



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <16/15259>
PlanID: 1403

Reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta

<Detaljregulering>

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2



1. Sammendrag

Forslag til detaljregulering har som hovedmål å regulere for frittliggende småhusbebyggelse og et område for konsentrert bebyggelse. Stor del av nordlige del av planområde reguleres til friområde og tursti til strandsonen.

Trafikksikringstiltak i form av bussholdeplass, fartsnedsettelse og fotgjengerfelt med mer er dokumentert i plandokumentene.

Planlagt ny gang- sykkelveg fra Moen og sydover til Montessori skolen skal sikres i utbyggingsavtaler, som er nedfelt i reguleringsbestemmelser.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med ny plan er å regulere arealet til konsentrert boligformål, åpen småhusbebyggelse, kjøreveg, parkering, lekeplass og hensynssoner.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er XT-Bygg AS og plankonsulent Svanberg Byggteknikk i samarbeid med Asplan Viak AS fremmer planforslaget. XT – BYGG AS har opsjon på kjøp av eiendommene Gbnr. 39/168 og 39/21. Hjelmmels innehaver er Sameiet Solbakken, Bergsbygda.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Bestemmelser og retningslinjer i Kommuneplanens arealdel, er det fattet følgende vedtak av bystyret dat. 26.03.2015

”5.2 Bergsbygda (pbl § 11-9 nr. 8)

Godkjenning av nye bruksenheter for bolig, fritidsbolig og næring med adkomst fra Fv4 Bergsbygdavegen sør for Bergsbygdavegen 164 (Døvika) skal ikke skje før gang- og sykkelveg er etablert fra vegkryss Bergsbygdavegen/Oksumvegen (Vissevåg) til bro over Bergselva, og minimum ensidig fortau er etablert i kurve fra Bergsbygdavegen 181 til bru ved Røtuabekken og gang- og sykkelveg vist i reguleringsplan for Røtuaosen (PlanId 1008) er etablert.

Utbedring av trafikksikkerhetstiltakene i første avsnitt kan utføres i etapper. Dette sikres i utbyggingsavtaler, som bestemmelser i reguleringsplaner. Utbyggingsavtalene legges frem for Utvalg for plan og kommunalteknikk. ”

2.4 Utbyggingsavtaler

Trafikksikkerhetstiltak i form av gang- sykkelveg fra Moen og sydover til Montessori skolen skal sikres i utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen legges frem for Utvalg for plan og kommunalteknikk.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 04.11.2016. Det ble ikke opplyst om behov for konsekvensutredning i møtet.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Området er i dag uregulert, men er med i kommuneplanens arealdel av 26.03.2015., hvor området er avsatt til nåværende og fremtidig boligområde.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Ingen kjente.

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Øst for Bergsbygdavegen er det igangsatt planarbeid med plannavn Solbakkmoen I planen for Solbakkmoen vil ny G/S veg være med som følge av rekkefølge krav i kommuneplanens bestemmelser. Planområdet har et areal på 147,8 daa. Planen har fått PLANID 1016

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

Ingen kjente.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planforslaget skal forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:

- for styrking av barn- og unges interesser.
- for samordnet areal- og transportplanlegging.
- for klima- og energiplanlegging i kommunen.
- for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

3.6 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer ligger innenfor planområdet:

GNR.	BNR.	ADRESSE HJEMMELS INNEHAVERE
39	21	Sameiet Solbakken, Bergsbygdavegen 357, 3949 PORSGRUNN
39	168	----- " ----- , Solbakken 2, ingen adresse funnet.
513	1	Statens vegvesen region Sør, ingen adresse funnet (veggrunn Fv. 4)

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Bergsbygda er en bygd i Porsgrunn kommune som ligger langs østsiden av Eidangerfjorden. Avstand til Porsgrunn sentrum er ca. 10 km. Det bor om lag 600 innbyggere i bygda. Bygda utgjør et eget lokalsamfunn som er naturlig geografisk adskilt fra resten av kommunen.



4.3 Dagens arealbruk

Planområdet ligger langs FV 4 Bergsbygdavegen med stedsnavn Solbakken. Området er en blanding av spredt bolig- og fritidseiendommer.

Avstand fra planområdet til Røra badeplass og Montessori skolen er ca. 1. km.

4.4 /4.5 Stedets karakter og landskap

Solbakken ligger naturskjønt til i landlige omgivelser med flotte strender, badeplasser, sjø, skog, kulturlandskap og gode fiskemuligheter. Om vinteren er det skiløyper rett utenfor døren. Det finnes en aktiv velforening som arbeider for innbyggernes beste.

Terrenget hvor det planlegges boliger er relativt flatt med slakt fall sydover. Det er åpne arealer med gressbunn med noen løvtrær i kantsonene. Skråning nordover ned til strandsonen er skogkledd og relativt bratt.

I planområdet er det to eldre garasjer – og uthusbygninger. Disse planlegges revet for å gi plass til ny boligbebyggelse.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Telemark fylkeskommune svarer, at de ikke kjenner til automatiske fredete kulturminner som er i konflikt med reguleringsplanforslaget.

Arkeologiske registreringer i marka ble utført i mai/juni 2017. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble imidlertid gjort funn av tre artefakter fra steinbrukende tid i den tidligere dyrka marka i søndre del av planområdet. Disse er lagt inn i Askeladden med Id 229433, men med status ikke fredet.

Det legges inn fast tekst i reguleringsbestemmelser om meldeplikt hvis det oppdages automatiske fredede kulturminner i planområdet iht. anbefalt tekst fra Fylkeskommunen.

4.7 Naturverdier

BioFokus har utført undersøkelse om biologisk mangfold på områder som skal bebygges innenfor planområdet, med konklusjon at det ikke er funnet verdier som anses av betydning, som er til hinder for en utbygging.

Forslagstiller viser til plankart hvor byggegrenser er trukket tilbake fra brinken. Aske treet og de tre furuene kan bli stående som en del av utomhusområde for områdene BFS1 og BKS1.

Det tas likevel inn tekst i reguleringsbestemmelsene som ivaretar intensjonen i naturmangfoldloven:

- Dersom det oppstår skade på naturmangfoldet eller fare for alvorlig skade som følge av aktiviteter som reguleres etter denne loven, skal den ansvarlige så fort som mulig varsle myndigheten etter loven. Iht. naturmangfoldloven § 65.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er registrert at strandområdet i Kjerkebukta benyttes til friluftaktiviteter. Det er stiftorbindelse ned gjennom skogsterrang frem til strandsonen.

Intensjonen er at strandområdet skal være mest mulig uforandret, men at det tilrettelegges med parkeringsplasser for besøkende og tursti ned til strandområdet.

4.9 Trafikkforhold

Eksisterende eiendommer har nå atkomst fra FV 4. Kjørevegen inn til bolig-fritidseiendommer er en felles privat veg. Ved avkjørsel er det busstopp på begge sider av Fv. 4.

De fleste barna kjører buss eller blir fraktet med bil av foresatte til skolen. Ferdsel til skolen skjer langs Bergsbydavegen. Montessori skolen har innført sykkel sertifikat, før elevene får lov å sykle til- og fra skolen.



Eksisterende sydgående bussholdeplass.

Trafikk bilde:

Forslagsstiller kontaktet Vegvesenet for å få opplysninger om ÅDT, ulykkestatistikk og fartsgrenser. Vegvesenet sendte følgende e-post dat 10.03.2017:

”Ådt på fv. 4 fra Døvika og sydover er ca. 500, mens det mellom Lillegårdskrysset og Døvika er ca. 1500 kjøretøy i døgnet.

Fartsgrensen på denne strekningen er 60 km/t. Det er 60 km/t fra Lillegårdskrysset til Røra, så er det 40 km/t forbi badeplassen på Røra og forbi skolen. Se vedlagte kartutsnitt, der mørk grønn er 60 km/t, lys grønn er 40 km/t og rød er 80 km/t.

Vedlagt finner dere også kart som viser 3. personskadeulykker på strekningen fv. 4 Vissevåg – Bergsbygda skole, i perioden 2009-2016.”

Forslagstiller gjennomførte trafikk telling langs planområdet tirsdag 05.09.2017., mellom kl 07.45 og 08.45.

Perioden er valgt ut ifra anerkjent forskning som en av de belastede (travleste) timen og som sammenfaller med skolebarnas bevegelsesmønster til Montessori skolen, til Tveten U-skole og videregående skoler i Grenland.

Formålet med trafikk telling var å kartlegge bevegelsesmønstret til myke trafikkanter og sammenligne oppgitt ÅDT tall opp imot dagens trafikk tall.

Tirsdag 05.09.2017. – Oppholdsvær/yr

Type trafikk	Personbil	Myke trafikkanter (Gående/sykkel)	LASTEBIL/BUSS	MOPED
BERGSBYGDAVEGEN (både nord – og syd trafikk)	61	2	6	1
SYKKEL TIL SKOLE		1		
ANTALL KRYSENDE VED BUSS STOPP SYDOVER (elever)		2	0	0
TUR GÅERE.		2	0	0
ELEVER MED BUSS TIL M-SKOLE		19	0	0

Som tabellen over viser var det en del personbil trafikk langs Bergsbygdavegen denne tirsdags morgen. Det ble observert en del biltrafikk sydover med barn i bil noe som tyder på foresattes skoleskys. Kun to elever gikk på skolebussen ved avkjørsel Solbakken/Solbakkmoen til Montessoriskolen den skoledagen. Intervju av bussjåfør ga nye opplysninger om elevers bevegelsesmønster, med bl.a. opplysning om at ca. 50 elever er innvilget busskort i nordgående retning, men at bussen sjelden er fullsatt.

Spørsmål til Montessori skolen:

Forslagstiller har hatt kontakt med Montessori skolen for å få kartlagt utfordringer, ønsker og behov. Den viktigste tilbakemeldingen gjelder trafikksikkerhet på skoleveg, hvor følgende gjengis:

”Vi ønsker fortrinnsvis G/S vei ved en utbyggelse. Det er en egen gruppe i bygda der representant fra FAU ved skolen er med som jobber med veien og trygg skolevei. Det er en liten interessekonflikt rundt trafikksikring i bygda. For skolens del, for befolkning i Røraområdet og for de planlagte tomtene vil det være mest hensiktsmessig med

trafikksikring på strekningen Vissevåg-skolen. For befolkningen i Døvika, som bor nærmest trafikken, er det mest hensiktsmessig om tiltakene settes inn der. Her må det gjøres en helhetsvurdering av hvor trafikksikringstiltakene vil være mest hensiktsmessige.”

4.10 Barns interesser

Lekeplass for de minste barna blir ivaretatt, ved at det tilrettelegges lekeareal på ca 230 m² innenfor planområdet. Grendelekeplass er etablert på skoleområdet i en avstand på 1,0 km. Her er det ballplass og lekeapparater m.m.

4.11 Sosial infrastruktur (*barnehagedekning, skolekapasitet med mer*)

Området hører under Tveten skolekrets og avstand fra Solbakken til Tveten skole er ca. 6 km. De fleste barna i området er innskrevet på Montessori skolen ved Røra. Bergsbygda har ingen offentlig barnehage.

