplanens bestemmelser for bebyggelse i LNF-områder som sier at:

- *utvidelser, tilbygg og utbygging av fritidsbebyggelse i LNF-områder må vurderes i hvert enkelt tilfelle og skal behandles som dispensasjon*

Byggeområde EA1 omfatter eksisterende energianlegg. Vegen er illustrert med en skjæring like inntil byggeområdet.

Det kombinerte området VAP 1 er avsatt til anlegg for vann og avløp og parkeringsplass. Eksisterende kommunale avløpsledninger går i Bergsbygdavegen fra vegkrysset inn til ny boligbebyggelse og føres syd mot Røra. Avløp fra bebyggelse som ikke kan løses ut med selvføll til offentlig avløpsledning må anlegges ny pumpestasjon. Pumpestasjonen kan etableres enten i privat regi eller som en offentlig pumpestasjon. Private pumpestasjoner kan også legges innenfor hvert enkelt byggeområde. Området for VA-anlegg er i følge Porsgrunn kommune egnet for en pumpestasjon til å løse ut boligene innenfor BK1, BK2 og BK3.

Innenfor VAP kan det anlegges en parkeringsplass for båthavnen. Illustrasjonsplanen viser plass for 35 biler. Parkeringen må organiseres slik at den ikke er til hinder for plassering og daglig drift av VA-anlegget.

Område for småbåthavn strekker seg over arealer både på land og til vanns. Innenfor landarealene skal nødvendig gangadkomst til båthavnen etableres. Illustrasjonsplanen viser en båthavn med til sammen 70 båtplasser.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2

Innenfor planområdet er det lagt til rette for en ny gs-veg/fortau fra Vissevåg til Røra. Ved Røra knytter fortaket seg til eksisterende gs-veg som strekker seg videre syd til Bergselva og Bergsbygda Montessoriskole. Forslag til ny gs-veg/fortau oppfyller rekkefølgekravet gitt i kommuneplanens arealdel om at nye bruksenheter i Bergsbygda ikke kan godkjennes før gs-veg er etablert fra Vissevåg til bro over Bergselva.

Eksisterende GS-veg fra Vissevåg og opp til 39/132 (BF9) benyttes i dag som adkomstveg til eiendommene langs gs-vegen med en bom som hindrer gjennomkjøring. Gs-vegen har en stigning som ikke ivaretar gjeldende vegnormer (opp til 17 %). Det er i dialog med Porsgrunn kommune akseptert at gs-vegen kan reguleres tilsvarende eksisterende gs-veg, men at denne oppgraderes med tilfredsstillende vegbredde og asfaltdekke. Gs-vegen er regulert til fremdeles å kunne benyttes som adkomst til eiendommene langs vegen.

Fra BF4 og syd til vegkryss til Bergsbygdavegen, er det vist et ensidig fortau på østre side av adkomstvegen. Fra vegkrysset og syd til Røra viser reguleringsforslaget en gs-veg der gs-vegen går over til fortau ved Røra. Fortaket er vist for å hindre at unødig antall eiendommer og vedtaksfredede eiker berøres av utbyggingen.

Reguleringsplanforslaget viser eksisterende vegføring til Bergsbygdavegen fram til Røra. Planens avgrensning er lagt til senterlinje av vegen. Ved Røra er veglinjen vist noe endret, og hele vegbredden med tilhørende skjæring/fylling er regulert inn.

Adkomstvegene i boligområdene er utarbeidet i samråd med Porsgrunn kommune. De nye adkomstvegene er planlagt slik at de følger terrenget med minst mulig skjæringer/fyllinger. Eksisterende adkomster langs vegen er ivare tatt. For å ivareta vegnormen med hensyn på vegbredder og stigning, må etableres en oppfylling av terrenget ved nedre del av Veg 2, mellom BK1 og B2. Oppfyllingen er opp til 2m over eksisterende terreng. Videre er det vist en vegskjæring mellom områdene BF5 og BF6.

Terreng omkring Veg4 ved Lek2, BF7, BF8, BF9 og BF10 må også bearbeides for å ivareta gode adkomster og utbyggingsområder. Terrenget innenfor område Lek 2 og tilgrensende

eiendommer BF8 og vestre del av BF10 bør heves opp til ca ct. 49 med jevnt fall mot eksisterende terreng ct. 44 i nord.

Både vegskjæringene og fyllingene skal etableres slik at omkringliggende eiendommer får tilfredsstillende adkomstforhold og et egnet terreng for etablering av boliger. Det betyr at enkelte av skjæringene/fyllingene bør strekkes ut over omkringliggende planlagte tomter. Terrengbearbeiding skal vises i landskapsplan.

Det henvises for øvrig til vedlagte vegtegninger.

Grønnstruktur - pbl§12.5.3

Det skal legges til rette for turdrag internt i området som gir adkomst til og knytter sammen omkringliggende grønnstruktur med tilhørende områder for kulturminner sammen med lekeområdene og boligområdene.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl§12-5-5)

Områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-områder og som inneholder kulturminner som skal bevares, er avsatt til LNF-områder, underkategori LK "Vern av kulturmiljø eller kulturminne".

