



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/10992  
PlanID: 774

---

## **Endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Løvsjøtoppen, planID 774.**

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak, saksfremlegg og planbeskrivelse

---

Endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Løvsjøtoppen, planID 774, godkjent av Utvalg for miljø og byutvikling 19.06.2023 i sak 35/23

---

### **INNHold**

- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak om godkjenning av endring etter enklere prosess i møte den 19.06.2023 i sak 35/23
- Saksfremlegg for behandling i Utvalg for miljø og byutvikling (arkiv: 20/10992-18)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til behandling i Utvalg for miljø og byutvikling

### **KLAGEBEHANDLING**

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 30.06.2023 med frist for eventuelle klager er satt til 18.08.2023.

## Saksprotokoll

### Endring etter enklere prosess av «Reguleringsplan for Del av Løvsjøtoppen, PlanID 774»- Vedtak

---

Arkivsak-dok.	20/10992
Saksbehandler	Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023	21/23
2 Utvalg for miljø og byutvikling	19.06.2023	35/23

---

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen (planID 774), jf. revidert plankart datert 12.05.23 og reviderte planbestemmelser datert 10.05.23.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 19.06.2023 sak 35/23**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens forslag enst vedtatt

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen (planID 774), jf. revidert plankart datert 12.05.23 og reviderte planbestemmelser datert 10.05.23.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 20/10992-18  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 06.06.2023

---

## Endring av reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen, planID 774. Vedtak.

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen (planID 774), jf. revidert plankart datert 12.05.23 og reviderte planbestemmelser datert 10.05.23.

### Vedlegg:

1. Revidert plankart, datert 12.05.23
2. Reviderte bestemmelser, datert 10.05.23
3. Forenklet planbeskrivelse av endringen, datert 13.05.23
4. Illustrasjonsplan, datert 18.04.23
5. Geoteknisk datarapport, datert 11.11.21
6. Vurdering av områdestabilitet, datert 13.01.22
7. Vurdering naturmangfold, datert 8.12.22
8. Beskrivelse av anleggsfasen, mottatt 28.02.23
9. Høringsbrev, datert 15.03.23
10. Samlet innkomne merknader, planID 774
11. Innkomne merknader med rådmannens kommentarer
12. Merknader etter høring med kommentarer, datert 30.08.22
13. Søknad om planendring med møtereferat
14. Gjeldende plankart, planID 774, vedtatt 02.10.14

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Mustad bygg

**Plankonsulent:** Mestergruppen Arkitekter AS

### Referanser i saken

[Plandokumenter sent på høring](#)

### Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

### Bakgrunn

Mustad bygg ønsker å endre arealbruken for eiendom gbnr. 60/23 (Saturnvegen 8) innenfor gjeldende reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen, planID 774. Eiendommen er i gjeldende plan regulert til eksisterende boligbebyggelse (B1), og bestemmelsene gir ingen rom for videre utvikling. Det åpnes kun for at bebyggelse på B1 kan gjenoppbygges ved brann eller lignende. Forslagsstiller ønsker å utvikle eiendommen med flere boenheter i form av rekkehus. De foreslår derfor endring fra formål «boligbebyggelse» til «konsentrert småhusbebyggelse».

Endringen gjelder eiendom gbnr. 60/23 og del av kommunal naboeiendom (gbnr. 60/7) for å ta med adkomstvegen til området (se vedlegg 1).

### **Saksfremstilling**

Beskrivelse av forslag til planendring: gjeldende reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen er et planområde på ca. 60 daa som ligger sør for boligområdet på Brattås og nord for skolene på Heistad. Eiendommen som ønskes endret ligger i gjeldende plan under formål B1 (boligbebyggelse). Eksisterende bolig, som ligger innenfor område B1, er oppført i ca. 1920, påbygget i 1938 og ombygd i 1964. Forslagsstiller vurderer at huset har behov for en større oppgradering for å møte dagens standard. Det arkitektoniske uttrykket til boligen har ingen spesiell stilmessig tilhørighet og har heller ingen verneverdi. Forslagsstiller ønsker å utvikle eiendommen, og mener at ved å rive boligen åpnes det for flere boenheter i et attraktivt boligområde med nærhet til skole, idrettsanlegg og butikker. Det ved å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Endringen av gjeldende plan vil øke muligheten for antall boenheter fra 1 til ca. 8 enheter (se vedlegg 4). Det foreslås en utnyttelsesgrad på inntil 50% BYA, noe som er det samme som øvrig bebyggelse i gjeldende plan.

