



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 24/2499
PlanID: 2001

Farmannvegen planID 2001

Reguleringsplan

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Farmannvegen planID 2001 godkjent av Bystyret 05.02.2026 i sak 08/26

INNHold

- Saksframlegg for sluttbehandling, med:
 - Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 05.02.2026 i sak 08/26
 - Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 27.01.2026 i sak 05/26
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling med:
 - Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 25.02.2025 i sak 17/25
- Planbeskrivelse revidert etter høring og offentlig ettersyn



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2499 - 21
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 08.01.2026

Saksframlegg

Forslag til reguleringsplan for Farmannvegen (planID 2001) - sluttbehandling og vedtak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
05/26	Utvalg for miljø og byutvikling	27.01.2026
08/26	Bystyret	05.02.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 27.01.2026 - 05/26

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 05.02.2026

Før behandlingen av saken ba representantene Anne Cathrine B. Syversen (H) og Terje Sønslien (AP) om bystyrets vurdering av sin habilitet. Bystyret vurderte begge kandidater som Inhabile mot to stemmer fra Stig Oprann (Høyre) og Ole Bernt Vilmar-Wang (Venstre).

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 08/26 vedtak

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Utvalg for miljø og byutvikling 27.01.2026

Forslag fra alle partiene:

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E. Ut i sin helhet.

Votering

Forslag fra alle partiene enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling, med endringer fra forslaget, enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 05/26 vedtak

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

SAKSUTREDNING

Tiltakshaver/forslagsstiller: Øyekast Bolig AS

Plankonsulent: PROSJEKTIL SØR AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på deler av eiendommen med gbnr. 200/2847, samt etablere ny parkeringsløsning for Hasselstien borettslag. Eksisterende rekkehus, gbnr. 200/995, reguleres i tråd med dagens bruk. Planen skal sikre god bokvalitet, tilpasning til eksisterende bebyggelse og ivaretagelse av naturverdier.
- Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 7. mars til 25. april 2025. Det ble mottatt totalt 10 innspill fra både offentlige instanser, naboer og andre berørte. Hovedtemaer i innspillene var utforming av bebyggelse, bokvalitet, adkomst, lekeplass, grøntareal og naturverdier m.m.
- Naturtypelokaliteten av nasjonale interesser er ivaretatt gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser.
- Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål og føringer for fortetting
- På bakgrunn av innspill etter 1. gangs behandling foreslås noen endringer i planbestemmelsene. Det tillates ikke balkong/ veranda i 2. etasje i BK1 og BK2 (bestemmelse punkt 3.1.2) for å ivareta bokvalitet og hensyn til naboer, samt presisering av høyder for nye bygg.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planområdet er på ca. 13,5 daa og ligger i et etablert boligområde på Øyekastet i Porsgrunn kommune. Området består i dag av eksisterende rekkehusbebyggelse, garasjebygg og parkeringsplasser. Planområdet ligger i bybåndet og er avsatt til boligbebyggelse (nåværende og framtidig) i kommuneplanens arealdel.

Planen berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del (planID 310), som delvis oppheves ved vedtak.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1. gangs behandling i utvalg for miljø og byutvikling (UMB) i møte den 25.02.2025, sak 17/25. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandling for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

UMB vedtok følgende ved 1. gangs behandling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Farmannvegen, planID 2001, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- *Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formålsgrensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.*
- *Byggegrenser i BK2 fjernes.*
- *Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget*

Som følge av vedtaket i UMB, ble punktene over innarbeidet i plankart før høring og offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring fra 07.03.2025 til 25.04.2025. Det ble mottatt 10 merknader fra naboer og offentlige instanser (vedlegg 04). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under Kommunedirektørens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og

vurdert i vedlegg 05. Hovedtemaene knytter seg til blant annet utforming av bebyggelse, bokkvalitet, adkomst, lekeplass, grøntstruktur og naturmangfold.

Endringer i planforslaget etter høring.

Med utgangspunkt i høringsuttalelsene foreslår kommunedirektøren endringer i bestemmelser. Det legges inn et forbud mot veranda i 2. etasje i BK1 og BK2 (bestemmelse punkt 3.1.2) for å ivareta bokkvalitet og hensyn til naboer, samt presisering av høyder for nye bygg.

I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer/presiseringer i planbeskrivelsen (jf. vedlegg 03).

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget legger til rette for fortetting med inntil 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på deler av gbnr. 200/2847. Det legges også til rette for etablering av en ny og mer samlet parkeringsløsning for Hasselstien borettslag. Eksisterende rekkehus, gbnr. 200/995, inngår også i planområdet og videreføres i tråd med dagens bruk.

Planforslaget behandles innenfor rammene som følger av kommuneplanens arealformål og relevante retningslinjer for fortetting og arealutnyttelse i bynære områder.

Tilpasning og høyder

Flere naboer har kommet med innspill om at bebyggelsen (særlig BK1) oppleves dominerende og ikke er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende boligbebyggelse, og de har et ønske om lavere volum med saltak.

Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. Planforslaget legger til rette for fortetting med småhusbebyggelse med inntil to etasjer.

Bebyggelsen er planlagt som småhusbebyggelse, med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter. Mønehøydene varierer med høyeste mønehøyder regulert innenfor BK3 på 9,0 meter. De regulerte høydene vurderes å være i samsvar med høydeangivelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 for småhusbebyggelse. Kommunedirektøren vurderer derfor at høydene gir rammer for utbygging som er innenfor forventninger ved fortetting i et etablert boligområde.

Utnyttelsesgrad/tetthet

Flere naboer mener at utnytting innenfor område blir for tett. Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimumstetthet, og planforslaget er vurdert å oppfylle dette kravet. Kommunedirektøren legger til grunn at planområdet er avsatt til boligformål i KPA, og vurderer at planforslaget ivaretar dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære områder.

Innsyn og bokkvalitet

Naboer har bekymringer for muligheten til økt innsyn, særlig knyttet til private balkonger/verandaer i 2. etasje. De ønsket derfor at uteopphold i større grad legges til bakkeplan. For å redusere risiko for innsyn på private uteområder, foreslås det en endring i planbestemmelse 3.1.2 som ikke tillates veranda/balkong i 2. etasje i BK1 og BK2. Uteoppholdsareal for nye boliger skal etableres på bakkenivå.

Adkomst

Naboer har bekymringer for adkomst til nye boliger via Gjøavegen. Mobilitetsplanen som

fulgte saken viser til lav trafikkbelastning i området, og beskriver at Gjøavegen og tilstøtende veger er regulert som 30-sone. Mobilitetsplanen viser videre til Statens vegvesens ulykkesstatistikk, hvor det ikke var registrert ulykker i Gjøavegen eller omkringliggende vegnett.

Planforslaget legger opp til å redusere antall avkjørsler ved å regulere én avkjørsel til Gjøavegen. Avkjørsel skal betjener både eksisterende og nye boliger. For å begrense gjennomkjøring er det foreslått pullert eller bom i overgangen mellom KV3 og PP3. Adkomst til parkering for borettslaget forblir fra Farmannvegen, men strammes inn. Farmannvegen er fortsatt stengt mot Rønningvegen. Adkomstløsningen i planforslaget anses derfor som trafiksikker og ivaretatt.

Parkering

Planen legger til rette for ny og mer samlet parkeringsløsning for borettslaget, herunder etablering av nytt garasjeanlegg/opstillingsplasser og justering av intern trafikkavvikling. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett bidrar til en mer ryddig parkeringssituasjon, og at prinsippet om å redusere antall avkjørsler anses som positivt.

Støy og støv i anleggsperiode

Planbestemmelsene stiller krav til håndtering av støy og støv i anleggsperioden.

Naturmangfold

Det er registrert naturtypelokalitet med hule eiker innenfor planområdet, og disse er ivaretatt gjennom hensynssone naturmiljø (H560) med radius 15 meter. Bestemmelser stiller krav til skånsom gjennomføring, herunder konsultasjon med arborist ved tiltak som berører hensynssonen og krav til anleggsplan som viser sikringstiltak. Kommunedirektøren vurderer at naturverdiene er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Grunnforhold, flom og samfunnssikkerhet (ROS)

ROS-analysen ble ved 1.gangsbehandling vurdert som tilfredsstillende. Temaer som urban flom/overvann, terrengstabilitet og planområdets beliggenhet innenfor ytre hensynssone er håndtert gjennom bestemmelser, blant annet krav om dokumentasjon og tekniske planer før gjennomføring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke nye kommunale investeringer. Infrastruktur skal etableres og driftes privat. Kommunens ansvar begrenser seg til eventuelt vedlikehold av offentlig veg.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Beregning av klimagassutslipp som følge av arealbruksendring viser et utslipp, men da området i dag er i stor grad utbygd er utslippet begrenset. Beregningen er vedlagt saken, jf. vedlegg 22.

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12, med kunnskapsgrunnlag fra registrert naturtypelokalitet «Farmannvegen» og fagnotat fra Biofokus (04.04.2023). Hule eiker er sikret gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser. Dette ivaretar føre-var-prinsippet og miljøforsvarlig gjennomføring (§§ 9 og 12). Den samlede belastningen (§ 10) vurderes i lys av at planområdet i stor grad består av eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer, samtidig som det også finnes grønne arealer. Prinsippet i § 11 legges

til grunn ved at kostnader knyttet til nødvendige sikrings- og avbøtende tiltak følger tiltaket. På denne bakgrunn legges prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 til grunn, jf. § 7.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en fortetting innenfor et etablert boligområde, samtidig som parkeringssituasjonen utbedres og naturverdier ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg

- 01_ Forslag til plankart endret før høring, datert 07.03.2025
- 02_ Forslag til planbestemmelser endret etter høring, datert 08.01.2026
- 03_ Planbeskrivelse endret etter høring, datert 17.12.2025
- 04_ Samlet innkomne merknader i høringsperioden
- 05_ Oppsummering av høringsutalelser med kommentarer
- 06_ Saksframlegg og protokoll sak 17-25, datert 25.02.2025
- 07_ Forslag til plankart 1gb, datert 03.12.2024
- 08_ VA-Rammeplan, datert 20.02.2023
- 09_ Notat-skredfare, datert 22.08.2023
- 10_ Illustrasjonsplan, datert 18.11.2024
- 11_ Fjernvirkning, datert 01.03.2024
- 12_ Lengdesnitt, datert 01.03.2024
- 13_ Sol-skyggeanalyse, datert 16.07.2024
- 14_ ROS-analyse, datert 14.11.2024
- 15_ Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024
- 16_ Mobilitetsplan, datert 03.12.2024
- 17_ Temakart hensynssone bevaring naturmiljø, datert 03.12.2024
- 18_ Notat naturtypelokaliteten fra Biofokus, datert 04.04.2023
- 19_ Dialog med kommunalteknikk, datert 31.03.2023
- 20_ Dialog med ledningseier, datert 04.09.2022
- 21_ Referat fra oppstartsmøte, datert 22.04.2022
- 22_ Klimagassberegninger, datert 05.01.2026



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2499 - 1
Saksbehandler Heidi Marczyński Østby
Dato 06.02.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
17/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2025

Forslag til reguleringsplan for Farmannvegen – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for *Farmannvegen*, planID 2001, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formåls grensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.
- Byggegrenser i BK2 fjernes.
- Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del, stadfestet 18.01.77, planID 310.

Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av nye boliger på deler av eiendommen gbnr. 200/2847 i Farmannvegen som i dag brukes til parkering for Hasselstien borettslag. I tillegg skal det tilrettelegges for ny parkering for borettslaget.

- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 10 innspill fra offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte parter. Innspillene går på forhold som bl.a. bevaring av naturverdier, parkeringsbehov, tilpasning, trafiksikkerhet/skoleveg og bekymringer for tap av grøntarealer.
- Statsforvalteren har varslet om nasjonale interesser i planområdet, da det er registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær.

Tiltakshaver/forslagsstiller: CRG INVEST AS

Plankonsulent: PROSJEKTIL SØR AS

Bakgrunn

På vegne av CRG INVEST AS har Prosjekttil sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for Farmannvegen. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av nye boliger, samt tilrettelegge for ny parkering for borettslaget. Eksisterende rekkehus inngår i planområdet og skal beholdes.

Utvalg for miljø og byutvikling 25.02.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 17/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for *Farmannvegen, planID 2001*, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formålsgrensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.
- Byggegrenser i BK2 fjernes.
- Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del, stadfestet 18.01.77, planID 310.

Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende og framtidig) i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor ytre hensynssone Brann/eksplosjonsfare og Bevaring naturmiljø. Deler av gbnr. 200/2847 er i gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre, vedtatt 11.05.1967, regulert til lek. Ved godkjenning vil planforslaget erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, planID 310.

Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført 22.04.2022, og referat fra møtet følger vedlagt (vedlegg 19). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 30.08.2022. Det ble mottatt 10 uttalelser til varsel om planoppstart. Innspillene går på forhold som bl.a. bevaring av naturverdier, parkeringsbehov, tilpasning,

trafiksikkerhet/skoleveg og bekymringer for tap av grøntarealer. I tillegg har Statsforvalteren varslet om nasjonale interesser i planområdet, da det er registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 4 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under Kommunedirektørens vurdering.

Planområdet

Planområdets areal er ca. 13,7 daa, og ligger i et etablert boligområde på Øyekastet i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum. Planområdet består i dag av to garasjebygg, biloppstillingsplasser og rekkehusbebyggelse i 4 rekker. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for maks 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal innenfor område BK1-2. Foreslåtte byggehøyder på ny småhusbebyggelse tilsvarer to fulle etasjer, og det åpnes for bygg med pulttak, saltak eller flate tak.

Eksisterende rekkehus i borettslaget inngår også i planområdet (BK3), og reguleres i tråd med dagens arealbruk.

Grad av utnyttelse er satt til 50% BYA for BK1 og BK2, og 35% for BK3. Atkomsten for ny småhusbebyggelse (BK1-2) er gjennom privat felles kjøreveg (KV3), men eksisterende boliger (BK3) beholder eksisterende avkjørsel fra Farmannvegen. Det foreslås nytt garasjebygg og biloppstillingsplasser for å utbedre parkeringsløsning innenfor planområdet. Eksisterende garasjebygg som ligger vest i planområdet beholdes. Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 7. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Kommunedirektørens vurdering

Overordnede føringer og gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2018-2030, der området er avsatt til boligformål. Forslaget oppfyller kravene til arealutnyttelse og tilrettelegger for økt boligtetthet innenfor 1 km-sone fra sentrum, som fastsatt i regionale og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planforslaget er også tilpasset kravene i ATP Grenland (2014-2025), som fremhever behovet for bærekraftige byutviklingsløsninger med søkelys på fortetting.

Utbygging i et eksisterende boligområde

Naboer har uttrykk bekymringer for fortettingen, spesielt med tanke på byggehøyde, mulig innsynsproblematikk og redusert solforhold for eksisterende naboeiendommer.

