



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/14984  
PlanID: 653

---

## Reguleringsplan for Ekrevegen

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

---

Reguleringsplan for Ekrevegen godkjent av Bystyret 15.06.2023 i sak 22/23

---

### INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 15.06.2023 i sak 36/23
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 06.06.2023 i sak 22/23.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 20/14984-34)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 03.05.2022 i sak 25/22.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 20/14984-12)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

### KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 19.06.2023 med frist for eventuelle klager er satt til 25.08.2020.

## Saksprotokoll

### Reguleringsplan (detaljregulering) Ekrevegen planID 653- sluttbehandling

---

Arkivsak-dok.	20/14984
Saksbehandler	Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023	22/23
2 Bystyret	15.06.2023	36/23

---

UMBs innstilling:

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

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

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

**Bystyret har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 36/23**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt.

#### Votering

UMBs innstilling vedtatt mot to stemmer fra MDG.

#### Bystyrets vedtak

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

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

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



## Saksprotokoll

### Reguleringsplan (detaljregulering) Ekrevegen planID 653- sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 20/14984  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023	22/23
2 Bystyret	15.06.2023	36/23

---

Rådmannens innstilling:

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

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

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

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 22/23**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

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

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

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





# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

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

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023
Bystyret	15.06.2023

---

## Reguleringsplan for Ekrevegen, planID 653 – sluttbehandling og vedtak

### Rådmannens innstilling:

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

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

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

### Vedlegg:

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

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Moen Eiendom

**Plankonsulent:** Asplan Viak AS

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

### Viktige punkter i saken

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

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

## **Bakgrunn**

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

## **Tidligere politisk behandling**

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

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

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

## **Høring og offentlig ettersyn**

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

## **Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn**

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

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

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

## **Rådmannens vurdering**

### *Utforming og høyder*

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

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

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

#### *Trafikksikkerhet*

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

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

#### *Naturmangfold - innsigelse*

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet innsigelse til forslaget fordi bestemmelsenes punkt 4.1 H560\_2 åpnet for inngrep i en lokalitet av naturtypen kalkedellauvskog, som er av nasjonal interesse. Innsigelsen er løst gjennom forslag til endring av bestemmelsene slik det fremkommer i vedlegg 3.

#### *Hul eik – utvalgt naturtype*

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

#### *Kalkelindeskog – utvalgt naturtype*

Statsforvalteren hadde innspill til bestemmelsen for hensynssonen H560\_1 og mente denne virket noe uklar. Blant annet kunne de to setningene fremstå noe motstridene. Rådmannen har foreslått en oppstramming av bestemmelsen slik at intensjonen med bestemmelsen nå kommer klart frem, se vedlegg 3.

#### *Avgrensning/kartlegging av naturtype*

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

#### *Spredning av fremmede arter*

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

#### *Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

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

#### *Friluftsliv*

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

#### *Barn og unge –lek*



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

#### *Miljømessige konsekvenser*

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

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

#### *Økonomiske konsekvenser*

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

#### *Planavgrensning – revidert plankart og justering før kunngjøring*

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

#### **Konklusjon**

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

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Ekrevegen – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

---

Arkivsak-dok.	20/14984
Saksbehandler	Heidi Marczynski Østby

---

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Utvalg for miljø og byutvikling	03.05.2022	25/22

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

#### **Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 03.05.2022 sak 25/22**

#### **Møtebehandling**

Hilde Forberg Amundsen fremmet tilleggsforslag slik:

Det bes om at det i høringsperioden utarbeides forslag til rekkefølgekrav som ivaretar håndtering av fremmede arter, som foreslått i vedlegg til saken.

Heidi Gjøsæter fremmet følgende tilleggsforslag:

Forholde til myke trafikanter vurderes i høringsperioden

#### **Votering**

Rådmannens innstilling med Hilde Forberg Andersen og Heidi Gjøsæter tilleggsforslag enst vedtatt.

#### **Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

Det bes om at det i høringsperioden utarbeides forslag til rekkefølgekrav som ivaretar håndtering av fremmede arter, som foreslått i vedlegg til saken.

Forholde til myke trafikanter vurderes i høringsperioden



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 20/14984-12  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 03.05.2022

---

## Forslag til reguleringsplan for Ekrevegen – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Ekrevegen (planID 653), datert 22.03.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

For å sikre god kvalitet på privat areal til uteopphold og lek skal bestemmelsene 3.1. og 3.2 før sluttbehandling utformes slik at minstekravet til privat uteareal legges på bakkenivå.

Planområdet skal etter utbygging fremstå som attraktivt og tilpasset eksisterende bomiljø. Det ønskes innspill i høringsperioden på utforming og høyder på nye bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Tveiten Søndre m.m planID 609, vedtatt 30.09.1975. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 23.02.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 22.03.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 3.03.2022
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 23.02.2022
5. ROS-analyse, datert 3.03.2022
6. Innkomne innspill i varslingsperioden
7. Oppsummert og kommentert innspill, 10.11.2021
8. Områdestabilitet, datert 6.10.2020
9. Kulturregistrering, datert 26.04.2021
10. Naturmangfold, datert 10.11.2021
11. Naturmangfold, datert 23.02.2022
12. Snitt, datert 23.02.2022
13. Sol og skygge bilder
14. Foto 3D-modell
15. Prinsipperklæring

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Moen Eiendom

**Plankonsulent:** Asplan Viak AS

### Viktige punkter i saken

- I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er planområdet vist med formålene bolig (fremtidig) og LNF. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av småhusbebyggelse.
- Ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet kom det inn 7 uttalelser. Hovedinnholdet i innspillene omhandlet kartlegging av grunnforhold, naturmangfold, friluftsområder, buffersoner, støy, uteområder/lekeplasser for barn, høyder og fortetting.

- Tilgang til et privat uteareal med god kvalitet sikrer trygge uteområder for blant annet barn, og bør derfor etableres på bakkeplan. Forslagsstiller viser at noe av dette arealet er tenkt løst på takterrasse. Rådmannen kan ikke anbefale en slik løsning som forslagsstiller viser, og innstiller på at bestemmelse 3.1 og 3.2 gis en utforming som ivaretar dette ved sluttbehandling.
- Boliger i rekke/kjede i område BKS bør etter rådmannens vurdering brytes opp for å sikre snarveier og siktlinjer mellom bygningsvolumene. Samtidig bør regulert høyde være tilpasset eksisterende bomiljø. Rådmannen anbefaler derfor at det bes om innspill på utforming og høyder i høringen.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for ca. 20 nye boenheter i planområdet, fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser store deler av planområdet avsatt til boligformål.

### Planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 1. oktober 2019. Frist for innspill til varsel om oppstart ble satt 11. november 2020. Det kom inn 7 innspill fra:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
- Statens vegvesen
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Nye veier AS
- Anders Sælid
- Hans Martin Eriksen og Erik Mathisbråten

Innspillene fokuserer særlig på krav til kartlegging av grunnforhold, naturmangfold, friluftsområder, buffersoner, støy, uteområder/lekeplasser for barn, høyder og fortetting. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 7. Rådmannen slutter seg til kommentarene fra forslagsstiller. Ytterligere kommentarer kommer frem av rådmannens vurdering under.

Forslagsstiller ønsket også å utvikle et areal til bolig, som i kommuneplanens arealdel var satt av til friområde. Formannskapet ga sin tilslutning til en slik endring i prinsippsak 12/22, den 03.03.22. Protokoll følger av vedlegg 15.

### Planområdet

Planområdet er på ca. 9 dekar, og ligger i Ekrevegen på søndre Tveten i ytterkant av Kromsdalen. Opprinnelig tilhørte arealet gårdsbruket Søndre Tveten. Planområdet er avsatt til «fremtidig boligbebyggelse og LNF» i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Området ligger på en hylle i terrenget vest av dagens E18, i ytterkant av et allerede utbygd boligfelt med frittliggende eneboliger, i grensen mellom jordbrukslandskapet og skogsområdet ned mot Kromsdalen.

### Planforslaget

Reguleringsplanforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 51/1.

Maksimal grad av utnytting på områder satt av til frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2) er satt til 30 % BYA, og 35 % BYA i konsentrert småhusbebyggelse område (BKS), se vedlegg 1.

Bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4. Illustrasjonsplanen ligger til grunn for planforslaget. Planen legger til rette for 20 boenheter. Bestemmelsene åpner for bygninger på inntil 3 etasjer, der tredje etasje er redusert til 1/3 av grunnflaten.

Adkomsten til planområdet er via privat del av Ekrevegen som går inn til boligene 51/406 og 51/157. Renovasjon og snøopplag løses i felles anlegg i tilknyttet formålsflaten BRE. Planforslaget ivaretar arealdelens krav til parkering.

Det er utarbeidet sol-/skygge-diagram, som viser at solforholdene er gode innenfor planområdet (se planbeskrivelsen, vedlegg 3). I planbeskrivelsen er det også gjort en vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Rapport om arkeologisk registrering viser at det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert nyere tids/andre kulturminner (vedlegg 9).

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av områdestabilitet i planområdet, se vedlegg 8. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, men det forutsettes at lokal stabilitet av skråningen nord for den østre delen av planområdet vurderes og ivaretas i byggesaken.

Nye Veier AS planlegger ny E18 på strekningen Langangen - Kjørholt, og i den forbindelse er det gjennomført støyberegninger. Østlige deler av planområdet ligger innenfor gul støysone i dag. Det beskrives i planbeskrivelsens kapittel 3.15 at støysonen blir betydelig redusert ved omlegging av E18. Det er et dokumentasjonskrav i planen at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk skal forholde seg til grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Det foreslås rekkefølgekrav om at lekeplass i henhold til overordnet utomhusplan og uteområder med tilhørende bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhetene i område BKS. Det er også satt dokumentasjonskrav til overordnet utomhusplan, teknisk plan, overvannsplan for hele planområdet, dokumentert innfridde støykrav og at grunnforhold/stabilitet er vurdert av geoteknisk fagkyndig.

