

Reguleringsplan for Eidanger sandtak – forslag til endring av plan

Oppsummering av innkomne uttalelser – med forslagsstillers vurderinger

Reguleringsplan for Eidanger sandtak, vedtatt i bystyret 10.12.2025 – planID 650 – er foreslått endret i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14. Planforslaget ble sendt på en begrenset høring av Porsgrunn kommune 12.04.2025 med høringsfrist på 4 uker.

Det kom inn 5 uttalelser i høringsperioden. Hovedinnholdet i uttalelsene refereres nedenfor. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene følger i tilknytning til hver uttalelse.

1. NVE, 07.05.25

Viser til at områdestabilitet ikke er vurdert, og ber om en vurdering av fare for kvikkleireskred. Vurderingen bes oversendt NVE på ny høring før planendringen vedtas.

Forslagsstiller kommentarer:

I notat fra Geokonsept AS datert 01.06.2023 framgår at områdestabilitet er vurdert i henhold til NVEs kvikkleireveileder og vurderes til å være tilfredsstillende. Notatet er oversendt kommunen, som har videresendt til NVE. I brev datert 02.06.25 bekrefter NVE at områdestabilitet er tilfredsstillende vurdert, og at de ikke har innvendinger til planendringen.

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 16.05.2025

Statsforvalteren mener at endringsforslagene som omfatter restaurering og tilbakeføring av natur-områder innebærer gode tilpasninger av planen, som vil føre til bedre ivaretagelse av naturmangfold, gitt dagens situasjon. De ber kommunen vurdere å endre bestemmelsen for nytt terreng/flate, slåtteng; pkt. 6.5.1. fra «kan settes av» til «skal settes av», og at det stilles krav til opparbeidelse.

Det vises også til NVEs uttalelse ang. kvikkleire og statsforvalteren støtter denne.

Forslagsstiller kommentarer:

Forslagsstiller er enig i statsforvalteren når det gjelder bestemmelsene om slåtteng. Det har vært forslagsstillers hensikt å opparbeide slåttengen, jf. også foreslått pkt. 6.5.2.

Når det gjelder kvikkleire vises til kommentaren til NVEs uttalelse ovenfor.

3. Telemark fylkeskommune, 14.05.2025

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å vektlegge løsninger knyttet til klima og energi.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas til orientering. Det registreres at fylkeskommunen ikke har konkrete innvendinger til planendringen.

4. Bane Nor, 07.05.2025

1. Det bes om at det innarbeides krav om gjerde langs Breviksbanen der dette mangler i dag.
2. Det bes om at avgrensningen mellom felt KF1 og BA justeres noe. Det bør være 15 m avstand mellom spormidte og felt KF1.

3. Kommunen bes vurdere om kombinasjonsformålene for område KF1-3, der jernbaneformål inngår, er hensiktsmessig. Kombinasjonen tjenesteyting og jernbane kan være konfliktfylt og kan innføre en risiko.
4. For det tilfelle at endring av terrengnivå medfører endringer i avrenningsmønsteret må forslagsstiller dokumentere dette i en revidert overvannsplan. Dersom det er nødvendig, må planen også stille krav om evt. avbøtende tiltak.

Forslagsstillers kommentarer:

Vedr. pkt. 1:

I dag er det etablert gjerde mellom Stasjonsvegen og Breviksbanen. Arealet ser ut til å være tilfredsstillende sikret på denne siden. Det vil være behov for gjerde mellom jernbanearealer og andre typer arealer når område KF1-3 bygges ut i tråd med reguleringsplanen. Det foreslås følgende tilleggbestemmelse til fellesbestemmelsen pkt. 2.1.4:

«Det skal oppføres klatresikkert gjerde i henhold til Bane Nors teknisk regelverk mellom baneformål og andre formål.»

Vedr. pkt.2:

Dette har vært vurdert i dialog med Bane Nor. For å ivareta hensyn knyttet til sikkerhet for drift av Breviksbanen og samtidig opprettholde gode utbyggingsmuligheter foreslås at formålsgrensen mellom KF1 og BA justeres slik at formålsgrensen blir liggende 10 m fra spormidt. Justeringen medfører at område KF1 reduseres fra 19,3 daa til 17,4 daa. For å opprettholde samme utbyggingspotensial innenfor dette området foreslås BYA justert fra 40% til 45% for område KF1.