Planområdet ligger i bybåndet, tett på et eksisterende boligområde som hovedsakelig består av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. De foreslåtte byggehøydene tilsvarer to fulle etasjer som tilpasser seg høydene i området. Sol- og skyggediagram viser at planforslaget i liten grad vil gi skyggevirkning for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse, og foreslått utbygging vil ikke gi mer innsyn eller begrensinger på solforhold for naboeiendommene enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde.

Anleggsperiode

Naboer har også uttrykk bekymringer for støy i anleggsperioden. Byggeperioden kan føre til midlertidig støy, støv og økt trafikkbelastning, noe som kan være til sjenanse for nærmiljøet.

For å ivareta dette er det foreslått bestemmelser med krav til anleggsplan som skal dokumentere hvordan trafiksikkerhet, framkommelighet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefasen. I tillegg gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) gjeldende.

Naturmangfold

Det er registrert naturtypelokalitet innenfor planområdet. Lokaliteten omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper – hule eiker. For å beskytte lokaliteten er det regulert inn en hensynssone (H560) rundt eiketrærne, med en radius på 15 meter fra stammene. Da deler av hensynssone ligger over formål kjøreveg og parkeringsplasser er det stilt krav i forslag til bestemmelsene som ikke tillater tiltak uten konsultasjon av en arborist. For å ivareta lokaliteten under anleggsfasen stiller bestemmelsene også krav til anleggsplan som skal vise tiltak for tilfredsstillende sikring av naturtypelokalitet under anleggsfasen.

Byggegrenser

Foreliggende planforslag foreslår at byggegrensene i BK1 og BK2 legges i selve fotavtrykket av bygget. Kommunedirektøren mener dette gir lite rom for fleksibilitet i planforslaget og anbefaler å endre byggegrensene slik at byggegrensen mot Gjøavegen blir på 4 m fra veiskulder. Øvrige byggegrenser i formålene BK1 og BK2 fjernes slik at fleksibiliteten i boligformålene blir sikret.

Regulert lekeareal

Gjeldende reguleringsplan regulerer deler av eiendommen gbnr. 200/2847 til lekeareal. Området eies av borettslaget og brukes til parkering i dag. Naboer har uttrykk bekymringer for tap av grøntarealer/friarealer i et område der det er mangler av slike områder.

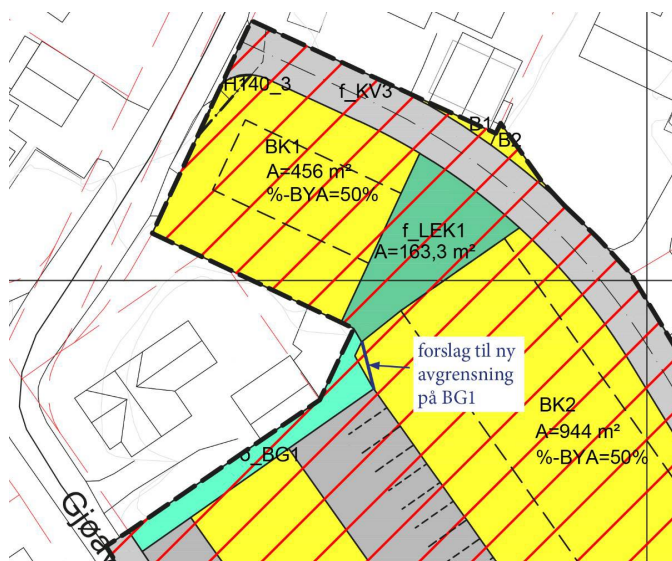
Planforslaget legger til rette for nye boliger og parkeringsareal for eksisterende borettslag innenfor området som er i dag regulert til lek. Lekeareal som omdisponeres er foreslått regulert på naboeiendommen (innenfor formål BK3) som tilhører eksisterende borettslag. Kommunedirektøren mener at omdisponert lekeareal i planforslaget er erstattet med fullverdig areal som er egnet for lek (område LEK2).

Barn og unges interesser

Planforslaget legger også til rette for maks. 7 nye boenheter. For å ivareta krav til småbarnslekeplass for disse boenheter, foreslås etablering av en ny lekeplass (LEK1). Lekeplassen er foreslått plassert mellom boligformål BK1 og BK2. Planforslaget ivareta kvalitetskravet til solforhold, trafikk og støy.

Lekeplassen LEK1 ligger imidlertid tett inntil boligformål som ikke har byggegrense mot lekeplassen. Dette innebærer at bygninger kan plasseres helt inntil formålsgrensen. Illustrasjonsplan viser at regulert avstand mellom bygninger på hver sin side av lekeplassen er cirka 6 meter og cirka 12 meter, noe som kan resultere i et smalt og innelukket areal. Dette kan redusere lekeplassens kvalitet. Det er også regulert inn en smal passasje som snarvei mellom lekeområdet og veien. Der passasjen møter lekeområdet, er den kun 1,4 meter bred, noe som kan gi en mer privat karakter og redusere tilgjengeligheten. Den smale passasjen kan oppleves som mindre attraktiv å bruke til ferdsel. Kommunedirektøren

foreslår derfor å utvide passasjen som vist i skisse under, for å sikre bedre funksjonalitet som snarvei.



Parkering

Naboer har påpekt at parkering i denne delen av Farmannvegen allerede er overfylt, og at biler ofte parkeres langs gjerdene mot naboeiendommene. Området som reguleres, er i dag delvis bebygd med to garasjebygg og biloppstillingsplasser for borettslaget.

Det foreslås nytt garasjebygg og biloppstillingsplasser for å utbedre parkeringsløsning innenfor planområdet. Eksisterende garasjebygg som ligger vest i planområdet beholdes, mens garasjebygg som ligger i nord i planområdet foreslås revet for å etablere nye boliger. Kommunedirektøren mener at planforslaget vil bidra til mer samlet og ryddig parkeringsløsning, ved å samle og redusere antall avkjørsler til området.

Grunnforhold og flom

Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart avsatt til forvitningsmateriale grunnforhold av fjell og havavsetning med mulighet for marin leire. Det er utarbeidet et notat for å vurdere mulig aktsomhetsområde for skred, basert på NVE sin veileder 1/2019 (vedlegg 6). Ifølge notatet er området vurdert som ikke skredutsatt og ligger heller ikke innenfor influensområdet til skred. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivare tatt. Det er også utarbeidet notat som viser og beskriver prinsipp-løsninger for vann, avløp, overvann og flom i og nær planområdet. For å ivareta overvannshåndtering, stiller bestemmelser krav til teknisk plan.

ROS-analyse

Kommunaldirektøren vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred og at planområdet ligger i ytre hensynsone H350 for Herøya industripark. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, m.m. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve

planforslaget. Klimafotavtrykk som følge av arealbruksendring vil bli estimert i forbindelse med andregangsbehandling

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget bidrar til en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse og naturverdier blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det innstilles på at planforslaget, med forslag til endringer som det fremgår av innstillingen, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 01_Forslag til plankart, datert 03.12.2024.pdf
- 02_Forslag til planbestemmelser, datert 10.12.2024.pdf
- 03_Forslag til planbeskrivelse, datert 10.12.2024.pdf
- 04_Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden.pdf
- 05_VA-Rammeplan, datert 20.02.2023.pdf
- 06_Notat-skredfare, datert 22.08.2023.pdf
- 07_Illustrasjonsplan, datert 18.11.2024.pdf
- 08_Fjernvirkning, datert 01.03.2024.pdf
- 09_Lengdesnitt, datert 01.03.2024.pdf
- 10_Sol-skyggeanalyse, datert 16.07.2024.pdf
- 11_ROS-analyse, datert 14.11.2024.pdf
- 12_Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024.pdf
- 13_Mobilitetsplan, datert 03.12.2024.pdf
- 14_Temakart hensynssone bevaring naturmiljø, datert 03.12.2024.pdf
- 15_Sjekkliste grenlandsstandard, sist ajour 30.01.2019.xlsm
- 16_Notat naturtypelokaliteten fra Biofokus, datert 04.04.2023.pdf
- 17_Dialog med kommunalteknikk, datert 31.03.2023.pdf
- 18_Dialog med ledningseier, datert 04.09.2022.pdf
- 19_Referat fra oppstartsmøte, datert 22.04.2022.pdf



Detaljregulering for Farmannvegen

PLANBESKRIVELSE



Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	3
1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....	3
1.4 Utbyggingsavtaler	4
1.5 Krav om konsekvensutredning.....	4
2. Planstatus og rammebetingelser	5
2.1 Overordnede planer og formål.....	5
2.2 Regionale planer	6
2.3 Gjeldende reguleringsplaner	7
2.4 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	7
2.5 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
2.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
2.7 Eiendomsforhold	8
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	9
3.2 Historikk og tidligere bruk av området.....	9
3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
3.4 Stedets karakter.....	12
3.5 Landskap	12
3.6 Kulturminner og kulturmiljø	12
3.7 Naturverdier	12
3.8 Fremmede arter	13
3.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	13
3.10 Trafikkforhold	13
<i>Kjøreveg/trafikk</i>	13
<i>Skolevei</i>	15
<i>Kollektivtrafikk</i>	15
3.11 Barns interesser	16
3.12 Sosial infrastruktur.....	17
3.13 Universell tilgjengelighet	17
3.14 Teknisk infrastruktur.....	17
3.15 Grunnforhold	17

3.16 Støyforhold	18
3.17 Forurensning.....	19
3.18 Elektromagnetisk stråling	19
3.19 Risiko- og sårbarhet	19
3.20 Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen	19
3.21 Næring	20
3.22 Analyser/utredninger	20
4 Planprosessen	21
4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	21
4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	21
4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	22
4.4 Innkommende merknader	22
5. Beskrivelse av planforslaget	29
5.1 Planlagt arealbruk.....	29
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	30
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming	31
5.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	36
5.5 Parkering.....	38
5.6 Tilknytning til infrastruktur	38
5.7 Trafikkløsning.....	38
5.8 Planlagte offentlige anlegg	39
5.9 Miljøoppfølging.....	39
5.10 Universell utforming	41
5.11 Uteoppholdsareal	41
5.12 Kollektivtilbud	41
5.13 Kulturminner.....	42
5.14 Sosial infrastruktur.....	42
5.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	42
5.16 Plan for avfallshenting	43
5.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	43
5.18 Rekkefølgebestemmelser	44
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	45
7. Vedlegg	47

1.4 Utbyggingsavtaler

Foreløpig ikke avklart.

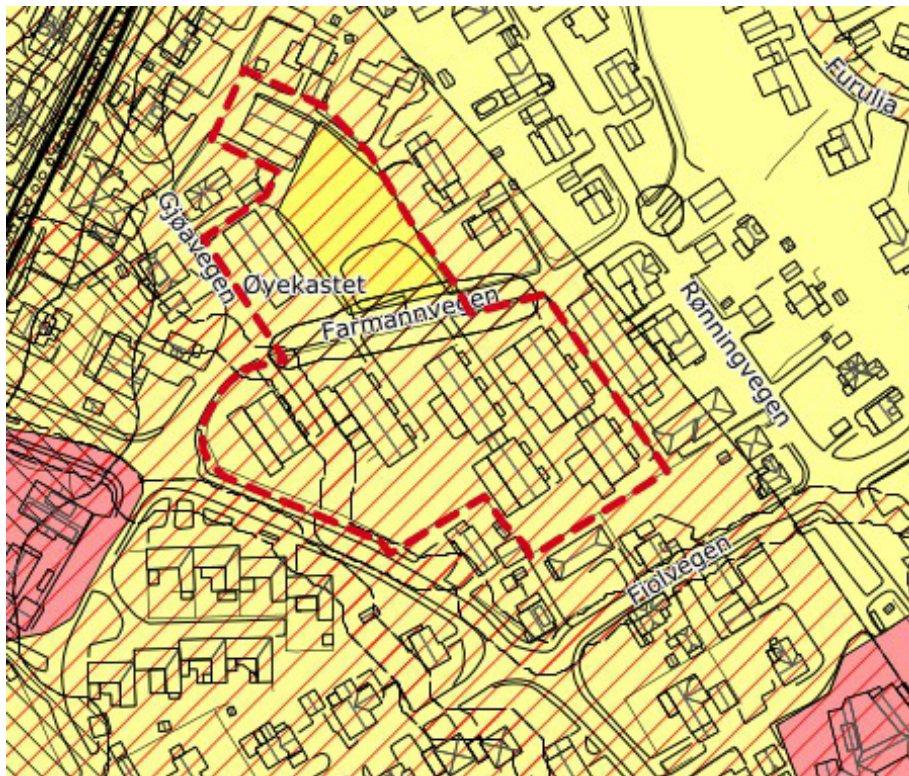
1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og formål

Kommuneplanen for Porsgrunn 2018 – 2030 sees i figur 2 sammen med plangrensene.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er planområdet avsatt til framtidig og nåværende boligbebyggelse. Arealet omfatter hensynssoner for bevaring naturmiljø og brann-/eksplosjonsfare. Planområdet ligger i bybåndet, innenfor sone «1 km sone rundt bysentrum»

Utnyttelse

Planområdet ligger innenfor sone «1 km sone rundt sentrum» og ved utbygging stilles det minimumskrav til boligtetthet med 4 boenheter pr. dekar. Ved søknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet veie tyngre enn tetthetskrav.

Parkering

Kommuneplanens bestemmelser stiller fast krav til parkering innenfor sone 1 km rundt sentrum.

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøkparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

Figur 3: Parkeringsbestemmelser for bil i kommuneplanen for Porsgrunn 2018-2030

I tillegg skal det sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

Uterom

Det er krav om 50 m² pr. boenhet eller 100 m² BRA boligformål for småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger). Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet). Minimum 50% av arealet skal være til felles bruk (inkl. lekeplass) og skal ligge på terrengnivå.

Felles leke- og uteoppholdsareal bør legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene bør ikke ha støyinnivå som overskrider Lden 55 dB, bør skjermes mot vanlig vindretning og ha sol på minst halvparten av arealet bør ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn. Felles uterom bør ha grønt preg.