Landbruksjord syd i planområdet er avsatt til jordbruksformål JO1 med tilhørende hensynssone, buffersone mot landbruk på 10m inn til planlagte boligområder og lekeområde.

Øvrige LNF-områder er avsatt til naturformål LN.

Hensynssoner

Planforslaget viser sikringssoner for å ivareta god sikt i vegkryss. Det er lagt inn restriksjoner om høyde på vegetasjon og byggverk innenfor frisiktsonen.

Faresone flomfare som er vist i kommuneplanens arealdel, er videreført i reguleringsplanforslaget. Faresonen angir restriksjoner og krav til opparbeidelse av områder for å kunne ivareta en god håndtering av overflatevann ved ekstrem nedbør.

Områder med arkeologiske funn er avsatt som båndleggingssone etter lov om kulturminner. Omkring båndleggingssonene er det lagt inn en sone med særlig hensyn for bevaring av kulturmiljø.

Områder med vedtaksfredede eiker er avsatt som båndleggingssone etter lov om naturvern. Områder med registrerte verdier for naturmangfold er avsatt til sone med særlig hensyn for bevaring av naturmiljø.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I reguleringsbestemmelsene er det beskrevet at det skal velges hustyper som er tilpasset eksisterende terreng. Boligområdene skal bebygges med bygg av nåtidens arkitektur.

Bebyggelsens plassering er tilpasset terrengets form og vegens linjeføring i terrenget.

Angitte mønehøyder regnes som maks byggehøyde for bygg med flatt tak, pulttak eller bygg med sammensatte taktyper. Det er angitt en maks kotehøyde for bebyggelse innenfor de enkelte delområdene.

Mønehøyde skal ikke være høyere enn 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor områdene med stort terrengfall tillates oppført boliger med underetasje. Underetasje tillates for øvrig der det naturlig passer i terreng. For bebyggelse med underetasje skal ikke mønehøyden overstige 7,5 m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Innenfor områder avsatt som byggeområder for bolig B1 – B10 er det tillatt enten frittliggende boliger eller boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Dette som tomannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil to målbare plan og med tilhørende anlegg. Det er ikke tillatt å bebygge et enkelt delområde med både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

Innenfor områder avsatt til terrassert boligbebyggelse (områdene B1 – B3) skal ikke mønehøyde være høyere enn 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. For å opprettholde en god silhuetvirkning av området sett fra sjøen er det lagt inn en kotehøyde for maks byggehøyde innenfor områdene.

Bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde skal ha et ensartet uttrykk med hensyn til takform og skal utformes på en slik måte at de styrker opplevelsen av at de hører sammen. Det skilles mellom flatt tak og skråtak. Skråtaket kan ha form av både pulttak, saltak og øvrige former for skråtak.

Områder med flatt tak som hovedform: Bebyggelse med flatt tak kan settes opp ved siden av bygg med takvinkler inntil 22°. Mindre deler av bygg med flatt tak kan ha skråtak.

Områder med skråtak som hovedform: Bebyggelse med alle takvinkler tillates i tillegg til at mindre deler av taket kan ha flatt tak.

Ved fortetting innenfor allerede bebygde områder BF2, BF4, BF5 og BF6 skal gjeldende takform og materialbruk være førende. Innenfor disse områdene er skråtak den gjeldende takformen.

Eksempler på områder med ensartet uttrykk:



[Eksempel på to områder som skiller seg fra hverandre med takform. Opplevs som to separate områder.](#)

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



Boliger med lik takform og arealbruk, men ulik farge.



[Boliger med ulik form for skråtak men likt fasadeuttrykk. Opplevs som et enhetlig område. \(Strømdalsjordet, Skien\)](#)

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



[Boliger med skråtak med ulik fasaderetning, men liten variasjon i fasadeuttrykk. Opplevs som et enhetlig område. \(Skarpnes\)](#)



Områder med ensartet uttrykk, men med et uttrykk som er markert forskjellig fra naboområdene mhp byggehøyder, takform og fasadeuttrykk. Mortensrud, Oslo

Byggeområde BK 1 og BK 2 har skrånende terreng med flott utsikt ut mot Eidangerfjorden. Derav er også områdene godt synlige fra fjorden, og etablering av ny bebyggelse krever en tilpasning til omgivelsene. Innenfor områdene er det tillatt å oppføre konsentrert

boligbebyggelse. Bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget. Mønehøyde skal ikke være høyere enn 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal med sin form ha en oppbrutt karakter.

Boenhetene i bebyggelsen skal fortrinnsvis være vertikaldelt. Alle boenheter skal ha utgang til terreng. Det kan enten være hovedinngangen eller inngang fra terrasse.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Utnyttelsesgrad er for områdene:

Frittliggende bolig:	BF	30 % BYA
Frittliggende bolig/Konsentrert boligbebyggelse:	B	30 % /40 % BYA
Konsentrert boligbebyggelser	BB	45 % BYA
Fritidsbolig:	F	30 % BYA

Det kan tillates enkle konstruksjoner utenfor bebyggelsen som sykkelskur, lekehus mv.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Den foreslåtte store andelen av frittliggende eneboliger i området sammen med gode grønne forbindelser og gangforbindelser internt i boligområdet, medfører at det ligger til rette for å kunne etablere gode kvaliteter utomhus i området.