Montessori skolen i Bergsbygda har SFO tilbud og barneskole. Skolens ledelse er kontaktet og de har gitt følgende tilbakemelding:

1. Dagens elevtall er 64. Det ser ut som vi blir 66 fra høsten. Vi merker en økende pågang av elever som ønsker å gå på skolen. Vi får søkere fra hele kommunen.
2. Skolebygningen er godkjent slik bygningsmassen er pr. i dag for 80 elever. Vi har imidlertid godkjenning til å drive skole for 100 elever, men da må vi bygge ut. Vi har engasjert arkitekt for å se på mulighetene for å utvide lokalene. Det foreligger tegninger på hvordan dette kan gjøres. Det er en utfordring for oss økonomisk å investere i bygninger. Vi har i hovedsak vår inntekt fra staten som betaler en viss sum pr. elev. Dette går stort sett til den daglige driften. Vi leter derfor etter måter å finansiere en utbygging på. Vi tar gjerne i mot hjelp fra utbyggere for å få et godt skoletilbud med god nok kapasitet i Bergsbygda. Det kan være i form av kompetanse, sponing eller andre ting. Vi har et stort ønske om at alle som bor i Bergsbygda skal ha mulighet til å benytte skolen.
3. Prognosen tilsier at det er i snitt om lag 10 barn i hvert årskull i bygda. Noen få velger ikke å benytte skolen, mens vi i tillegg får søkere utenfra bygda.
4. Pr. i dag er det ingen planer for barnehage i skolens regi, men det er et ønske om å få til en barnehage. Siden det allerede er full barnehagedekning i Porsgrunn, vil trolig ikke kommunen gi oss tilskudd. Da blir det umulig å drive barnehage. Kommunene har forøvrig et gjeldene vedtak på at alle nye barnehageplasser skal være i kommunal regi. Det politiske flertallet i Porsgrunn vil ikke ha flere private barnehager.

4.12 Universell tilgjengelighet

Tomteområdet er relativt flatt og det er kort avstand fra planlagte boliger til bussholdeplasser.

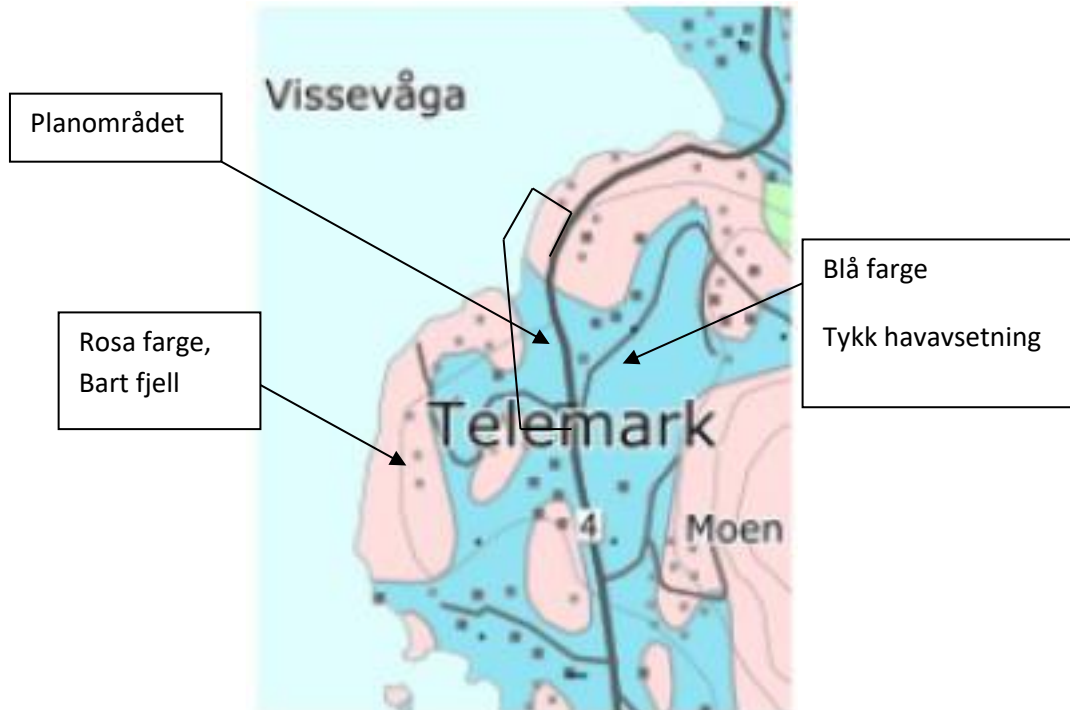
4.13 Teknisk infrastruktur

Offentlig vann- og avløp er tilgjengelig i området. Noen naboer har i forbindelse med varsel til planarbeidet dokumentert at de har lagt privat ledningsnett frem til offentlig kum 92510.

Trafo/energianlegg ligger ved kryss til Bergsbygdavegen på eiendommen gbnr. 39/9.

4.14 Grunnforhold

I løsmassekart for Porsgrunn viser kartet at planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke ned mot strandsonen. Området øst på planområdet og sydover er vist som tykk havavsetning.



Ved arkeologisk registrering ble undersøkelsen gjennomført ved spadestikk over hele området som skal bebygges. Under matjorda er det rødbrun sand over gul sand, noe som bekrefter moreneavsetning.



Medio mai 2018 ble det gjennomført iht. enkel grunnundersøkelser for bygging av småhus jf. Sintef/Byggforsk detalj nr. 511.204.

I byggeområde BKS1 som reguleres til rekkehus ble det foretatt undersøkelser på 12 punkter. (se vedlegg 22) På dette byggeområdet er det planlagt rekkehus nærme kantskrenten ned skråning til Kjerkebukta. Grunnundersøkelsen viser at det er matjordlag på 0,4 – 0,6 meter og deretter rødbrun sand ned til 1,1 meters dybde. Grunnens fasthet var tilnærmet lik beskrivelsen i tabell 351, hvor 12 millimeters armeringstang ble rammet bare ca. 50 millimeters pr. slag. Det er i tillegg observert fjell i dagen i skråning ned mot strandsonen, som vil hindre evt. utgliding av masser.

For byggeområde BFS1 som også er vist nærme kantskrent er situasjonen annerledes i og med at grunnen på området består av synlig fjellparti i dagen.

Tabell 351

Forenklet bestemmelse av grunnens fasthet

Jordart	Fasthet	Kjennetegn, alternativ 1	Kjennetegn, alternativ 2
Grus, sand	Fast lagret	Spett er vanskelig å slå ned.	12 mm armeringsstål rammes bare 50–100 mm per slag med 2,5 kg slegge.
	Middels fast lagret	Spett er lett å slå ned.	12 mm armeringsstål rammes lett ned med slag fra 2,5 kg slegge.
	Løst lagret	Spett er lett å støte ned.	12 mm armeringsstål kan presses ned for hånd.

Det vil i planbestemmelsene settes generelle bestemmelser om at man i forbindelse med grave- og grunnarbeider i området må ta hensyn til grunnforholdene.

4.15 Støyforhold

Støysonekart laget av statens vegvesen for Porsgrunn kommune er retningsgivende for trafikkstøy langs fylkesveg 4, Bergsbygdavegen. Støyberegningene er beregnet utifra dagens situasjon med 60 km/t fartsgrense. Når maks tillat fartsgrense skal nedsettes til 50 km/t vil støysonen bli redusert. Støysonekartet viser uteoppholdsareal på eiendommene som ligger vest for boligene ligger utenfor gul sone. Støyforhold og plassering av uteoppholdsareal tas inn i regulerings bestemmelser.

4.16 Luftforurensning

Planområdet ligger i landlige omgivelser uten kjente forurensnings kilder som kan forurense.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Ingen kjente.

4.18 Risiko- og sårbarhet er

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhets analyse. Risiko- og sårbarhets matrise er utarbeidet og innarbeides i reguleringen.

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Oppsummering av viktige punkter fra oppstartsmøte:

I referat fra oppstartsmøte har kommunen følgende punkter som skal vurderes:

- Minner om § 8 – 12 vedr. biologisk mangfold, naturtype kartlegging.
- Kulturminne registrering.
- Samfunnssikkerhet med ROS analyse.
- Veg- og trafikksikkerhet med bl.a. GS-veg/fortau langs Bergsbygdavegen
- Barn/unge, lekeplass med tilpasset kvalitet iht. kommunens normer
- Overvann skal håndteres lokalt, VA plan skal sendes til godkjenning.
- Forholdet til allmennheten – sikre atkomst til strandsonen.

Forslagstillers kommentar: Alle punktene som er tatt inn i referat fra oppstartsmøte, er vurdert og kommentert i planbeskrivelsen. Noen av punktene er også med i svarbrev fra offentlige instanser hvor det gis spesifikke krav og henvisning til normer samt overordnende planer. Det er gjennomført både arkeologisk- og biologisk registrering i planområdet.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. Planprogram

Planen ble varslet i to lokale aviser den 11.01.2017.

Tilstøtende naboeiendom Gbnr. 69/16 er kontaktet med spørsmål om de ønsker å bli med i reguleringsprosessen, noe de ikke ønsket å være med på.

Forslagstiller har kontaktet Statens vegvesen for tilleggs spørsmål angående trafikksikkerhet, Ådt på Fv 4. og ulykkes statistikk. Videre er Montessori skolen kontaktet med spørsmål om skolekapasitet, trafikksikkerhet og lignende. Fylkeskommunens team for areal og transport har etter forespørsel gitt tilbakemelding på hvilken type holdeplasser og utrustning på holdeplass plattform.

Forslagstiller har i tillegg vært deltager på flere møter vedrørende finansiering av ny GS veg fra planområdet og sydover til skolen.

5.3 Innkommende merknader:

Det har kommet inn 4. uttalelser fra offentlige instanser og organisasjoner til det pågående planarbeidet. Fire naboer har sendt merknader angående privat veg, vann- og avløpsforhold m.m.

1. Telemark Fylkeskommune 10.02.2017:

Det vises til varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for eiendommene Gbnr. 39/168 og 39/21 m.fl, Bergsbygda i Porsgrunn kommune.

Området som varsles er i kommune planens arealdel avsatt til fremtidig boligområde.

Hensikten med detaljreguleringsplanen blir å regulere eiendommen Gbnr. 39/168 og 39/21 til boligformål. Området er planlagt utviklet med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner

Vi har ikke opplysninger i våre arkiver om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vår kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart. I henhold til kulturminneloven § 9 må vi derfor utføre en arkeologisk registrering før vi kan gi endelig uttalelse til planen (jf. kulturminneloven §§ 3 og 8). Det er i første rekke visuell overflater registrering og prøvestikk med spade etter ikke-synlige automatisk fredete kulturminner som er aktuelt.

Behandling av automatisk fredede kulturminner

Automatisk fredete kulturminner skal som hovedregel vises som hensynssone i plankartet, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-8 d (båndlegging etter kulturminneloven) og 12-6. Hensynssonen skal følges av bestemmelser som sikrer hensynet til kulturminnet, jf. pbl § 12-7.