Lekeplass

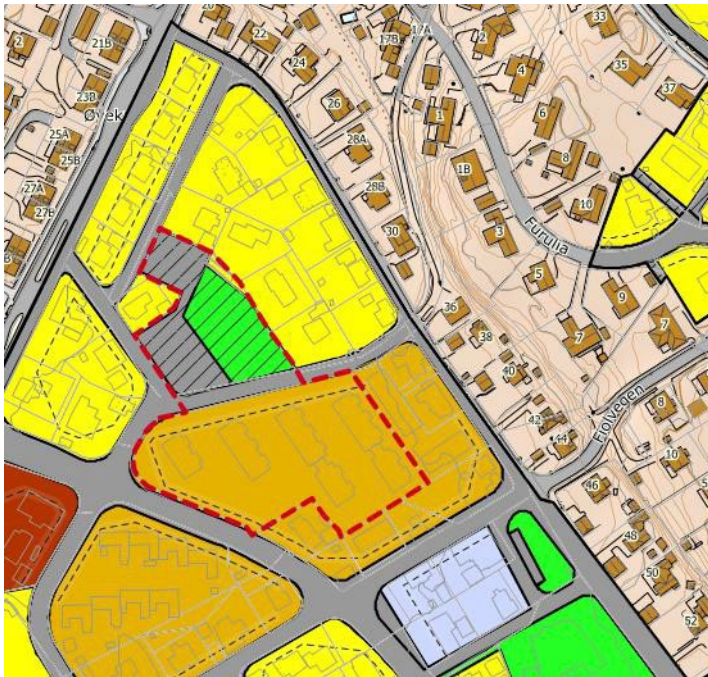
Det skal være en småbarnslekeplass på min. 150 m² for hver 25 boenhet. Avstanden til småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet.

2.2 Regionale planer

ATP Grenland

Planprosjektet i Farmannvegen baseres på visjonen i ATP Grenland. Prosjektet skal være attraktivt og bærekraftig, samt bidra til befolkningsvekst og fremme næringsutvikling. Dette oppnås ved å utnytte areal som ligger sentralt innen bybåndsgrensen - med tilhørende sosial og teknisk infrastruktur. Nye og gamle beboere skal ha tilgang til grøntareal uten behov for biltransport, og det vil være fasiliteter for gående og syklende.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner – området er grønt, brunt og grått i sirkelen

Planområdet inngår som del av reguleringsplan Rønninglia, nordre del, planID 310, vedtatt 11.05.1967 – Rønninglia, nordre del, og omfatter felt C1 og D i planen. Dette er en reguleringsplan fra 1967. Det aktuelle planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål (felt C og D) og lekeareal, samt veganlegg og parkering.

2.4 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

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

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA, vedtatt 26.09.2019
- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) 2014-2025
- Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland, vedtatt 15.05.2013
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland

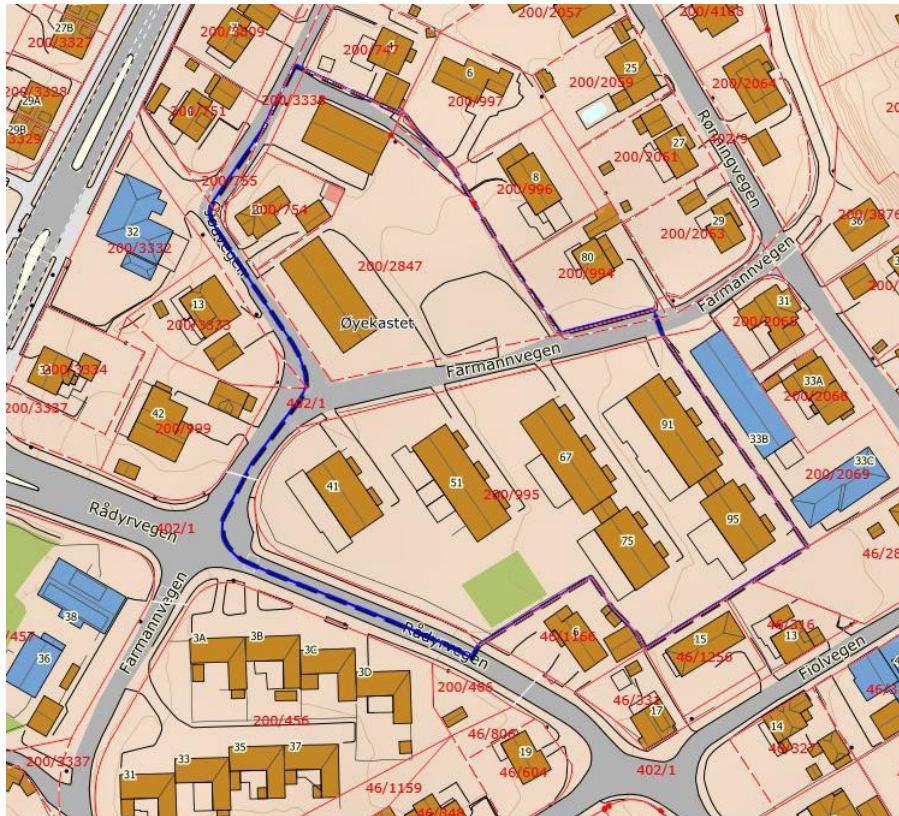
2.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

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

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

2.7 Eiendomsforhold

Grunneieren for området: 200/2847 er Hasselstien borettslag.



Figur 5: Kart – eiendomsforhold. Kilde: Grenlandskart

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger i Farmannvegen i Porsgrunn. Varslet planområde er på ca. 13,5 daa.



Figur 6: Planområdets beliggenhet. Kilde: Grenlandskart

3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Tidligere arealbruk er ikke kjent. Eksisterende garasjebygg og rekkehus er satt opp på 1960-70 tallet.



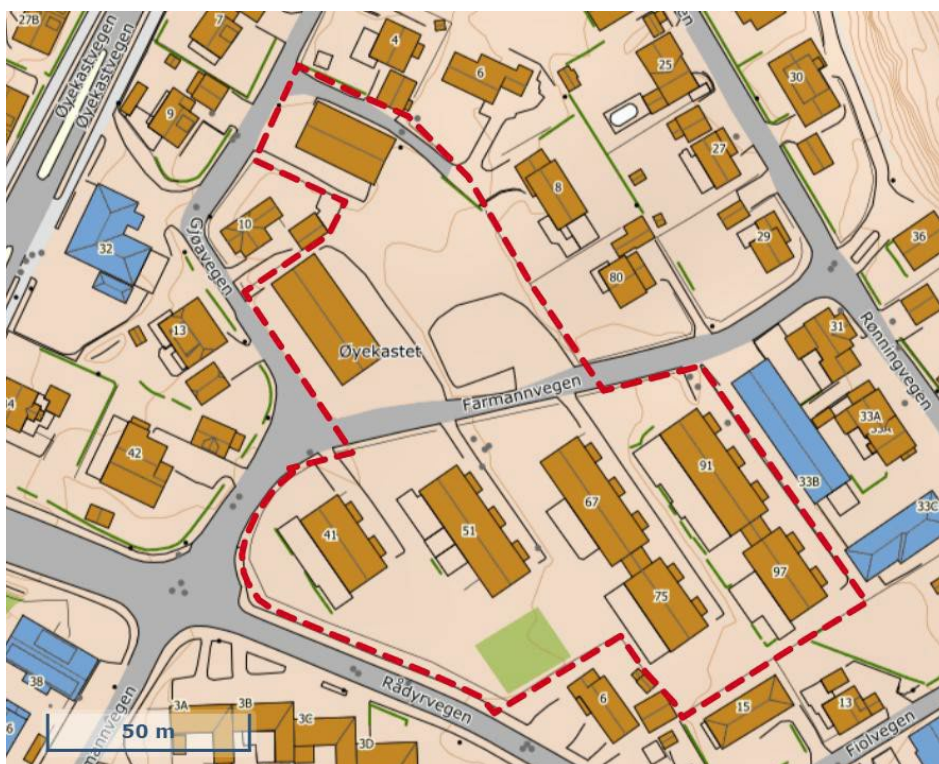
Figur 7: Historisk utklipp av området i 1965. Kilde: Norgebilder



Figur 8: Dagens situasjon av området. Kilde: Norgebilder

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygd med to garasjebygg og utvendige biloppstillingsplasser. Søndre del av planområdet med gbnr. 200/995 er det fire eksisterende borettslagsleiligheter i rekke samt to borettslagsleiligheter i sørvest ved siden av. Mellom borettslagsleilighetene er det eksisterende grøntområder, som vist i figur 9. I nærliggende bebyggelse er det primært rekkehus og eneboliger i en- til tre etasjer. Videre ligger det en etablert lekeplass helt sør i planområdet.



Figur 9: Plangrense. Kilde: Grenlandskart.

3.4 Stedets karakter

På 1960- og 1970-tallet ble nærområdet rundt Farmannvegen utviklet med småhusbebyggelse og boligater. Dette var en periode preget av utvikling av Herøya industripark. Utvikling av industrien førte til etableringen av boligater og småhusbebyggelse i nærheten og i Farmannvegen for å møtekomme behovene til arbeidskraften i industrien. Dette resulterte i et område som ikke bare tjente som et industrielt knutepunkt, men også som et hjem for arbeidere og deres familier, med bolig- og rekreasjonsmuligheter i nærheten av arbeidsplassene.

Planområdet er ca. 13,7 daa stort. Tidligere arealbruk er ikke kjent, men det er eksisterende garasjebygg og rekkehus fra 1960-1970 tallet. En del av området med gbnr. 200/2847, står for øyeblikket ubebygd og benyttes til parkeringsplasser.

Topografien i planområdet er hovedsakelig flat, men med synlige fjellpartier spredt rundt. Området heller svakt mot sørvest mot Gunnekleivfjorden. I tillegg er det registrert hule eiker langs Farmannvegen.

I sør i planområdet med gbnr. 200/995 er det rekkehusbebyggelse. Området består totalt av seks rekkehus. I tillegg har området grøntareal og lekeområder for beboerne.

3.5 Landskap

Planområdet ligger innenfor et område som allerede er utbygd. Området preges av en flat topografi, men man vil kunne observere fjell i dagen enkelte steder. Området faller svakt mot sørvest mot Gunnekleivfjorden.

Tomten defineres stort sett av grønne flater i form av gress, og grusdekker i form av veg og parkeringsplasser

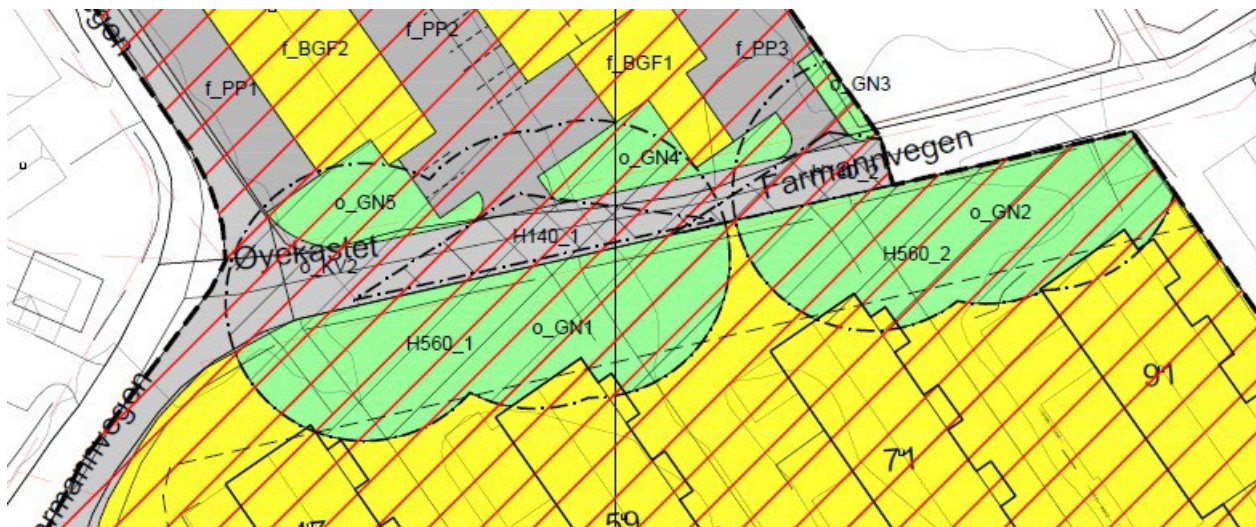
3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet (iht.: naturbase.no). Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

3.7 Naturverdier

Det er registrert hule eiker langs Farmannvegen på sørsiden av vegen i forhold til utbyggingsområdet. Disse ligger mot borettslaget på motsatt side av selve utbyggingsarealet.

Det er i tillegg registrert Korallkjuke på ett av eiketrærne. Ett av eiketrærne er fjernet i forhold til registreringen som er utført i Naturbase.



Figur 12: H560 – bevaring av naturmiljø illustrerer hensynssonene til huleeiker

Biofokus v/ John Gunnar Brynjulvsrud har på vært på oppdrag i Farmannvegen og gjort en vurdering av risiko og påvirkning av rotsonen til eiker i forbindelse med utbygging på gbnr. 200/2847. Henviser til vedlegg «19_0060_Biofokus, datert 04.04.2023» for mer detaljert beskrivelse.

3.8 Fremmede arter

Viser til dokument «15_0060_Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024», området ble kartlagt for fremmede arter.

3.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet berører ikke friluftsområder eller turområder. Planområdet ligger midt mellom Porsgrunn sentrum og Bjørntvedtskogen som er et populært friluftsområde med blant annet hundepark i nærheten. Planområdet er i dag delvis grønt og brukes til snarvei for beboerne i området, men er ikke tilrettelagt for bruk som grøntareal.

3.10 Trafikkforhold

Kjøreveg/trafikk

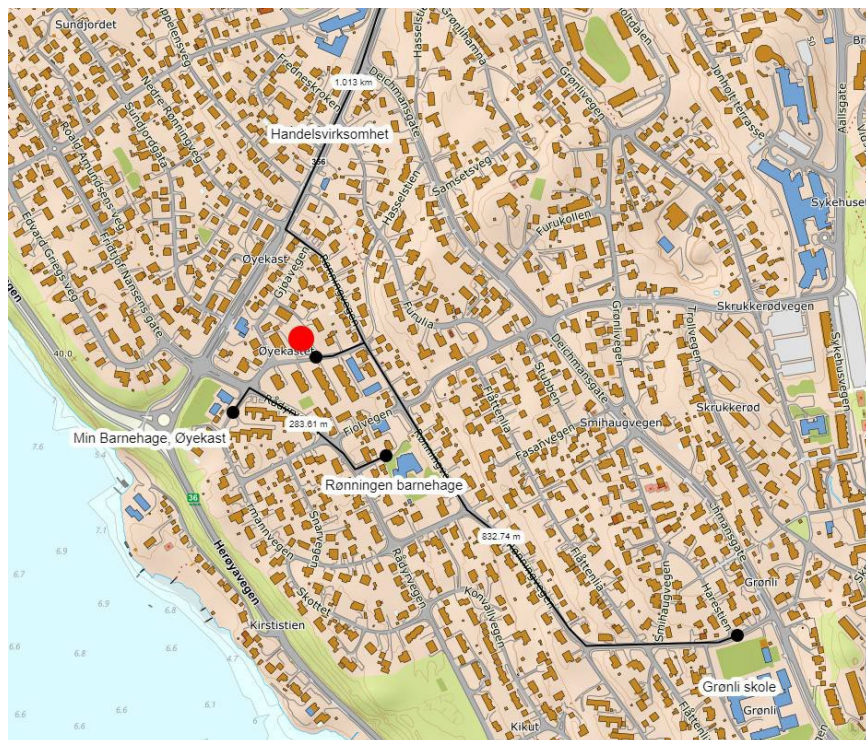
Planområdet omfatter både utbyggingsområdet og borettslaget, og grenser til Farmannvegen som går igjennom planområdet på sørsiden og Gjøavegen på nordsiden. Borettslaget som også reguleres ligger langs Rådyrvegen. Deler av Farmannvegen er i dag en grusvei som er stengt for gjennomkjøring, som vist på figur 13.