6.5 Parkering

Parkering for boligbebyggelsen skal skje på egen tomt eller i fellesareal. Innenfor område avsatt til annen veggrunn mellom F3 og F4 er det lagt til rette for parkering som kan benyttes av tilgrensende fritidseiendommer. Parkering her må skje etter egen avtale med grunneier.

For frittliggende boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1,0 besøksplass pr. tomt.

For konsentrert boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1 besøksplass på egen tomt eller 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet. Det kan anlegges flere plasser forutsatt at krav til uterom og krav til overvannshåndtering er oppfylt.

Parkering for småbåthavnen skal skje innenfor område VAP1. Her er det i illustrasjonsplanen vist 35 parkeringsplasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det forutsettes at nybygg kobles til eksisterende, etablert teknisk infrastruktur i området eller til ny infrastruktur som etableres i tilknytning til de nye boligene. Enkelte av områdene og eiendommene ligger slik til at det ikke er mulig å etablere selvfall fra boligen til avløpsledning. Disse eiendommene må gjennom utbyggingsavtale med Porsgrunn kommune avklare hvordan forhold for vann- og avløp skal etableres.

Reguleringsbestemmelsene krever at det i forbindelse med byggesøknad skal presenteres plan for teknisk infrastruktur.

6.7 Trafikkløsning

Reguleringsplanen legger til rette for oppgradering av eksisterende og tilrettelegging av ny gs-veg/ fortau fra Vissevåg til bro over Bergselva (syd for Røra). Kommuneplanens rekkefølgekrav om at gs-vegen skal opparbeides før godkjenning av nye bruksenheter er videreført i reguleringsplanen.

Nasjonal Transportplans 0-visjon er et overordnet mål som er konkretisert gjennom kommuneplanens arealdel sitt rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet er samfunnsmessig tiltak som ble utredet og anbefalt gjennom arbeidene med konsekvensutredningen i arbeidene med kommunedelplan Bergsbygda i 2008. De nye utbyggingsområdene som ble lagt til i kommunedelplanen, er videreført i kommuneplanens arealdel i 2014 og nå i utkast til ny kommuneplanens arealdel i 2018.

Planen legger til rette for de nødvendige adkomstveger og internveger ved opparbeidelsen av boligområdet på Solbakkmoen.

Norconsult har dimensjonert vegene i samråd med Porsgrunn kommune. Dimensjonerte veger forholder seg til kommunens forskrifter i forhold til bredde, horisontal- og vertikalkurvatur på vegen. Stigningen på adkomstvegen avviker fra kommunens retningslinje om en stigning på maks 8 %. I samråd med kommunen er det enkelte steder tillatt med en stigning på 10 % på grunn av eksisterende terreng og ulempen ved større fyllinger og sprengninger for å ivareta en slakere profil.

Offentlig adkomstveg har nødvendig areal for rundkjøring i enden av vegen. Interne private veger har lagt til rette for vendehammer.

Eksisterende gs-veg tilfredsstiller ikke stigningsforholdene som er gitt i kommunens forskrift. Viste situasjon er utarbeidet i samråd med kommunen. Gs-vegen oppgraderes med større vegbredde og vendehammer slik at deler av vegen kan benyttes som adkomstveg til eksisterende og fremtidige boliger.

Siktrekanter er lagt inn i planområdet i henhold til gjeldende SVV håndbok N100.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget viser offentlig gs-veg/fortau fra Vissevåg til Røra. Adkomstvegene V1-V6 internt i området er også foreslått som offentlige anlegg. Områder for kommunaltekniske anlegg er avsatt innenfor E1 og VAP2.

6.9 Miljøoppfølging (*miljøtiltak*)

Dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning skal foreligge ved søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse.

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med føringer gitt i "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*".

6.10 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. tilgjengelighet i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

6.11 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal i Porsgrunn kommunes bestemmelser i kommuneplanens arealdel er bindende i planområdet. Innenfor hver enkelt eiendom er det i illustrasjonsplanen vist et rektangel som viser det areal for uteopphold som kreves i gjeldende kommuneplanens arealdel.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Hensynssone landbruk legger til rette for en buffer på 10 meter mellom byggeområder og landbruksarealer. En slik buffer vil kunne ivareta eventuelle ulemper som kan oppstå i forbindelse med drift av landbruksområdene (gjødsling, støy mv). Bufferen på 10m er å regne som et tillegg til eksisterende voll og vegetasjonsbuffer som i dag går i eiendomsgrensen og planens avgrensning syd for område JO1.



Eksisterende vegetasjonsbuffer/jordvoll helt syd i planområdet.

6.13 Kollektivtilbud

Det er regulert busstopp i vegbanen. Venteareal kan anlegges enten i gs-veg eller i områder avsatt til annen veggrunn.