Endring av reguleringsplan gjelder både reguleringsbestemmelsene og plankartet.

Endringsforslaget er redegjort for i vedlegg 3. Planforslaget retter også opp noen mindre unøyaktigheter i gjeldende plan.

### **Høring**

Planforslaget har vært til høring i perioden 14.03.-04.04.2022. Det kom inn 6 høringsuttalelser fra offentlige og berørte parter (vedlegg 10): Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestavegen vel, Hans Petter Medalen, Oddvar Arnø (på vegne av flere naboer) og Mari Melkevik Johansen (på vegne av flere naboer). Hovedinnholdet i merknadene er oppsummert og kommentert av rådmannen og forslagsstiller, se vedleggene 11 og 12.

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen er positiv til planendringsforslaget, hvor det ønskes å legge til rette for en høyere utnyttelse av en tomt tett på skole og idrettsanlegg. I tillegg til grad av fortetting har vern av nasjonalt viktig natur og utfordrende geoteknikk vært vurdert særskilt i denne planprosessen.

#### *Endring fra frittliggende boligbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse*

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vil ikke bli berørt av endringen. Formålsgrensene i gjeldende plan endres ikke vesentlig og er videreført fra gjeldende plan. Endringen vil kun gjelde arealformålet B1 (bolig frittliggende småhusbebyggelse), som endres til BKS4 (bolig konsentrert småhusbebyggelse) med tilhørende bestemmelser. Konsentrert småhusbebyggelse er et formål som allerede finnes i gjeldende reguleringsplan, og det foreslåtte nye området er innarbeidet i bestemmelsene for de øvrige boligområdene innenfor planområdet. Dette sikrer en boligutvikling som det allerede er åpnet for i planområdet.

#### *Naturmangfold*

Statsforvalteren påpeker i sin uttalelse at det finnes en registrert naturlokalitet innenfor planområdet. Naturlokaliteten ble registrert i 2017 i Naturbase, etter vedtak av gjeldende reguleringsplan (2014). Lokaliteten er av nasjonal interesse. Illustrasjonsmaterialet sendt på høring viste at B1 berører naturtypelokaliteten (Kalkedellauvskog, ID: BN00091192). Omdisponering av naturlokaliteter, Utvalgte naturtyper, vil vanligvis føre til innsigelse. Siden dette er en endring etter enklere prosess, forventet derfor Statsforvalteren at naturmangfold ble vurdert nærmere, og at byggegrensene ble justert slik at naturtypen ikke ble berørt av utbyggingen, og at naturtypen ble markert med hensynssone på plankartet.

Det er i etterkant av høringen foretatt en ny naturfaglig konsekvensutredning med nærmere vurdering av grensen mot naturtypelokaliteten helt øst i planområdet (vedlegg 7). Etter vurderingen er avgrensningen av naturtypelokaliteten nå justert. Rådmannen vurderer at naturverdiene nå er tilstrekkelig ivaretatt i planendringen, ved at berørt areal har endret formål fra byggeområde (B1) til naturområde (NA2) med tilhørende hensynssone (BN4).

Det opplyses om at avgrensningen vil sendes inn for registrering i Naturbase.

For å sikre at etablering av støttemur ikke medfører inngrep i naturtype, foreslår rådmannen å justere bestemmelsenes punkt 2.6 Estetikk.

### Områdestabilitet/lokalstabilitet

I forbindelse med endringen ble det utarbeidet en vurdering av områdestabilitet for eiendommen gbnr. 60/23 (dokument nr. 115964n1, datert 13.01.2022), se vedlegg 6. I den forbindelse ble det kartlagt et aktsomhetsområde for mulig skred sør i planområdet, vist med faresone (RS2) på plankartet.

Geoteknisk rapport vurderer at områdestabiliteten er tilfredsstillende under disse forutsetningene:

- Frittliggende enebolig med tilhørende garasje i sørøst blir fjernet (se vedlegg 6, rødt kryss, figur 1).
- At tiltak langs atkomstveien til planområdet ikke medfører en forverring av stabiliteten.
- At detaljert vurdering av lokal stabilitet for planlagte bygg/konstruksjoner/veger må foretas i detaljprosjekteringsfasen.