Figur 13: Foto av adkomstveg til planområdet

Det er ikke fortau langs lokalveiene i området. Det er utarbeidet en egen mobilitetsplan/trafikkanalyse «16_0060_Mobilitetsplan, 03.12.2024» som er vedlagt planbeskrivelsen.

I figur 14 fremstilles avstander til nærmeste gjøremål. Avstanden fra Min Barnehage, Øyekast og Rønningen barnehage er 284 m. Grønli skole befinner seg omtrent 888 m unna feltet, mens nærmeste handelsvirksomhet er enten lokalisert i Skippergata med en avstand på 1013 m unna eller på Flåtten Meny matbutikk.



Figur 14: Avstander til gjøremål, barnehager og skole

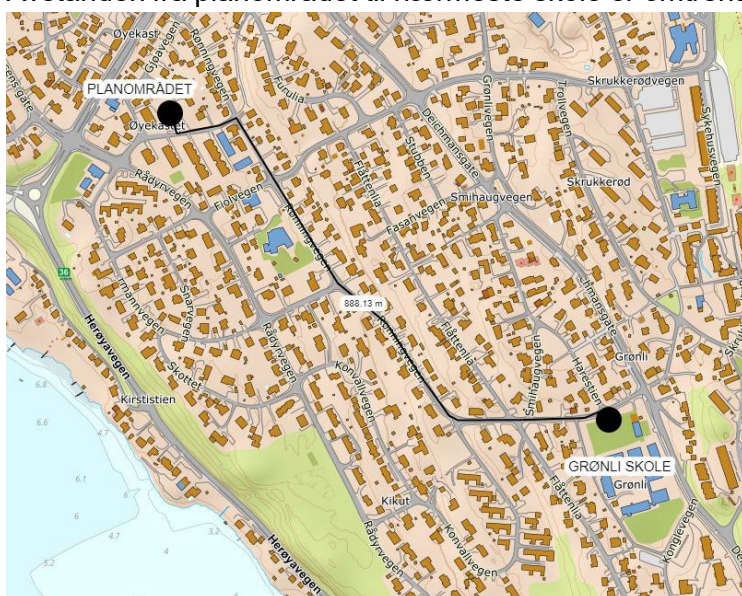
Skolevei

Den naturlige skoleveien til Grønli skole er via Flåttenlia som er opparbeidet med bredt gangfelt. Siste del av skoleveien går via egen gangsti inn til skolen.



Figur 15: Gangsti inn til Grønli skole

Avstanden fra planområdet til nærmeste skole er omtrent 888 meter.



Figur 16: Skolevei fra planområdet til nærmeste skole

Kollektivtrafikk

Området ligger ca. 100 m gange fra Øyekast busstopp hvor rute M1 går. M1 går både fra Skien og Langesund, noe som sikrer en tett forbindelse med Grenlands-regionen. Det er også mulig å benytte seg av bussrute M3 fra Smihaugvegen bussholdeplass i Deichmannsgate. Den ligger 500-600 m fra Farmannvegen, og går mellom Skien og Skjelsvik – innom Klyve.

M1 går hvert 10 min i rushtiden, og hvert 20 min utenom. M3 går hvert 20 min i rushtiden, og hvert 30 min utenom. I tillegg er det tilgjengelige skolebusser, S3 og S17. For mer detaljert informasjon om kollektivtilbudet i området, henvises det til «16_0060_mobilitetsplan, 03.12.2024».

3.11 Barns interesser

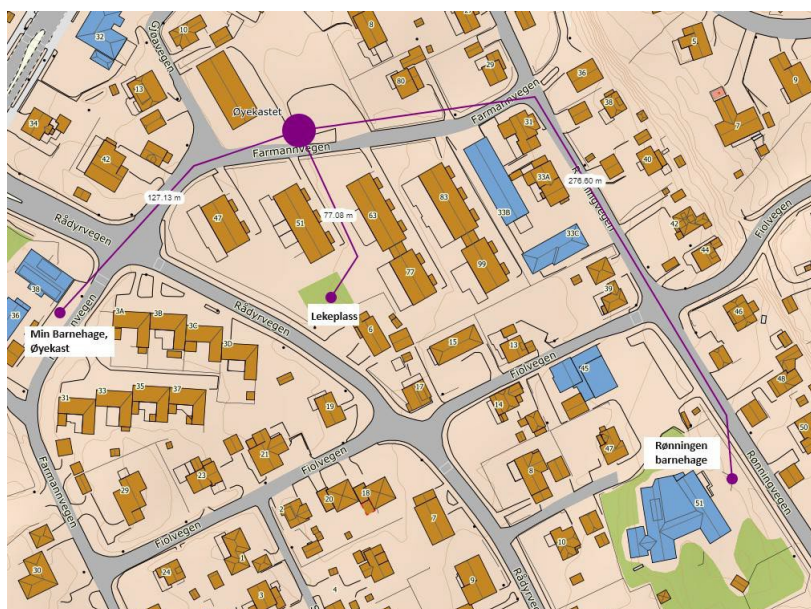
Nærområdet består av etablerte boligkater noe med fortau.

Det er en privat lekeplass ca. 50-100 meter sør for planområdet som driftes av Hasselsstien borettslaget. Lekeplassen er i aktiv bruk og godt vedlikeholdt.



Figur 17: Lekeplass i Hasselsstien borettslag

Det er også to barnehager innen 5 minutters gange med lekeplasser som kan benyttes, på hhv. Øyekast og Rønningen Barnehage.



Figur 18: Oversiktskart med avstander til lekearealer og tverrforbindelse

I planområdet registreres det en daglig gjennomsnittlig trafikk (ÅDT) på 220 kjøretøy, med en fartsgrense på 30 km/t. Dette peker mot en generelt lav trafikkhastighet og utgjør hensyn med tanke på både barns interesser og trafiksikkerhet i området.

3.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Grønli skole og Tveten ungdomsskole. Det er også to barnehager i umiddelbar nærhet. Det er ikke registrert kapasitetsbegrensninger på skolene.

3.13 Universell tilgjengelighet

I dagens situasjon er planområdet relativt flatt med gress og grus. Krav til tilgjengelighet følges av teknisk forskrift.

3.14 Teknisk infrastruktur

Det går relativt nye vann-, avløps- og overvannsledninger forbi området, på borettslagets side av Farmannsveien og i Gjøavegen på nordsiden. Det går også private stikkledninger gjennom utbyggingsområdet som må legges om.

Kommunalteknikk i Porsgrunn kommune ønsker at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Vedlagt foreligger en utarbeidet VA-rammeplan «08_0060_VA-Rammeplan, datert 20.02.23» for planområdet der løsningene er mer detaljert beskrevet.

3.15 Grunnforhold

NVE indikerer at planområdet består av forvittringsmateriale og delvis tykk havavsetning. Det er fjell i dagen flere steder i området, og berggrunnen består hovedsakelig av kalkstein.

Ifølge NVE sitt kart over registrerte kvikkleiresoner er det ikke kvikkleire i området, men området ligger under marin grense. Nærmeste kvikkleiresone er registrert ved rundkjøringen før Frednesbrua ca 600 m fra planområde i luftlinje. I NGUs sitt kart for mulighet for marin leire, ligger deler av planområdet innenfor løsmasseflater med svært stor, men usammenhengende/tynt, mulighet for marin leire.

Det er blitt utarbeidet et skredfarenotat «09_0060_Notat-skredfare, datert 22.08.2023» knyttet til registrert skredfare som følge av marin leire/kvikkleireskred for ytterligere avklaring av risiko for skredfare. Sikkerhet mot kvikkleireskred er blitt vurdert i henhold til veileder nr. 1/2019, fra NVE «Sikkerhet mot kvikkleireskred». I notatet er det kommet til vurdering at planområdet, med tiliggende influensområde, ikke er utsatt for kvikkleireskred.

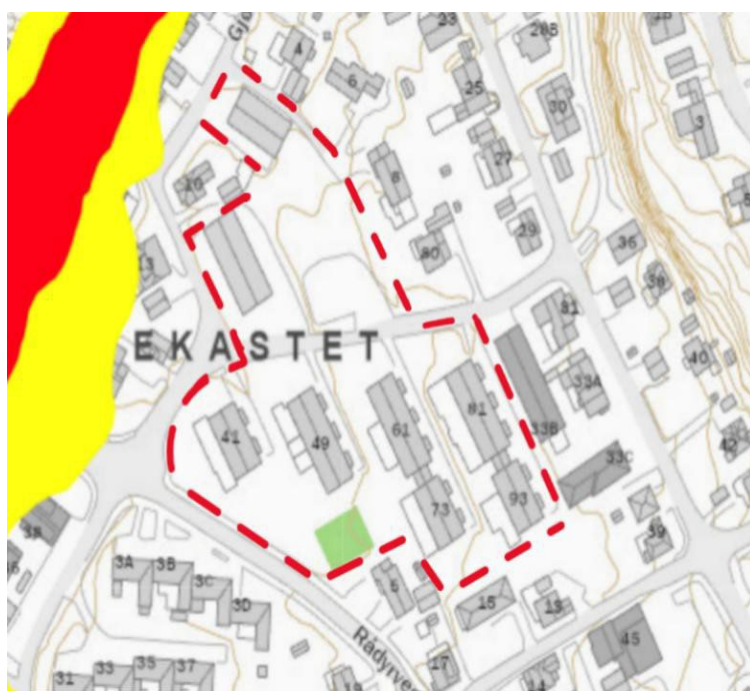
3.16 Støyforhold

Område er ligger i en blindgate, med lav hastighet. Trafikken i området består av lokal boligtrafikk. Det kan komme noe støy fra Øyekastveien som er en relativt høyt trafikkert veg, men boligene blir skjermet med både eksisterende støyskjerm og boliger som ligger mellom de nye boligene og vegen.



Figur 19: Støyskjerm og eksisterende boliger fra Øyekastvegen mot Gjøavegen

Støyforholdene i planområdet er illustrert i figur 20 ved hjelp av støykart fra Statens Vegvesen. Kartet viser at planområdet, markert med en rød stiplet linje, ligger utenfor gul- og rød støysone. Den nærmeste støykilden er 356 Øyekastvegen, som er en hovedkjørevei. På bakgrunn av dette kan det konkluderes med at planområdet ikke er eksponert for støy og anses som ikke-støyutsatt.



Figur 20: Støykart fra SVV ifht plangrense

3.17 Forurensning

Luftforurensning

Vegtrafikk er eneste mulige forurensningskilde. Det er lite trafikk i Farmannsveien og Gjøavegen.

Forurensset grunn

Ifølge grunnforurensningsdatabasen fra miljødirektoratet er det ikke registrert på eiendommen forurensset område. Nærmeste forurensset området er Skrukkerødvegen 27 med en påvirkningsgrad 1 – *lite eller ikke forurensset, ikke behov for tiltak uansett arealbruk.*

Radon

På kommunens webkart er aktsomhet for radon vist som moderat-lav for planområdet. Se vedlagt ROS-analyse for utredning.

3.18 Elektromagnetisk stråling

Det er ingen registrerte høyspentkabler i nærheten av utbyggingsområdet.

3.19 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet. Analysen demonstrer de risikoer som er knyttet til befolkningens liv og helse, samt materielle verdier og stabilitet i det aktuelle området. Følgende temaer er gjort rede for:

- Skred
- Urban flom/overvann
- Radon
- Ulykke på Herøya industripark

I sum viser Risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet til foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at tiltaket ikke kan gjennomføres. ROS-analysen ligger vedlagt.

3.20 Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen

Gbnr 200/747, 996 og 997 har veirett over eiendommen.

3.21 Næring

Det er ingen næringsvirksomheter i planområdet. Øst for området ligger Grenland Blikkenslagerverksted AS, og vest for området finner vi Jonnys Interiør, en spesialforretning for gulvbelegg.

3.22 Analyser/utredninger

Analyser og utredninger som ligger til grunn for reguleringsplanforslaget:

1. ROS-analyse, dato 14.11.2024
2. Notat-skredfare, dato 22.08.23
3. Biofokus-rapport, dato 04.04.2023
4. Massehåndteringsplan, dato 03.12.2024
5. Mobilitetsplan, dato 03.12.2024
6. Illustrasjonsplan, dato 18.11.2024
7. Fjernvirkning, dato 01.03.2024
8. Sol-skyggeanalyse, dato 16.07.2024
9. VA-rammeplan, dato 20.02.2023

4 Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 22. April 2022.

Oppstartsmøtereferat legges ved planforslaget.

4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden 12. August 2022. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 09. September 2022.

Nå settes det i gang privat planarbeid for reguleringsplan for Farmannvegen (planID 2001)

Med hjemmel i plan og bygningslovens §12-8 varsles det at Prosjektil Sør AS på vegne av Øyekast Bolig AS starter opp arbeidene med detaljregulering for Farmannsvegen i Porsgrunn kommune. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, i samsvar med PBL § 17. Planen har fått plan-ID 2001.



Hensikten med reguleringsplanen er å fortette eiendommen gbnr 200/2847 med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal. Den aktuelle delen av eiendommen er i dag bebygd med to garasjebygg og biloppstillingsplasser, samt deler av området er regulert til lek i gjeldende reguleringsplan. De tilgrensende boligene i sør og nordvest inngår i planområdet (gbnr 200/995 og 200/754). Disse skal beholdes og reguleres i tråd med dagens arealbruk.

Planområdet og beliggenhet er vist på vedlagt kartutsnitt.

Eiendommene innenfor planområdet er gbnr 200/2852, 2847, 2842, 995, 754, 750, 752, og 756.

Området omfattes av reguleringsplan for «Rønninglia Nordre del» plan ID 310 vedtatt 11.05.1967. Deler av gjeldene reguleringsplan skal erstattes med ny plan.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse. Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 22.04.2022.

Merknader til planarbeidet sendes til Prosjektil Sør AS, Trommedalsvegen 241 3735 Skien.

per.helge.ollestad@prosjektil.no

Kopi til uttalelse kan sedes til Porsgrunn kommune, Virksomhet Byutvikling pb 128, 3901 Porsgrunn.

postmottak@porsgrunn.kommune.no

Frist for uttalelser er 09.09.22



Figur 21: Varslingsannonsen

4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Ligger som eget vedlegg «07_0060_Mottatte-merknader, datert 07.09.2022»

4.4 Innkommende merknader

Det var flere innkommende merknader som har påvirket og har blitt tatt hensyn til i planarbeidet. Under følger et sammendrag av de innkomne merknadene med kommentar fra plankonsulent.