Vi gjør også oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en postadresse eventuell melding.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Siden deler av reguleringsplanen kommer inn under Norsk Maritimt Museums ansvarsområde, er saken oversendt til museet. Norsk Maritimt Museum trenger å gjennomføre en kulturminneregistrering under vann innenfor plangrensen (Kjerkebukta) før de kan gi en endelig uttalelse i saken. Norsk Maritimt Museum tar kontakt med Porsgrunn kommune for nærmere avtale om tidspunkt for dette (det må være isfritt).

Hensyn til nyere tids kulturminner

Vi har ikke opplysninger om at det finnes nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional i planområdet.

Arealbruk

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025 (ATP Grenland) ble vedtatt 17. juni 2014. Planen er førende for arealbruken i Grenland, og gir en felles strategi for utvikling av arealbruk og infrastruktur. Planens hovedmål er å legge til rette for befolkningsvekst, samtidig som bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi. Et av grepene i planen er at minimum 80 % av nye boliger skal ligge innenfor bybåndet. Vi minner om at boligområdet i Solbakken-Kjerkebukta ligger utenfor bybåndet og at en ved en eventuell regulering må forholde seg til føringene i ATP Grenland.

Strandsonehensyn

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår det uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vi minner om at det ved utarbeidelse av planer for ny bebyggelse i strandsonen skal legges særlig vekt på tilrettelegging for allmennhetens bruk og tilgjengelighet til strandsonen. Vi viser også til at Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 5.2, som gir klare retningslinjer for utbygging og nye tiltak i 100-metersbeltet.

Trafiksikkerhet

Bergsbygdavegen er en fylkesveg med mange utfordringer i forhold til trafiksikkerhet for myke trafikanter. Fylkeskommunen får allerede i dag mange henvendelser når det gjelder forholdene for gående og syklende. Dersom en legger nye boligområder langs denne strekningen er det fare for at problemene vil kunne bli ytterligere forsterket. Trafiksikkerhet og framkommelighet, særlig for myke trafikanter må være et viktig utredningstema i reguleringsprosessen. Både nasjonale, regionale og kommunale myndigheter har målsettinger om at befolkningen skal gå og sykle mer. Da må også samfunnet legge til rette for dette. Pr i dag har fylkeskommunen ingen vedtak eller planer om å investere i utbedringer eller GS- utbygging langs Bergsbygdavegen og vi vil som et utgangspunkt anbefale at mest mulig boligbygging lokaliseres der infrastrukturen allerede ligger til rette for det.

Skolebarn i området vil kunne ha krav på skoleskyss. Fylkeskommunen har ansvaret for å dekke mesteparten av skoleskysskostnadene der elevene bor mer enn 4 km fra skolen. Vi vil påpeke at økte kostnader til skoleskyss fører til at utgiftene må dekkes fra den øvrige kollektivtrafikken, noe som kan føre til redusert tilbud ellers i området.

Vurdering

Det regionale kulturminnevernet har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes. Det er imidlertid uavklart om reguleringsplanen er i konflikt med regionale og/eller nasjonale arealbruksinteresser (fortrinnsvis automatisk freda kulturminner). Telemark fylkeskommune vil av den grunn ikke gi endelig uttalelse til reguleringsplanforslaget før undersøkelsene etter kulturminneloven § 9 er oppfylt, dvs. at de varslede undersøkelser er gjennomført.

Ut over de forholdene som er nevnt over har vi ingen merknader til at reguleringsarbeidet settes i gang.

Forslagstillers kommentar:

Planlagte reguleringsområde legges til rette for 8 eneboligtomter og 8 leilighetsenheter. Siden området ligger utenfor bybåndet vil utbyggingen ligge under 20 % grensen i form av mindre utbygginger utenfor gangavstand til metrolinjene. Vi mener at noen av målsetningene ved ATP Grenland allikevel er oppfylt:

- Maks avstand fra nye boliger til busstopp i Bergsbygdavegen er 100 m.
- Fra plan området til Monterssori skolen planlegges det GS veg/fortau som tilrettelegges for trygg skoleveg for gående- og syklende.
- Boligtomtene ligger i landlige omgivelser uten nedbygging av dyrket mark.
- Nåtidens trend er økt bruk av el-sykkel og el-biler. En undersøkelse gjort av NAF i august 2017 viser at over 30 % av de spurte vil kjøpe el.- bil neste gang. Dette er positive tall, vi syns det gir grunn til optimisme med tanke på at klimamålene skal nås. Avstand til kjøpesenter på Moheim er ca 4. km og til Kjølnes området 7. km. Rekkevidden på El. sykkel på to eller tre hjul er varierende, men batteri kapasiteten tilsier en rekkevidde på inntil 40 km. Eksempelvis har bilmerke Renault Zoe blitt testet med en rekkevidde på 210 km på vinterkjøring.

I brev til anmodning om oppstartsmøte ble det nevnt spørsmål om småbåtanlegg i strandsonen. Kommunen anbefalte ikke småbåtanlegg av hensyn til sjeldne sivplanter i strandsonen, samtidig som strandsonen er en yndet badeplass med svaberg/sandstrand. Videre ønsket kommunen en stiforbindelse fra Bergsbygdavegen ned til vannkanten. Planen om småbåtanlegg er ikke med i reguleringsplan forslaget. Stiforbindelse med allmenne parkeringsplasser er tatt inn i reguleringsplanen.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas ved ny gang sykkelveg eller fortau sydover til Montessori skolen. Fartsgrensen nedsettes fra 60 til 50 km/t og det etableres kantstopp for buss med opphøyd fortau, 512 skilt og ledelinje for universell utforming.

Arkeologisk registreringer ble utført i mai/juni 2017. Rapporten er datert 09.06.2017., med følgende faglige konklusjoner:

”Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble imidlertid gjort funn av tre artefakter fra steinbrukende tid i den tidligere dyrka marka i søndre del av planområdet. Disse er lagt inn i Askeladden med Id 229433, men med status ikke fredet.”

Det legges inn fast tekst i reguleringsbestemmelser om meldeplikt hvis det oppdages automatiske fredede kulturminner i planområdet iht. anbefalt tekst fra Fylkeskommunen. Universell utforming og forslag om alternativt energiform tas inn i reguleringsbestemmelsene.

2. Fylkesmannen i Telemark, 23.01.2017

Vi viser til brev mottatt den 06.01.2017 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Solbakken – Kjerkebukta i Bergsbygda, Porsgrunn kommune. Hensikten med planen er å utvikle området til boligformål. Det vurderes også et mulig småbåtanlegg. Forslagstiller har vurdert planen til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Området er i dag avsatt i kommuneplanens arealdel som fremtidig boligområde og eksisterende boligområde.

Fylkesmannens fagavdelinger har vurdert varselet og svarer med dette samlet.

Arealbruk og transport

For en vellykket stedsutvikling, effektiv arealbruk og reduserte klimautslipp er det viktig at hovedvekten av nye boliger blir knyttet opp til tettstedene, slik det går fram av

føringene i *Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark (ATP Telemark)*. Varslet planområde ligger utenfor bybåndet til Porsgrunn kommune. Minimum 80 % av kommunens utbygging av boliger skal skje innenfor bybåndet.

Det er et overordnet mål om å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Alle planforslag skal prioritere tilgjengeligheten for gående, syklende og reisende med kollektiv. Konsekvenser som følge av et økt transportbehov på infrastrukturtiltak og tjenester (f.eks. GS-veg og skoleskyss), må synliggjøres i planforslaget.

Strandsone langs sjø

Plan- og bygningsloven § 1-8 hjemler et forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, er ikke andre tiltak enn fasadeendringer tillatt i 100-metersbeltet langs sjøen.

Utgangspunktet i § 1-8 er at det er forbud mot tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen, og ivaretagelse av strandsonen betraktes som en nasjonal interesse. Det betyr at det ikke stilles de samme krav til at natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap hver for seg skal være av nasjonal verdi i strandsonen for å kunne grunngi en innsigelse. Allmennhetens adgang i 100-metersbeltet står sentralt i vurderingene av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbeltet. Nasjonal arealpolitikk på dette området tydeliggjøres ytterligere i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Retningslinjen skiller mellom geografiske områder der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort. Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Store deler av varslet planområde for Solbakken-Kjerkebukta ligger innenfor 100-metersbeltet til Eidangerfjorden. Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanen for Porsgrunn kommune inneholder bestemmelser om byggegrenser langs vann og vassdrag.

Naturmangfold

Av naturmangfoldloven følger et grunnleggende krav til at alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet. Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. § 7. Dette innebærer at kommunen i sitt vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen om virkningene et tiltak vil få for naturmangfold, og hvordan en har kommet fram til resultatet i den konkrete saken. Dette gjelder enten det innebærer et inngrep eller forringelse av naturmangfoldet, eller en ivaretagelse eller vern av naturmangfoldet. Dette skal medvirke til at alle beslutninger som berører naturmangfold, får en systematisk behandling og at visse minstekrav i vurderingene skal oppfylles.

Norge har gjennom ratifisering av internasjonale konvensjoner forpliktet seg til å stoppe tapet av biologisk mangfold innen 2020. Gjennom planarbeidet er det særlig viktig at kommunen ivaretar leveområder for trua og sårbare arter, og arealer med naturtyper med verdivurdering "viktig" og "svært viktig". Inngrep bør unngås i truede naturtyper i henhold til gjeldende rødliste for naturtyper.

Aktuelle kunnskapskilder (jfr. nml § 8) er Naturbase, MiS og Artskart. Videre må det gjøres en konkret vurdering av om kunnskapsgrunnlaget har fanget opp de reelle naturverdiene i området. Hvis dette vurderes som mangelfullt (f.eks. ved manglende undersøkelser), og det er grunn til å tro at spesielle verdier kan finnes i området, bør det gjennomføres en kartlegging etter standard metode (DN-håndbok 13-1999, revidert utgave 2007).

Vi kjenner ikke til at det er gjort systematiske undersøkelser av naturmangfold innenfor planområdet. I flyfoto består hoveddelen av området av yngre løvskog/blandingsskog samt tidligere fulldyrket areal, som trolig har lavt potensial for spesielle naturkvaliteter. Innenfor det lille skjæret i nord er det et lite fragment av strandeng. Dette er en truet naturtype som ikke bør omdisponeres. I den sørlige delen av planområdet er det potensiale for naturkvaliteter knyttet til slåtteeeng eller andre kulturmarkstyper, jfr. DN-håndboka. Dette bør undersøkes nærmere.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi har registrert at samfunnssikkerhet og beredskap vil være ett av flere utredningstema i den videre planleggingen, jfr. referat fra oppstartsmøte, datert 4.11.2016, pkt. 4.5 Samfunnssikkerhet – Risiko og Sårbarhet.

Det er en forutsetning at det kun skal bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet.

På generelt grunnlag vil vi derfor minne om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven, jf. § 4-3.

Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av de faremomentene som måtte befinne seg inne i planarealet, hvilke kilder som er lagt til grunn for vurderingene som fremkommer, samt hvilke fagmiljøer/institusjoner som har vært involvert i analysearbeidet. Et godt utgangspunkt for analysen kan være Norsk Standard NS 5814:2008, Krav til risikovurderinger.

Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.

Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen.

ROS-analysen, inkludert bestemmelser, skal være en premiss for planforslaget.

Nasjonale forventinger tar også opp forhold innen samfunnssikkerhet og beredskap som kan få betydning innenfor planarbeidet, eksempelvis fareområder og klimatilpasning.