Rådmannen vurderer at planforslaget som nå skal til behandling har en detaljeringsgrad som sikrer at områdestabiliteten er godt ivaretatt gjennom bestemmelser og hensynsoner. Det er også inngått en avtale med nabo (eiendommen 60/174), for å ivareta sikkerheten i fareområdet ytterligere gjennom et bestemmelsesområde #1.

Det foreslås også en ny bestemmelse som henviser til Forurensningsforskriftens kap. 2 og krav til tiltaksplan ved graving i forurenset grunn.

### Barn og unge interesser/ lekeplass

Det er to felles private lekeplasser innenfor gjeldende reguleringsplan, LEK 1 og 2. Område LEK2 grenser til eiendom gbnr. 60/23 (Saturnvegen 8). Rådmannen vurderer at krav til størrelse på småbarnslekeplass er ivaretatt, selv om antall boenheter økes med inntil 8 boenheter. Det foreslås å regulere en ny turvei (TV2) som en snarvei til LEK2. Dette for å sikre en trafiksikker forbindelse til lekeplassen. På grunn av høydeforskjellen fra LEK2 til byggeområdet er det ikke mulig å etablere denne med universell utforming, men det stilles krav om tilfredsstillende tilgjengelighet. Adkomstvegen via Saturnvegen til LEK2 tilfredsstiller for øvrig kravene til universell adkomst.

### Trafikksikkerhet

Flere naboer har uttrykt stor bekymring knyttet til trafikksikkerheten i området. De påpeker at på grunn av manglede fortau går flere myke trafikanter i kjørevegen i strekningen fra krysset inn til planområdet og ned til busstoppet (Brattåsvegen). I tillegg mener naboer at krysset ved Brattåsvegen/Saturnvegen er uoversiktlig. Det nevnes bl.a. dårlig sikt, kryssende fortau uten fotgjengerovergang, busstopp i kryss og for lite belysning.

Trafikksikkerhetsgruppen i kommunen opplyser om at Brattåsvegen i dag har endret status til forkjørsvog og farten er redusert fra 50 til 40 km/t. Videre vurderer de at trafikksikkerheten i krysset mellom adkomstveg til de nye boligene og Saturnvegen kan utbedres ved å heve adkomstvegen noe. Det er ikke satt rekkefølgekrav i planendringsforslaget til et slikt tiltak.

Brattåsvegen og Saturnvegen er kommunale veger, hvor vegeier fortløpende vurderer trafikksikkerheten for myke trafikanter og mulige nødvendige tiltak for å bedre på denne ved behov.

## **Konklusjon**

Heistad er et populært boligområde, noe den raske utbyggingen innenfor planområdet etter vedtak viser. Det er derfor fornuftig å også legge til rette for en mer konsentrert boligbebyggelse innenfor samme planområde når muligheten byr seg. Rådmannen anbefaler at gjeldende reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen kan endres som dert fremkommer av saksframlegg med tilhørende vedlegg.

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen

PlanID: 0774

Endring av gjeldende plan vedtatt: 02.10.14, sist endret 18.10.16

Forslagsstiller: Mustad bygg

Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter AS

Planendring vedtatt: 19.06.2023



Figur 1: Flyfoto som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

## Bakgrunn for planendringen

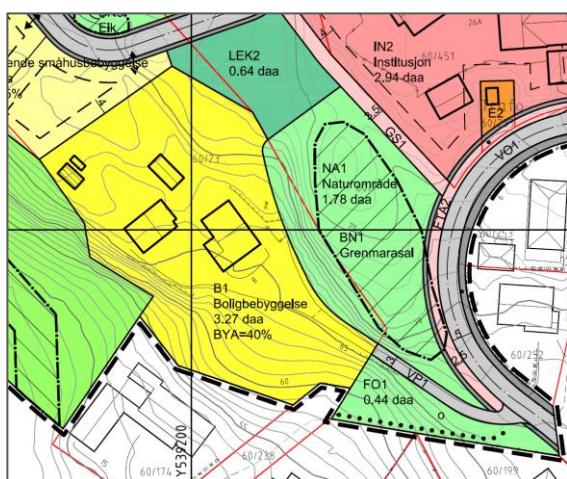
I gjeldende reguleringsplan Del av Løvsjøtoppen, planID 774, sist endret 18.10.2016, er eiendom 60/23 regulert til eksisterende boligbebyggelse, B1, samt naturområde, NA1. Gjeldende bestemmelser åpner kun for at bebyggelse på B1 kan gjenoppbygges ved brann. Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en reguleringsendring som legger til rette for utvikling av eiendommen med konsentrert småhusbebyggelse.