Eksisterende busstopp i vegbane ved Vissevåg

6.14 Kulturminner

Reguleringsbestemmelsene sikrer bevaring av kulturminner. Videre er det sikret gjennom bestemmelsesområder at områder med kulturminner som er avsatt til fremtidig bolig skal avklares før boligutbygging kan skje.

Område LK2 – Vern av kulturmiljø ligger omkranset av byggeområder for bolig. Området kan med fordel benyttes til parsellhager eller annen liknende type jordbruk som også gavner bomiljøet.



6.15 Sosial infrastruktur

Planlagte utbygging vil øke befolkningen i Bergsbygda med ca. 100 personer. Dette vil øke antall personer som kan benytte skoler, barnehage og forsamlingslokaler i området.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Planforslaget legger til rette for en høyere opparbeidelse og kvalitet innenfor området. Det kan kunne tiltrekke seg flere personer. Det vil allikevel være å regne med at flere mennesker på stedet også vil øke tryggheten på stedet.

6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt knyttet opp til nytt offentlig anlegg for vann og avløp. Det må påregnes at enkelte av boligene med underetasje vil måtte bekoste eget pumpeanlegg for avløp dersom det velges bebyggelse innredet med avløp fra underetasjen.

6.18 Plan for avfallshenting

Ny bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt knyttet opp til eksisterende ordning for avfallshenting. Avfallshåndtering forutsettes å skje mot offentlig veg.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse konkluderer med følgende avbøtende tiltak ved utvikling innenfor området:

- **Naturrisiko. Overvannshåndtering i forbindelse med store nedbørsmengder**

I reguleringsbestemmelsene er det stilt følgende dokumentasjonskrav til byggesøknad:

- utarbeidelse av «teknisk plan» som redegjør for tekniske anlegg (inkl. overvannsledninger)
- utarbeidelse av «landskapsplan» som redegjør for flomveier på bakkeplan og måler tiltak for overvannshåndtering gjennom Blågrønn faktor (BGF) eller tilsvarende målt til 0,8

I plankartet er det vist hensynssoner og grøntareal som skal ivareta områder for håndtering av overvann.

- **Naturrisiko. Helseskade pga. radongass**

Gjeldende teknisk forskrift (TEK-10) krever at alle bygg som er beregnet for varig opphold skal konstrueres på en måte som forebygger mot radongassinntrenging. Det anses derfor ikke nødvendig å fokusere ytterligere på temaet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

- **Sårbare naturområder og kulturmiljø. Sårbar flora**

Undersøkelser i henhold til naturmangfoldloven innenfor planområdet ble utført av BioFokus og Wergeland Krog Naturkart i 2017 som et supplement til eksisterende registreringer rapportert i naturbase.

Det er gjort 3 funn av naturtypelokaliteter i området.

Rapport fra BioFokus og Wergeland Krog Naturkart (WKN) ligger vedlagt beskrivelsen.

Naturtypelokalitetene er vist som hensynssoner i planforslaget med tilhørende planbestemmelser som krever at det skal tas hensyn til lokalitetene ved utvikling av området. Med bakgrunn i at den ene B-eika har en rotsone som ligger like ved eksisterende ombygd veg, er det gitt særskilte bestemmelser for denne. Konsekvensgraden for dette eiketreet er vurdert som liten negativ konsekvens.

- **Sårbare naturområder og kulturmiljø. Automatisk fredete kulturminner**

Arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet ble utført av Telemark Fylkeskommune høsten 2017. Rapport fra kulturminnevernet er vedlagt beskrivelsen. Det ble gjort funn av 8 områder fra førreformatorisk tid i tillegg til et eksisterende gravfunn. Alle ligger helt eller delvis innenfor planområdet. Funnene er vist som hensynssoner og båndleggingssoner i planforslaget.

Planbestemmelser er utformet med bestemmelse som krever at det skal tas hensyn til evt. funn av nye kulturminner i planområdet. Opparbeidede områder skal fortrinnsvis legges i den delen av lekeområdet som ikke omfattes av kulturminnet i området. Tiltak innenfor hensynssone kulturminne H-730 skal følge bestemmelse knyttet til hensynssonen.

- **Virksomhetsrisiko. Kollisjon i avkjørsler / trafikkulykke som involverer myke trafikanter**

Planforslaget viser ny utforming av Bergsbygdavegen. Det er vist fortau langs ny planlagt adkomstveg og ny gs-veg/fortau langs Bergsbygdavegen.

Planforslaget viser forskriftsmessige siktforhold i nye og eksisterende kryss og avkjørsler. Nye veger og kryssutforminger vil oppleves oversiktlige.

Nevnte forhold gjør at trafikksikkerheten i området vurderes som tilfredsstillende.