### **Rådmannens vurdering**

Forslag til reguleringsplan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel om fortetting innenfor bybåndet, med god tilgjengelighet til kollektiv- og gang- /sykkelnett.

#### Tilpasning til tilgrensende bebyggelse.

Planområdet ligger i bybåndet, tett på et eksisterende boligområde bestående av frittliggende eneboliger på romslige tomter. Planforslaget foreslår delvis en bygningstype som i form og høyde vil bryte med det eksisterende bygningsmiljøet. Etter rådmannens vurdering er det viktig å sikre kvaliteter de eksisterende boligene i dag har inn i planforslaget. Også overgangen mellom ny bebyggelse og de grønne områdene i sør og vest er viktig å sikre i planforslaget.

Forslagsstiller har etter dialog med kommunens planavdeling foreslått maks fire sammenhengende boenheter i område BKS. Rådmannen mener imidlertid at dette fortsatt kan fremstå som noe tett og massivt i forhold til omgivelsene de nye boenhetene skal inn i, og ønsker maks tre boenheter i rekke, slik det fremgår av innstillingen. Dette for å sikre snarveier og siktlinjer mellom bygg, og en mykere overgang til omkringliggende natur.

#### Uterom

Kommuneplanens arealdel stiller minimumskrav til samlet privat uterom. For å sikre kvaliteten er det blant annet stilt krav til 5x7m sammenhengende areal (per boenhet) for småhusbebyggelse. Illustrasjonen viser at private uteoppholdsarealer også kan løses på takterrasse.

Tilgang til et privat uteareal med god kvalitet sikrer trygge uteområder for blant annet barn, og bør derfor etableres på bakkeplan. Forslagsstiller viser at noe av dette arealet er tenkt løst på takterrasse. Rådmannen kan ikke anbefale en slik løsning som forslagsstiller viser, og innstiller på at bestemmelse 3.1 og 3.2 gis en utforming som ivaretar dette ved sluttbehandling.

#### Konsekvenser for naboeiendom

Ved varsel om oppstart mottok forslagsstiller en merknad fra nærmeste nabo, som var bekymret for at ny bebyggelse vil hindre utsikt mot fjorden med den konsekvens at verdien på boligen forringes.

Planforslaget åpner for bolig på inntil 3 etasjer, hvor deler av 3. etasje kan benyttes til takterrasse. De foreslåtte høydene på bygningene innenfor området BFS1 vil ligge litt lavere i terrenget enn nabo som kom med merknad. Utsikten vil reduseres noe mot sørøst, men på grunn av veg, leke- og fellesareal vil det fremdeles være utsikt mot sør.

En annen utfordring samme nabo vil få med planforslaget er mulig innsyn fra felt BKS, hvor det foreslås takterrasser i 3. etasje. Ved å redusere maks høyde for bygg med flate tak vil problematikken rundt innsyn utgå, samtidig som ny bebyggelse vil skli mer inn i terrenget. Ulempen kan bli redusert fjordutsikt for ny bebyggelse. Rådmannen foreslår derfor om at det bes om innspill til volum/høyder i høringsperioden.

### Grunnforhold

Geoteknisk undersøkelse og ROS-analysen viser at områdestabiliteten for det aktuelle området er vurdert til å være tilfredsstillende, men at det forutsettes videre vurdering/sikring av lokal stabilitet av skråningen nord for den østre delen av planområdet ved prosjektering/byggesak. Rådmannen er tilfreds med hvordan dette er sikret i bestemmelsene.

### Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone fra vegtrafikken fra E18. For å imøtekomme krav til støy har forslagsstiller satt dokumentasjonskrav og egne bestemmelser for å sikre at støy blir ivaretatt før igangsettingstillatelse gis. Rådmannen er tilfreds med hvordan dette er sikret i bestemmelsene.

### Miljømessige konsekvenser for kommunen

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



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

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for en ønsket boligutvikling i bybåndet, i et område som må antas å være attraktivt for både barnefamilier og førstegangsetablerere. For å oppnå best mulig kvalitet totalt sett forutsettes det at planforslaget må legge til rette for en utvikling som tilpasser seg eksisterende bomiljø og omkringliggende natur, og som sikrer bokvaliteter for de som skal kjøpe de nye boligene. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget som foreslått kan legges på høring og offentlig ettersyn.



# PORSGRUNN KOMMUNE

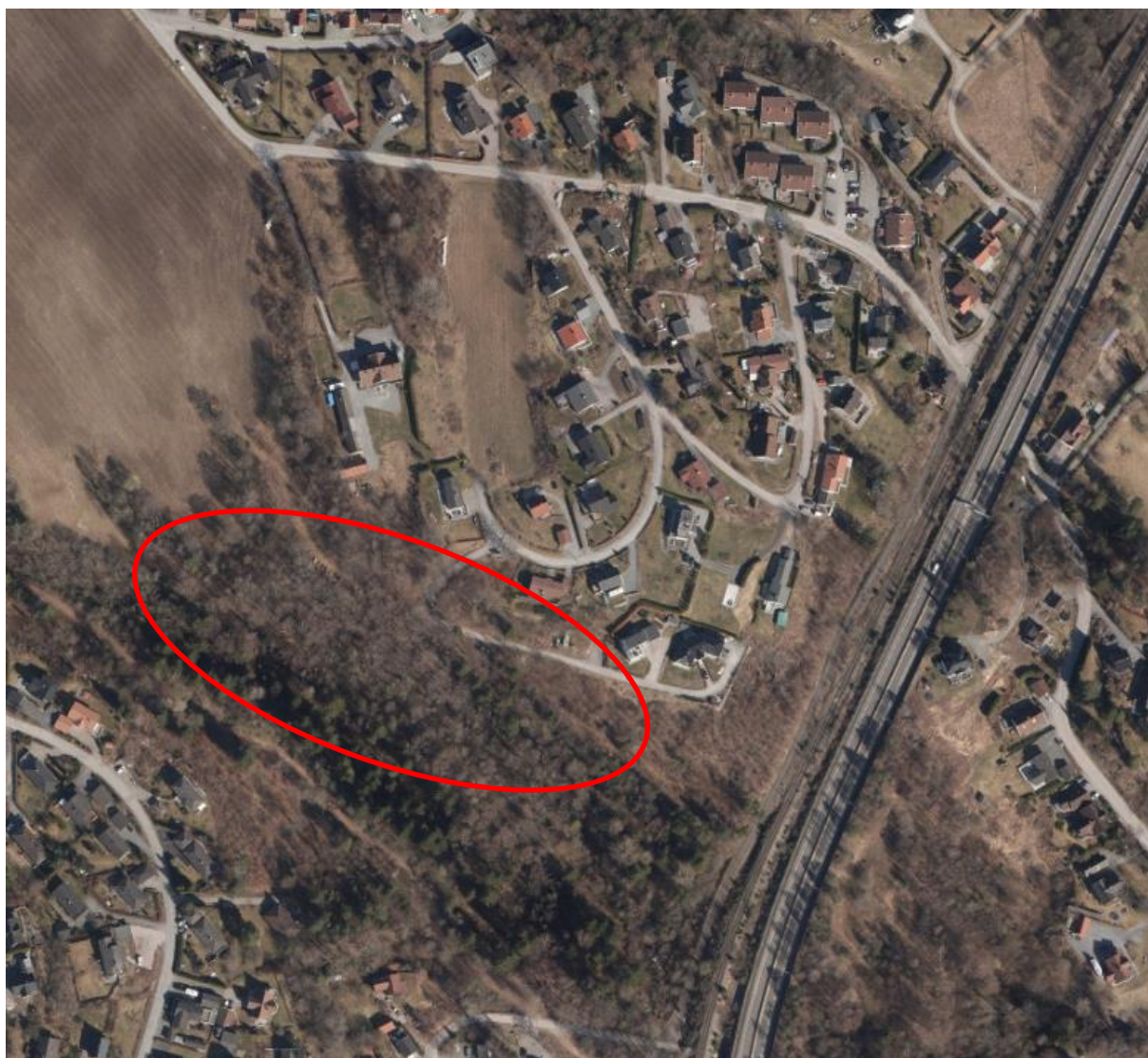
Arkivsak: 20/10474  
PlanID: 653  
Dato: 3.3.2022

---

## Ekrevegen

Detaljreguleringsplan  
PLANBESKRIVELSE

---





# Innhold

1.	Bakgrunn .....	3
1.1	Hensikten med planen.....	3
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold .....	3
1.3	Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet .....	3
1.4	Utbyggingsavtale .....	3
1.5	Krav om konsekvensutredning .....	3
2.	Planstatus og rammebetingelser.....	4
2.1	Overordnede planer og formål.....	4
2.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	4
2.3	Igangssette planarbeid i nærheten av planområdet .....	5
2.4	Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc. ....	5
2.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....	5
2.6	Eiendomsforhold .....	5
3.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	6
3.1	Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	6
3.2	Historikk og tidligere bruk av området.....	6
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	7
3.4	Stedets karakter .....	7
3.5	Landskap.....	8
3.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	8
3.7	Naturverdier .....	8
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....	9
3.9	Naturressurser og landbruk.....	9
3.10	Trafikkforhold.....	10
3.11	Barns interesser og sosial infrastruktur.....	11
3.12	Universell tilgjengelighet.....	11
3.13	Teknisk infrastruktur .....	11
3.14	Grunnforhold.....	12
3.15	Støyforhold .....	12
3.16	Forurensning .....	14
3.17	Elektromagnetisk stråling.....	14
3.18	Risiko- og sårbarhet.....	14
3.19	Næring.....	14