Høringspart	Merknad	Oppfølging
Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 07.09.2022	Regionale planer <i>ATP Grenland</i> Med utgangspunkt i oversendt varselbrev, hvor det opplyses at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplans boligformål, har vi ingen regionale innvendinger mot at det settes i gang detaljregulering. Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder. Det vises også til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging. Her vises det til universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende, samt at arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. Det vises også til retningslinjer for utbygging av boliger med blant annet krav til antall boliger pr. dekar. Utbyggingsområdet har i dag grøntområder og snarveger som er viktig å ivareta. Vi viser her til kommunens egne planbestemmelser om å ivareta og videreutvikle sammenhengende grøntstrukturer (jf. pkt. 1.4.1). I referatet fra oppstartsmøtet kommer det også fram planfaglige vurderinger om at fortettingen av boliger må tilpasses de eksisterende omgivelsene med blant annet siktlinjer mellom volumene og å ta vare på snarvegene (pkt. 4.1). Klima og energi Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023). Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-7, kan kommunen fastsette «reguleringsbestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplaner». Fylkeskommunen viser til både Porsgrunn kommunes egen kommunedelplan for klima- og energi (2018-2025) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og oppfordrer vi kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for å oppnå klimavennlige bygg: • Stille krav til klimavennlige bygg med lavt klimagassutslipp. Det innebærer energieffektive bygg laget av materialer med	Planen vil forholde seg til statlige og regionale føringer for areal og transport. Det er utarbeidet egen mobilitetsplan. Eksisterende snarveier vil opprettholdes. Forhold til Klima og miljø vil videreføres i planer og bestemmelser. Overvann søkes håndtert lokalt i planområdet.

	lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (tre som bygningsmateriale bør vurderes), samt tilrettelegging for fornybare energiløsninger (som solenergi), se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1, jfr. nr. 3 • Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se plan- og bygningsloven §12-7 punkt 8 • Stille krav til etablering av ladepunkter for elbiler (og elsykler). Dette vil muliggjøre mer miljøvennlig transport, se plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2, jfr. nr. 4 og nr. 7. • Regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7 • Stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Det å ta klima- og miljøhensyn ved alle offentlige innkjøp er forankret i regional klimaplan for Telemark Regional klimaplan for Telemark har klimatilpasning som et eget satsingsområde. Dette innebærer at klimatilpasning skal inn i alle regionale og kommunale planer – også reguleringsplaner. Det forventes at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras og skred vurderes under tema «Samfunnsberedskap – risiko og sårbarhet». Det er videre avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann i reguleringsplanen, inkludert overvann. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet: 1. Fang opp, rens og infiltrer; 2. Forsink og fordrøy; 3. Sikre tygge flomveier. Dette kan løses ved etablering av blågrønn struktur med naturlige fordrøyningsystem.	
NVE, datert 07.09.2022	NVE henviser til relevante linker og bistår ved behov.	Generelle kommentarer fra NVE. Ikke relevant for dette planområdet.
Lede AS, datert 04.09.2022	1. Elektriske anlegg i planområdet Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. 2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett) Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. 2.1 Eksisterende høyspenningskabler Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning	Planen vil hensynta eksisterende kabler i området. Det er ingen høyspentkabler gjennom området. Behov for ny netstasjon vil vurderes i samråd med Lede gjennom planprosessen.

	over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablernes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk. 2.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Frittliggende) For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. 2.3 Kostnader knyttet til strømforsyning Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariff. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Flere punkter i de fulle merknadene	
Statsforvaltern i Vestfold og Telemark, datert 07.09.2022	<i>Planbeskrivelse og ROS-analyse</i> Vi minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3–1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.». Side: 2/3 Videre viser vi til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4–2 og 4–3. ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og vi viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekkliste til ROS-analyser og Klimahjelpen (2015). Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene beskrives grundig i ROS-analysen, og tiltakene skal sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene. Vi viser også rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, utgitt oktober 2018, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad» og at «kravet til ROS-analyse i loven § 4–3 vil da ikke være oppfylt». <i>Grunnforhold og flom</i> Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart. Vi forventer at grunnforholdene vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen. For råd og veiledning om forhold knyttet til grunnforhold, flom og skredfare, henviser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet. Se mer på https://www.nve.no/flaum-og-skred/ arealplanlegging. <i>Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser</i> I planområdet er det registrert en naturtypelokalitet med flere forekomster av hule eiketrær (Farmannvegen, ID BN00113282 i Naturbase). I lokaliteten er det funnet	Det vil utarbeides ROS-analyse for planområdet i tråd med DSB's veileder. Grunnforhold og eventuell flomfare vil vurderes som del av planprosessen. De hule eikene vil ivaretas med hensynssone på 15 meter. Korallkjuke som er registrert vokser på eiketrær og vil dermed samtidig bli ivaretatt. Krav til tetthet i kommuneplanen vil søkes oppfylt.

	sopparten korallkjuke (<i>Grifola frondosa</i>), som i Norsk rødliste for arter 2021 er vurdert som sårbar (VU). Det finnes dermed kartlagte naturverdier i planområdet av nasjonal interesse, jf. rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, punkt 3.6 Naturtyper første strekpunkt og Arter første strekpunkt. Hul eik er en utvalgt naturtype, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3 nr. 3. I naturmangfoldloven § 53 andre ledd fremgår det at det ved utøving av offentlig myndighet skal tas «særsilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype slik at forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand unngås». Miljøavdelingen forventer at naturverdiene ivaretas i planarbeidet og på en måte som sikrer eiketrærnes naturlige utvikling over tid. For hvert tre bør et område med radius 15 meter fra senter av stammen anses som treets forvaltningsområde. I dette området er utgangspunktet at bygge- og gravetiltak, samt påfylling av masser, må unngås. Ivaretagelse av eiketrærne som en naturtype dreier seg ikke bare om å sikre trærne mot negativ påvirkning som følge av fysiske inngrep, men også om å unngå fremtidige interessekonflikter og å gi treet mulighet til å utvikle seg naturlig i et langt tidsperspektiv. Der hvor bebyggelse oppføres i nærheten av store eiker, vil det erfaringsmessig medføre ønsker om felling eller beskjerping av hensyn til utsikt, solforhold, nedfall eller av sikkerhetsgrunner. I planarbeidet bør trærnes forvaltningsområde reguleres med bruk av sammenhengende grønt arealformål og hensynssone naturmiljø (H560) for å sikre eikemiljøet som helhet. Langsiktig ivaretagelse av trærne må forankres i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene bør også inneholde tydelige føringer for hvordan trær, inkludert deres rotsystem, skal ivaretas i anleggsfasen. Dersom planforslaget kommer i konflikt med naturverdiene i området kan det gi grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren ved miljødirektøren, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. <i>Samordnet bolig- og arealtransport</i> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) gir føringer om at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og effektiv trafikkavvikling. Det er videre et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Føringer i SPR-BATP er også fulgt opp i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025 (ATP-Grenland). Det er der blant annet inntatt krav til tetthet, som igjen er fulgt opp i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 2.2.1. Planområdet ligger innenfor bybåndet og sone 1 km rundt bysentrum. Miljøavdelingen forventer at kravene til tetthet i punkt 2.1.2.1 følges.	
Kjell Vestnes og Kari Beate Øverjordet, datert 12.09.2022	Hovedpunktene går på trafikale forhold, trafiksikkerhet og parkeringsforhold, og eventuelt belastinger med tungtrafikk, støv, støy andre utfordringer som en byggeperiode kan medføre. Det er spesielt poengtert at under arbeider med VA-nett i området for noen år	Utbyggingen av området er i tråd med kommuneplanen og statlige retningslinjer. Forhold rundt trafiksikkerhet og parkering vil være tema i planprosessen. Trafikk, støv og

	siden var det mye misnøye som kunne ha vært avklart med bedre kommunikasjon fra entreprenør.	støy i byggeprosessen vil følge statlige retningslinjer.
Johan Moan Dalene og Kristine Tveit, 04.09.2022	Vi mener at et viktig friområde går tapt og at bebyggelsen vil bli for tett, noe som gir negative konsekvenser knyttet til blant annet innsyn, støy og solforhold for eksisterende naboeiendommer. Økt trafikk er også en bekymring, spesielt med tanke på barn og dyr som ferdes i området. Vi har et ønske om at området heller oppgraderes slik det er regulert til på nåværende tidspunkt, som friareal og lekeplass.	Området er i dag disponert til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utbyggingen av området er således i tråd med kommuneplanen og statlige retningslinjer. Tettheten i området blir sannsynligvis lavere enn kravet i kommuneplanen på grunn av områdets beskaffenhet. Trafikkforhold og solforhold vil utredes i planprosessen.
Aud Orekåsa og Per Kristian Thorsen, 31.08.2022	Vi er bekymret for at området blir så bebygget at alt av friområder blir borte. Dette området blir dag brukt til lek, rekreasjon og snarvei. Etter denne utbyggingen virker det som om alt av friområder i dette området forsvinner. Vi er også svært bekymret for høyden på nye hus, samt medfølgende innsyn på våre eksisterende eiendommer. Dette kan bety dårligere trivsel for oss som naboer, noe vi ser svært alvorlig på.	Området er i dag disponert til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utbyggingen av området er således i tråd med kommuneplanen og statlige retningslinjer. Forhold rundt solforhold og utsikt vil vurderes i utarbeidelse av planen.
Svenn Veungen, Hasselstien BRL, datert 06.09.2022	Ser at område med bestående garasjer i Gjøavegen ikke er med i reguleringen. Hele poenget med en evt avhending av tomten er at disse skal erstattes og det skal settes opp nye på eiendommen mot Farmannvegen, uten innkjøring direkte fra Farmannvegen. Gjelder gbnr 200/2847. I opsjonsavtalen er dette kommet til uttrykk. Reguleringsarbeidet bør ikke jobbes videre med før dette er innarbeidet i planen.	Dette punktet er avklart direkte med borettslaget, og beror på en misforståelse.
Jan Bergan, datert 09.09.2022	Det er poengtert at dette området er satt av til lek/friareal i dag og at dette bør bevares. Det er poengtert at det er hul eik langs vegen i syd. Et spørsmål er også høyden på huset ved garasjene og avstanden til nabo. Likeledes i forhold til sol for eksisterende eiendommer. Veien foran garasjene må vel utvides i forhold til nåværende bredde.	Området er i dag disponert til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utbyggingen av området er således i tråd med kommuneplanen og statlige retningslinjer. Hule eiker vil reguleres med egen hensynssone i tråd med krav fra Statsforvalteren. Forhold rundt høyder på boliger, solforhold og utsikt vil vurderes i utarbeidelse av planen. Veibredde ved garasje som skal bevares vil vurderes.
Walter Jaggi, datert 09.09.2022	Viser til brev mottatt fra Per Helge Ollestad «Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannsvegen, Plan iD 2001». Brevet er ikke datert, men det gis tidsfrist for å gi innspill til planlagt oppstartet av detaljregulering av Farmannsvegen, planID2001 innen 09.09.2022. I brevet vises det ikke til vedlegg, men dokumenter er likevel vedlagt brevet.	Tidsfrist for varsel er i tråd med krav i regelverket. Det ble ventet med å utlyse planen til etter at fellesferien var over. Så lenge dette er et varsel om planstart, vil ikke varselet inneholde detaljer om innholdet i planen, kun området som kan bli berørt. Parkering vil løses innenfor planområdet, i tillegg vil

	Første kommentaren går på selve tidsfristen. På Porsgrunn kommune sine hjemmesider ble den samme informasjonen lagt ut 01.08.2022. Dette er midt i ferien for mange. Konsekvensen blir at de 2 første ukene av tidsfristen, frem til og med skolestart 16.08.2022, ikke bør regnes med. Fristen som gis er dermed kortere enn minimumsfrist på 4 uker. Kart som beskriver prosjektet, viser ikke prosjektet tydelig Kartene som er vedlagt, viser i liten grad hvordan prosjektet er planlagt, opp mot det tilgrensende området. Hele kartet er skravert, og det er uklart hvilke gatenumre som grenser til prosjektet og dermed blir direkte berørt. For å vurdere betydningen av prosjektet bør det derfor til selve høringen tas ut bedre kart som beskriver Gnr/bnr og gatenavn på skissert oversiktskart. Eksisterende belastning parkering Kapasiteten for parkering i denne delen av Farmannsvegen er allerede overfylt. Praksis per i dag er at parkering i hovedsak skjer langs gjerdet til vår eiendom, og hele veien frem til området der det (ut fra de utdelte skissene som er vedlagt) antas at det nye prosjektet er planlagt. Bekymringen gjelder både for selve prosjektperioden og etter eventuelt utført prosjekt. Punktet henger tett sammen med neste punkt, om trafikk-sikkerhet. Bekymring for trafiksikkerheten Rønningvegen møter Farmannsvegen like overfor eiendommen vår, i krysset der gangveien Hasselstien går. Hasselstien er i utgangspunktet merket som gangsti, og har tidligere vært blokkert for biltrafikk både ved bom og skiltmerking. Da vi flyttet inn i Rønningvegen 29 i desember 2005, var Hasselstien fysisk stengt for kjøring med en sementblokk og tydelig merket bom. Bommen ble tidligere årlig brutt av Porsgrunn Kommunen sin innleide brøyting, men satt tilbake på private eieres initiativ. Under prosjekteringen til Porsgrunn Kommune innen Vann og Avløp i 2020 ble det midlertidig åpnet for kjøring gjennom gangstien. Denne praksisen har fortsatt i ettertid, i hovedsak fordi prosjektet utført i regi av kommunen ikke har tilbakeført standarden til slik den var før oppstarten. Før nye prosjekter godkjennes, bør Hasselstien tilbakeføres til standarden før VAR prosjektet til Porsgrunn kommune ble utført. Siste Fri-areal på Øyekast Området der prosjektet planlegges er eneste fri-areal tilgjengelig for hele bebyggelsen på Øyekast. Området er mye brukt, både av tur-gåere, rekreasjon og som snarvei. Gjennomføring av prosjektet vil gjøre hele området mindre attraktivt for fremtiden, samt utgjøre et irreversibelt naturinngrep. Her bør vi tenke på både dagens bruk, samt hva som er viktig for eventuelle fremtidige innbyggere.	strøparkering innenfor planområdet forsvinne med utbygging av området. Trafiksikkerhet er et tema i planprosessen. Forhold rundt Hasselstien vil vurderes i planen, men forholdene til tidligere anleggsarbeider har vi ikke kontroll over. Planområdet er i gjeldende kommuneplan regulert til boligbebyggelse. Planene er dermed i tråd med denne. Det vil utarbeides skisser som viser sol- og skyggeforhold fra planlagt bebyggelse. Høringsinnspillene til statsforvalter er avklart i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen. Disse har således ingen påvirkning på planarbeidet i området. Forhold rundt eventuelt forurensset grunn vil følges opp i planprosessen.
--	---	--

	Høyde på hus – Innsyn og topografi Ut fra tilgjengelig informasjon er det noe uklart hvor høyt planlagte bygninger er tenkt. Punktet kan ha påvirkning for solforhold for omkringliggende eiendommer. Under dette punktet bør det også tas hensyn til risiko for innsyn i andre bygninger, samt at bygningens høyde ikke bør stikke seg ut i forhold til eksisterende topografi for naboeiendommer. Statsforvalterens innspill Ser av tidligere saksgang at Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) har hatt høringsinnspill som ser ut til ha blitt trukket tilbake på vilkår. Innhold i innspillet samt vilkårene for tilbaketrekking bør tas med i dokumentasjonen som legges til grunn for høringen/videre prosess. Herunder refereres til Porsgrunn kommune sin Arkivsak-dok. 17/05156-383 «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – sluttbehandling» datert 11.04.2019. Både referansen fra Porsgrunn kommune samt innsigelsene fra Fylkesmannen med begrunnelse for tilbaketrekning bør legges inn i saksdokumentasjonen. Grunnforurensning: I referat fra oppstartsmøtet går det fram at eiendommen er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen til Miljødirektoratet. Som Porsgrunn kommune presiserer, er tiltakshaver ansvarlig for å vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. I tillegg til informasjonen i møterefateratet bør det sikres at Miljødirektoratets veileder «M-820 2017 Veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider» følges. https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M820/M820.pdf Informasjonsmøte Anbefaler at det inviteres til et informasjonsmøte i saken, der også informasjonen som er kommentert ovenfor tas med. Ut fra punktene kommentert ovenfor, anbefales det å invitere naboer tilknyttet hele Øyekast kvartalet.	
--	--	--

4.5 Innkommende merknader

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 07.03.2025–25.04.2025.