Temaet "klimatilpasning" er beskrevet i "Veileder i klimatilpasning", www.klimatilpasning.no

I sammenheng med klimatilpasning vil vi presisere at de overslag og prognoser som i løpet av det siste 10-15 årene er presentert fra ulike forskermiljø og fagmyndigheter, har vist seg å være upresise og lite pålitelige slik klimaendringen har utviklet seg og eskalert. Det pågår nå en revisjon og oppdatering av regelverk og bestemmelser, og disse revisjonene har som mål å legge vesentlig større vekt på endringer i klimaet og på klimatilpasning. Vi vil derfor anmode tiltakshavere og planleggere om å ta tilstrekkelig hensyn til, samt å følge opp de

endringer og eskaleringer som hele tiden foregår på klimaområdet. Overvannshåndtering bør vektlegges spesielt.

Hensynet til barn og unge.

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, punkt 5., der det understrekes at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I forbindelse med etablering av nye boligområder må det gjøres en vurdering av behovet for leke – og oppholdsareal. Leke- og oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene skal være store nok og tilpasset barn og unges lek og opphold til ulike årstider. Barns fysiske omgivelser må ha kvaliteter som stimulerer motorisk utvikling gjennom lek og fysisk utfoldelse, og som samtidig er trygge for barn i ulike aldersgrupper. Uteområdene må derfor være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold. Det bør også i planarbeidet tas hensyn til myke trafikanter og legges til rette for en trygg skoleveg.

Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker i form av redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor helsetilstanden til mange. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger. Det gjøres oppmerksom på at det varslede planområdet ligger delvis innenfor gul sone til Bergsbygdavegen, og at kommunen derfor kan kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.

Forslagsstillers kommentar:

Fylkesmannens uttalelse ønsker de samme utredningene for arealbruk/transport og strandsone langs sjø som svarbrev fra Fylkeskommunen. Våre kommentarer for disse punktene gjentas en gang til.

Planlagte reguleringsområde legges til rette for 8 eneboligtomter og 8 leilighetsenheter. Siden området ligger utenfor bybåndet vil utbyggingen ligge under 20% grensen i form av mindre utbygginger utenfor gangavstand til metrolinjene. Vi mener at noen av målsetningene ved ATP Grenland allikevel er oppfylt:

- *Maks avstand fra nye boliger til busstopp i Bergsbygdavegen er kortere enn 100 m.*
- *Fra plan området til Monterssori skolen planlegges det GS veg/fortau som tilrettelegges for trygg skoleveg for gående- og syklende.*
- *Boligtomtene ligger i landlige omgivelser uten nedbygging av dyrket mark.*
- *Nåtidens trend er økt bruk av el-sykkel og el-biler. En undersøkelse gjort av NAF i august 2017 viser at over 30 % av de spurte vil kjøpe el.- bil neste gang. Dette er positive tall, som vi synes det gir grunn til optimisme med tanke på at klimamålene skal nås. Avstand til kjøpesenter på Moheim er ca 4. km og til kjølnes området 7. km. Rekkevidden på El. sykkel på to eller tre hjul er varierende, men batteri kapasiteten tilsier en rekkevidde på inntil 40 km. Eksempelvis har bilmerke Renault Zoe en rekkevidde på inntil 400 km.*

I brev til anmodning om oppstartsmøte ble det nevnt spørsmål om småbåtanlegg i strandsonen. Kommunen anbefalte ikke småbåtanlegg av hensyn til sjeldne sivplanter i strandkanten, samtidig som strandsonen er en yndet badeplass med sandstrand. Videre ønsket kommunen en stiforbindelse fra Bergsbygdavegen ned til vannkanten. Planen om

småbåtanlegg er ikke med i reguleringsplan forslaget. Stiforbindelse og allmenne parkeringsplasser er med i reguleringsplanen.

BioFokus har utført undersøkelse om biologisk mangfold på områder som skal bebygges innenfor planområdet. Undersøkelsen ble utført 30. mai 2017 og notat rapport er dat. 11. oktober 2017.

De eneste rødlisteartene i området er ask (VU), som står nedenfor brinken i BKS1, og villeple (VU), som står på platået like sør for den røde garasjen som er tenkt revet, omtrent på grensen mellom BFS1 og BKS1. Ask er en vanlig art i dette området, og villepletreet er ikke del av naturlig vegetasjon, så de bør ikke tillegges noen stor vekt i forbindelse med dette tiltaket. Ellers ble det ikke registrert spesielt nevneverdige arter.

Konklusjon: Det er lite her som er til hinder for en utbygging, men friområdet i nord bør utvides noe sørover, opp til toppen av brinken, og inkludert de tre store furuene. Og det må tas hensyn til fremmedarter/svartelistearter.

Forslagstiller viser til plankart hvor byggegrensener er trukket tilbake fra brinken. Aske treet og de tre furuene kan bli stående som en del av utomhusområde for områdene BFS1 og BKS1.

Risiko- og sårbarhets matrise utarbeides og innarbeides i reguleringen.

Overvannshåndtering er spesielt vektlagt sammen med trafikkvurderinger.

Det reguleres inn eget område til lekeplass iht. kommunens retningslinjer. Lekeplassen planlegges sentralt og solrikt plassert i planområdet.

3. Telenor Norge:

Svarbrevet fra Telenor inneholder generell informasjon om Telenors kontaktpunkter for henvendelser om forhold i Telenor Norges kabelnett.

4. Statens vegvesen, 03.02.2017:

Statens vegvesen viser til brev datert 6. januar 2017 angående varsel om oppstart for Solbakken- Kjerkebukta.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligformål. Området er planlagt utviklet med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Bergsbygda ligger ikke innfor bybåndet, og har dermed begrenset kollektivdekning, kun skoleruter. Etter vår vurdering vil en utbygging i Bergsbygda bli bilbasert, og støtter derfor ikke opp under overordna målsetninger knyttet til klima, miljø og samordnet areal og transportpolitikk.

Statens vegvesen forventer at trafiksikkerhet, skoleveg samt gang- og sykkelveg til Bergsbygda skole blir viktige utredningstema under arbeidet med planforslaget.

Det er et uttalt mål i Nasjonal transportplan at forholdenes skal legges til rette for at barn kan ferdes trygt bl.a. til og fra skolen. Det er satt mål om at 80% av skolebarna skal gå eller sykle til skolen. Skolevegen gir barn viktig trafikktraining, samtidig som sykling og gange har miljømessige fordeler og er et viktig folkehelseiltak. Utbygging og utbedring av gang- og sykkelveger, samt oppgradering av holdeplasser, er viktige tiltak som bidrar til økt trafiksikkerhet og framkommelighet for barn og unge. Vi minner i denne sammenhengen om at det er et rekkefølgekrav i både kommunedelplan for Bergsbygda og i

kommuneplanens arealdel om at det skal etableres gang- og sykkelveg langsmed fylkesveg 4 Bergsbygdavegen, i forbindelse med boligbygging langsmed denne strekningen.

Nærmeste offentlige skole er Tveten skole, som ligger mer enn 4 km unna planområdet. Barn som skal til Tveten skole vil derfor ha krav på busstransport. Det må bygges trygge bussholdeplasser i tilknytning til planområdet.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at det er i dag en del utfordringer knyttet til fylkesveg 4. Vi får en del henvendelser og bekymringsmeldinger angående denne vegen. Vegen er stedvis meget smal og uoversiktlig, og mangler tilbud for myke trafikanter. Om sommeren er det tidvis stor trafikk. Økt bosetting i Bergsbygda vil føre til økt belastning på fylkesvegen. Vi ønsker at forslagstiller og Porsgrunn kommune viser hvordan man har tenkt å håndtere trafikksikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter langs fylkesvegen. Dagens problemer knyttet til fylkesvegen blir ytterligere utfordret grunnet den økte belastningen generert av planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Kollektiv deknningen er begrenset til ukedager man – fredag, men ikke kun til skoleruter. Første avgang fra Porsgrunn terminal er 07.10 og siste 16.15. Det er 4 avganger til Bergsbygda og 5. avganger i retur Porsgrunn.

Forslagstiller har fått opplyst pr. epost fra Statens vegvesen (vedlegg nr.24) at personskade ulykker på strekningen fv. 4 Vissevåg – Bergsbygda skole, i perioden 2009-2016 er kun tre. Fylkesvegen er helt klart svingete og smal, men det fører i de fleste tilfeller til at hastigheten holdes lav. Ådt tall på strekningen forbi planområdet er også relativt lav ca. 500 ÅDT. Fartsgrensen på vegstrekningen som passerer planområdet er nå bestemt nedsatt fra 60 til 50 km/t.

Trafikksikkerhet, skoleveg samt gang- og sykkelveg til Bergsbygda skole har vært viktige punkter til planarbeidet. Vårt planforslag sikrer forbedringer ved at det etableres ny fortausrampe ved bussholdeplass i sydlig retning, fotgjengerfelt over til vegens østre side samt det reguleres inn frisisiktsoner. Gang- sykkelveg trase` og bussholdeplass blir utredet i planen for Solbakkmoen og starter i Vissevåg og går frem til Montessori skolen. Utbygger til planen Solbakken – Kjerkebukta er kjent med rekkefølgekrav og har akseptert kostnads bidrag til opparbeidelse av GS vegen. Montessori skolen har også gjennomført tiltak som setter krav til syklende elever til skolen, ved at det er innført "sykkelsertifikat"

Merknader fra naboer:

Familien Thomassen, Bergsbygdavegen 335, datert 08.02.2017:

"Viser til hyggelig tlf. samtale vedr. planlegging av nytt boligfelt på Solbakken. Basert på informasjon gitt pr. tlf. høres det ut som prosjektet har en god tilnærming i forhold til å finne gode løsninger både for utbygger og eksisterende boliger."

Det anføres at: - det jobbes med GS veg fra Solbakken til Røra, -ønsker busslomme ved Bergsbygdavegen, - privat VA anlegg opprettet sammen med nabo OJ Madsen og telekommunikasjons ledning ligger over planområdet. Lednings kart vedlegges.

Forslagstillers kommentar:

Ny gang- sykkelveg planlegges som en del av reguleringsplanen for Solbakkmoen. Det er

gjennomført en mulighetstudie for etablering av GS veg frem til Røra. Studien viser forslag til kantstopp for buss med fortau plattform for av- og påstigning. Kantstopp for buss med fortausløsning er tatt med i vårt reguleringsforslag. Det private VA anlegget ligger i området der hvor lekeplassen er planlagt. Det tas med i reguleringsbestemmelser om eksisterende VA anlegg kan beholdes i den trase`e den er lagt i eller om det må omlegges med plassering av ny kjøreveg.

Det reguleres inn fortau ved busstopp for oppholdsplass og på/avstigningsplass for busspassasjerene. Dette er en anbefalt løsning iht. vegvesenets kollektivhåndbok. Vinter vedlikeholds ansvar tilhører veg eieren av G/S vegen.

Bodil F. og Knut H. Pedersen, Bergsbygdavegen 345. brev datert 24.01.2017.