## Beskrivelse av planendringen

### Foreslåtte endringer i plankartet:

- Endre feltet B1 fra boligbebyggelse-eksisterende til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, med feltnavn BKS4. Utnyttelsesgraden endres fra 40 %-BYA til 50 %-BYA.
- Det foreslås å legge inn et delfelt med formålet grønnstruktur-turveg, TV2, som sikrer tilgang til LEK2 for boligene på BKS4.
- I tillegg vil reguleringsendringen omfatte å endre kjøreveg-privat, VP1, til kjøreveg-felles privat, med feltnavn VF3. VF3 forlenges også noe innover i på eiendommen 60/23.
- Omriss av eksisterende hus på B1 tas ut av planen.
- Det legges et nytt område med formål naturområde, NA2.
- Ny hensynssone for bevaring naturmiljø, BN4, over NA2 for bevaring av kalkedellauvskog og kalklindeskog.
- Nytt bestemmelsesområde for vilkår for bruk av areal, #1, i henhold til inngått avtale med eiendom 60/174.
- Ny faresone for ras- og skredfare, RS2, og areal under denne som tidligere var regulert til boligformål endres til nytt friområde FO4.

### Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan



Figur 3: Forslag til planendring

Foreslåtte endringer i bestemmelsene vises i reguleringsbestemmelsene med rød tekst, og tekst som tas ut er overstrøket. I tillegg til endring og tilføyelse av formål og benevnelser (i punkt **1.2.1**, **1.2.2**, **1.2.3**, **1.2.5** og **1.2.6**) foreslås det følgende endringer i bestemmelsene:

- Dato for siste revisjon endres til 12.05.23 i innledning, punkt 1.1 og i undertekst.
- Setningen «*Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til første bolig på 60/23 (BKS4) skal trygg gangadkomst fra 60/23 (BKS4) til LEK2 være ferdig opparbeidet.*» legges inn i punkt **2.1.4**.
- «*Ved opparbeidelse av østre tomt i område BF2 skal det utføres et fysisk stengsel som hinder for ferdsel over eiendommen 60/23*». fjernes i punkt **2.1.4**.
- **BF6** legges inn i punkt **2.1.2** og **2.1.5**,
- BKS4 legges inn i punkt **2.2.1**
- I punkt **2.2.3** er første setning supplert med «, *avdeling for kommunalteknikk*»
- Ny bestemmelse i punkt **2.2.5** Grunnforhold:
  - «*Ved søknad om alle tiltak for BKS4 og VF3, skal det foreligge geoteknisk vurdering av område, som dokumenterer at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivarettatt, og at områdestabiliteten ikke forverres.*»
- Ny bestemmelse i punkt **2.2.6** Forurensning i grunn:
  - «*Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det foreligger mistanke om forurenset grunn. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før terrenginngrep*
- Følgende underpunkt tilføyes punkt **2.4**:
  - «*For boliger i form av enebolig, kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger i BKS4 - minimum 100m<sup>2</sup> for hver enhet. Ved bygging av 4-mannsboliger skal det avsettes minimum 50m<sup>2</sup> per boenhet. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal per boenhet på bakkenivå areal per boenhet på bakkenivå*»
- Punkt **2.6** suppleres med følgende tekst: «*Eiendommen gbnr. 60/23 (BKS4) er unntatt fra høydebestemmelse for støttemur. For eiendommen 60/23 tillates mur mot LN1 og NA2 på maksimal kotehøyde +68,1 for å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal og terrengforhold mot nabotomter. Mur kan settes i formålsgrensen mot LN1 og 1m fra formålsgrensen mot NA2, og skal være i naturstein. Mur kan ikke settes innenfor hensynssone, bevaring naturmiljø, BN4. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.*»
- Punkt **3.1**: BF6 legges til og BKS3 endres til BKS4.
- BF6 legges til i punkt; **3.2** og **3.2.1**
- Punkt **3.4** endres fra Boligbebyggelse B1 til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS4) med tillegg av følgende bestemmelser:
  - Setningen «*Området består av eksisterende boligbebyggelse. Ved brann eller liknende kan eksisterende bebyggelse gjenreises.*» tas ut av bestemmelsene.
  - «~~*3.4.1 Området består av eksisterende boligbebyggelse. Dette tillates å rive for videreutvikling av feltet*~~» fjernes. **3.4.1** «*BKS4 skal fortrinnsvis bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: enebolig, kjedehus, rekkehus, tremannsboliger og firemannsboliger.*»
  - 3.4.2** «*Maksimal tillatt grad av utnytting er %BYA = 50 % ved konsentrert småhusbebyggelse.*»
  - 3.4.3** «*Antall parkeringsplasser i garasje eller som oppstillingsplass skal være 1,5 plasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. Minstekrav til antall sykkelparkeringsplasser er 2 per boenhet.*»
  - 3.4.4** «*Støttemur mot LEK2, NA1 og NA2, og trapper i terreng mot BF6 kan tillates utenfor byggegrensen* Punkt **3.6**: felt BKS4 legges inn i bestemmelsen.»
- Punkt **3.6**: **BK6** og **BKS4** legges til.