3.20	Analyser/utredninger .....	14
4.	Planprosessen.....	14
4.1	Oppstartsmøte og eventuelle andre møter .....	14
4.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	15
4.3	Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden .....	15
5.	Beskrivelse av planforslaget .....	16
5.1	Planlagt arealbruk.....	16
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse .....	16
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	17
5.4	Boligmiljø/bokvalitet .....	22
5.5	Parkering .....	24
5.6	Tilknytning til infrastruktur.....	24
5.7	Trafikkløsning .....	24
5.8	Planlagte offentlige anlegg.....	24
5.9	Miljøoppfølging .....	24
	Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12.....	24
	Miljøoppfølging .....	25
	Støy.....	27
	Overvann .....	27
5.10	Universell utforming.....	27
5.11	Uteoppholdsareal .....	28
5.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	28
5.13	Kollektivtilbud.....	29
5.14	Kulturminner .....	29
5.15	Sosial infrastruktur .....	29
5.16	Rekreasjon og friluftsliv .....	29
5.17	Kriminalitetsforebygging .....	29
5.18	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	30
5.19	Plan for avfallshenting.....	30
5.20	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	30
5.21	Rekkefølgebestemmelser .....	30
6.	Oppsummering av virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	31
	Referanser .....	32
7.	Vedlegg:.....	33

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i Ekrevegen (gnr/bnr 51/1).

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Moen Eiendom AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS. Grunneier er Tina Tveten, Jan Helge Madsen og Vigdis Madsen.

## 1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Arealet som søkes regulert er avsatt til boligformål og LNF i vedtatt kommunedelplan.

## 1.4 Utbyggingsavtale

Det er varslet mulig forhandling om utbyggingsavtale ved varsel om oppstart av reguleringsplanen.

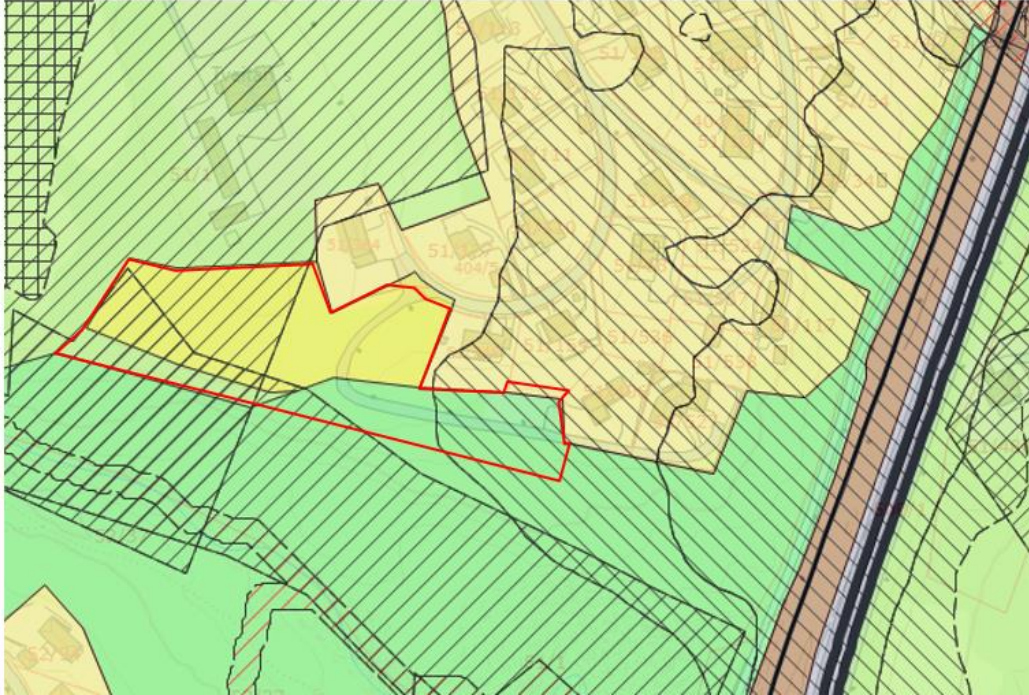
## 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter §8 i forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget belyser likevel virkninger for naturmangfold, kulturmiljø og landskap.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt som fremtidig boligformål (Område B29) og LNF. Arealet omfatter hensynssoner for landskap, naturmiljø og støy.



Figur 2-1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030. Plangrensen er markert med rødt omriss.

### 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan med PlanID 609 vedtatt 07.04.1976 - Tveten Søndre erstattes delvis. Området er regulert til jordbruk og frområde.



Figur 2-2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Tveten Søndre

### 2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er pågående reguleringsarbeid for E18 Preståsen - Kjørholt (PlanID 841).

### 2.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

### 2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

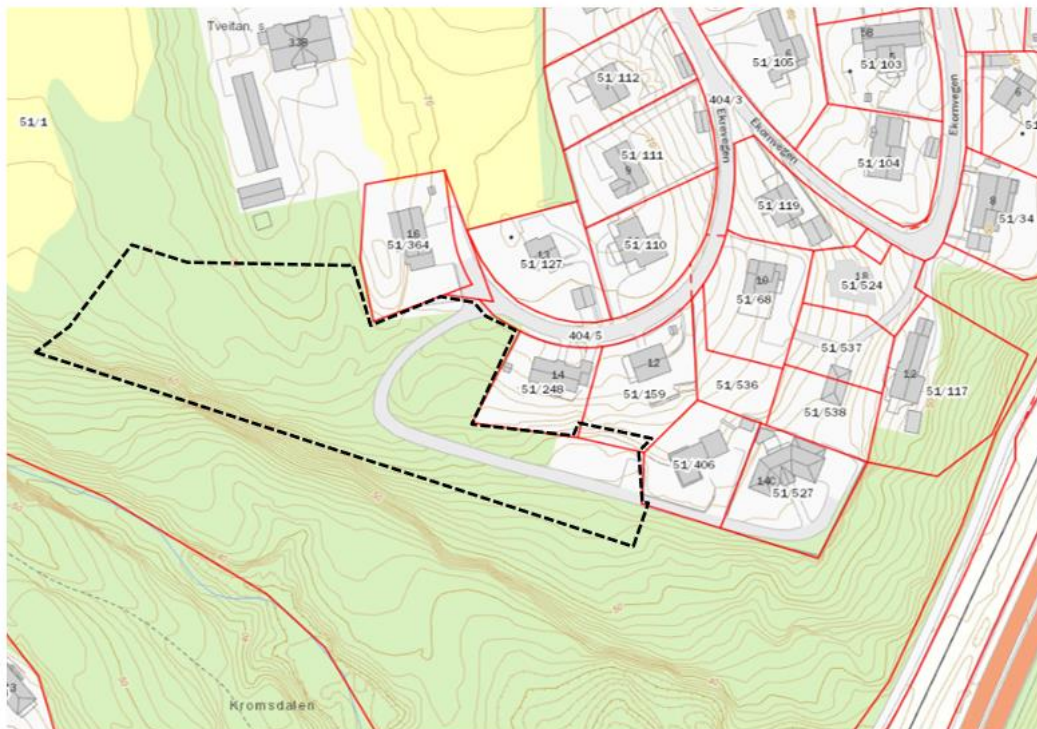
Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

### 2.6 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende grunneiere:

- Gnr/bnr 51/1: Tina Tveten, Jan Helge Madsen og Vigdis Madsen.
- Gnr/bnr 51/159: Klas Peter Fransson og Torun Fransson
- Med rettigheter til adkomstveg:
  - o Gnr/bnr 51/406: Stian Petersen og Kaja Marlene Berg-Jensen
  - o Gnr/bnr 51/527: Hans Martin Eriksen og Gunn Irene Berglien

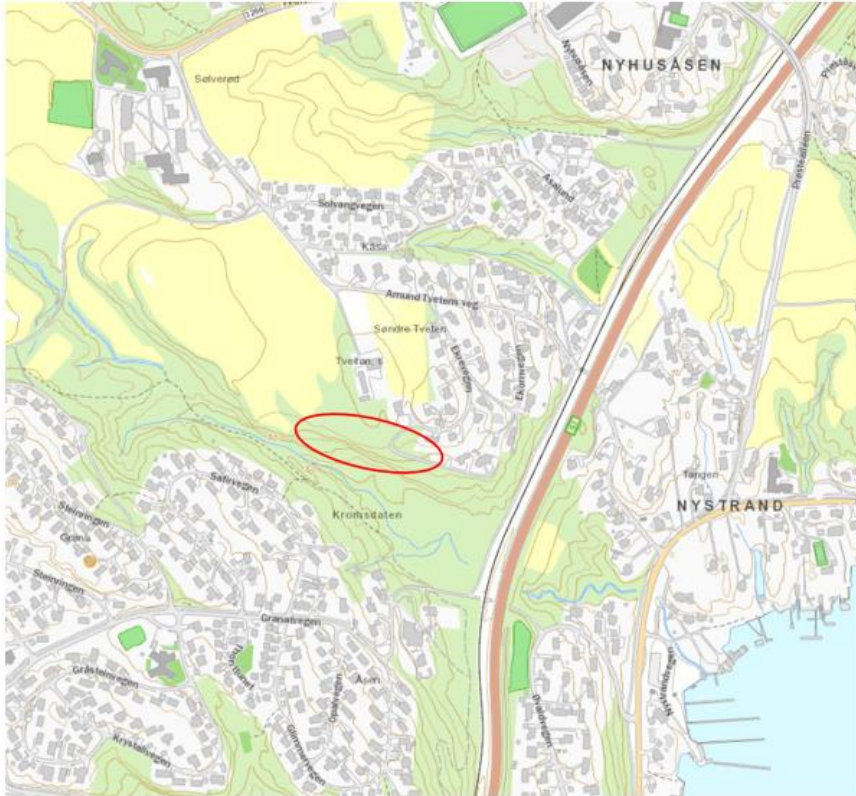


Figur 2-3 - Kart med eiendomsgrenser. Varslet plangrense er vist med sort stiplet linje.