6.20 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

Rekkefølgekrav

- Ferdigattest til nye bruksenheter innenfor planområdet skal ikke gis før regulerte gang- og sykkelveg/fortau er etablert.
- Ferdigattest til nye bruksenheter innenfor planområdet skal ikke gis før regulerte områder for lek og turdrag er etablert.
 - Lek 1 – skal etableres for nye bruksenheter med tettstilt boligbebyggelse innenfor områdene B1-B6 og BB1-BB3.
 - Lek 2– skal etableres for nye bruksenheter med tettstilt boligbebyggelse med tettstilt boligbebyggelse innenfor områdene B7-B10.
 - T2 skal etableres for nye bruksenheter innenfor områdene B7-B9.
 - T3 skal etableres for nye bruksenheter innenfor områdene B1, BF3 og F6.
- Før utbygging skal nettselskapet kontaktes direkte for å avklare nødvendig nettutbygging og utforming av nettløsning, bl.a. vedrørende eventuell plassering av nettstasjon i bygning mv.

Før det gis byggetillatelse for bygg i områdene B, BF, BB og F

- Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2 skal det utarbeides situasjonsplan i samsvar med Grenlandsstandard. Det skal også vurderes utarbeidelse av landskapsplan. Landskapsplanen skal samordnes med prinsipplan for universell utforming og overordnet overvannsplan.

Før det gis byggetillatelse for veger og teknisk infrastruktur

- skal det foreligge godkjent teknisk plan

Før det gis brukstillatelse for bygg i områdene B, BF, BB og F

- skal tilhørende utomhusanlegg innenfor områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse (BK1-BK3) og de av områdene avsatt til Bolig (B1-B10) som skal benyttes til konsentrert bebyggelse, være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan/landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende grovplanering av terreng innenfor områder avsatt til frittstående boligbebyggelse (BF1-BF12), de av områdene avsatt til Bolig (B1-B10) som skal benyttes til frittstående bebyggelse og områder avsatt til fritidsbolig (F1-F7) være ferdig opparbeidet for det enkelte byggetiltak i tråd med godkjent situasjonsplan/landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende atkomstveg som er nødvendig for det enkelte felt være ferdig opparbeidet. Ved flere byggefaser skal det opparbeides midlertidig vendehammer etter behov.
- skal GS1- GS5 og FT1-FT4 være ferdig opparbeidet etter godkjent detaljplan
- skal tilhørende lekeområde og turveg være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent . Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2 skal det utarbeides situasjonsplan i samsvar med Grenlandsstandard. Det skal vurderes utarbeidelse av landskapsplan i egnet

målestokk 1:500/1:200. Landskapsplanen skal samordnes med prinsipplan for universell utforming og overordnet overvannsplan.

Tiltakets virkning på overvannet i området kan dokumenteres gjennom beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) målt til 0,8 eller en tilsvarende beregning.

Teknisk plan skal vise:

- eksisterende og nye koter/terrenghøyder for veger og infrastrukturanlegg.
- opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer
- framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur
- miljøstasjon/ avfallshåndtering
- belysning

7. Konsekvensutredning

I tråd med stadfestet planprogram, er det utarbeidet en konsekvensutredning for etablering av småbåthavn i Vissevåg.

Konsekvensutredningen konkluderer med at det er "middels negativ konsekvens" for landskapet at det legges til rette for en småbåthavn i Vissevåg. Det er "liten positiv" konsekvens for friluftslivet at det etableres småbåthavn. For øvrig gir etablering av småbåthavnen ubetydelige konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv, barn og unges interesser og trafikksikkerhet.

Se vedlagte konsekvensutredning for mer utfyllende beskrivelser. Her er sammenstillingen av konsekvensene:

Tiltaket som er utredet, småbåthavn med en ny gangadkomst fra Bergsbygdaveien, vil gi både positive og negative konsekvenser. De viktigste konsekvensene som er knyttet til de temaene som er utredet, er landskapsvirkningene av selve småbåthavna, som er vurdert som "middels negativ".

Utredningstema	Konsekvens	Kommentar
Naturmangfold	0 Ubetydelig	Adkomstvegen til småbåthavna vil gi inngrep nær registrerte naturverdier i strandsonen, men vegen blir bygd slik at man unngår disse.
Friluftsliv	+ Liten positiv	Tiltaket vil øke tilgjengeligheten til sjøen, og forbedre mulighet til å drive friluftsliv med båt som utgangspunkt.
Barn og unges interesser	0 Ubetydelig	Tiltaket vil i liten grad endre mulighetene for lek og opphold for barn og unge.
Landskap og fjernvirkning	- - Middels negativ	Vissevåga fremstår i dag som lite berørt. Småbåthavna vil bli godt synlig fra vestsiden av Eidangerfjorden, fra fjorden og fra bebyggelse rundt Vissevåga. Tiltaket vil bryte opp et sammenhengende landskapsrom.
Trafikksikkerhet	0 Ubetydelig	Båthavna vil skape svært begrenset biltrafikk til og fra parkeringsplassen. Gangtrafikken til og fra småbåthavna krysser Bergsbygdaveien i et tilrettelagt kryssingspunkt, men uten gangfelt. Dette ivaretar trafikksikkerheten.