- Punkt **4.4** endres fra Kjøreveg – VP1 til Kjøreveg – VF3. Tekst «*VP1 er privat adkomst til bolig i B1.*» byttes ut med «*VF3 skal være felles privat veg for BKS4. Ved utbedringer av vei se punkt 2.2.5.*».
- Punkt **5.1**: Tekst tilføyes «*Det skal settes opp flettverksgjerde mellom naturtypen og boligområdet.*»
- Formålet **5.2** Naturområde NA2 tilføyes under 5 Grønnstruktur med teksten: «*Arealet er et viktig naturområde bestående av kalkedellauvskog og kalklindeskog. Naturområdet skal sikres i byggeperioden med anleggsgjerde i metall (2 m høyde). Benyttes det betong i muren skal det utvises spesiell årvåkenhet slik at naturtypen ikke blir skadet.*»
- Tilføyelse av formålet NA2 medfører at tidligere punkt **5.2**, **5.3** og **5.4** forskyves i rekken og får nytt nummer **5.3**, **5.4** og **5.5**.
- Formålet **5.6** Friområde FO4 tilføyes under 5 Grønnstruktur med teksten: «*Arealet skal være felles friområde til lek og rekreasjon.*»
- Formålet **5.7** Turveg TV2 tilføyes under 5 Grønnstruktur med teksten: «*Innenfor feltet tillates det etablering av trapp i terreng som tilfredsstiller tilgjengelighetskrav.*»
- Punkt **7.1**: FS4 endres til FS6.
- Formålet **7.5** Hensynssone bevaring naturmiljø BN4 tilføyes under 7 Hensynssoner med teksten: «*Naturtypen kalkedellauvskog og kalklindeskog innfor hensynssonen skal bevares. Lokaliteten skal i størst mulig grad være urørt; dvs. tekniske inngrep og hogst må unngås for at naturverdiene best mulig skal sikres.*»
- Tilføyelse av formålet BN4 medfører at tidligere punkt **7.5** og **7.6** forskyves i rekken og får nytt nummer **7.6** og **7.7**.
- Formålet **7.8** faresone ras- og skredfare RS2 tilføyes under 7 Hensynssoner med teksten: «*Innenfor sonen er det fare for ustabil grunn jf. Geoteknisk datarapport, datert 11.11.21. Detaljert vurdering av lokalstabilitet for planlagte bygg/konstruksjoner/veger må foretas i detaljprosjekteringsfasen. Ved behov for utbedring/tiltak på adkomstvegen for BKS4, skal det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer områdestabiliteten, se reguleringsbestemmelse punkt 2.2.5*»
- Det legges til en ny formålskategori **8** Bestemmelsesområder
- Formålet **8.1** for bestemmelsesområdet «*vilkår for bruk av areal (#1)*» sammen med teksten: «*Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal ikke benyttes til noen typer av byggverk eller andre tiltak.*»

## Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

### Hensyn til viktige natur- og friluftsområder

Plangrensen for planendringen omfatter også deler av formålet naturområde NA1 fra gjeldende plan, samt en liten del hensynssonen bevaring naturmiljø BN1. Formåls grensene til naturområdet og hensynssonen skal ikke endres og er videreført fra gjeldende plankart. Foreslått planendring vurderes derfor til å ikke berøre hensynet til disse viktige natur- og friluftsområder.