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger i Ekrevegen på Søndre Tveten i Porsgrunn. Varslet planområde er ca. 9 daa.



Figur 3-1- Planområdets beliggenhet

#### 3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet ligger på Tveten i ytterkant av Kromsdalen, og var opprinnelig en del av gårdsbruket Søndre Tveten. Arealet har vært skogkledd siden 1947 (se Figur 3-2) og/eller vært brukt som beite/innmark. Fra ca. 1950 har det vært boligutvikling øst for gårdsbruket og helt frem til i dag. Boligene innerst i Ekrevegen ble bygget i ca. 2008.



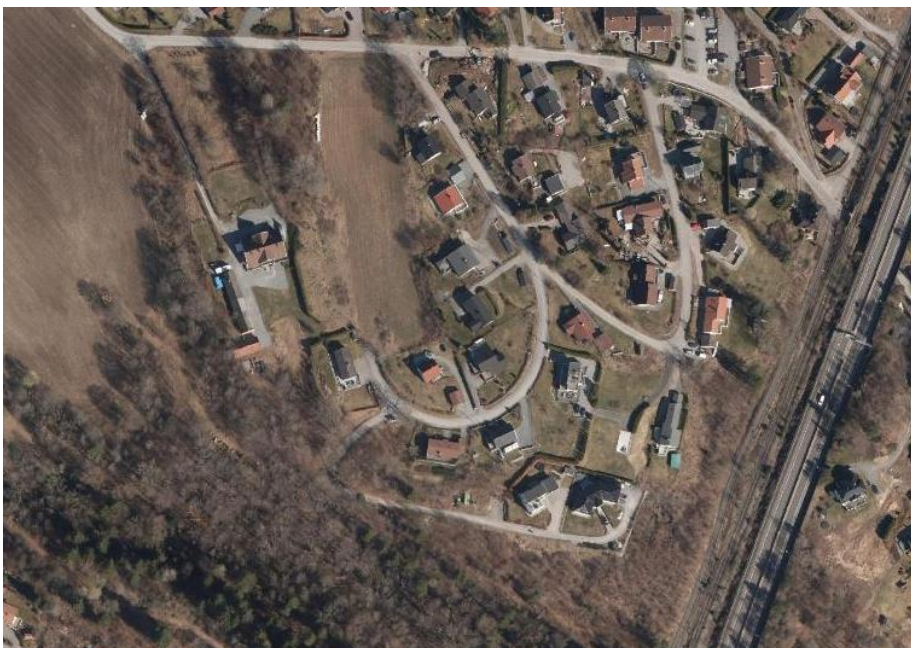
Figur 3-2 Historisk kart over Søndre Tveten fra 1947. Kilde: Finn.no

### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området rundt eiendommen består av etablert boligbebyggelse, en landbrukseiendom, samt skogsområder ned mot Kromsdalen.

### 3.4 Stedets karakter

Mye av boligbebyggelsen i Ekrevegen ble bygget på 1950-60-tallet, og bebyggelsen består av frittliggende eneboliger. Boligområdet avgrenses av dagens E18 i østlig retning, og grenser mot jordbruksarealer mot vest. Mot sør avgrenses planområdet av naturområdene i Kromsdalen.



Figur 3-3 Flyfoto av planområdet. Kilde: Finn.no

### 3.5 Landskap

Planområdet ligger på en høyde over E18, i et allerede utbygd område med eneboligbebyggelse. Planområdet er drøyt 8,5 mål stort og ligger på en terrasse i nedkant av, og i forlengelse av dyrka mark. Terrassen heller svakt fra nordvest mot sørøst. Mot sør stuper terrenget bratt ned mot Kromsdalen. Planområdet gjennomskjæres av lave nordvest-sørøstgående bergrygger.

Området ligger i grensen mellom jordbrukslandskapet og skogsområdet ned mot Kromsdalen. Kromsdalen er et dalsøkk med bratte kanter og hyller hvor det vokser velutviklet kalklindeskog, og er derfor et stort, sammenhengende og svært viktig naturområde i Porsgrunn.



Figur 3-4 Oversiktsbilde over planområdet Kilde: Google Maps

### 3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet. Planområdet grenser inntil gårdstunet Søndre Tveit som er en gammel gård, nevnt i middelalderkilder. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser av planområdet som ikke har ført til funn av nye kulturminner.

### 3.7 Naturverdier

Tomten grenser til svært viktige naturtypelokaliteter i Kromsdalen, samt lokalt viktige naturtypelokaliteter sør for adkomstvegen sørøst i planområdet. Det er også enkelte store trær av eik og ask innenfor planområdet. Ellers består planområdet av de flatere partiene ovenfor Kromsdalen. Disse områdene er betydelig menneskepåvirket av en stor avfalls plass med trær, røtter, plast m.m. Deler er også en eldre eplehage. Stor deler av dette arealet har tidligere også vært hele åpent og det er vokst igjen med yngre trær av ulike treslag.



Kunnskapen om naturmangfold baserer seg på søk i innsynsløsningen Naturbase og Artskart, samt rapport basert på befaring av naturforvalter i 2020 (Solvang, 2021).



Figur 3-5 Kart over kartlagte naturtypelokaliteter i og i tilknytning til planområdet (Solvang, 2021)

Det er ingen vannforekomster innenfor planområdet. Den nærmeste vannforekomsten ligger nede i Kromsdalen og er en del av Eidangerfjorden vest bekkefelt (016-3207-R). Vannforekomsten har dårlig økologisk tilstand pr i dag. Økologisk mål er at vannforekomsten skal få god økologisk og kjemisk tilstand innen 2022-2027.

### 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet berøres delvis av et kartlagt svært viktig friluftsområde, A92 Kromsdalen – Flåtten – Bjørntvedt, jf. Naturbase. Ytterligere et kartlagt viktig friluftsområde berører planområdet, B14-3 Tveten, jf. Naturbase.

Det er kort avstand til turstier ved Kromsdalen (sør for planområdet mot Grønli) og Preståsen, og ellers til Bymarka i Porsgrunn.

### 3.9 Naturressurser og landbruk

Planområdet ligger tilgrensende dyrket mark (fulldyrket) i vest, men det er ikke dyrket eller dyrkbar jord innenfor planområdet.



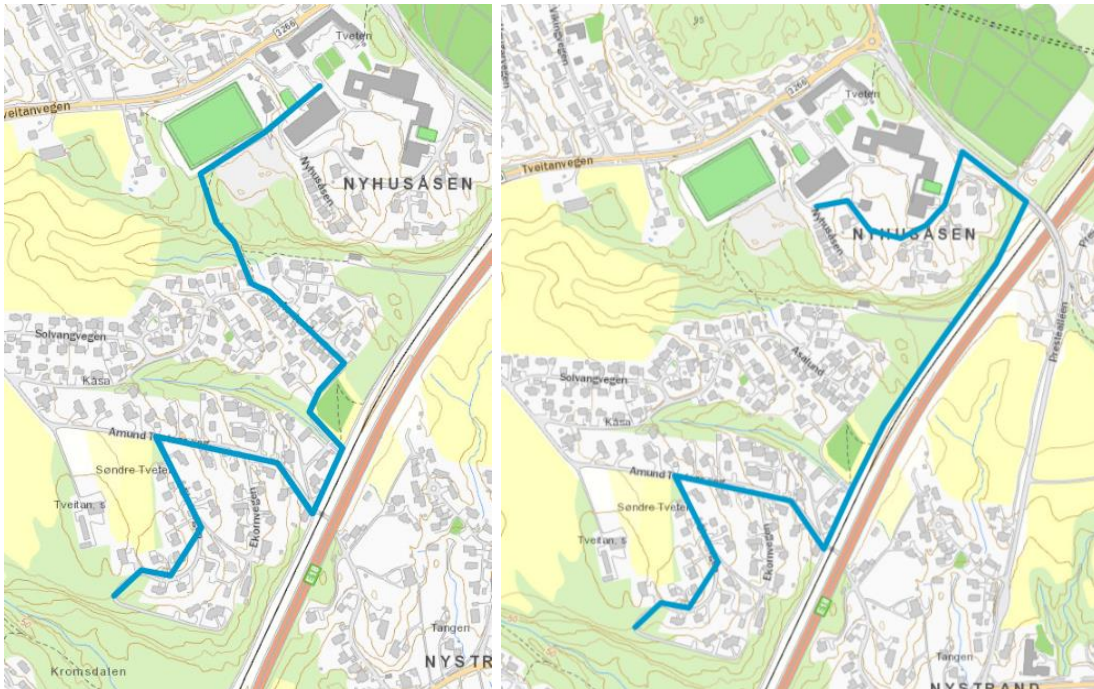
Figur 3-6 Utsnitt fra Kilden (Nibio) som viser arealer med fulldyrket jord og høy jordkvalitet tilgrensende planområdet. Det er ikke slike arealer innenfor planområdet.