"Vår eiendom har i mange årtier hatt adkomst via den vei som krysser det varslede planområde, og det er avgjørende for oss at denne adkomst opprettholdes. Det er vår oppfatning at det foreligger hevd på denne veirett, og vi ber derfor om å bli holdt underrettet om gangen i reguleringsarbeidet"

Forslagstillers kommentar:

Adkomstvegen fra avkjørsel Bergsbygdavegen blir regulert som felles adkomstveg iht kommunens vegnormal, så langt frem som til planens avgrensning. Pedersens atkomstveg fortsetter videre lengre østover utenfor planområdet. Hvilke adkomstrettigheter eller hevd den enkelte hjemmelshaver har på denne vegstrekningen antar vi vil være privatrettslig.

Hans Petter Schanke, Bergsbygdavegen 347 og 349, brev datert 23.01.2017.

"Eiendommene har siden 1935 hatt adkomst via den veien som krysser varslende planområde, og det er avgjørende at denne atkomst opprettholdes. Det foreligger i tillegg avtale på veirett tinglyst 4. Desember 1935. Jeg ber om å bli underrettet om gangen i reguleringsarbeidet."

Forslagstillers kommentar:

Adkomstvegen fra avkjørsel Bergsbygdavegen blir regulert som felles adkomstveg iht kommunens vegnormal, så langt frem som til planens avgrensning. Shcankes atkomstveg fortsetter videre lengre østover utenfor planområdet. Hvilke adkomstrettigheter eller tinglyst veirett den enkelte hjemmelshaver har på denne vegstrekningen antar vi vil være privatrettslig.

Astrid og Ole Jonny Madsen, Bergsbygdavegen 343, brev datert 18.01.2017.

"Viser til varselbrev, og har følgende bemerkninger:

- G/S veg må komme i første rekke, da denne veien blir benyttet til skolevei, og bør selvsagt gå videre til skoleområdet.
- G/S veg som er bygget ved Vissevåg er helt ubrukelig. Dette er bare en sti som er til ingen nytte.
- Busslommer må også utbedres/utvides da det er små barn som venter på skolebussen. Per i dag er det ingen busslommer der det er planlagt utbyggingsområde. Barn står på snøfonner og venter på skolebussen, og bussen står i veien.
- Videre må postkassestativer og utkjøring fra nåværende område.
- Hvem skal ha vintervedlikehold på G/S når den er ferdig utbygd?

Forslagstillers kommentar:

G/S vegen er planlagt på østre side av Bergsbygdavegen. Det er tatt inn i rekkefølgekrav i

reguleringsbestemmelsene om utbyggernes deltagelse til bekostning av G/S veggen. Det er varslet utbyggingsavtaler som skal godkjennes i etterkant av plangodkjenning, som vil ivareta opparbeidelse av GS/fortau.

Ved Vissevåg er det valgt kantstopp som holdeplass med stopp i vegbanen.

Det reguleres inn fortau ved busstopp for oppholdsplass og på/avstigningsplass for busspassasjerene. Dette er en anbefalt løsning iht. vegvesenets kollektivhåndbok. Vinter vedlikeholds ansvar tilhører veg eieren av G/S veggen.

Aleksander Strøm, Røtuabakken / Døvika, E-post mottatt 08.02.2017.

Strøm har sendt epost og sier hans familie og vil bli berørt av en utbygging i området med økt trafikk og dermed lavere trafikksikkerhet. Følgende er hentet fra konsekvensanalyse vedrørende FYLKESVEG 4 / GS-VEG BERGSBYGDA datert april 2008.

"Dagens fylkesveg Fv4 Bergsbygdavegen har en standard som ikke er egnet til økende trafikkmengde. Fylkesvegens standard og manglende gang/sykkelveg er et problem i forhold til videre utvikling av området. Dagens veg benyttes som skoleveg og er ikke trafikksikker til denne bruken. I sommerhalvåret er området mye benyttet til friluftsbruk, noe som medfører økt trafikk og parkeringsproblemer.

Vegen oppleves imidlertid som svingete, smal og lite oversiktlig. Spesielt oppleves det som utrygt å ferdes langs vegen for fotgjengere. Med økt trafikkmengde vil situasjonen for myke trafikanter bli vesentlig dårligere. Strekningen benyttes også som skoleveg.

Dagens fylkesveg ligger parallelt med strandlinja og bukker seg rundt de brattere partiene i det kupert terrenget. Vegen er svingete og det er dårlig sikt på deler av strekningen. Det er relativt mange eiendommer som har atkomst direkte til fylkesvegen på begge sider. Fylkesvegens standard og manglende gang og sykkelveg er et hinder for videre utbygging av området.»

Situasjonen langs Bergsbygdavegen er ikke bedret siden den gang, samtidig som det har vært en tilvekst av nye boliger i området. Trafikkmengden er i tillegg vesentlig økt i sommerperioden (juni-august) da områder har en stor andel fritids-eiendommer, i denne perioden er det heller ikke tilgang til kollektivtransport i Bergsbygda. Veien oppleves i dag som utrygg for beboere i området, spesielt for myke trafikanter. Det bør derfor ikke åpnes for ytterligere utbygging i området før nødvendige sikringstiltak er utført på veinettet i Bergsbygda.

Forslagstillers kommentar:

Strøm bor utenfor reguleringsområde og er pr. definisjon ikke direkte berørt av nytt boligfelt. Hovedpoenget her er fylkesvegens standard, manglende GS veg, økt trafikkmengde og trafikksikkerhet for alle og spesielt myke trafikanter m.m.

Forslagsstillers kommentar til Strøm er omtalt og utredet i eget punkt "skoleveg – trafikksikkerhet"

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål i.h.t. Plan- og bygningsloven:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5
 - Kjøreveg – offentlig
 - Kjøreveg – felles
 - Fortau – offentlig
 - Annen veggrunn (grøntareal)
 - Parkering /renovasjon
- Grønnstruktur § 12-5
 - Turveg og Friområde
- Hensynssoner § 12-6
 - Sikringssoner – frisikt
 - Støysoner

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse- og anlegg

Boligbebyggelse – Frittliggende, BFS 1 – 4.

Det legges opp til fire små boligområder for frittliggende boliger. Parkering og avfallshåndtering løses innfor hver enkelt tomt.

Beregning av prosent bebygd areal (% - BYA) iht. T-1459 grad av utnyttning fremgår av plankart og settes til 40% for hvert av områdene.

Garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Garasje/uthus med inntil 50 kvm BYA med maksimal mønehøyde på 4 meter kan plasseres inntil 1 meter fra nabo.

Carport eller garasje/bod tillates plassert 2 meter fra formålsgrensen mot felles veg dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.

BFS 1 har også tilnærmet flatt areal langs atkomstveg og noe skrånende topografi mot nord. Eneboligtomten på BFS 1 er relativt stor på ca. 1210 m². Et eldre kondemnabelt uthus på stedet skal rives.

BFS 2 er på ca. 1,32 daa hvor det planlegges 2 tomter. Lekeplass er vist plassert øst for boligtomtene.

BFS 3 er vist plassert langs med Bergsbygdavegen. Arealet her er på ca. 2,19 daa., og planlegges for 3 tomter. Et eldre uthus på området er registrert som hytte/sommerbolig i web. Innsyn. Plankart viser forlag til at bygningen skal rives.

BFS 4 er plassert på areal hvor de tidligere har vært dyrket mark og eller beiteområde. Arealet er ca. 1,27 daa., hvor det planlegges 2 tomter og ligger plassert øst for felles atkomstveg f_veg 1.

Boligbebyggelse - konsentrert, BKS 1: Innenfor BKS 1 legges det til rette for konsentrert småhuabebyggelse i form av rekkehus eller kjedehus for maksimum 8 stk. boenheter fordelt på 2. etasjer. Felles parkeringsplass med rekkegarasjer er vist i illustrasjonsplan. Avfallshåndtering skal dokumenteres på situasjonsplan ved byggesøknad. Byggerense mot nord har avstand til strandlinjen på 100m, noe som er i henhold til nasjonale bestemmelser.

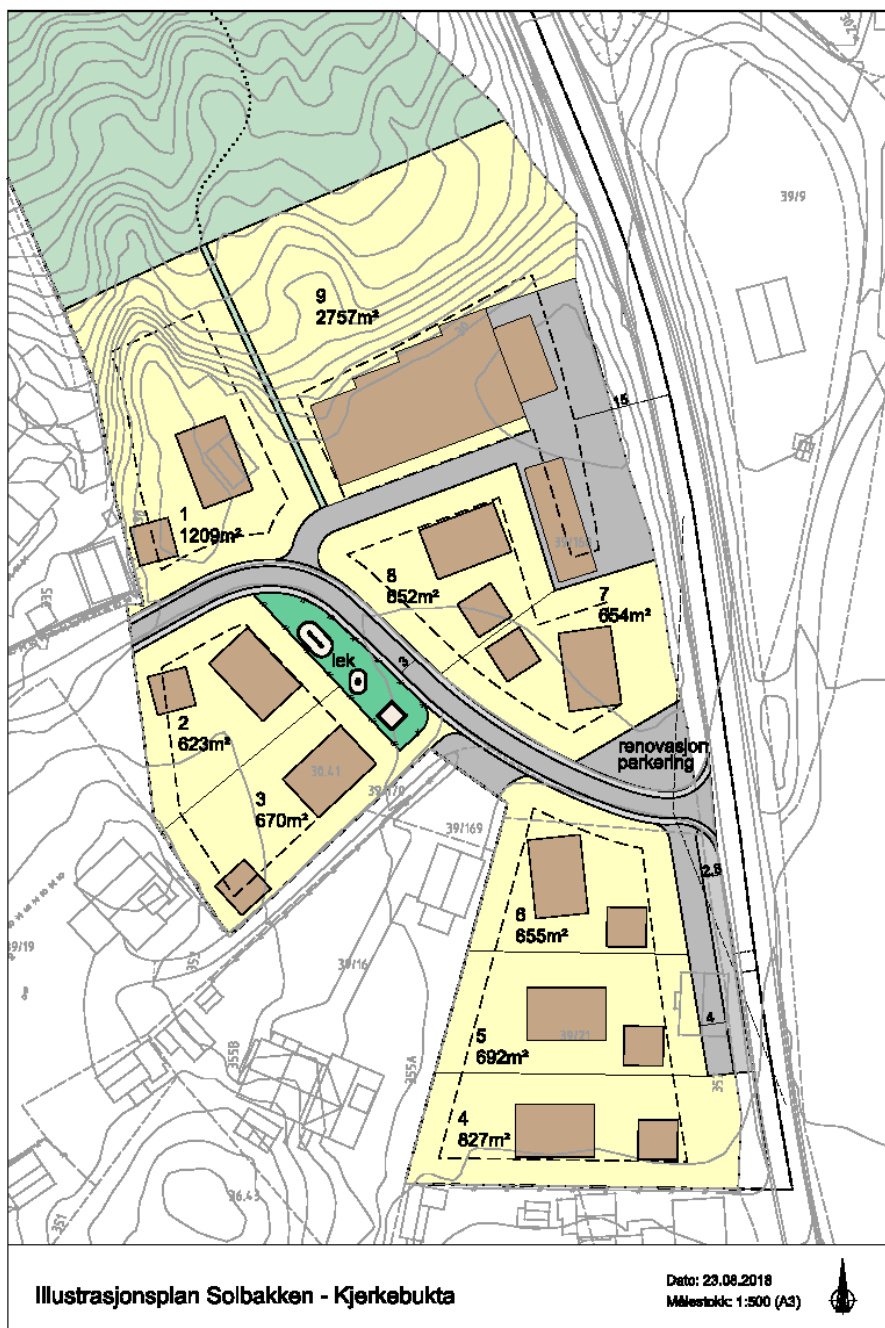
Utnyttelses grad for hele planområdet settes til maks BYA= 40 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasjeanlegg tillates plassert 2 meter fra formåls grensen i øst 15,0 meter fra senterlinjen av FV.