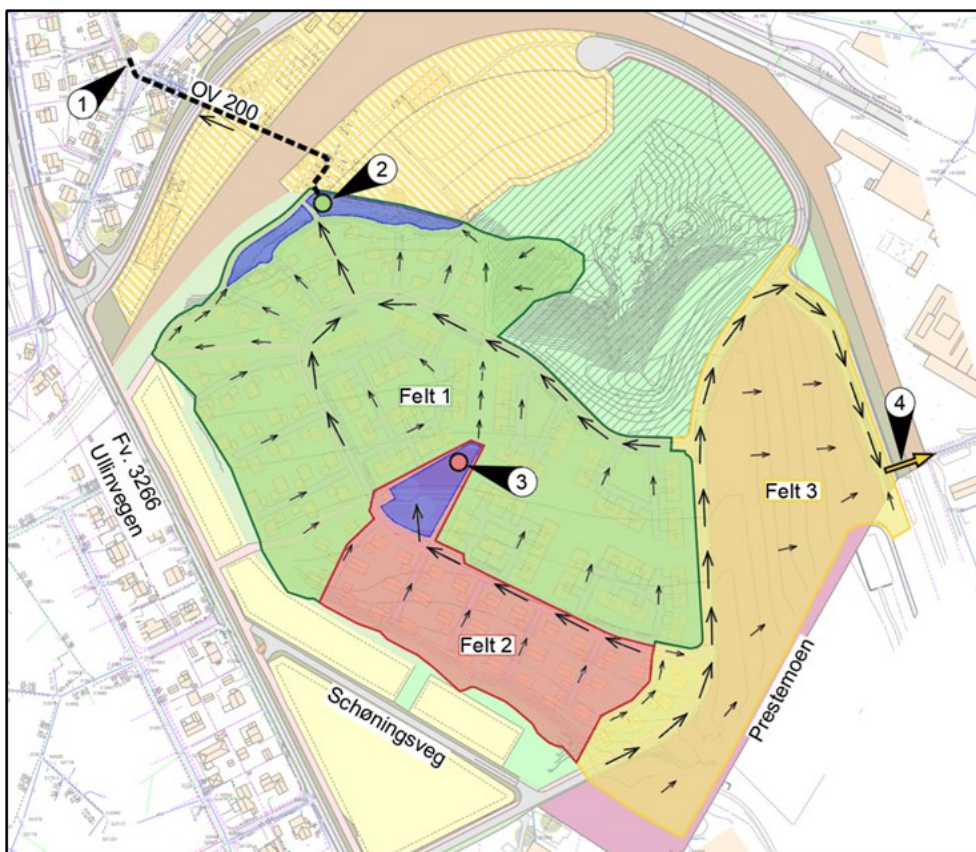
Vedr. pkt. 3:

I dialog med Bane Nor blir det påpekt at det særlig er område KF1 hvor det vurderes som mulig konfliktfylt å opprettholde kombinasjon av baneformål og andre formål. Nå som formålsgrensen flyttes lengre unna sporet, kan baneformålet tas ut av område KF1. Det foreslås også at følgende setning under pkt. 3.3.1 strykes, idet den vurderes som unødvendig:

«I en transformasjonsperiode kan boligformål tillates kombinert med eksisterende virksomhet, dersom dette etter kommunens vurdering gjøres med gode og forskriftsmessige løsninger for både boliger og næringsvirksomhet.»

Vedr. pkt. 4:

- *Oppfylling og utbygging av Eidanger sandtak iht. reguleringsplan fører til endret avrenningsmønster for overvann i området.*
- *Fremtidig overvannshåndtering i området (25-års nedbørshendelse) er planlagt håndtert via infiltrasjonssandfang langs veger og GS-veger.*
- *For ekstreme nedbørshendelser er det planlagt at overvannet ledes til forsenkninger i terrenget hvor overvannet kan samles. (Blå felter i figur nedenfor).*
- *I forsenkningene må det etableres infiltrasjonssandfang som sørger for at overvannet ledes til grunn.*
- *Det planlegges å etablere et overløp i form av en overvannsledning (Ø225 PE) via styrt boring under Breviksbanen med tilkobling til kommunal overvannsledning i Trekanten. Denne vil kun være i funksjon dersom infiltrasjonssandfangene ikke fungerer (for eksempel slukrister tettet av løv etc.)*