Uttalelser og kommunens kommentarer/oppfølging framgår av eget vedlegg: «Sammendrag av innspill – med kommentarer».

4.6 Endringer i planforslaget etter høring

Etter høring og offentlig ettersyn er reguleringsbestemmelsene justert på følgende punkt: Det presiseres at det ikke tillates veranda i 2. etasje innenfor feltene BK1 og BK2 (bestemmelse 3.1.2).

5.

5. Beskrivelse av planforslaget

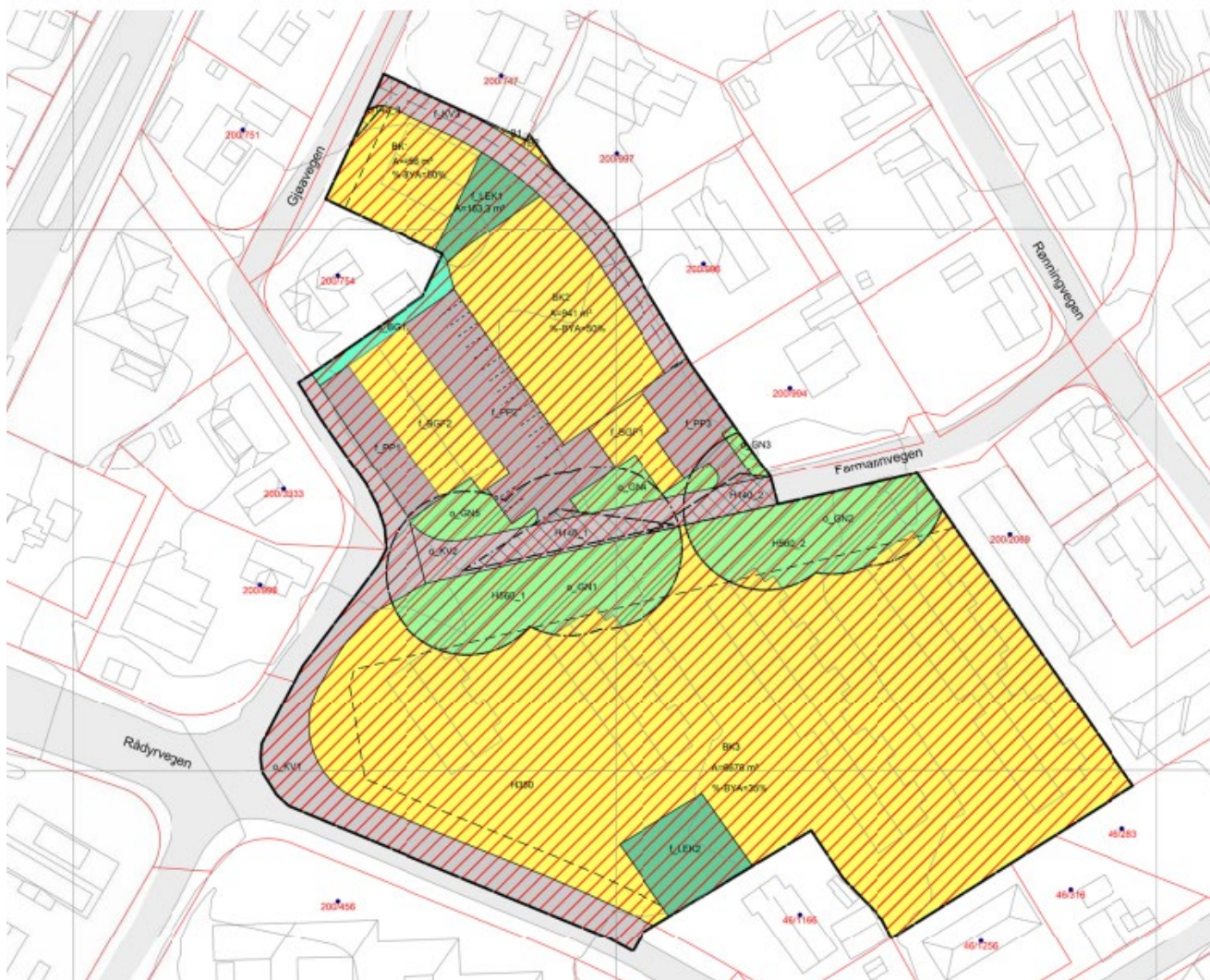
5.1 Planlagt arealbruk

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

Tabell 1: Arealoversikt

AREALOVERSIKT – FORMÅL		
§12-5. Nr.1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse (B)	16,6 m2
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)	8,1 daa
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)	0,6 daa
	Lekeplass (LEK)	0,5 daa
§12-5. Nr.2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg (KV)	1,7 daa
	Parkeringsplasser (PP)	1,0 daa
§12-5. Nr.3 – GRØNNSTRUKTUR	Blå/grønnstruktur (BG)	0,1 daa
	Naturområde (GN)	1,5 daa
Totalt planområde		13.5 daa

Se påfølgende plankart i figur 22 på neste side.



Figur 22: Utsnitt av plankartet, datert 07.03.2025

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg:

Reguleringsplanen består av en eiendom på ca. 13.5 daa. Arealet som planlegges bebygd er på ca. 9 daa, hvor 8,1 daa er til boliger og 0,6 daa er til garasjer. Det legges til rette for 37 boenheter, hvor 30 er eksisterende borettslagsrekkehus.

I område B reguleres områder som er de facto boligområder til boligbebyggelse. Disse små områdene står i dag regulert til felles garasjeanlegg.

I områdene BK1 og BK2 legges det til rette for rekkehus, i form av et 3- og et 4-rekkers bolig som gir totalt 7 boenheter.

I BK3 reguleres eksisterende borettslag som en del av planen og inneholder 30 boenheter.

I området BGF1 skal det settes opp ett nytt garasjebygg. BGF2 er en utvidelse av eksisterende garasje.

Eksisterende garasjebygg ved BK1 er planlagt fjernet. Innenfor området vil det etableres lekeplass. LEK1 vil bli en ny etablert lekeplass, mens LEK2 er allerede etablert, men relativt nylig.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I område f_KV3 vil det etableres asfaltert veg med en bredde på 5 meter som går langs nyetablerte rekkehus. I o_KV1 og o_KV2 skal eksisterende offentlig veg beholdes.

I områdene f_PP1, f_PP2 og f_PP3 skal det etableres felles parkering. f_PP1 og f_PP2 utarbeides slik at det blir tydeligere avkjørsler enn det som det er i dag.

Grønnstruktur

Området f_BG1 vil fungere som vegetasjonsbelte mot eksisterende nabo, men vil også kunne fungere som veg til f_LEK1.

Området f_GN5 og f_GN4 vil opparbeides slik at avkjørsler fra parkering vil få en tydelig grenser, og vil også fungere som fordrøyning for overvann. I f_GN1 og f_GN2 er trærnes forvaltningsområde regulert med bruk av sammenhengende grønt arealformål for å sikre eikemiljøet som helhet.

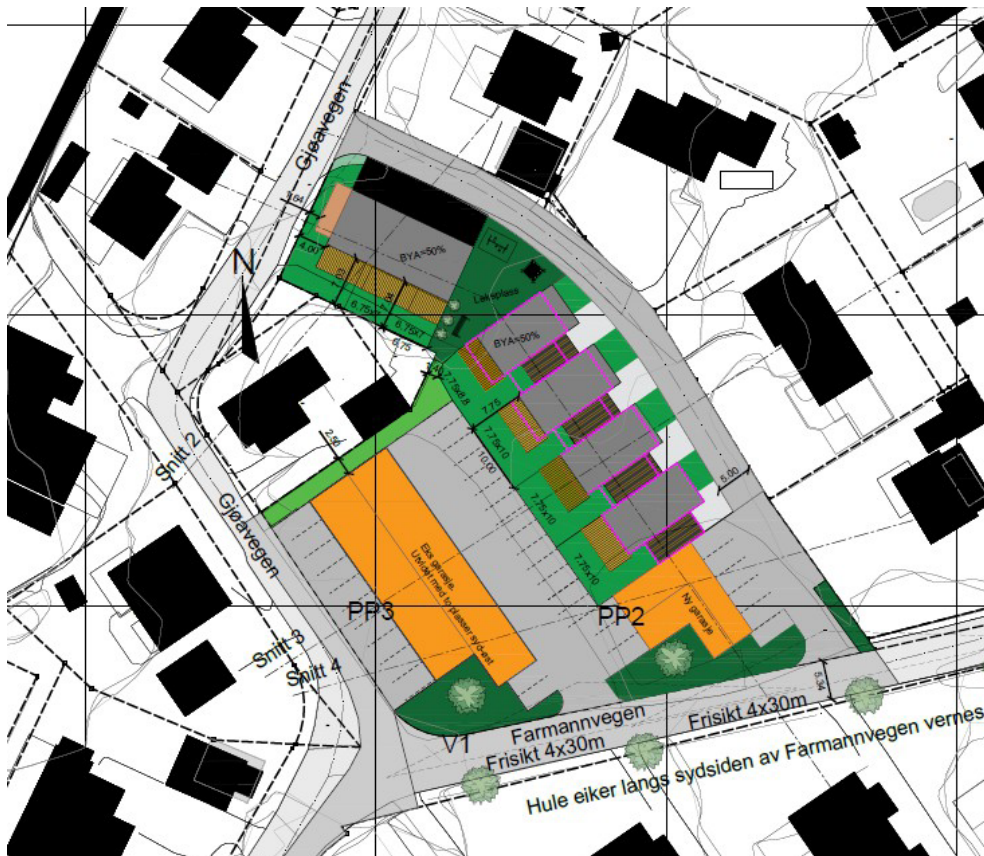
Hensynssoner

Innenfor planområdet er det følgende hensynssoner:

- Frisikt: H140_1 – H140_3
- Bevaring naturmiljø: H560_1 og H560_2 naturtypelokalitet som sikres i planen.
- Brann og eksplosjonsfare: H350 hensynssone fra kommuneplanen, kapittel 3.3.3.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er gjennomført en mulighetsstudie for ny bebyggelse i planområdet. Denne ligger til grunn for planforslaget og er en mulighet for utnyttelse av arealet. Bebyggelsen i område er ikke homogen, og består av eldre boliger med mer klassisk stil, rekkehus med tegl og mer moderne trehus i forskjellige farger. Boligene er stort sett i to etasjer. De nyoppførte boligene vil bygges i tre over to etasjer.



Figur 23: Illustrasjonsplan, datert 23.04.24



Figur 24: 3D-illustrasjon

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad BYA = 50% i plan.

Byggehøyder

Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Fra de gamle bestemmelsene:

«Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2-etasjes bygg, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinv».

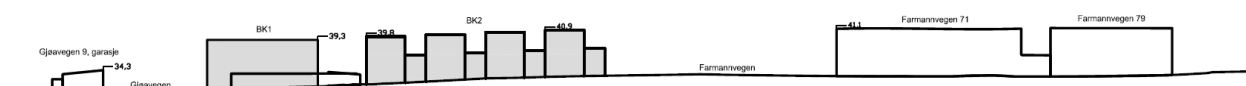
I den nye planen foreslås følgende maksimale byggehøyder:

- Maksimal tillatt byggehøyde i felt BK1 skal ikke overstige + kote 39,3.
- Maksimal tillatt byggehøyde i felt BK2 skal ikke overstige + kote 40,9.
- Maksimal tillatt byggehøyde i felt BGF1 skal ikke overstige + kote 37,3.

Maksimale byggehøyder er tilpasset omkringliggende terreng.