### 3.10 Trafikkforhold

Planområdet grenser mot den kommunale vegen Ekrevegen. Adkomsten til planområdet er via privat del av Ekrevegen som går inn til boligene 51/406 og 51/157.

E18 går i dag øst for planområdet. Det planlegges omlegging av E18 på strekningen med reguleringsplan som ligger på høring vinteren 2021. Ny E18 vil ifølge dette planforslaget ligge i tunnel under Tveten/Preståsen.

Det er en eksisterende gang- og sykkelveg langs E18, som fortsetter videre langs Prestealléen til barne- og ungdomsskolen. Gang- og sykkelvegen gir også adkomst til idrettsbanen ved skolen. Det er også mulig å komme til idrettsbanen/skolen via sti fra Asalund.



Figur 3-7: Til venstre: Skolevei via sti. Lengde 1,3 km Til høyre: Skoleveg via GS-veg langs E18. Lengde 1,5km

### 3.11 Barns interesser og sosial infrastruktur

Området har kort veg til skole, barnehage, bademuligheter, skiløyper, akebakke og fotballbane. Barnefamilier er i flertall, og mange barn har hele sin fritid i nærområdet. Som trygg skoleveg benyttes fortau langs hovedvei eller lyssatt sti gjennom skogen. Balløkke med grillplass ligger tett inntil eks. E18 og driftes av velforeningen. Det finnes små skogholt som er fine naturlige lekeområder. Amund Tvetens veg benyttes som turveg og som atkomst til Uræddløypa (Statens vegvesen, 2015).

Nærområdet til planområdet består av etablerte boligkater med lite biltrafikk annet enn til boligene. Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole (ca. 1 km unna planområdet) hvor det er idrettsanlegg (kunstgressbane og idrettshall).

Planområdet ligger i skolekrets til Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole. Det er også barnehager i nærheten. Det er ikke fremkommet kapasitetsbegrensninger på skolene. Skoleområdene har fritidstilbud og uteområder som benyttes svært ofte av mange og er viktige for barn og unge utfoldelse og opphold.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger på et relativt flatt platå med lett skrånende terreng opp mot Ekrevegen. Utbyggingen vil benytte eksisterende veg som adkomst.

### 3.13 Teknisk infrastruktur

Det er sannsynligvis ingen eksisterende infrastruktur under bakken i planområdet da dette er skogsområde i dag. Offentlig/privat veg Ekrevegen vil benyttes gjennom planområdet.

### 3.14 Grunnforhold

Kart fra NGU viser at området består av tykk havavsetning og forvitningsmateriale.



Figur 3-8 – Kvartærgeologisk kart (NGU)

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av områdestabilitet i planområdet, se vedlegg. Denne viser blant annet at det er påvist blottlagt fjell i store deler av planområdet.

Områdestabiliteten for det aktuelle området vurderes tilfredsstillende, forutsatt at lokal stabilitet av skråningen nord for den østre delen av planområdet vurderes og ivaretas. Skråningen er vist skissemessig innenfor gult omriss på figur 3-9. Lokal stabilitet av tiltak og gravearbeider må vurderes videre i detaljprosjekteringsfasen

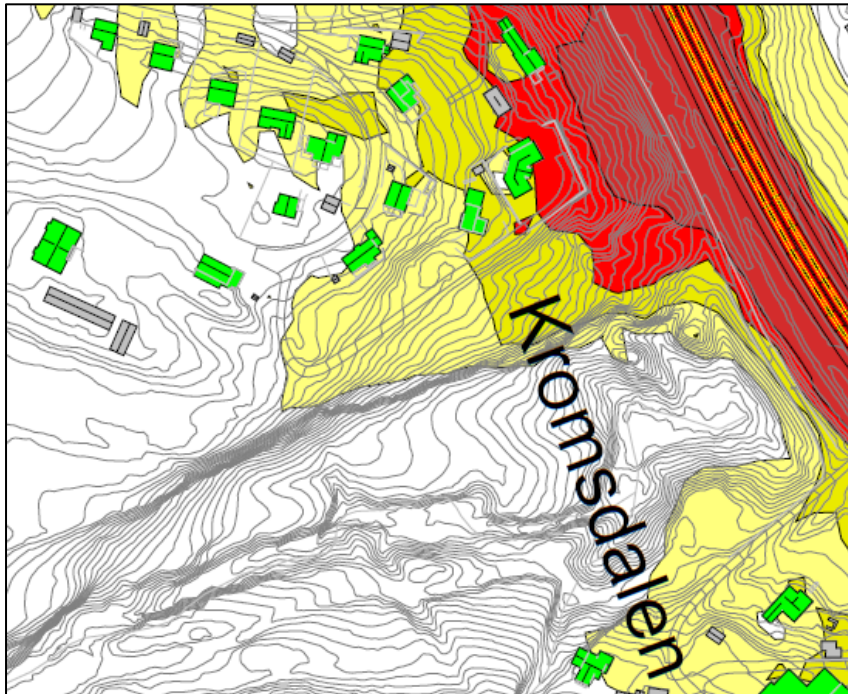


Figur 3-9 Utsnitt fra høydedata.no. Lokal skråning lokalisert innenfor gult omriss.

### 3.15 Støyforhold

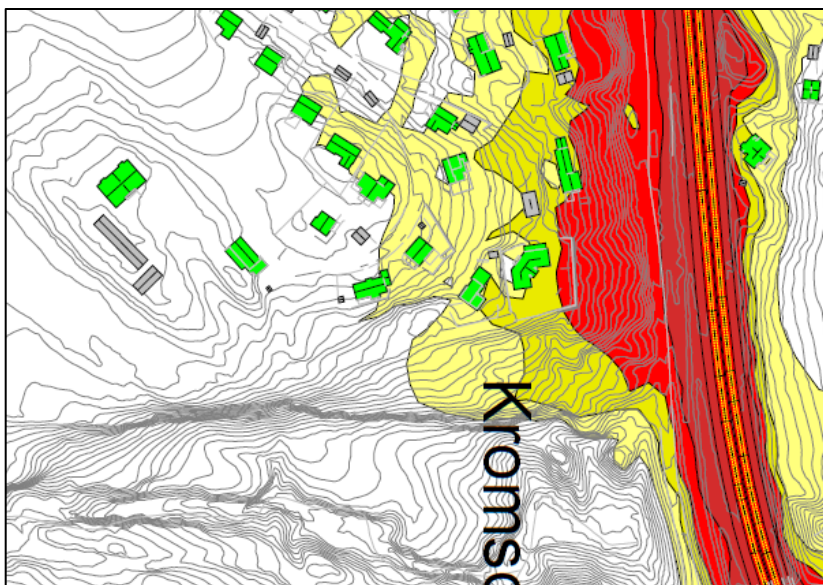
Hovedstøykilden i området er E18. Nye Veier AS planlegger ny E18 på strekningen Langangen - Kjørholt, og i forbindelse med planleggingen er det gjennomført

støyberegninger. Støyberegningen for eksisterende situasjon med dagens E18 viser at østlige deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, se Figur 3-10.



Figur 3-10 - Kartet viser en beregnet støysituasjon for dagens situasjon med eksisterende E18. Støyen er beregnet i 4 meters høyde (Kilde: Nye Veier AS).

Det er gjennomført støyberegning av fremtidig situasjon med ombygging av E18, i regi av Nye Veier AS. Støyberegningen viser beregnet støy for fremtidig situasjon med omlagt E18, inkludert støy fra sideveger, se Figur 3-11. Støyen er beregnet for en prognosesituasjon for år 2040. Beregningen viser at støysonen blir betydelig redusert ved omlegging av E18, og det er kun østre del av planområdet som har et område med støynivå mellom 55-60 dB.



Figur 3-11: Beregnet støy for fremtidig situasjon med ny E18. (Kilde: Nye Veier AS)

### 3.16 Forurensning

#### Luftforurensning

Vegtrafikk er eneste mulige forurensningskilde. Det er lite trafikk i gatene inn mot planområdet, så temaet er lite relevant for plansaken.

#### Forurenset grunn

Det er ikke kjente virksomheter eller bedrifter innenfor planområdet, kun tidligere landbruksdrift. Eiendommen er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen. Området er forsøplet og det er ikke kjent hva dette inneholder, men det ser ut som hovedsakelig hogstavfall.

### 3.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrek innenfor planområdet.

### 3.18 Risiko- og sårbarhet

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Ekrevegen er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i kap.5.19.

### 3.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet på eiendommen i dag.

### 3.20 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet følgende grunnlagsrapporter til planforslaget:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Geoteknisk vurdering av områdestabilitet
- Vurdering av naturmangfold
- Rapport arkeologisk registrering

## 4. Planprosessen

### 4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 1. oktober 2019. Det foreligger referat fra møtet.

## 4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden tirsdag 14. oktober 2020. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttale 11. november 2020.

**Nå settes det i gang privat planarbeid for reguleringsplan for Ekrevegen i Porsgrunn kommune**

Asplan Viak AS starter på vegne av Moen Eiendom AS opp privat arbeid med reguleringsplan for Ekrevegen. Det betyr at alle har mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til **fristen den 11.11.2020**. Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8.

**Beskrivelse av planarbeidet**  
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger på deler av eiendommen gnr/bnr 51/1. Planområdet er ca. 9 dekar og er lokalisert på Søndre Tveten. PlanID blir 653. Det varsles også mulig forhandling om utbyggingsavtale i henhold til § 17-4 i plan- og bygningsloven. Planen vil delvis erstatte reguleringsplan «Tveten søndre». Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.