Ved høring av forslag til planendring med frist for uttalelser 04.04.22 påpeker Statsforvalteren at deler av BKS4 berøres av naturtypen kalkedellauvskog, som er på rødlisten for naturtyper og er sterkt truet. Deler av lokaliteten er også kalklindeskog, en utvalgt naturtype av nasjonal interesse. I grunnkart fra området ligger det en støttemur i deler av arealet avsatt til naturtypen, og tiltakshaver påpeker at det også ligger en murkonstruksjon utenfor deler av muren. Denne murkonstruksjonen kan også sees på flyfoto fra området, og ligger rett ved hushjørnet til illustrert bolig 2D.



Figur 4: 1- Eksisterende murkonstruksjon, 2- Flyfoto med murkonstruksjon, 3- Avgrensning for naturtype med mur



Figur 5: Utsnitt av opprinnelig avgrensning hentet fra biologisk notat



Figur 6: Endret avgrensning etter ny kartlegging

Etter dialog med kommunen er det kontaktet biolog for å se på grensen for naturområdet, basert på opplysningen om den nevnte murkonstruksjonen. Det er foretatt en nøyaktig innmåling av murkonstruksjonen (vist med grønn strek i figur 5 og 6), og gjennomført befarings på stedet med en

ny kartlegging av naturmangfold i dette området. Biologen har utarbeidet et notat som beskriver kartleggingen. Her konkluderes det med at opprinnelig grensen for naturområdet var feil i dette området, og at grensen derfor blir justert ut fra funnene i kartleggingen (figur 6). Utbygger har også laget en beskrivelse av anleggsfasen, der eksisterende murkonstruksjon rives, og hvordan ny mur skal bygges uten at dette påvirker naturområdet.

Forslaget til endring er revidert etter merknaden fra Stasforvalteren og ny kartlegging av naturmangfold. For å sikre naturtypen er det lagt inn formålet naturområde, NA2, og hensynssone bevaring naturmiljø, BN4, i plankartet der den overlapper planområdet. Byggegrensen er også justert slik at den ligger 1 m fra naturområdet NA2. Ny mur i revidert illustrasjonsplan er lagt utenfor grensen til naturområdet slik at det ikke skal bli konflikt opp mot hensynet til naturmangfold. I Med dette vurderes det at NA2 og BN4 er sikret i tilstrekkelig grad.

### **Hovedrammer i planen**

Foreslått planendring vurderes til å ikke gå utover hovedrammene i gjeldende reguleringsplan, da den i hovedsak viderefører de gjeldende bestemmelsene. Gjeldende fellesbestemmelser og rekkefølgekrav blir i liten grad påvirket av planendringen, siden det er snakk om en videreføring av gjeldende bestemmelser til også å gjelde de nye delfeltene. For felt BKS4 er det bl.a. satt samme utnyttelsesgrad 50 %-BYA, og krav uteoppholdsareal som for tilsvarende formål ellers i planen. De største endringene i planen er at formålet B1 endres til BKS4. Bestemmelsene for BKS4 følger bestemmelsene for BKS1-BKS3 i gjeldende plan.

I samsvar med innspill fra kommunen er det også sikret tilgang til lekeplassen LEK2, gjennom areal avsatt til turvei TV2. De terrengmessige forholdene tillater ikke trinnfri tilgjengelighet til lekeplassen, men det er alternativ adkomst for bevegelseshemmede fra nordvest.

