



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Statsforvalteren i Vestfold Og Telemark
Postboks 2076
3103 Tønsberg

Deres ref.

Vår ref.

25/1606 - 4

Dato

12.04.2025

Forslag til endring av reguleringsplan 650 for Eidanger sandtak

Reguleringsplan 650 for Eidanger sandtak, vedtatt i Bystyret 10.12.2020, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14. Forslagsstiller er Eidanger Boligutvikling AS.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at endringen kan tas etter plan- og bygningsloven § 12-14. Endringsforslaget påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Hensikten med endringen er tre-delt:

Justering av framtidig terrengnivå:

Utfyllingen av det tidligere sandtaket ble avsluttet før det planlagte nivået i gjeldende reguleringsplan var nådd, som følge av forhold utenfor utbyggers kontroll. Planendringen har som mål å justere plankart og bestemmelser slik at de reflekterer dagens faktiske terrengforhold. Dette bidrar til bedre samsvar mellom virkelighet og plan, og sikrer et forsvarlig og realistisk grunnlag for videre boligbygging.

Tilrettelegging for selvbyggertomter:

Det foreslås å åpne for selvbyggertomter i områdene BKF1-4. Dette gir mulighet for at enkeltpersoner eller familier kan kjøpe en tomt og bygge egen bolig, i motsetning til koordinert utbygging gjennom én aktør. Målet er å fremme variasjon i boligtilbudet og gjøre det lettere for nyetablerte og barnefamilier å etablere seg i kommunen.

Restaurering og tilbakeføring av naturområder:

Som følge av tidligere inngrep i regulerte naturområder, er det nødvendig å justere plasseringen og utformingen av enkelte bestemmelsesområder. Formålet er å sikre en bedre økologisk funksjon og ivareta viktige naturverdier, herunder leveområder for sjeldne insektarter. Det etableres også nye bestemmelser for tiltak som fremmer biologisk mangfold, som såkalte "sandparaboler". Planen skal dermed bidra til at området ikke bare utvikles som boligområde, men også som et område med økologisk kvalitet.

Kort om foreslåtte endringer:

Justert terrengnivå innenfor område BKF1 og sørlige del av BKF7:

Endringen medfører mindre høydejusteringer og vurderes å være hensiktsmessige for boligbygging på oppfylt areal.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005

Org.nr.: 939991034

Tilrettelegging for selvbyggertomter innenfor BKF1-4:

Det foreslås justeringer i reguleringsbestemmelsene som gir mulighet for individuell utbygging av eneboliger. Det åpnes for dobbeltgarasjer, og det foreslås maks byggehøyde på to etasjer for å sikre gode bokvaliteter og solforhold.

Restaurering og tilbakeføring av naturområder:

Dette omfatter flytting og tilpasning av områder for biologisk mangfold (#4 og #5), samt etablering av nye bestemmelser for sandparabler (#6), som skal styrke leveområder for sandlevende insekter.

Kommunens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene samlet sett er positive. Ved å åpne for selvbyggertomter i deler av området legges det til rette for en mer variert boligstruktur. Endringen antas å kunne gi flere barnefamilier og nyetablerere tilgang til egen bolig, og dermed øke områdets attraktivitet.

Det vurderes også som positivt at naturmiljøet følges opp gjennom en konkret plan for restaurering og tilbakeføring i samarbeid med kommunen. Dette vil bidra til å ivareta viktige naturverdier og bedre leveforholdene for sårbare arter.

Videre er det foretatt enkelte mindre justeringer av reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer disse som hensiktsmessige og presiserende, og mener de bidrar til økt tydelighet og gjennomførbarhet i planen. Endringene forventes også å legge til rette for en mer effektiv byggesaksbehandling.