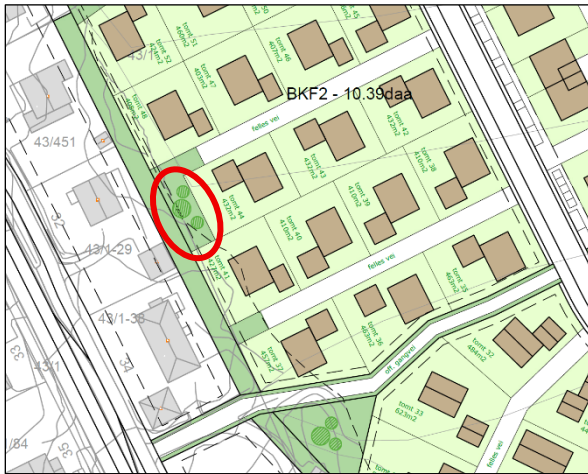
Merknad 1: Tilkobling til kommunal overvannsledning i Trekanten.
 Merknad 2: Åpen forsenkning for håndtering av overvann fra felt 1.
 Merknad 3: Åpen forsenkning for håndtering av overvann fra felt 2.
 Merknad 4: Flomveg for felt 3 mot øst via undergang Breviksbanen.

5. Sten og Malin Bjørneboe, Ullinvegen 34, 11.05.2025

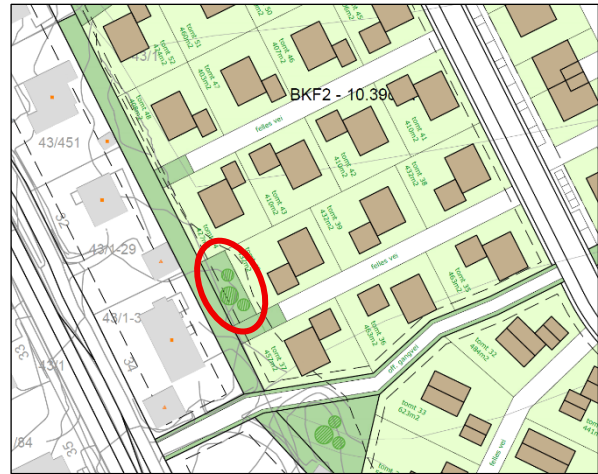
De har i dag to adkomster til sin boligtomt. Begge går via eiendommen gbnr. 43/475, som er utbyggers eiendom. Den ene er fra sør, og er sikret i reguleringsplanen. Den andre er fra øst, inn mot bolighusets østfasade. De er i dialog med utbygger om løsninger, men ber om at begge adkomstene sikres i planen, da det er viktig for å kunne få plass til alle bilene deres.

Forslagsstillers kommentarer:

Det har kommet mange innspill fra eierne av Ullinvegen 34 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Forslagsstiller ønsker nå å være imøtekommande for noen av deres innspill ved å justere tomtedelingsplanen, og dermed tomtegrensene i planen. I dialog med grunneier foreslås nå å flytte et grøntareal innerst i felles vei, ved tomt 44, til innerst i naboveien, ved tomt 40. Se utsnitt av tomtedelingsplanen nedenfor. Det aktuelle grøntarealet er vist med rødt.



Utsnitt av innsendt tomtedelingsplan



Utsnitt av justert tomtedelingsplan

Endringsforslaget er forelagt eiere av både Ullinvegen 32 og 34, og begge stiller seg positive til endringen. Det vurderes at endringen ikke har konsekvenser for noen andre. I forslag til reguleringsplan er tomtegrensene fastsatt på plankartet. Denne endringen av tomtedelingsplanen foreslås innarbeidet i reguleringsplankartet ved at tomtegrensene justeres som vist i den justerte tomtedelingsplanen, og det aktuelle grøntarealet omreguleres fra boligformål til vegetasjonsskjerm (del av f_VS3).

Anmodningen om å sikre dagens adkomst fra øst til Ullinvegen 34 stiller forslagsstiller seg negativ til:

- Adkomsten er ikke sikret gjennom avtale med eier av gbnr. 43/475.
- Forslaget vil innebære biltrafikk på en lengre del av regulert gs-veg, noe som er lite ønskelig.
- Forslaget vil innebære inngrep i regulert vegetasjonsskjerm som skal fungere som buffer mellom eksisterende boliger og nytt boligfelt.
- Forslaget vil innebære en reduksjon av tomt 37 på min. 25–30 m².

Porsgrunn, 30.07.2025

Børve Borchsenius Arkitekter v/Olav Backe-Hansen

Vedlegg:

Plankart, sist revidert 26.06.2025

Illustrasjonsplan, datert 28.04.2025

Reguleringsbestemmelser, endringer vist med rødt, sist revidert 30.07.2025

Reguleringsbestemmelser, endringer innarbeidet, sist revidert 30.07.2025