Farge	Konsekvens
	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Stor positiv konsekvens (+++)
	Middels positiv konsekvens (++)
	Liten positiv konsekvens (+)
	Ubetydelig (0)
	Liten negativ konsekvens (-)
	Middels negativ konsekvens (- -)
	Stor negativ konsekvens (- - -)
	Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

Overordnet plan

Ingen konsekvenser for overordnet plan. Foruten etableringen av småbåthavnen som er konsekvensutredet, følger planforslaget gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel.

Landskap/fjernvirkning

Foreslåtte utbygging er tilpasset landskapet og fjernvirkningen. Vedlagte illustrasjonsplan og 3D-visualiseringer viser tiltakets virkning på landskapet. Nye foreslåtte veger følger i stor grad terrenget, ny bebyggelse er lagt inntil vegen og i eksisterende terreng. Det skal velges boligtyper som terrasserer seg inn i skrånende terreng. Bebyggelsen og tilhørende bearbeiding av terreng er angitt med en maks kotehøyde og maks høyde på terrengmurer. Landskapsplan skal utarbeides for de enkelte tiltakene. Større partier med skog, landbruksområder og vannspeil omkranser planområdet. Internt i planområdet er det lagt til rette for bevaring av grøntdrag på åskammer og grønne gangforbindelser.

Naturgrunnlag

Foreslåtte utvikling ivaretar eksisterende grøntdrag og vegetasjon. Planforslaget verner om løvtrær med større stammeomkrets enn 200cm. Videre er det lagt inn føringer om at lekeområder skal ha en naturlig opparbeidelse med vekt på stedegne materialer og kvaliteter.

Hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt gjennom hensynssoner for naturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Lokaliseringsfaktorer

Planområdet ligger utenfor bybåndet, men er i tråd med kommuneplanens arealdel der det tillates en utbygging på 20 % utenfor bybåndet. Med en utbygging på opp til 67 boenheter utenfor bybåndet, tilsvarer dette en utbygging på 260 boliger innenfor bybåndet.

Fortetting

Foreslåtte utbygging bygger videre på eksisterende infrastruktur og eksisterende bebygde områder i Bergsbygda. Fortettingen vil øke attraktiviteten til eksisterende skole, barnehage og lokalsamfunnet i Bergsbygda for øvrig. Utbyggingen legger til rette for at eksisterende uavklarte vann- og avløpsforhold kan forbedres.

Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur ivaretas gjennom reguleringsplanforslaget. Det legges i tillegg opp til en forsterking av ganglinjer på tvers av grønnstrukturen for å øke tilgjengeligheten til det grønne. Grønnstrukturen er godt tilgjengelig ved at det legges til rette for gangsoner internt i området.

Estetikk

Områdets karakter er ivaretatt gjennom terrengtilpasset bebyggelse og infrastruktur som bygger opp under eksisterende forhold på stedet. Det skal velges hustyper som er tilpasset eksisterende terreng. Bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde skal ha ensartet uttrykk. Bebyggelsen skal ha et arkitektonisk formspråk som uttrykker vår tid.

Utbyggingsrekkefølge

GS-veg og fortau skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det er ikke angitt noen spesifikk utbyggingsrekkefølge på ny bebyggelse.

Utbyggingsavtale

I forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidene, ble det samtidig varslet oppstart av mulige arbeider med utbyggingsavtale med Porsgrunn kommune.

Økonomi

Mulige økonomiske konsekvenser for kommunen kan bli avklart gjennom arbeidene med utbyggingsavtalen.

8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget forholder seg til kommuneplanens arealdel. Ingen LNF-områder omdisponeres til byggeformål.

8.3. Miljøfaglige vurderinger

Naturverdier

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget er utformet i samsvar med naturmangfoldloven paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Søk i naturbase (Miljødirektoratet 2017) viser at det innenfor planområdet, i den søndre delen ved Røra, øst for Bergsbygdavegen, kun ligger to funn av typen "Store gamle trær, BN 00110181 og BN00110162", begge med verdi A (Svært viktig). Funnene består av ett dødt eiketree og ett levende eiketree. Begge trærne er i tillegg utvalgte naturtyper.

I nordre del av Vissevåga ligger en naturtype av typen "Bløtbunnsområder i strandsonen, BN00085304" med verdi C (lokalt viktig) og både nord og syd for Oksumdalen ligger naturtyper av typen "Rik Edellauvskog, BN00005690 og BN00005702" med verdi hhv. A og B (svært viktig og viktig). De tre sistnevnte lokalitetene ligger svært nær avgrensningen til planområdet.

Artskart (Artsdatabanken 2017) viser at det er gjort en del funn av rødlistede arter i området, men alle, unntatt treslaget ask og en bille, dreier seg om fugler. Syd i området på den ene av de store eikene ble det funnet en rødlistet bille, *Eledona agricola* (NT) i 2016. Denne billearten går i svovelkjuke som ofte vokser på gamle og delvis døde eiker.

Det er lokal kunnskap om at Vissevåga (bekken ved Vissevåg) er en anadrom laksebekk.