*Forslag til planavgrensning*

**Har du kommentarer? Disse sendes til:**  
[anne.haukland@asplanviak.no](mailto:anne.haukland@asplanviak.no) eller  
til Asplan Viak AS, pb. 393 Sentrum, 3701 Skien

**Kopi av uttalelse kan sendes til:**  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)  
eller til Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

 asplan viak

Figur 4-1 Varslingsannonse

## 4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det har i varslingsperioden kommet inn 7 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget notat som følger som vedlegg til planforslaget. Merknadene er også vedlagt i sin helhet.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BRE	Renovasjonsanlegg
BLK	Lekeplass

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjørveg
-----	---------

#### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN	Naturområde
----	-------------

#### §12-6 - Hensynssoner

H560	Bevaring naturmiljø
------	---------------------

#### §12-7 - Bestemmelseområder

#	Utformling
---	------------

Plankartet er utformet på følgende måte i plankartet:



Figur 5-1 Utsnitt av plankartet datert 23.2.2022. Asplan Viak AS

### 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

I planen reguleres det tre felt for boliger, BKS, BFS1 og BFS2.

BFS1 og 2 reguleres for frittliggende småhusbebyggelse. Det er satt krav om minimum 4 boenheter totalt i feltene. Maksimalt tillatt utnyttelse er %BYA=30%.



BKS reguleres for konsentrert småhusbebyggelse i form av firemannsboliger, rekkehus eller kjedehus. Det er lagt til grunn at det skal etableres minst 15 boenheter i feltet. Maksimalt tillatt utnyttelse er %BYA=35%

Det er regulert et eget felt for renovasjonsløsning, samt snøopplag.

Det er gjennom en byggegrense i planen satt av en buffer mot naturområdet i sør for å minimere risikoen for skade på denne, samt en buffer mot landbruksarealet i vest.

Det er regulert inn en lekeplass (BLK) som måler 150 m<sup>2</sup>. Her skal det opparbeides småbarnslekeplass med lekeapparater og sitteplasser.

Nedenfor er det illustrert et mulig utbyggingsalternativ i planområdet. Det vil finnes flere alternative utbyggingsløsninger som kan gi gode boligprosjekter innenfor planområdet som oppfyller krav til tetthet, uteareal og parkering.



Figur 5-2 Utsnitt fra illustrasjonsplan datert 23.2.2022. Asplan Viak AS.

For å sikre kvalitet i planområdet er det stilt krav til levering av detaljert utomhusplan for byggeområdene som viser valg av boligtype, plassering av tiltak, adkomst/innkjøring, parkering (bil/sykkel), utearealer, terrengbearbeiding etc. Reguleringsbestemmelsene åpner for en etappevis utbygging av området. Ved delvis utbygging må det vises overordnede utomhusplaner for BKS og for BFS1/BFS2.

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Illustrasjonene fra 3D-modell under viser situasjonen for plassering av boliger i henhold til illustrasjonsplan.



*Figur 5-3 – Illustrasjon av boligplassering sett fra sydøst*



*Figur 5-4 – Illustrasjon av boligplassering sett fra bakkenivå ved ny avkjørsel og adkomstveg i vest*



*Figur 5-5 Illustrasjon av boligplassering sett fra vest. Eksisterende bolig Ekrevegen 16 til høyre i bildet.*



*Figur 5-6 Illustrasjon av boligplassering sett fra vest*



*Figur 5-7 Illustrasjon av fjernvirkning fra landbruksarealer i nordvest (fugleperspektiv)*



*Figur 5-8 Illustrasjon fra bakkenivå sett fra nord. Eksisterende bygg i forkant. Bygg med adresse Ekrevegen 16 ses til høyre i bildet.*

### Tetthet

Arealet som kan benyttes til bolig er 5,98 daa. Det er i illustrasjonsplanen vist 20 enheter innenfor planområdet. Dette tilsvarer en tetthet på 3,3 boliger per daa. Planområdet ligger innenfor det arealet som er definert som bybåndet i ATP Grenland hvor det legges opp til en foretting med minimum to boliger per dekar.

## Byggehøyder

Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

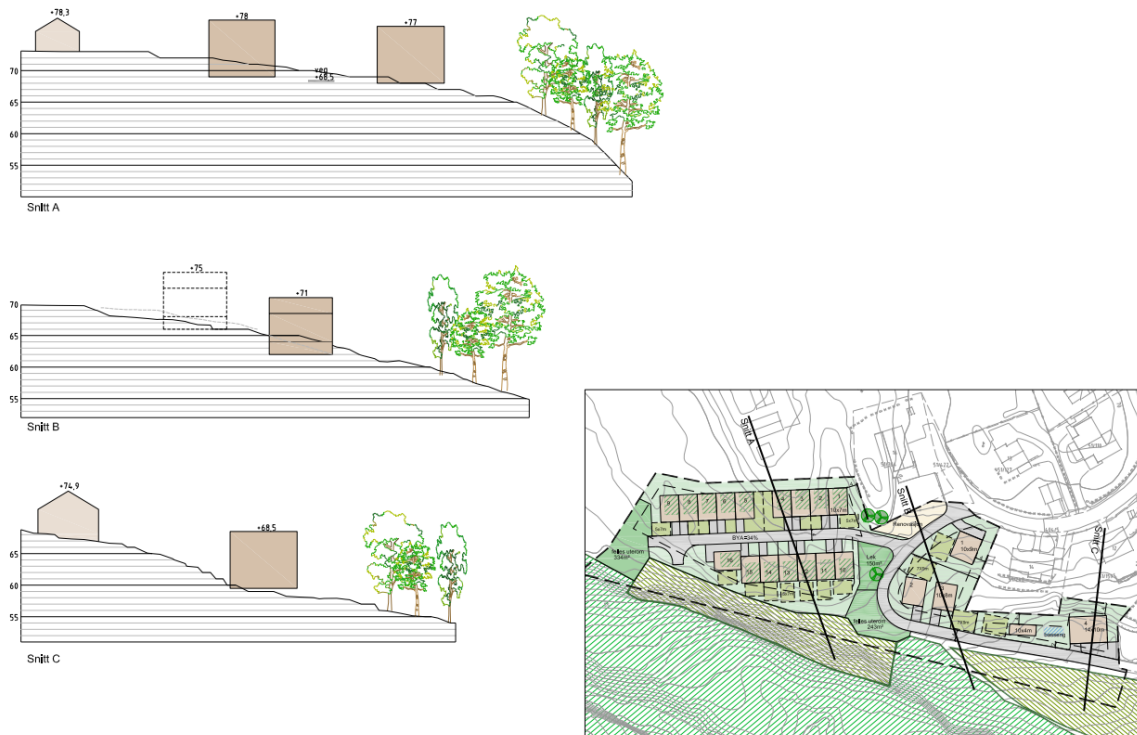
Maksimal tillatte byggehøyder for boliger i felt BFS og BKS er:

	Mønehøyde	Gesimshøyde
Flatt tak	9,5 m	-
Sal/valmtak	9 m	7 m
Pulttak	9 m	7 m

Det er åpnet for 9,5 meter byggehøyde ved flate tak er fordi det må være høyere enn gesims da det er krav til isolasjon, bjelkelag osv. Ved flatt tak skal øverste plan skal begrenses til 1/3 av grunnflaten.

Det er også satt krav om maksimal byggehøyde innenfor egne bestemmelsesområder i plankart og bestemmelser. Boligene i BFS skal etableres med underetasje (under terreng). Der terrenget legger til rette for det er det planlagt parkering i underetasje.

Figur 5-9 viser 3 lengdesnitt gjennom planområdet basert på illustrert alternativ. Snitt-tegning er vedlagt planforslaget. Snittene viser høyden på planlagt ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området. Snitt C viser maksimal byggehøyde for bestemmelsesområde 5. Her er det foreslått samme byggehøyde som eksisterende nabobygg i øst.



Figur 5-9 Snitt gjennom planområdet, datert 23.2.2022. Asplan Viak AS

## 5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i utkanten av et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til skoler og grøntområder. Det er i illustrasjonsplanen vist areal til en lekeplass og det er hjemlet rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av denne.

Figurene under viser sol-/skygge- diagram for vår/sommer/høst (høst er tilnærmet likt vår), basert på illustrasjonen i kap. 5.2. Solforholdene er tilnærmet uendret på dagtid for naboeiendommene. Det blir noe redusert sol på eiendommene øst for planområdet ettermiddag/kveld om sommeren. Figurene viser også at solforholdene for planområdet er gode. Dette gjelder også for lekearealet med en plassering som vist på landskapsplanen. En eventuell annen plassering av bygningene vil kunne endre sol-/skyggeforhold.



Figur 5-10 Solforhold 20.mars kl. 09.00



Figur 5-11 Solforhold 20.mars kl. 12.00



*Figur 5-12 Solforhold 20.mars kl. 15.00*



*Figur 5-13 Solforhold 21.juni kl. 09.00*



*Figur 5-14 Solforhold 21.juni kl. 12.00*



Figur 5-15 Solforhold 21.juni kl. 15.00

## 5.5 Parkering

Reguleringsplanen stiller krav om minst 2 parkeringsplass for bil per boenhet, og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, i henhold til kommuneplanen. Parkering er tenkt løst i tilknytning til den enkelte bolig.

## 5.6 Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett i Ekrevegen. Det må ses på pumpeløsning for nye boliger.

## 5.7 Trafikkløsning

I reguleringsplanen legges det opp til adkomst fra Ekrevegen og bruk av privat veg. Det vil bli noe nyskapt trafikk i Ekrevegen som følge av boligutbyggingen. Ny vei i felt BKS er vist i illustrasjonsplan, men er ikke regulert inn. Det er satt krav om vendehammer i reguleringsbestemmelsene, samt krav i form av dokumentasjonskrav om teknisk plan for å sikre at vei legges på en god måte.