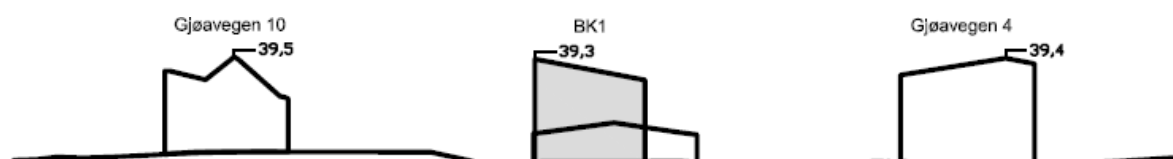
Figur 25 til 28 viser snitt gjennom området. Snittene viser høyden på planlagt ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området. Figur 29 viser 3D-modell av planlagt bebyggelse

Snitt 1:



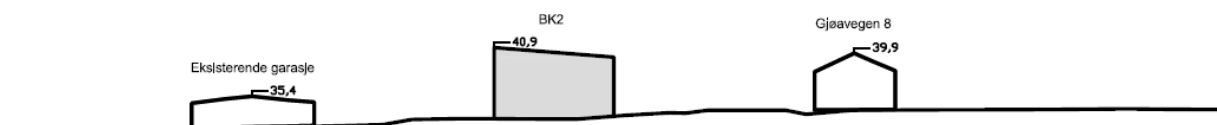
Figur 25: Snitt 1

Snitt 2:



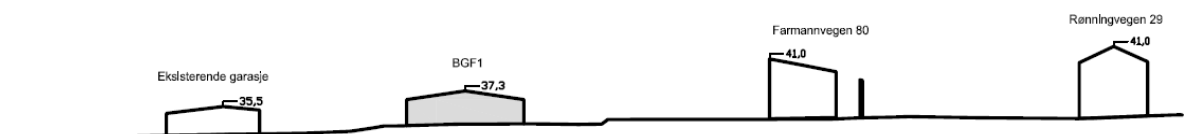
Figur 26: Snitt 2

Snitt 3:



Figur 27: Snitt 3

Snitt 4:

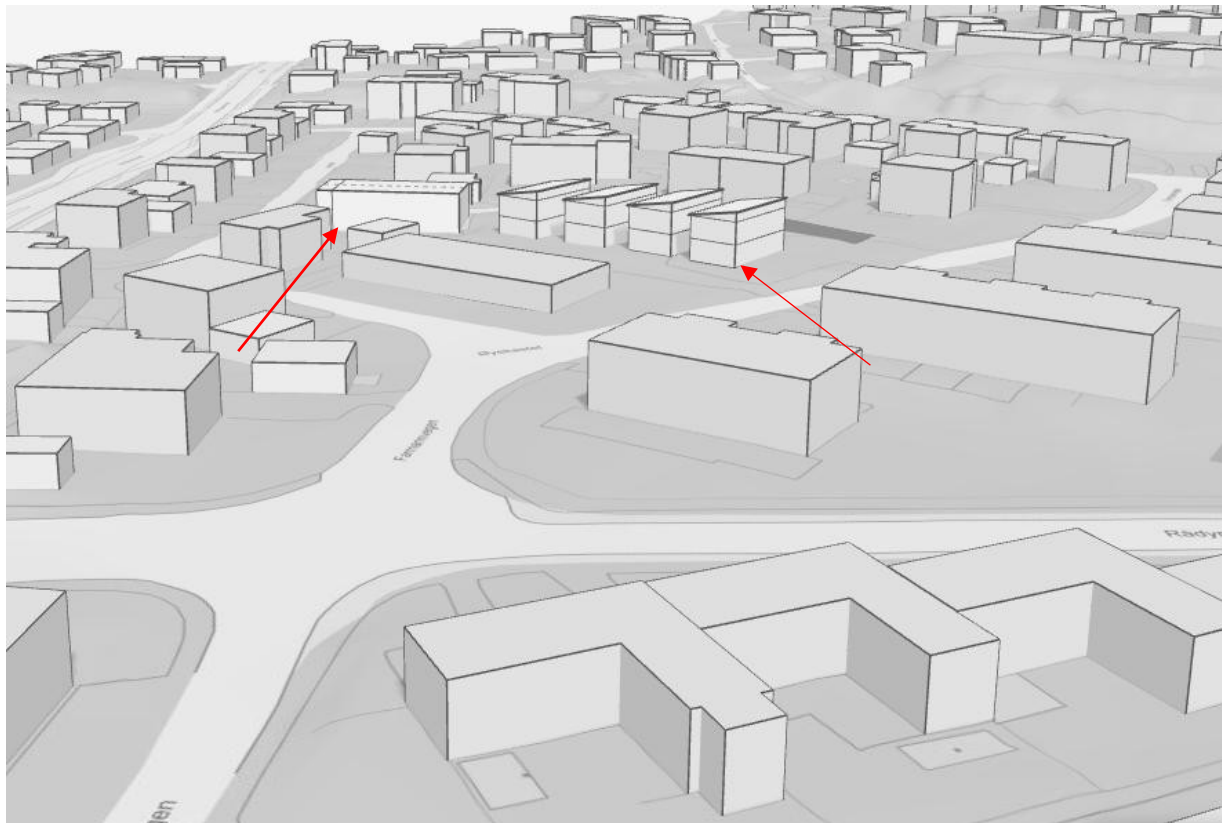


Figur 28: Snitt 4



Figur 29: Fremtidig bebyggelse

Illustrasjonene fra 3D-modell under viser situasjonen for plassering av boliger i henhold til illustrasjonsplan. Figurene 30 og 31 viser også fjernvirkningen av planlagt bebyggelse



Figur 30: Fremtidig bebyggelse vist med røde piler. Ses fra vest mot øst



Figur 31: Fremtidig bebyggelse. Fra øst mot vest

5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til skoler, kollektivtilbud og Porsgrunn sentrum.

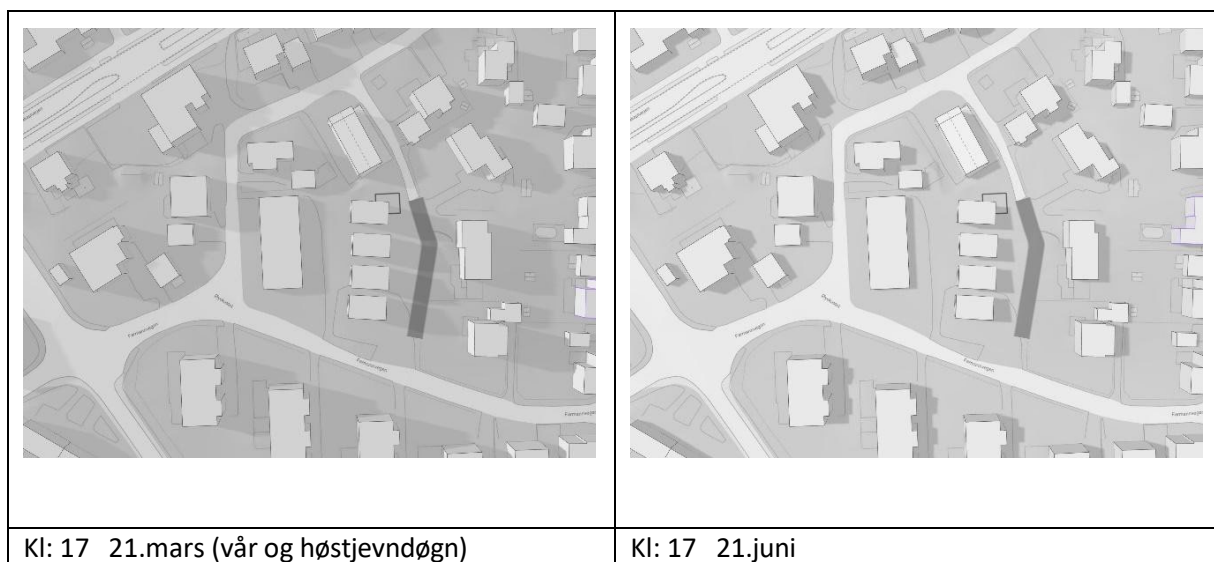
Nye boliger vil være vestvendte.

Sol/skygge analyse

Figurene under viser sol-/skygge- diagram for vår/sommer/høst (høst er tilnærmet likt vår), basert på illustrasjonen i kap. 5.2. Solforholdene er tilnærmet uendret på dagtid for naboeiendommene.

Datoene det er benyttet er 21. mars og 21. juni, hhv kl 12, 15 og 17.

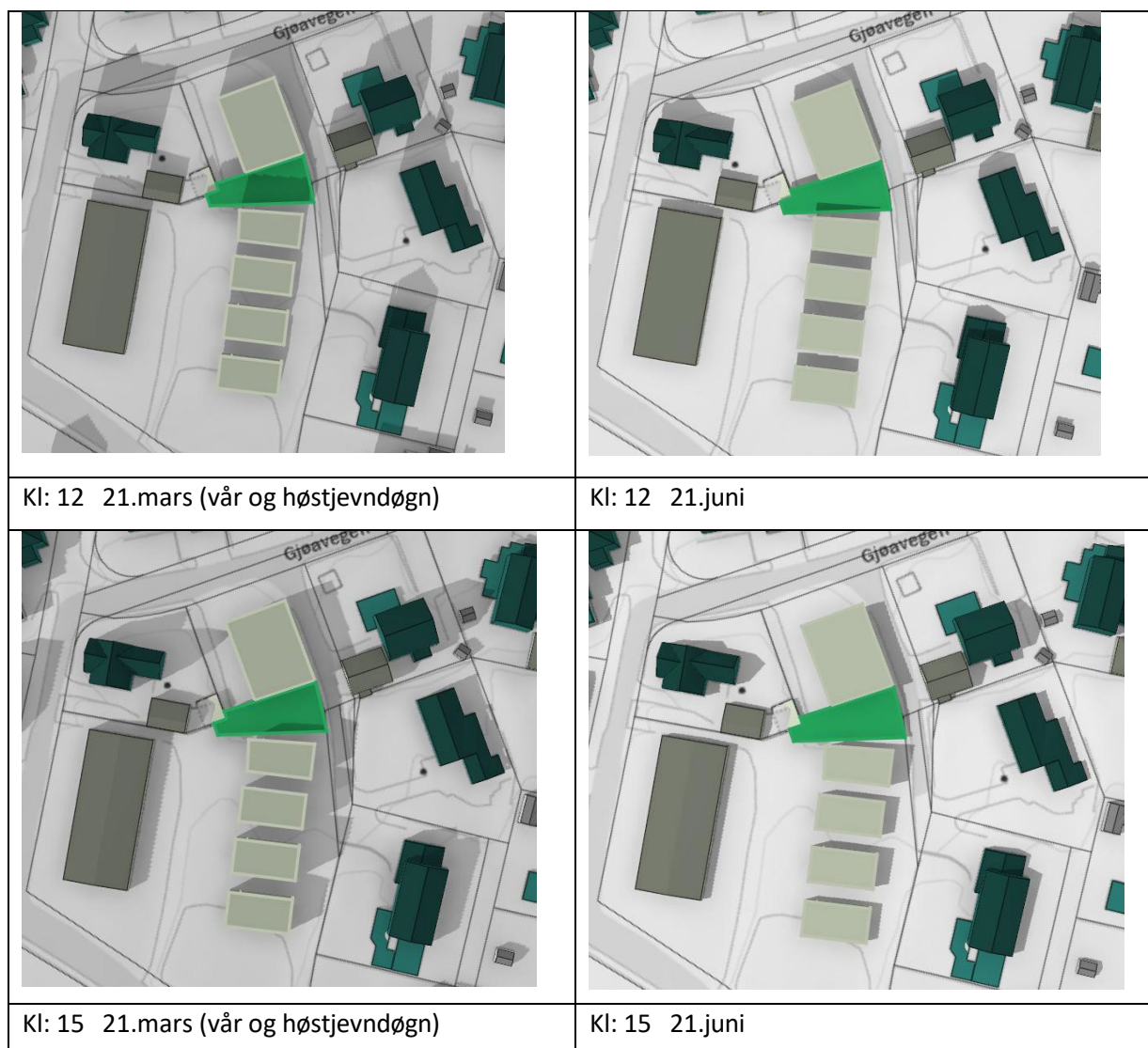
	
Kl: 12 21.mars (vår og høstjevndøgn)	Kl: 12 21.juni
	
Kl: 15 21.mars (vår og høstjevndøgn)	Kl: 15 21.juni

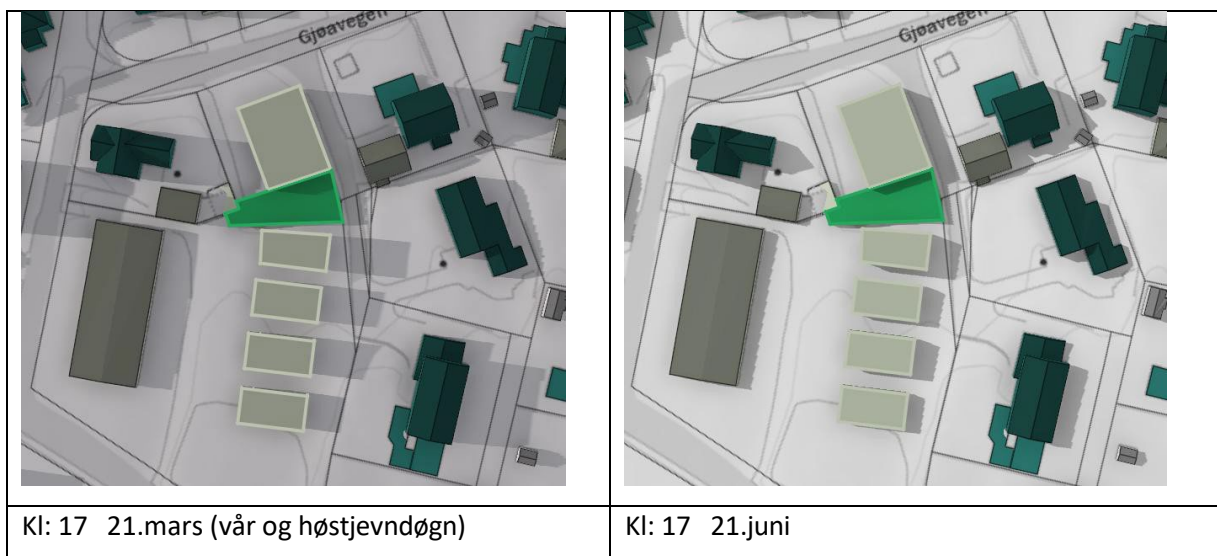


Figur 32: Sol/skyggeanalyse for vår/høstjevndøgn og sommersolverv

Sol- og skyggediagrammene viser solforhold for lekearealet ved vårjevndøgn og sommersolverv, og danner grunnlag for vurdering opp mot KPA punkt 2.1.1.3.

Diagrammene under viser lekearealet markert i grønn.





5.5 Parkering

I henhold til kommuneplanen, vil reguleringsplanen stille krav om maks 1,2 parkeringsplass for bil per nye boenhet når det sikres felles besøksparkering, og 2 parkeringsplasser for sykkel per nye boenhet. Bakgrunnen for kravet er at området er definert som «1km sone rundt sentrum» i kommuneplanen. Antall parkeringsplasser for borettslaget opprettholdes som i dag.

De nye boligene vil få parkering på fremsiden ved inngangspartiet. De felles parkeringsplassene som er regulert inn, samt garasjeanleggene er forbeholdt borettslaget. Hver boenhet i borettslaget vil få hver sin garasjeplass. Resterende plasser på f_PP1, f_PP2 og f_PP3 er forbeholdt borettslaget og besøkende av borettslaget.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett. VA-kart fra kommunen viser at vann-, avløps- og overvannstrase går ved Farmannvegen og i Gjøavegen. Se utarbeidet VA-rammeplan «08_0060_VA-Rammeplan, datert 20.02.2023» for prosjektet.

For å unngå tiltak i vernesonen for hule eiker, vil VA-ledninger tilknyttes eksisterende anlegg i Gjøavegen.