Anadrom, om ferskvannsfisk som regelmessig vandrer til havet på næringsøk, og tilbake til ferskvann for gyting. Jfr. [katadrom](#). I Norge har vi en rekke anadrome fiskearter, som f. eks. [laks](#), [ørret](#), [røye](#), [stingsild](#) og [havniøye](#). I havet er vekstforholdene generelt bedre enn i ferskvann, noe som fører til at vandrende individer ofte oppnår store størrelser.

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i planområdet ble vurdert som ikke tilfredsstillende, og at det er behov for ekstra undersøkelser av biologisk mangfold innenfor planområdet.

BioFokus v/ Kjell Magne Olsen og Ola M. Wergeland Krog har i løpet av sommeren 2017 gjennomført nye registreringer av både marine og terrestre arealer innenfor varslet planavgrensning. Det ble ikke funnet noen nye naturtyper, men et par av de eksisterende som lå like utenfor varslet planens avgrensning er utvidet slik at de så vidt strekker seg innenfor planens avgrensning. Det ble ikke funnet noen spesielle viktige artsforekomster i området. Utredningen har vært basert på standard metodikk for verdsetting og konsekvensutredninger.

Rapporten fra BioFokus ligger vedlagt planforslaget med en vurdering etter nml §§8-12.

De vedtaksfredede eikene ved Røra har hatt en usikker plassering i gjeldende kartverk. Porsgrunn kommune har gjort en innmåling av eikene høsten 2017. Eikene er nøyaktig kartfestet i reguleringsplankartet.

Wergeland Krog Naturkart (WKN) v/ Ola Wergeland Krog har i gjennomført en vurdering av konsekvensene av en utvidelse av veien forbi to eiketrærne etter nml §§8-12. Rapporten datert 3. januar 2018 ligger vedlagt.

I forbindelse med etablering av småbåthavn ved Vissevåg, er det gjennomført en konsekvensutredning for tema naturmangfold. Temautredningen er utarbeidet av BioFokus, og bygger på feltarbeidet som ble gjennomført sommeren 2017. Temarapporten ligger vedlagt planforslaget, og konkluderer med at arealet som ønskes lagt til rette for småbåthavn med stor sannsynlighet ikke inneholder naturverdier som tilsier at tiltaket ikke bør gjennomføres.

§ 9 Føre var – prinsipp

Planområdets utstrekning er 140,55daa.

- Byggeområdene utgjør 69,76 daa.
- Samferdselsanlegg inkludert annen veggrunn utgjør 35,34 daa.
- Småbåtanlegg utgjør 12,37 daa
- Lekeområder utgjør 1,7 daa
- Øvrige grøntområder (naturområde, turdrag og naturformål) utgjør 21,24 daa, noe som tilsvarer ca 15,1 % av planområdet.
- Eksisterende eiker av A-verdi ved Bergsbygdavegen og to større eiker vest i planområdet skal bevares

Planområdet ligger inntil større skogsområder og strandområder. Reguleringsplanen viser gode grøntkorridorer som kan sikre bevegelse av biologisk mangfold internt i området.

Planområdet er noe innskrenket mot syd slik at det utvidede naturtypeområdet kun er en liten "skalk" på noen meter innenfor planens avgrensning med 4-5meter. Det er av grunneier gjort en befaring av disse arealene, og det er ikke påvist noen større trær innenfor naturtypeområdet som ligger innenfor planområdet.

Konsekvensutredningen for småbåthavnen viser at tiltaket ikke gir noen konsekvens for naturmangfoldet.

Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke direkte truede rødlistede arter eller utvalgte naturtyper. Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i henhold til kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet. Det er særlig lagt vekt på vern av eikene nær ny gs/veg ved Røra.

For å minimalisere risikoen for skade på eikene, er det av WKN anbefalt aktuelle skadeforebyggende tiltak som er videreført i planforslaget gjennom hensynssoner med tilhørende reguleringsbestemmelser. Se vedlagte WKN-rapport.

Friluftslivsinteresser

Planforslaget legger til rette for friluftsområder som er opparbeidet og benyttes til friluftslivsaktiviteter i dag.

Konsekvensutredning for ny båthavn konkluderer med at det er

Vann, avløp og renovasjon

Eksisterende anlegg for vann- og avløp skal benyttes og vann og avløp. Eksisterende energianlegg er regulert inn som område EA1. To nye områder for VA-anlegg er regulert inn.

Forurensning/støy

Planlagte tiltak vil ikke gi noen endring i luftkvaliteten i området. På grunn av noe økt trafikk og tilretteleggelse av nye adkomstveger, blir lydbildet noe endret sammenliknet med eksisterende lyd fra skogsområdene. Regulerede internveger vil ikke gi noen støybelastning utover det som er tillatt for boligområder i støyforskriften.

ENØK – energifleksible varmesystemer

Ved planlegging av nybygg skal alternative løsninger for miljøvennlige energikilder utredes.