Boliger i BFS er gitt adkomst fra eksisterende privat veg.

## 5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke nye offentlige anlegg. Hvilke deler av VA-anlegg som skal være private og hvilke som evt. skal tas over av kommunen må avklares i detaljfase/teknisk plan.

## 5.9 Miljøoppfølging

Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12

### § 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskap om planen og planområdet på land må sies å være god, og står i et rimelighetsforhold til tiltaket. Tiltaket og planens utstrekning er også avklart og godt kjent



gjennom planarbeidet. Viktige bidrag til kunnskap om temaet finnes i de offentlig tilgjengelige databasene artskart og naturbase. Supplert med gjennomførte kartlegginger i 2020 er de helhetlige verdiene bedre belyst enn tidligere.

### **§ 9 (føre-var-prinsippet)**

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet er vurdert til å være godt. Det er benyttet føre-var i vurderingen av påvirkning på enkelte større trær som ligger tett på utbyggingsområder.

### **§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Utbygginger påvirker særlig økosystemer gjennom fragmentering av livsmiljøer og gjennom påvirkning i form av økt aktivitet og støy. I det aktuelle området ligger utkanten av eksisterende bebyggelse og landbruksarealer som i stor grad fragmenterer og reduserer sammenhengen mellom ulike funksjonsområder. Kromsdalen er fremdeles et stort og intakt økosystem rett sør for selve tiltaket.

For å ivareta økosystemene best mulig er det viktig å sørge for en god buffer til Kromsdalen, samt at kontinuitet sikres for store, gamle trær i planområdet.

Det er vurdert til at tiltaket ikke utgjør en så stor samlet belastning på økosystemene at de ikke lenger vil kunne opprettholde sin funksjon.

### **§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

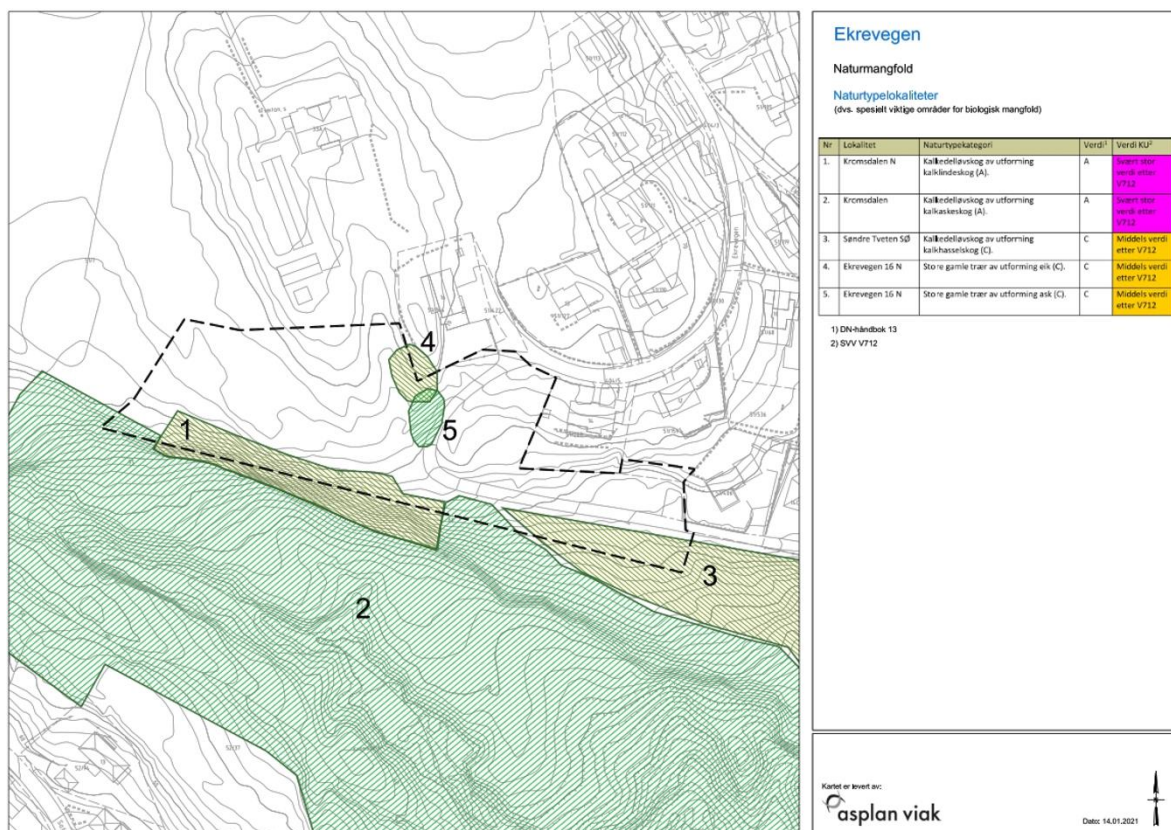
Eventuelle tiltak som er nødvendig for å sikre naturverdiene må dekkes av tiltakshaver. I dette tilfellet kan det være knyttet til sikring av enkelttrær og naturtypelokaliteter i form av gjerde o.l.

### **§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbyggingen ikke gjør mer skade enn strengt nødvendig. Dette gjelder særlig i nærheten av rotsonen til store, gamle trær som er avgrenset som naturtypelokaliteter.

### **Miljøoppfølging**

Store, gamle trær som er naturtyper lokaliteter er innmålt og vist med hensynssone *bevaring naturmiljø* i plankartet. Det samme gjelder andre naturtypelokaliteter som ligger eller i tilknytning til planområdet.



Figur 5-16 Naturmangfold innenfor planområdet. Asplan Viak AS

H560-1 omfatter i hovedsak en kalklindskog (markert med 1 i figur over). Kalklindskogen er gitt A-verdi. Det tillates ikke fysiske inngrep i form av hogst, graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg i sonen.

H560-2 omfatter en kalkdeløvsog med C-verdi (markert med 3 i figur over). Det tillates ikke fysiske inngrep i form av graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg innenfor hensynssonen. Det tillates skånsom utsiktshogst på arealet – dette skal gjøres i samråd med grunneier og naturfaglig fagkyndig. Lokaliteten ligger på nedsiden av eksisterende adkomstveg.

H560-3 omfatter et tre som er naturtype med C-verdi (markert med 4 i figur over, figuren viser utstrekning av 2 trær der det ene forutsettes fjernet). I hensynssonen skal eksisterende tre bevares inkludert treets rotsone og krone. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, samt eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

I anleggsperioden må treet gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor kronen.

H560-4 omfatter utvalgt naturtype i form av eldre eiketre. Innenfor hensynssonen skal eksisterende tre bevares inkludert treets rotsone og krone. Treet står i plangrensen mot gbnr 51/364.

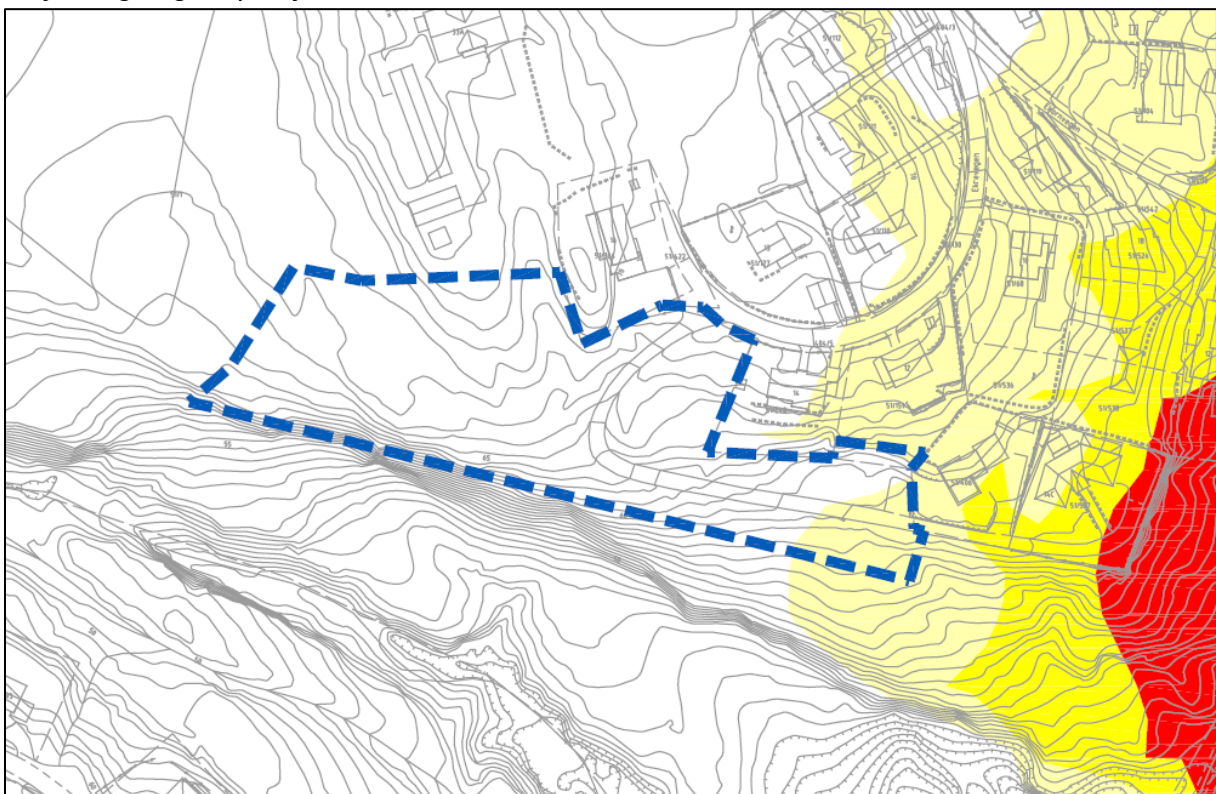
Naturmangfold er utdypende beskrevet i vedlagt rapport.