I kommuneplanens bestemmelser skal småbarnslekeplass ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. Det er ikke definert i kommuneplanen hvordan avstanden skal måles. Hvordan avstanden skal måles er derfor uklar og åpen for tolking. Gangavstand fra rekkehusene 1D og 2D via ny trapp (TV2) blir ca. 60 m. I luftlinje er alle boligene innenfor avstandskarevene. For flere av boligene i Vestavegen nord for planendringen, som også er en del av reguleringsplanen, bl.a. de tre firemannsboligene, er ikke avstandskravet på 50 m overholdt verken i luftlinje (ca. 80 m) eller gangavstand (130-150 m). Det anses derfor at en gangavstand på ca. 60 m for bolig 1D og 2D bør kunne aksepteres, da resten av boligene er innenfor avstandskravet i kommuneplanen både i luftlinje og gangavstand.

Øvrige krav til nærlekeplass og ballplass i kommuneplanen vurderes å være tilfredsstillende dekket gjennom tilgrensende idrettsanlegg i sørvest, som bl.a. har flere fotballbaner og ballbinge, og omkringliggende naturområde med skog og naturlig vegetasjon. Den nye trappen vil fungere som en snarvei mellom boligene i Vestavegen og de nye boligene på BKS4.

### **Gjennomføring av gjeldende plan**

Gjeldende plan er i stor grad allerede gjennomført. Veier og lekeplasser er opparbeidet og delfeltene BKS1-BKS3 og BF1-BF5 (og BF6) er allerede utbygd med boligbebyggelse. Det vurderes derfor at planendringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

### **Virkning for andre grunneiere i området**

Planlagt bebyggelse skal følge gjeldende bestemmelser om terrengtilpasning og byggehøyder. I tråd med inngått avtale med eier av eiendom 60/174, Løvsjøringen 15, er det avsatt et område i plankart og illustrasjonsplanen over planlagt areal, som ikke skal bebygges.

Ut over dette ser vi planendringen som en bærekraftig justering av vedtatt plan. Planendringen gir lite endret innvirkning for tilgrensende grunneiere.

### **Grunnforhold**

GrunnTeknikk AS har, på vegne av Mustad bygg, gjennomført grunnundersøkelser innenfor B1. Se vedlagt rapport av grunnundersøkelsen (datert 11.11.2021), samt notat med vurdering av områdestabilitet (datert 13.01.2022). Da området i sørøst vurderes å ha en dårlig områdestabilitet, vil det kreves ytterligere undersøkelser og sikringstiltak, dersom det skal bebygges i dette området. I utgangspunktet var dette arealet tenkt regulerte til frittliggende boligbebyggelse, med mulighet for en enebolig med garasje. Etter gjennomført grunnundersøkelse er det vurdert at planendringen ikke vil legge opp til bebyggelse i dette området, og denne boligen er tatt ut av illustrasjonsplanen.

For å sikre at det ikke gjøres tiltak som kan medføre fare for områdeskred er aktsomhetsområdet fra GrunnTeknikks vurdering av områdestabiliteten regulert inn som fareområde i plankartet med egne bestemmelser. Arealet under fareområdet endres også fra boligformål til friområde for å sikre området ytterligere. Fareområdet ligger over eksisterende adkomstvei. Veiformålet VF3 er derfor utvidet inn på eiendom 60/23 for at det ikke skal bli konflikt mellom bruken av eksisterende adkomstvei og fareområdet og nytt friområde. Med disse grepene vurderes det at planendringen i tilstrekkelig grad tar hensyn til funnene i grunnundersøkelsene.

### **Trafikksikkerhet**

I varsel om planendring kommenterer naboer trafikksikkerheten i Saturnveien og krysset mot Brattåsveien. I Saturnveien nevnes det høy hastighet og manglende fortau etter utkjøring fra BKS4. For krysset nevnes bl.a. dårlig sikt, kryssende fortau uten fotgjengerovergang, busstopp i kryss og lite belysning.

Trafikksikkerhetsgruppen i kommunen opplyser om at Brattåsvegen har i dag endret status til forkjørsvog og redusert fart fra 50 til 40 km/t. Videre vurderer de at trafikksikkerheten i krysset mellom adkomstveg og Saturnvegen kan utbedres noe ved å heve adkomstvegen i utkjøringen, men det stilles ikke krav om dette planendringen.

Trafikksikkerheten vurderes løpende av Kommunalteknikk, og trafikksikkerhetsgruppen er kjent med utfordringene i området.

*Mestergruppen Arkitekter AS, levert plan 04.05.2023.*

Revidert av kommunen i samarbeid med plankonsulent 13.05.2023.