5.7 Trafikkløsning

Den nåværende tilkomsten opprettholdes uendret, slik at man fortsatt kan kjøre fra Øyekastvegen inn på Rådyrvegen og deretter ta av til høyre for å komme til Farmannvegen. Det planlegges også etablering av parkeringsmuligheter for både boligene og borettslaget. Det er utarbeidet en mobilitetsplan for prosjektet som beskriver trafikkforholdene, og hvilke

tiltak som iverksettes. Utbyggingen vil i liten grad påvirke trafikkmengden, og det planlegges å opprettholde snarveier samt etablere ny.

Etter innspill fra Porsgrunn kommune har vi søkt i reduseres antall avkjørsler til utbyggingsområdet. Gjennom dialog med borettslaget og eksisterende naboer, er det kommet til en løsning hvor dagens adkomst til eksisterende boliger beholdes fra Gjøavegen og at nye boliger benytter seg av samme avkjørsel. Det blir da kun en avkjørsel til nye og eksisterende boliger. Avkjørsel til parkering for borettslaget beholdes i stor grad som i dag, men strammes en del inn. Veggen mellom o_KV1 og f_PP1 stenges med bom slik at gjennomgangstrafikk ikke er mulig.

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for offentlig veg i form av eventuell fornying Farmannvegen o_KV1.

5.9 Miljøoppfølging

Naturmangfold

Det er gjort en vurdering ut ifra naturmangfoldloven §§8-12 i planbeskrivelsen med kartlegging av trær og tilpasning for å redusere skader på naturen.

Det er registrert hule eiker langs sørsiden av Farmannvegen innenfor planområdet. De aktuelle eikene er avgrenset i naturtypelokalitet Farmannvegen (UN-BN00113282) som ble registrert i 2017 og vurdert som viktig (B-verdi) (Miljødirektoratet, 2023). Det vises til brev fra Biofokus vedlagt «19_0060_Biofokus, datert 04.04.2023». Lokaliteten omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper – hule eiker. Eikene er hensyntatt med en 15-meters hensynssone rundt stammene, noe som gir en større vernesone enn det som oppgis i naturbase. Hule eiker vil ikke bli berørt i anleggsfasen da det ikke skal graves i vernesonen. Siden registreringen ble utført, er ett tre tatt ned, som gir et lite avvik i registreringene.

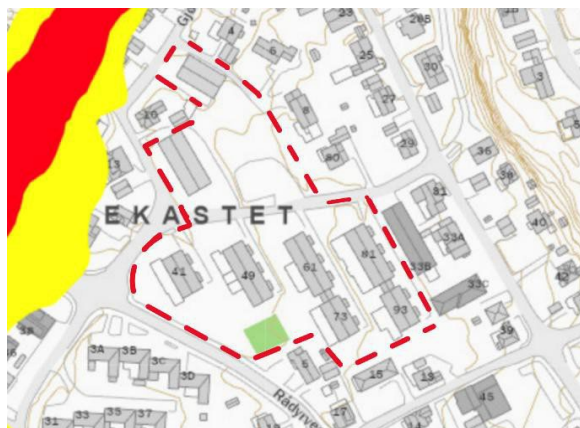
Det er utført en ny kartlegging og vurdering av konsekvens for disse trærne i planprosessen. Denne vurderingen er vedlagt som «19_0060_Biofokus, datert 04.04.2023». Som er resultat av dette arbeidet, er garasjene justert og flyttet for å unngå denne sonen så mye som mulig. Noe av arealet innenfor 15-meters sonen er fremdeles berørt. Dette gjelder bygging av plate på mark i et område hvor det er fjell i dagen. Sjansen for at røttene berøres er dermed liten. Grunnen her består av fjell i dagen i store deler av området. Arbeider innenfor dette arealet vil utføres skånsomt og arbeider vil avsluttes dersom røtter påtreffes. Dette tas inn i bestemmelsene.

Statsforvalter i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark innspill	Tilbakemelding
Statsforvalteren har svart ut at det er viktig å ivareta naturverdiene i planområdet, spesielt de registrerte hule eiketrærne og korallkjuke som er vurdert som sårbar. Disse er av nasjonal interesse, og det må tas særskilt hensyn til dem i planleggingen for å unngå forringelse av deres utbredelse og økologiske tilstand. Det anbefales å opprette forvaltningsområder rundt trærne og regulere disse i planarbeidet med grønt arealformål og hensynssone naturmiljø for å sikre helheten i eikemiljøet. Det er også viktig å ha tydelige føringer i reguleringsbestemmelsene for å ivareta trærne under anleggsfasen. Konflikt med naturverdiene kan føre til innsigelse fra Statsforvalteren ved miljødirektøren.	De hule eikene vil ivaretas med hensynssone på 15 meter. Korallkjuke som er registrert vokser på eiketrær og vil dermed samtidig bli ivaretatt. Krav til tetthet i kommuneplanen vil søkes oppfylt.

Støy

Retningslinje for behandling av støy T1442/2021 gir føringer for planen. Det er ikke utarbeidet egen støyfaglig rapport for planen. Vurderingen bygger på tilgjengelig støykart fra Statens vegvesen (se figur 33). Det er fartsgrense 30 km/t og begrenset trafikkmengde i Farmannvegen. Det er lav andel tunge kjøretøy i Farmannvegen, sannsynligvis ingen. Støykart fra Statens vegvesen viser at planområde ligger trygt mtp. Støy fra Gjøavegen og Farmannvegen, men også fra Øyekastvegen.



Figur 33: Støykart fra SVV

Overvann

Overvann fra tomta skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Detaljer vil avklares i overvannsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.

5.10 Universell utforming

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

5.11 Uteoppholdsareal

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er krav til å vise arealene i utomhusplan. Illustrasjonsplanen viser størrelsen på uteoppholdsarealet på tomta.

Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

I kommuneplanens arealdel stilles det krav om at det skal være minimum 150 m² småbarnslekeplass for hver 25 boenhet innenfor planområdet. Området for småbarnlek skal ikke ligge lenger enn 50 meter fra boenhet. I planen er det regulert to lekeplasser/uteareal hvor f_LEK1 er på 163 m² for nye boliger og f_LEK2 er på 291 m² for borettslag. I illustrasjonsplan er et eksempel på en løsning for lekeplass på 163 m². Endelig løsning for lek og areal for uteareal skal vises i detaljert utomhusplan i forbindelse med byggesaken.

5.12 Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det er god tilgang til busstransport. Bussrute M1 går i Øyekastvegen så ofte som hvert 10min i rushtiden. Se mer i mobilitetsplan.

5.13 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, ref. delkapittel 3.6, og planforslaget har dermed ingen innvirkning på kulturminner.

5.14 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gang-/sykkelavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, universitet, videregående skole og fagskole. Planområdet ligger også i gang-/sykkelavstand til Porsgrunn sentrum med butikker etc. Arealet ligger i tilknytning til hovedvegnett for myke trafikanter.



Figur 34: Hovedvegnett for myke trafikanter - Plan for Grenland. Planområde er markert med pil

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

Det er krav til tekniske planer i forbindelse med byggesøknaden. Det er blitt utarbeidet en VA-rammeplan «08_0060_VA-Rammeplan, datert 20.02.23» for det aktuelle området som baseres på lokal overvannshåndtering med tillatelse om at drensvann og gatesluk tilkobles offentlig overvannsledning. Vannforsyningsnettet dekker både forbruksvann og brannslukkevann, og det er planlagt å legge en ny felles vann-, spillvann- og overvannsledning fra Gjøavegen til alle boligene.

5.16 Plan for avfallshenting

Hver boenhet får hver sine avfallsbeholdere. Løsning er avklart med RIG.

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
Antall boenheter	Avfallsløsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)
Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.	

Figur 35: Krav til avfallsløsning - utklipp fra kommuneplanen

Dagens situasjon i området er at beboerne manuelt transporterer søppelkasser til veg langs tømmerute, og dette skal fortsettes.

5.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 29.06.2023, revidert 14.11.2024. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen.

Avbøtende tiltak til ROS:

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy
Skred/kvikkleireskred	Det er blitt utarbeidet et notat knyttet til registrert skredfare (0060_Notat-skredfare, datert 22.08.23) som følge av marin leire/kvikkleireskred for ytterligere avklaring av risiko for skredfare. Sikkerhet mot kvikkleireskred er blitt vurdert i henhold til veileder nr. 1/2019, fra NVE «Sikkerhet mot kvikkleireskred». I notatet er det kommet til vurdering at planområdet, med tilleggende influensområde, ikke er utsatt for kvikkeleire skred. Ettersom utførte prøvegravinger kun er utført i nordøstlig del av planområdet, foreslås det utført geotekniske undersøkelser som	Kravet til undersøkelse mot skred er nedfelt i planbestemmelsene i punkt 2.1.4.

	ytterligere sikkerhetstiltak mot fare for kvikkleireskred, som et dokumentasjonskrav.	
Urban flom/overvann	Det skal utarbeides en overvannsplan som tar hensyn til et 20års nedbør inkludert fremtidige klimaendringer. Tiltakene skal utformes slik at det ikke påvirker bygningsmasse og infrastruktur innenfor tiltaksområdet, men også ikke naboer. Vannet må ledes til infiltrasjon og/eller fordrøyning som skal dimensjoneres til å tåle et 20års nedbør.	Kravet til håndtering av overvann er nedfelt i bestemmelse 2.1.3 i planbestemmelsene.
Radon	Radonsperre/sikring.	Krav for utførelse er gitt i «TEK17 III Strålingsmiljø § 13-5» og i Statens strålevern sine håndbøker. Radonsikring er sikret i gjeldende forskrifter, og det er derfor ikke behov for spesielle tiltak i plan.
Ulykke på Herøya industripark	For å redusere risikoen for en slik negativ hendelse skal det ikke bygges noe som ikke tillates i henhold til KPA i Porsgrunn Kommune.	Planområdet ligger i ytre hensynssone. Planarbeidet har hensyntatt bestemmelsen i KPA punkt 3.3.3.2, det reguleres ikke for tiltak nevnt her. Ytre hensynssone: Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone.

5.18 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal omlegging av berørte stikkledninger til eksisterende boliger være sikret gjennomført i forbindelse med grunnarbeider.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal:

- Uteområder i henhold til utomhusplan og lekeplass tilhørende bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet.
- Skal pullert eller bom eller tilsvarende i overgangen mellom kjøreveg f_KV3 og f_PP3 være ferdig opparbeidet.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen, og sjekkliste for Grenlandsstandard er fylt ut og vedlagt saken. Alle temaer som i sjekklista er kryssset av for «ja», er kommentert i beskrivelse av planforslaget. Planforslaget er illustrert med både perspektiver og snitt av en mulig utbygging, for å belyse forslaget så godt som mulig, og dermed bidra til utviklingen av Grenlandsregionen.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, og planen legger opp til fortetting og høy utnyttelse i et eksisterende boligområde i bybåndet, og oppfyller intensjonene i statlig planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging. De nye boligene vil få en sentral og god beliggenhet med meget gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud.

Landskap

Planen baseres på utbygging i ett relativt flatt eksisterende boligstrøk, og forslaget innebærer derfor ingen betydelige inngrep i landskapet. Ny bebyggelsen tilpasses landskapet når det gjelder høyder og plassering i terrenget.

Naturverdier

Det er registrert hule eiker langs Farmannvegen på sørsiden av vegen i forhold til utbyggingsområdet. Her er det lagt inn en hensynssone på 15 m, slik at verdiene beskyttes mot eventuell graving ol.

Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til trafiksikre løsninger med gode forbindelser for gående og syklende. Det er lagt opp til at planforslaget knytter seg logisk opp til vegnettet utenfor planområdet, for både myke og harde trafikanter, og med forbindelser til kollektivkorridorene. Det sikres også sykkelparkeringsplasser i tråd med Porsgrunns kommuneplan.

Trafikkmengden vil påvirkes i liten grad av ny utbygging i området. Eksisterende tilkomst blir lik som i dag, og det skal etableres parkering for boligene og borettslaget.

Etter innspill fra Porsgrunn kommune er det søkt om å redusere antall avkjørsler til utbyggingsområdet. Gjennom dialog med borettslaget og eksisterende naboer, er det kommet til en løsning hvor dagens adkomst til eksisterende boliger beholdes fra Gjøavegen og at nye boliger benytter seg av samme avkjørsel. Det blir da kun en avkjørsel til nye og eksisterende boliger.

Teknisk infrastruktur

Kommunalteknikk i Porsgrunn kommune ønsker at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Det er utarbeidet en godkjent VA-rammeplan for området, og bestemmelse i planbestemmelsene punkt 2.1.3 setter krav til godkjent overvannsplan ved søknad om IG (igangsettingstillatelse). Eksisterende ledningsnett i området er relativt nytt.

Barns interesser

Planforslaget er utarbeidet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Felles uteoppholdsareal og lekeplass har tilfredsstillende solforhold, og er etablert der hvor arealene er best skjermet fra støy- og støvforurensing.

Universell tilgjengelighet

Utbyggingen vil forholde seg til kravene i TEK17. Alle uteplasser, inklusiv uteoppholdsarealer og lekeplass er planlagt som universelt tilgjengelig. Nye boliger i planområdet vil utformes som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK17.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen, annet en fortsatt drift i form av vedlikehold og drift av offentlig veg o_V1.

7. Vedlegg:

- 01_0060_Reguleringsplanklart, datert 03.12.2024
- 02_0060_Planbestemmelser, datert 24.01.2025
- 03_0060_Planbeskrivelse, datert 10.12.2024
- 04_0060_Komplett-Varslingsliste, datert 01.08.2022
- 05_0060_Varslingsannonser – Farmannvegen, datert 13.08.2022
- 06_0060_Varslingsbrev-naboer-PK, datert 19.08.2022
- 07_0060_Mottatte-merknader, datert 07.09.2022
- 08_0060_VA-Rammeplan, datert 20.02.2023
- 09_0060_Notat-skredfare, datert 22.08.23
- 10_0060_Illustrasjonsplan, datert 18.11.2024
- 11_0060_Fjernvirkning, datert 01.03.2024
- 12_0060_Lengdesnitt, datert 01.03.2024
- 13_0060_Sol-skyggeanalyse, datert 16.07.2024
- 14_0060_ROS-analyse, datert, 14.11.2024
- 15_0060_Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024
- 16_0060_Mobilitetsplan, datert 03.12.2024
- 17_0060_Temakart, datert 03.12.2024
- 18_0060_Sjekkliste-regulering, sist ajour 30.01.2019
- 19_0060_Biofokus, datert 04.04.2023
- 20_0060_Mailutveksling, John Andre Nordhus – kommunalteknisk, datert 31.03.2023
- 21_0060_Mailutveksling, Kjetil Bergerud – Lede, datert 04.09.2022