Lekeplass BLK

Småbarnslekeplass dimensjoneres etter kommunens norm på minimum 150m², der lekeutstyret er dimensjonert for barn opp til 6 år. Lekeplassen legges sentralt plassert, vest på planområdet. Småbarnslekeplass skal utstyres med sandkasse og ulike typer utstyr som er tilpasset aldersgruppen. Lekeplassen skal ha sitteplasser for voksne og evt. benker.

Friområde GF1 er ett uberørte naturområdene. Dette område er et naturlig lekeplassområde, hvor viktige elementer er trær, busker, dyreliv, vann og variasjon i topografien. Uteområdet her er en pedagogisk resurs hvor det bør legges vekt på stimulering av fantasien. Forslagstiller mener at planområdet og arealene ned mot Kjerkebukta innehar mange kvaliteter, som en naturlig lekeplass for barn fra 6 – 15 år. Langs strandsonen er det svaberg og sandstrand som benyttes til rekreasjonsområde og badeplass.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjonsplan av planområdet med bebyggelse

Tilpassning til eksisterende bebyggelse – Estetikk – Byggehøyder

Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og skal utføres i robuste og varige materialer, iht. vår tids formspråk.

Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse ved søknad om tiltak/rammetillatelse, hvor det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.

- Fasadeuttrykk, volumer og materialbruk.
- Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.
- Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises.
- Høydetilpassing beskrives med byggehøyde for grunnmur, gesims- og mønehøyde.

Situasjonsplan/byggehøyder

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Tillatte byggehøyder i område BKS1.

Område	Maks gesims	Maks møne
BKS 1	8,0	9,0

Der det bygges med pulttak eller tak med to-takflater skal høyeste gesims på taket regnes som møne. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Parkering for BKS1 skal løses i felles rekkegarasje anlegg med maks 1,0 garasje og 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet. Gjesteparkerings plasser på terreng 0,5 pr. boenhet.

Tillatte byggehøyder carport eller garasje/boder:

Område	Maks gesims	Maks møne
BKS 1	3,0	4,0

Tillatte byggehøyder boliger i område BFS1 - 4:

Område	Maks gesims	Maks møne
BFS 1 - 4	8,0	9,0

Der det bygges med pulttak eller tak med to-takflater skal høyeste gesims på taket regnes som møne. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Parkering på egen tomt for BFS 1 – 4 settes til min. 2 biler. (individuell parkering pr. tomt/bolig)

Frittstående carport eller garasje/bod med inntil 50 kvm BYA med maksimal mønehøyde på 4,0 meter kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Carport eller garasje/bod tillates plassert 2. m fra formålsgrense mot felles veg dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.

Utforming

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak, pulttak eller to-takflater). Takform og hovedutforming skal være lik innenfor hvert enkelt byggeområde.

Lekeplasser i nær området

Det er pr.d.d. ingen lekeplasser i nærområdet. Når boligfeltene på Solbakkmoen og Solbakken – Kjerkebukta er ferdig, vil området tilføres 2. nye småbarnslekeplasser.

Ved Montessori skolen er det gruslagt ballplass og lekestativer. Røra badeplass har fin langgrunn sandbunn og stort gressareal til allmenn lek og fritidsaktiviteter.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Boligområdene i planområdet er tenkt som 8. frittliggende eneboligtomter og et område med konsentrert bebyggelse. Parkering, garasjer løses på den enkelte tomt, med egne mindre hager til hver enhet. Det legges opp til felles lekeareal på 200 m². Området er relativt flatt, med god tilgjengelighet for ulike befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og utomhusområder skal utformes slik at det kan brukes iht. intensjonen med universell utforming.

6.5 Kombinert parkering - renovasjon

Parkeringsplass (f_SSA) tilrettelegges for turgåere som ønsker å benytte friområde (GF 1) ned mot strandkanten. Atkomst fra parkering går nordover langs felles atkomstveg (f_veg1) og til turveg (GTV1) ned til strandområdet. Det er en eksisterende turveg (sti) ned skråningen som slynger seg nedover en relativt bratt skråning.

-Småbeholdere på hjul skal plasseres på felles miljøstasjonsplass i område f_SAA.

Iht. til kommunalteknisk norm og til forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Kjøreveg o-veg 1

Fylkesveg 4, Bergsbygdavegen reguleres til vegmidte. Fylkesvegens linjeføring og vegbredde blir ikke endret. Avkjørsel til planområdet, felles atkomstveg 1., legges det inn frisktsoner på 6x45 meter.

Fortau o - SF 1

Både Fylkeskommunens rådgiver for team, areal - transport og Vegvesenet er kontaktet med spørsmål om busslomme eller kantstopp? Tilsvar konkluderer med at det er lav ÅDT på 500 samt at *"busstoppet her vil være for kort stopp for avstigende passasjerer"* Videre anbefales følgende: *"Derimot er det selvsagt ønskelig med opphøyd gangfelt, 512-skilt og ledelinje for universell utforming som et minimum."*

Reguleringsplanlegger for Solbakkmoen på østsiden av Bergsbygdavegen er informert om tilbakemeldingene og planlegger kantstopp i sin reguleringsplan.

Det etableres fortau langs Bergsbygdavegen som av- og påstigningsplass for kantstopp buss. Forslag til utforming av fortau tas med i reguleringsbestemmelser.

Kryssing ved bussholdeplass har vi valgt plassering av gangfelt 5,0 m foran bussen jfr. Håndbok V127 pkt. 3.1.3.

Opplysninger gitt i oppstartsmøte angir påkoplings punkt til offentlig vann- og avløp.

Løsninger for overvannshåndtering skal beskrives i landskapsplanen for området, som skal dokumentere den fremtidige situasjonen. Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at det skal foreligge anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg før det gis byggetillatelse. Lekeplass for de minste barna blir ivaretatt, ved at det tilrettelegges lekeareal på ca. 200 m² innenfor planområdet. Lekeplass området vil også fungere som samlingsplass for andre aldersgrupper

Annen veggrunn – grøntareal

Eksisterende arealer veggrunn med grøntareal langs fylkesvegen er lagt inn i plankart.

6.7 Trafikkløsning - Skoleveg - trafiksikkerhet

Rekkefølgekrav er tatt med i reguleringsbestemmelser for at utbyggingsavtale for gang- og sykkleveg/fortau øst for Bergsbygdavegen, skal være godkjent ved søknad om rammetillatelse. Videre at G/S vegen skal være sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen kjente.

6.9 Miljøoppfølging

Forholdene til støyforurensning kommenteres i planbeskrivelsen og støysoner er vist i egen illustrasjonsplan (vedlegg 15). Planlagte boliger nærmest Bergsbygdavegen blir i noen grad berørt av gul sone. Krav til støybegrensninger i gul sone tas inn i reguleringsbestemmelser.

Til byggesøknad, skal landskapsplan tegnes med utoppholdsarealer skjermet for støy. Naturlig plassering av utoppholdsplasser på boligtomtene vil være vestre del av tomtene hvor huskroppene også vil være med å skjerme mot vegstøy.

6.10 Universell utforming

Planområdet har svak helling fra nord mot syd. Innganger og interne gangarealer på den enkelte tomt blir tilrettelagt med god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Fortau som holdeplass er vist plassert ved avkjørsel til Bergsbygdavegen. Kryssing over Fylkesveg 4. er planlagt med gangoverfelt til nordgående holdeplass øst for F.vegen. Fortau/GS veg sydover inngår i planene frem til Montessori skolen på Røra.

6.11 Uteoppholdsareal

For område BFS 1-4 sier bestemmelser fra arealdelen at uterom for eneboliger skal min. være 125 m² og at 20 % skal ligge på terrengnivå. Planlagte boligtomter har tomtestørrelser

fra 1210 m² – 631 m². Utnyttelsesgraden er foreslått til 40 %. For minste boligtomt vil uterom på terrengnivå bli ca. 250 m², noe som tilfredsstiller kommuneplanens bestemmelser. Uterom tall fra arealdelen tas inn i reguleringsbestemmelser.

For område BKS1 sier arealdelens bestemmelser at uterom for leiligheter skal min være 30/100 m² og at 50 % skal ligge på terrengnivå. Planlagt boligtomt har tomtestørrelse på 2737 m². Utnyttelsesgraden er foreslått til 40 %. For område BKS 1, vil uterom på terrengnivå bli ca. 170 m² pr. leilighet, noe som oppfyller kommuneplanens bestemmelser. Terrengnivået på uterom området blir liggende i noe skrått terreng nord for bygningen. Alternativt legges det opp til takterrasser på leilighetsbygget. Uterom tall fra arealdelen tas inn i reguleringsbestemmelser.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke aktuelt for dette området som er avsatt til fremtidig boligområde.

6.13 Kollektivtilbud

Busslinje 82 går hverdager man – fredag. Første buss starter fra endestasjon Bjønnes brygge starter 06.35 og siste buss ankommer Porsgrunn stasjon 17.15. Buss fra Porsgrunn sentrum til Bjønnes brygge starter og går samme hverdager som nevnt over.

6.14 Kulturminner

Våren 2017 ble det gjennomført utført undersøkelser av kulturminner, der det ikke ble funnet automatisk verneverdige kulturminner. Den generelle meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene. Rapporten fra Telemark Fylkeskommune finnes som vedlegg.

6.15 Sosial infrastruktur

Ved Montessori skolen er det gruslagt ballplass og lekestativer. Skolen er også møteplass for møtevirksomhet for Bergsbygda Vel. Røra badeplass har fin langgrunn sandbunn og stort gressareal til allmenn lek og fritidsaktiviteter.

Det er tilrettelagt for fotgjengerfelt for krysning av FV 4 over til planlagt gang/sykkelveg, derfra er det kort vei til skoleområdet.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Området anses som del av et veletablert bolig- og fritidsområde, og bør ikke være mer utsatt enn andre områder. Bergsbygda ligger landlig plassert og boligfeltets atkomstvei er en blindvei. Normale forholdsregler bør tas her som ellers.

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

Offentlig vann – og avløp er klargjort frem til krysset ved Bergsbygdavegen til kum 92510. Overvannshåndtering løses lokalt for hvert byggeområde. Topografien i området er relativt flat, med slakt fall fra nord og sydover. Tilsig av overvann fra tilstøtende områder begrenses av Bergsbygdavegen i øst og felles atkomstveger. Alternative forslag om håndtering av overvann skal dokumenteres til byggesøknad.