8.4. Kulturlandskap og kulturminner

Planområdet grenser til et større kulturlandskap i syd. Eksisterende jorde er et viktig element for kulturlandskapet i Bergsbygda. Det er lagt inn en 10m bred buffer mellom ny bebyggelse og kulturlandskapet. Ny bebyggelse inntil jordene er splittet opp av en lekeplass for å skape en romlighet og åpenhet i sonen inntil kulturlandskapet.

Eksisterende synlige kulturminner skal bevares. Disse er ivaretatt gjennom arealbruk og reguleringsbestemmelser. Ingen nye tiltak er planlagt over synlige kulturminner. Enkelte av kulturminnene beliggende under bakken (kokegroper, mv) er i reguleringsplanforslaget vist som utbyggingsområder med egne bestemmelser om at

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet innenfor bestemmelsesområdet.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune/arkeologisk myndighet i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

8.5. Samfunnssikkerhet og beredskap

Vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse beskriver de mulige uønskede hendelsene som kan oppstå innenfor planområdet og hvordan disse er ivaretatt i planforslaget.

Analysen er gjennomført med sjekklister basert på krav gitt i NS5814 og rundskriv fra DSB (kartlegging av risiko og sårbarhet, 2010). Følgende tema er sjekket ut som relevante:

1. Klimaendring
2. Radongass
3. Vindutsatt
4. Nedbørutsatt
5. Sårbar flora
6. Automatisk fredete kulturminner
7. Ulykke i avkjørsler
8. Ulykke med gående/ syklende

I foreliggende planforslag for Solbakkmoen er mulige, uønskede hendelser i nødvendig grad hensyntatt / forebygget – slik det framkommer av analysen. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i dokumentasjon som er fremskaffet i planprosessen, jfr. foreliggende planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.

8.6. Folkehelse, barn-, unge-, funksjonshemmede- og eldres interesser

Planforslaget legger til rette for trygge gangakser langs eksisterende veier. Ny gs-veg har stigningsforhold som tilfredsstiller krav til universell utforming. Planen legger til rette for gode forbindelseslinjer mellom grøntområder, lekeplasser og omkringliggende skogsområder. To store lekeplasser i tillegg til eksisterende naturområder gir gode forhold for lek og rekreasjon.

8.7 Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet

Planforslaget legger til rette for en forbedring av eksisterende forhold for gående og syklende i Bergsbygda. Ny gs-veg vil gi trygge forhold for gående og syklende langs Bergsbygdavegen. Foreslåtte nye veganlegg internt i nytt boligområde er utarbeidet i samråd med Porsgrunn kommunes med hensyn til trafikksikkerhet og veg/vegtekniske forhold. Totalt sett anses foreliggende forslag til vegopparbeidelse som en forbedring av eksisterende situasjon.

9. Avsluttende kommentarer

Det legges etter forslagsstillers oppfatning opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. De hovedgrep som er gjort i planforslaget kan oppsummeres med følgende:

1. Tilrettelegging for ny boligområde.
2. Utbedring av trafikale forhold som gir tryggere skolevei og bedret trafikksikkerhet for de som ferdes i området.
3. Utbedring av vann- og avløpsanlegg i området.
4. Etablering av ny småbåthavn med tilhørende parkeringsplass.

10. Vedlegg

1. Reguleringsplankart, dato 24.19.18
2. Reguleringsplanbestemmelser, dato 24.19.18
3. Planbeskrivelse, dato 24.19.18 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse, dato 14.03.18
5. Illustrasjonsplan (2 deler), dato 24.19.18
6. 3D-illustrasjoner, dato 14.03.18
7. Vegtegninger, plan og snitt, dato 18.01.18
8. Arkeologiske undersøkelser, dato 12.09.17
9. BioFokus-notat 2017-43 Solbakkmoen, Registrering biologisk mangfold
10. WKN-rapport. Konsekvenser av vegutvidelse ved to hule eiker, dato 03.01.18
11. Konsekvensutredning av småbåthavn med tilhørende vedlegg.
 - a. Samlekapittel, Rambøll 26.02.18
 - b. Vurdering av naturmangfold ved Vissevåga, Biofokus
 - c. Temanotat Friluftsliv, Rambøll 19.02.18
 - d. Temanotat Barn og unges interesser, Rambøll 13.02.18
 - e. Temanotat Landskap/Fjernvirkning, Rambøll 21.02.18
 - f. Konsekvensutredning trafiksikkerhet, Norconsult 14.02.18
12. Referat fra oppstartsmøte 07.03.17
13. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 05.03.17
14. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 05.03.17
15. Planens avgrensning, varslingskart, dato 05.03.17
16. Adresseliste, grunneiere i og inntil planområdet, dato 05.03.17
17. Varselbrev, kunngjøring av utvidet planområde, dato 06.10.17
18. Annonse, kunngjøring av utvidet planområde, dato 07.10.17
19. Planens avgrensning, varslingskart, dato 05.03.17
20. Adresseliste, grunneiere i og inntil planområdet utvidet planområde, dato 06.10.17
21. Planprogram, dato 04.04.17 rev. 14.09.17
22. Innkomne merknader til varsel om oppstart
23. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard

Porsgrunn, 24.09.18
Børve og Borchsenius Arkitekter AS