Vannforekomsten i Kromsdalen blir ikke direkte berørt av planforslaget da bekken ligger 60 meter unna planlagt bebyggelse. Det forventes derfor ikke at etablering av boligfeltet vil ha negativ kjemisk eller økologisk påvirkning på vannforekomsten.

### Støy

Ved planlegging av nye boliger gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021). I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk.

Støyvarselkartet for området (inkludert omlegging av E18) viser at kun den østlige delen av tomta ligger innenfor gul støysone. Enkle grep kan gjøres slik at man unngår å plassere rom til støyfølsomt bruk og uteplass innenfor den gule sonen, og det er ikke behov for ytterligere støyberegninger i prosjektet.



Figur 5-15 - Støyvarselkart beregnet i 4 meters høyde. Kilde: Nye Veier AS. Varslingsgrensen vises med stiplet linje.

### Overvann

Overvann skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Det vil ikke være behov for å koble seg på kommunens overvannssystem. Detaljer vil avklares i overvannsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden. Det vil være naturlig å lede overvann til Kromsdalen og vassdrag i denne.

### 5.10 Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

### 5.11 Uteoppholdsareal

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er krav til å vise arealene i illustrasjonsplanen, og der er det vist muligheter for uteoppholdsareal, både felles uterom og lekeplass, samt egne uteoppholdsarealer. Det er lagt opp til 50 m<sup>2</sup> takterasse for hver boenhet som vil dekke en del av eget uteoppholdsareal.

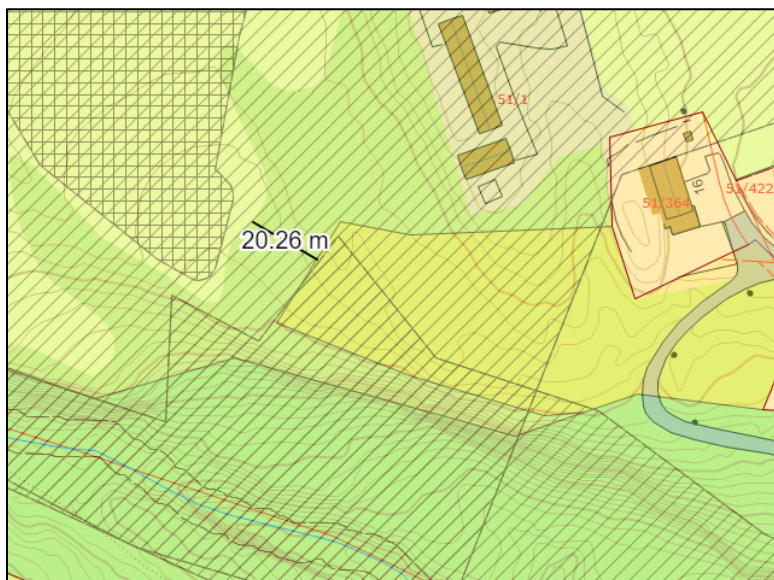
Krav fra kommuneplanen:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på Terrengnivå
Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

Det er stilt krav om minst 150 kvm lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen kan inngå i areal til felles uteareal.

### 5.12 Landbruksfaglige vurderinger

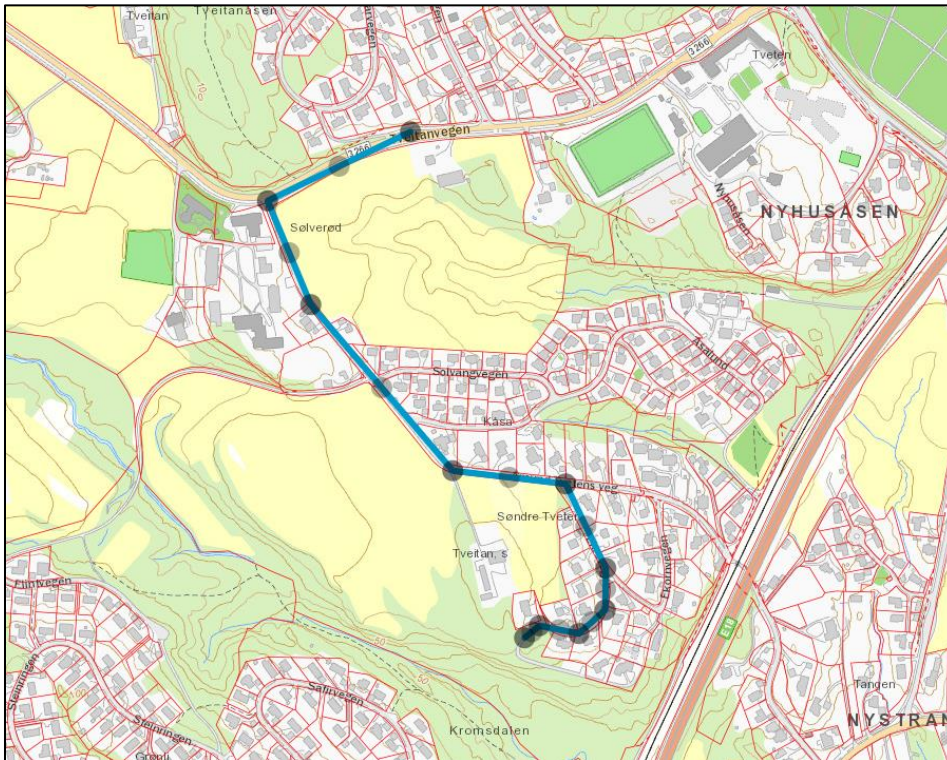
Plangrense mot vest ligger ca. 20 meter fra dyrket mark. Mellom plangrense og dyrket mark er det ung løvskog. Det blir ikke beslaglagt dyrket mark eller dyrkbar mark i planforslaget. I følge historiske flyfoto har arealet har vært skogkledd siden 50-tallet.



Figur 5-16 – Avstand til dyrket mark.

### 5.13 Kollektivtilbud

Nærmeste busslinje er i Tveitanvegen. Avstand er ca. 1 km.



Figur 5-17 Avstand til nærmeste bussforbindelse

### 5.14 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er også vurdert av fylkeskommunen å være mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i området.

### 5.15 Sosial infrastruktur

Viser til kap. 3.11.

### 5.16 Rekreasjon og friluftsliv

Det er ingen kartfestede stier/turveier i planområdet som kan bli berørt av planforslaget, selv om området omfattes av kartlagt friluftsområde A92 Kromsdalen – Flåtten – Bjørntvedt.

Planområdet ligger i sonen mellom eksisterende bebyggelse og naturområde langs Kromsdalen, det er derfor svært kort veg og trafiksikker adkomst til nærliggende grøntstruktur (naturområder) for de nye boligtomtene.

### 5.17 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

## 5.18 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknaden.

## 5.19 Plan for avfallshenting

Det er avsatt et eget areal for renovasjonsløsning. Følgende krav gjelder:

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
Antall boenheter	Avfallsløsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.

Figur 5-15-18 - Krav til avfallsløsning- utklipp fra kommuneplanen

## 5.20 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 02.02.2022. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Tabell 5-1 Resultat fra risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Skred				Sikre gjennom reguleringsbestemmelser at lokalstabilitet av tiltak og gravearbeider vurderes av geoteknisk fagkyndig i detaljprosjekteringsfasen.

Følgende risikoreducerende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene:

«Før det gis igangsettingstillatelse skal lokalstabilitet av tiltak og gravearbeider vurderes av geoteknisk fagkyndig.»

## 5.21 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Uteområder og lekeplass

## 6. Oppsummering av virkninger/konsekvenser av planforslaget

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken. Alle temaer som i sjekklista er krysset av for «ja» er kommentert i beskrivelse av planforslaget.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, og planen har fokus på fortetting og å skape gode boligområder. Planen legger til rette for boligbebyggelse i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligområde på Tveten. Planforslaget er utformet slik at det gir fleksibilitet til valg av ulike boligløsninger/boligtyper, samt en trinnvis utbygging av området.

De nye boligene vil få en god beliggenhet med tilknytning til barne- ungdomsskole og idrettsanlegg, samt meget kort avstand til grøntarealer.

Planen er utformet for å på best mulig måte ivareta viktige natur- og landbruksverdier i planområdet. Det blir en buffersone på ca. 20 meter til landbruksarealene, og det må felles en gammel ask som følge av tiltaket. Det settes bestemmelser som skal sikre nærliggende naturverdier i Kromsdalen, samt hule eiker innenfor planområdet.

## Referanser

Solvang, R. (2021). *Vurdering Naturmangfold Ekrevegen*. Asplan Viak AS.

Statens vegvesen. (2015). *Temarapport nærmiljø og friluftsliv - konsekvensutredning for kommunedelplan*. Statens vegvesen.

Grunnteknikk AS (06.10.2021), Porsgrunn, Ekrevegen boligområde - vurdering av områdestabilitet, doknr. 115090n1.



## 7. Vedlegg:

- Illustrasjonsplan
- Lengdesnitt
- ROS-analyse
- Grenlandsstandardens sjekklister
- Oppsummering av innspill til varsel om oppstart
- Kopi av innkomne høringsuttalelser
- Geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Teknisk notat 11509n1. Grunnteknikk AS
- Arkeologisk rapport
- Rapport om naturmangfold
- Varslingsliste
- Varslingsbrev
- Annonse