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er ikke mottatt innspill til varsling fra Renovasjon i Grenland iht varselfrist. Planavdelingen har i ettertid sendt saken til uttalelse hos RIG. Konklusjon etter samtale med planavdelingen blir at det reguleres et område til blanda formål f_SAA for parkering og renovasjon. Området er vist i revidert plankart samt reguleringsbestemmelser.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

- Nytt fotgjengerfelt fra fortau over Bergsbygdavegen (fv. 4.) til fortau/gang sykkel veg som ivaretar trafikksikkerhetstiltak for trygg skolevei..
- Allmenn parkeringsplass med stiforbindelse for besøkende til friområdet i strandsonen.
- Fartsgrensen i området settes ned fra 60 til 50 km/t.
- Trafikk skilting fornyes i området.

Detaljreguleringens reguleringsbestemmelser utformes med bakgrunn i forslag til avbøtende tiltak.

6.20 Rækkefølgebestemmelser

2.1 Rækkefølgekrav

2.1.1 Ved rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Landskapsplan i målestokk 1:500.
- Anleggsmelding for kommunal teknisk anlegg.
- Før rammetillatelse for boligprosjektene gis, så skal utbyggingsavtale for gang- og sykkelveg/fortau øst for Bergsbygdavegen være godkjent.

7. Konsekvensutredning:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. I oppstartsmøte ble punktet nevnt, men det ble ikke funnet grunner til at konsekvensutredning var nødvendig for dette tiltaket.

8. Møte med planavdelingen:

Planavdelingen har etter mottatt planmateriale fra konsulent, tilbakesendt svar med punkter som de ønsket rettet opp eller forbedret. Det ble avholdt møte i kommunens lokaler hvor planavdelingens tilbakemeldinger ble gjennomgått og diskutert. Planavdelingens punkter gjengis under.

"Det er flere punkter som har vesentlig betydning for forslaget som må rettes før 1. gangs behandling.

1. Formulering av rækkefølgekrav ønskes endret:
 - a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i område BKS1, BFS1-4 skal GS1-GS5 (gang- og sykkelveg/fortau øst for Bergsbygdavegen) være opparbeidet eller sikret opparbeidet etter godkjent teknisk plan.

2. Plassering av lekeplass (forslag til lekeplass anses som restareal og ikke egnet til formålet)
3. Vegbredde (mangler å ta hensyn til annen veggrunn). 3 m vegbredde pluss 1+1 i annen veggrunn
4. o_SPA1 må reguleres til miljøstasjon (se notat fra RIG) Kommunalteknikk ønsker i tillegg ikke at overta arealet.
5. Planbeskrivelsen må oppdateres (se vedlegg)
6. Reguleringsbestemmelser må oppdateres (se vedlegg Røraåsen pkt. 3.3 og 3.7 dette ser kommunen som fornuftig formulering av tak form og BYA)
7. Vegvesenet har oppdatert støysonekart for området som har betydning for område BKS1
8. Vi ønsker at dere regulerer inn tomtegrense på plankart.
9. Plankartet må vise adkomstpil til boligtomter.
10. Turveg må reguleres inn som eget formål / ikke kun som stiplet linje.”

Forslagsstillers kommentar til punktene:

Punkt 1.: Teksten til reguleringsbestemmelsen er noe endret som følge diskusjon og avklaringer i møtet. Det er også endret at rekkefølgekravet her skal være sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal:

- Gang- og sykkelveg/fortau øst for Bergsbygdavegen frem til barneskolen på Røra være sikret opparbeidet etter godkjent teknisk plan.

Punkt 2.: Plankonsulent deler ikke planavdelingens vurdering av at lekeplass området er et restareal. Lekearealet er vist plassert sentralt på området langs felles atkomstvei, med kort avstand til planlagt bebyggelse. Topografien er relativt flat med gressbunn og trevegetasjon av bjørk samt grantre. Lekeplassen gjerdes inn og utstyres med min. 3 lekeapparater. Størrelsen på området er ca 200 m² noe over bestemmelsenes minstekrav på 150 m².

I diskusjon ønsket plankonsulent å høre hvor saksbehandlerne mente var en egnet plass, så ble det nevnt på mottatt side av felles veg. Så hvis lekeplassområdet ble flyttet 5 meter østover så var dette en egnet plass?

Plankonsulent og forslagstiller ønsker å opprettholde sitt forslag til lekeplass slik fremlagt i plankart og vist i illustrasjonsplan.

Punkt 3.: Vegbredde på 3,0 m og 1+1 til annen veggrunn tas inn i reguleringsbestemmelser.

Punkt 4.: Dette endres ved at parkeringsområdet reguleres til kombinert formål, parkering og renovasjon i plankart vist som f_SAA. Plankart og bestemmelser er revidert.

Punkt 5.: Planbeskrivelsen er oppdatert og justert iht. tilsendt informasjon.

Punkt 6.: Tilsendte vedlegg om endring til ”fornuftig formulering av takform og BYA” ble diskutert i møtet. Vedlegget fra kommunen inneholder tekst fra reguleringsbestemmelser tilhørende **reguleringsplan** for Røraåsen, Bergsbygda, godkjent i 2003. Bestemmelsespunktene i 3.3 og 3.7 lyder som følgende:

”3.3 Bebyggelsen skal oppføres med utv. kledning av trepanel, og taktekkingsmaterialet skal være takstein av matt type.

Takformen skal være avledende, enten saltak eller pulttak. Det tillates arker og takoppløft med bredde inntil 1/3 av fasadelengden.

3.7 Følgende utnyttelse og gjennomsnittshøyder tillates.

FELT	MAKS TILLATT BYA	TAKVINKEL MELLOM	MAKS GESIMSHØYDE	MAKS MØNEHØYDE
B1	25%	34 ⁰ – 42 ⁰	*4,0 M	*7,5 M
B2	25%	34 - 42 ⁰	*4,0 M	*7,5 M
B3	35%	27 – 34 ⁰	3,5 M	7,0 M
B4	25%	27 – 38 ⁰	*4,0 M	*7,5 M
B5	30%	34 – 42 ⁰	4,0 M	7,5 M
B6	30%	34 – 42 ⁰	4,0 M	7,5 M
B7	30%	27 - 38 ⁰	*4,0 M	*7,5 M
B8	20%	27 - 38 ⁰	*4,0 M	*7,5 M
B9	25%	27 - 42 ⁰	*4,0 M	*7,5 M

* Der høydeforskjellene i terrenget ligger til rette for underetasje, kan maks gj. snittshøyder for gesims og møne økes med 1,0 m. Dog skal mønet ikke overstige 9,0 m på høyeste fasade.”

Bestemmelsene i pkt 3.3 er over 15 år gammel og etter vår vurdering ”litt godt ut på dato”. Utviklingen i byggetrender viser en fornying i byggestiler. Videreføring av det litt eldre etablerte bebyggelsesstrukturen i nærområdet betyr ikke at formuttrykket på nybygg skal være en kopi av tidligere stilarter. Viktige elementer som fasadelinje, volum og takform, kan videreføres, men med et mer moderne formspråk, som kan gi nødvendig variasjon og spenning til eksisterende bebyggelse. Vi ønsker en mer åpen formulering i bestemmelsene slik at byggefeltet fremstår som moderne i forhold til vår tids formspråk og materialbruk.

Vi ønsker ikke ”bare” utvendig trekledning av trepanel, men frihet til å kunne velge fasademateriale som betong, murpuss, fasadeplater og evt. glasspartier.

Takformen i 3.3 begrenser seg til saltak og pulttak. Vi fremmer forslag at byggeområdene i planområdet kan bygges med flatt tak. I byggeområde BKS1 gis det mulighet for takterrasser.

Det ble i møtet også diskutert utforming av boligtypen ”ny funkis” med flatt tak. Planavdelingen mente at funkisstilen ikke passet inn i bebyggelsesstrukturen i Bergsbygda. ”Dette er en byggestil som passer inn i urbane strøk nærmere Porsgrunn sentrum ” var signalene vi fikk?

Vi deler ikke dette synspunktet og vil også her ha frihet til et mer moderne formspråk som er tilpasset trenden i vår tid. Ny funkis formen er ettertraktet og kan gi området en nytolkning som forutsetter estetisk spenning og variasjon i omgivelsene.

Det er også et paradoks at ny funksis boliger med flatt tak allerede er oppført både i Vissevåga og Døvika. Hvorfor denne stiltypen ikke er ønskelig i nye planer på Solbakken - Kjerkebukta faller på sin urimelighet.



Vest for Eidangerfjorden i synsvinkel fra planområdet er det i 2017 godkjent detaljreguleringsplan for øvre del av Mule. Fellesbestemmelser for byggeområdene B1, BFS1, BKS1-BKS3 er det vedtatt følgende:

”Det tillates flate tak, pulttak, valmtak og saltak på boligene. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.”



Illustrasjon av hustyper på Mule viser en blanding saltak, flatt tak m.m..

Plankonsulent viser til argumentasjon fra planavdelingen at funksis boliger kan tillates i urbane strøk. At bydelen på Mule ligger i et mer urbant strøk enn Bergsbygda er vanskelig å forstå.

Eksemplene til oppførte funksisboliger med flatt tak i Bergsbygda og godkjent reguleringsplan på Mule skaper presedens, for at funksis stil med flatt tak også kan godkjennes i Bergsbygda.

Punkt 7.: Illustrasjonsplan med støysonekart er oppdatert.

Punkt 8.: Forslag til tomtegrenser er vist i illustrasjonsplaner for å synliggjøre tomtestørrelser innefor hvert enkelt område. Plankart viser tomtegrenser mot vegarealer og mot tilstøtende byggeområder. For område BFS2 – BFS4 ønsker vi ikke å dele opp med fast tomtegrense i plankart. Vedtatte tomtegrenser i plankart er juridisk bindende. Vi ønsker at utbyggere skal ha mulighet for å søke om oppmålingsforretning ved byggesøknad. Noen justeringer av tomtestørrelser/grenser vil ofte forekomme, og dette bør gjennomføres ved byggesøknad.

Punkt 9.: Vi ønsker ikke å vise adkomstpil til hver enkelt boligtomt. Dette vil "låse" muligheten for justering av adkomst til den enkelte boligtomt. Forslag til adkomst bør godkjennes ved søknad om tiltak.

Punkt 10.: Turveg GTV1 er vist endret som eget formål i revidert plankart.

Vårt forslag til reguleringsbestemmelser gjengis her:

”3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser for BKS1 – BFS 1 - 4

Områdene skal disponeres i samsvar med tillatt arealutnyttelse slik vist på plankart. Det settes følgende krav til utforming av bygninger og anlegg:

1. Boliger innen samme byggeområde skal gis strukturert /samordnet plassering og utforming.
2. Nybygg skal ha skala/volumer som harmonerer med det eksisterende bygningsmiljøet i omgivelsene. Tiltak skal planlegges på en måte som ikke medfører skjemmende terrenginngrep.
3. Bolig skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Det tillates oppføring av boliger med mønehøyde inntil 9m og gesimshøyde inntil 8m - målt i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.
4. Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak, pulttak eller to-takflater).
5. Boligtomt skal ha plass til garasje med biloppstillingsplass foran port.”

Reguleringsbestemmelser er oppdatert og justert iht. tilsendt informasjon.

Nye energikrav iht. TEK17 er funksjonsbasert, men vil i mange tilfeller medføre økt totalt byggehøyde når isolasjonstykkelsen økes. Det stilles også høyere krav til støy isolering av ventilasjonskanaler som skal monteres. Ventilasjons kanalene blir som regel montert mellom etasjeskiller og nedforet himling, noe som kan medføre økt etasjehøyde.

Vårt forslag til byggehøyder er 9 meter møne og 8 meter gesims. Planenheten vil redusere gesimshøyden til 7,0 meter. Med bakgrunn iht TEK17 kan dette bli vanskelig å løse, uten omfordeling av energikravene.

9. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Barn- og unges interesser m.m.:

Innenfor planområdet i dag er det ikke opparbeidet arealer egnet for lek.

Planområdet ligger plassert nær inntil skogsvegetasjon med skråningen nordover ned til strandsonen. Området har landlige omgivelser som gjør at beboere er sikret kontakt med naturen. De beste lekeplassområdene er ofte de uberørte naturområdene med trær, busker, dyreliv og variasjoner i topografien. Nærområdet ved Solbakken - Kjerkebukta innehar slike kvaliteter.

Lekeplass for de minste barna blir ivaretatt, ved at det tilrettelegges lekeareal på ca 200 m² innenfor planområdet. Grendelekeplass er etablert på skoleområdet i en avstand på 1,0 km. Her er det ballplass og lekeapparater m.m.

Solforhold: Helningsgrad/solforhold

Planområdet heller svakt mot syd. Det er gode solforhold innenfor planområdet.

Universell utforming:

Terrengnivået innenfor planområdet er relativt flatt. Det ligger til rette for god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Intensjonen er at bygninger og utomhusområder utformes, slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Trafikksikkerhet:

Nytt fotgjengerfelt fra fortau over Bergsbygdavegen (fv. 4.) til fortau/gang sykkel veg som ivaretar trafikksikkerhetstiltak for trygg skolevei. Kantstopp for kollektivtrafikk med plattform på fortau ivaretar sikker av- og påstiging til buss. Allmenn parkeringsplass med stiforbindelse for besøkende til friområdet i strandsonen. Fartsgrensen i området settes ned fra 60 til 50 km/t og trafikk skilting fornyes i området.

Kollektivtrafikk:

Det er egne holdeplasser for buss på begge sider av Bergsbygdavegen (bussrute 82 Porsgrunn terminal – Bjønnes Brygge). Kantstoppene ligger i kort avstand, under 100m gangavstand fra den nye bebyggelsen.

Alternative energikilder:

Det skal tas hensyn til energibruk ved prosjektering av ny bebyggelse med bruksareal over 500 m². Det skal redegjøres for vurderinger som er gjort for bruk av alternative fornybare energikilder i forbindelse med byggesøknad. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

PLANFAGLIGE VURDERINGER

I kapittel om beskrivelse av planforslaget er det omtalt følgende planfaglige vurderinger og som ikke blir gjentatt her: Bebyggelse- og anlegg, solforhold, vegetasjon/grønnstruktur, lekeplasser, kjøreveg, annen veggrunn, fortau, kollektivtrafikk, parkering, universell utforming/tilgjengelighet samt alternative energikilder.

Estetikk:

Reguleringsplanen er inndelt i 4 byggeområder planlagt til frittliggende småhusbebyggelse. Åpen småhusbebyggelse vil være en tilpasning til tilliggende boligstruktur i området.

Område BKS 1 planlegges med ett leilighetsbygg for til sammen 8 boligenheter.

Utforming av bygninger skal planlegges med vår tids formspråk med robuste materialer. Det er lagt vekt på variasjon av bygningstyper, og hvor reguleringsbestemmelser angir at bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak, pulttak eller to-takflater). Takform og hovedutforming skal være lik innenfor hvert enkelt byggeområde. Underordnede bygninger som bod, garasje etc. skal ha samme materialvalg som boligen.

Fjernvirkning:

I møte med planavdelingen kom det krav om at planområdets fjernvirkning skulle redegjøres og dokumenteres ved fotodokumentasjon.

Bilder fra Eidangerfjorden ble tatt for å identifisere de viktigste åskammer der slike virkninger vil være synlige fra fjorden og fjordens nordside. Strandsonen er i dag dominert av fritidsbebyggelse, brygger og bolighus. Skråning opp fra vannkanten er skogkledd med relativ høye trær med høyde opp til 15 meter.

Den tette kraftig vegetasjonen vil skjerme for planlagte bebyggelsesom i områdene BFS2 til 4. Planlagte boliger i områdene BFS1 og BKS1 vil i noe grad være eksponert fra sjøsiden.



Vegetasjonen i grønnstruktur område GF1 skal iht. reg.bestemmelser punkt 5. tas vare på ved at naturen skal utvikle seg fritt, men at skånsom rydding av skog/greiner langs stien ned til strandsonen tillates.

Fotodokumentasjonen viser at tiltak ikke vil bryte horisonten eller skape vesentlig fjernvirkning.

Fortetting:

Reguleringsplan er delt inn i 4 boligområder. BFS 1 – 4, småhusbebyggelse som frittliggende eneboliger, evt. eneboliger med sekundærleilighet. Det er spredt eneboligbebyggelse på nærliggende tomter. Eksisterende bebygde tomter er relativt store med boliger over to etasjer, hvor minst en av boligene er bygd som flerfamiliehus/generasjonsbolig. Planlagte enebolig tomter har tomte størrelser fra 631 m² til 1210 m²

BKS 1 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, åtte-mannsbolig. Tomten ligger plassert nordøst i planområdet, hvor det er plass til rekkegarasje og biloppstillingsplasser.

Grad av utnyttning settes til 40 % hvor biloppstillingsplass, overbygde uteplasser, boligbygg og bygninger som garasje/carport inngår i beregningen.

Utbyggingsrekkefølge:

I reguleringsbestemmelser tas inn rekkefølge krav til byggetiltak, ferdigstillelse av kommunal infrastruktur og lekeplass.

Miljøfaglige vurderinger

Naturmangfoldloven /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

BioFokus har utført undersøkelse om biologisk mangfold på områder som skal bebygges innenfor planområdet, med konklusjon at det er lite her som er til hinder for en utbygging.

Forslagstiller viser til plankart hvor byggegrenser er trukket tilbake fra brinken. Aske treet og de tre furuene skal bli stående som en del av utomhusområde for områdene BFS1 og BKS1.

§ 9 Føre var – prinsipp

Planområdets utstrekning er 22,69 daa.

- Byggeområdene utgjør 8,83 daa.
- Samferdselsanlegg inkludert annen veggrunn utgjør 3.9 daa.
- Lekeområder utgjør 0,23 daa
- Øvrige grøntområder utgjør 9,73 daa.

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

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.

Naturfarer:

I oppstartsmøte ble det opplyst om moderate radonverdier i området. Forhold til mulig radongass i planområdet skal hensyntas. Det tas med i bestemmelser at radon gass ikke skal overstige tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Arkeologisk registrering - Kulturminner:

Telemark fylkeskommune svarer, at de ikke kjenner til automatiske fredete kulturminner som er i konflikt med reguleringsplanforslaget.

Arkeologisk registreringer i marka ble utført i mai/juni 2017. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble imidlertid gjort funn av tre artefakter fra steinbrukende tid i den tidligere dyrka marka i søndre del av planområdet. Disse er lagt inn i Askeladden med Id 229433, men med status ikke fredet.

Det legges inn fast tekst i reguleringsbestemmelser om meldeplikt hvis det oppdages automatiske fredede kulturminner i planområdet iht. anbefalt tekst fra Fylkeskommunen.

Flomveger:

Infiltrasjonsløsningen må tilpasses lokale topografiske forhold og grunnforholdene.

Løsning kan være å infiltrere takvannet på egen tomt, hvor overskuddsvannet fanges/ledes til vegggrøft ved felles atkomstveger. Alternativt bygges et underjordisk magasin med lukket avløp til overvannsnett. Et lukket magasin er mer utsatt for gjentetting. En grunnleggende forutsetning for lokal håndtering av takvannet, er at utomhusarealet har godt fall bort fra

bygningen. Takvannet bør føres på tett renne 2 - 3 m ut fra bygningen for ikke å skape fuktbelastning mot grunnmur.

Løsninger for overvannshåndtering skal beskrives i landskapsplanen for området, som skal dokumentere den fremtidige situasjonen. Det tas inn rekkefølge bestemmelse om at det skal foreligge anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg før det gis byggetillatelse.

Støysoner:

Utomhusarealer og terrasse/balkonger ligger i gul sone. Iht. kommuneplanens bestemmelser tillates boliger med rekreasjonsarealer i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående, hvor uterom skal plasseres lengst vekk fra støykilden. Det kreves også at minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Støysonkart laget av statens vegvesen for Porsgrunn kommune er retningsgivende for trafikkstøy langs fylkesveg 4, Bergsbygdavegen. Støyberegningene er beregnet utifra dagens situasjon med 60 km/t fartsgrense. Når maks tillat fartsgrense skal nedsettes til 50 km/t vil støysonene bli redusert.

Vannforsyning og avløpsforhold:

Offentlig vann- og avløpsledninger er etablert i området. Utbygger må kontakte teknisk etat og innsende planer for teknisk infrastruktur. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Friområde:

Det er regulert inn sammenhengende friområde nord på planområdet med avgrensning langs Bergsbygdavegen og sjøkanten. Intensjonen er at friområde skal være mest mulig uforandret, men at det tilrettelegges med parkeringsplasser for besøkende og tursti ned til strandområdet.



Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Denne vegen planlegges regulert i henhold til kommunal vegstandard. Ved avkjørsel Bergsbygdavegen reguleres det inn fortau som venterampe for kantstopp buss. Plankart viser fotgjengerfelt over til østsiden av FV 4., hvor myke trafikanter kommer inn på planlagt G/S veg sydover til skolen og til busstopp for nordgående trafikk retning Porsgrunn.

10. Avsluttende kommentarer:

Fortetting med konsentrert- og frittliggende boliger vil være i tråd med kommunens planer iht. kommuneplanens arealdel. Med tilstrekkelig vurdering og dokumentasjon av risikoforhold rundt lokale vegstøy og sikker kryssing av Fylkesveg 4, anses det at tiltaket kan gjennomføres på en god måte. Boligene vil ligge i et attraktivt og solrikt område og det er allerede mange henvendelser til utbygger fra kjøpere, om boligområde med landlige kvaliteter.

Planavdelingen vil ha inn en tradisjonell bestemmelse vedrørende byggestil, takform og materialbruk. Forslagstiller og plankonsulent ønsker en mer åpen formulering i bestemmelsene slik at byggefeltet fremstår som moderne, i forhold til nå tidens trend til formspråk og materialbruk.

Løsninger for veg, stiforbindelse til strandsonen, parkerings areal og renovasjons område er diskutert med kommunen underveis i prosessen, hvor vi mener en har funnet gode løsninger. Eksisterende VA-anlegg i området er privat, men utført iht. kommunal norm. Flere boligeiendommer er knyttet til denne VA løsningen og som kan utbygges, videreført til nytt boligfelt.