Endringene anses ikke å svekke gjennomførbarheten av gjeldende plan, og hovedformål og overordnede føringer ligger fortsatt fast. Kommunedirektøren støtter derfor at endringen behandles etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7 og 8–12

Planmyndigheten har foretatt en selvstendig vurdering i henhold til naturmangfoldloven § 7. Vurderingen bygger på prinsippene i §§ 8–12, og gjelder konsekvensene av foreslåtte endringer i reguleringsplanen for Eidanger sandtak.

Områdene som berøres av planendringen er allerede regulert til boligbebyggelse og er tidligere oppfylt og bearbeidet som del av etterbruk av sandtaket. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor områdene som omfattes av boligformål, og tiltakene vurderes ikke å medføre skade på naturmangfold. Det foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vurderingen jf. § 8, og føre-var-prinsippet i § 9 vurderes ikke å komme til anvendelse. Det er ikke behov for avbøtende tiltak, og samlet sett vurderes endringen å være i tråd med prinsippene om økosystemtilnærming og samlet belastning i §§ 10–12.

Tidligere vurderinger av naturmangfoldloven i plansaken (vedtatt 10.12.2020) er fortsatt gjeldende for øvrige deler av planen, og det er ikke behov for ny vurdering av disse forholdene.

Endringen vurderes som positiv, da den gir rom for en mer variert boligstruktur, ivaretar kravet til boligtetthet, og dekker et dokumentert behov for selvbyggertomter uten å komme i konflikt med natur- og friluftsområder

Har du synspunkter til planendringen?

Send eventuelle synspunkter til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Fristen er 4 uker fra mottakelse av brevet.

Med hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder Plan og miljø

Fridrik Bergsteinsson
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk

Vedlegg

- 0. Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess
- 1. Detaljregulering for Eidanger sandtak - 07.04.25
- 2. Eidanger sandtak bestemmelser rev 250404 - endringer vist med rødt
- 3 - plan tomtedeling sandtaket 28.01.2025
- 4 - eiendomsforhold sandtaket
- 5 - varslingsliste regendring sandtaket
- 6a - Søknad om endring av gitt tillatelse. Sendt 19.12.24
- 6c korrespondanse naturverdier
- 6d - Beskrivelse til tegning
- 6e - 2324_05_L_341 Situasjonsplan naturområde
- 6f - 2324_05_L_361 Terrengsnitt
- 7 - 2025.01.28 matrise Eidanger sandtak

Mottakere

ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS	Postboks 535 Sentrum	0105	OSLO
BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
BJØRNEBOE MALIN	ULLINVEGEN 34	3946	PORSGRUNN
BLOMSETH DAN	Ullinvegen 28	3946	PORSGRUNN
Børve Borchsenius	Storgata 159	3915	Porsgrunn
Arkitekter As			
EIDANGER MENIGHETSHUS	Schøningsveg 17	3946	PORSGRUNN
FJELLSTAD TIM	SCHØNINGSVEG 12	3946	PORSGRUNN
BRENNEMOE			
GEBREYOHANES MERON	Schøningsveg 7	3946	PORSGRUNN
HAILE			
GEBREYOHANES RUTTA	Merkantilvegen 21	2815	GJØVIK
HAILE			
GJEVESTAD SILJE	ULLINVEGEN 48	3946	PORSGRUNN
HALVORSEN BJØRN OTTO	SCHØNINGSVEG 3	3946	PORSGRUNN
HEGNA JANNE	ULLINVEGEN 30	3946	PORSGRUNN
ISAKSEN BRIAN	SCHØNINGSVEG 15	3946	PORSGRUNN
ISAKSEN TRINE HENIE	SCHØNINGSVEG 15	3946	PORSGRUNN
JES Eiendom AS	Håvundvegen 248	3746	SKIEN
KAREM HEWA LEKA	Schøningsveg 2	3946	PORSGRUNN
KAREM NERIMANE LEKA	Schøningsveg 2	3946	PORSGRUNN
KOKKERSVOLD STIAN	SCHØNINGSVEG 6	3946	PORSGRUNN
LARSEN RUNE	POSTBOKS 75, SKJELSVIK	3906	PORSGRUNN
LEDE AS	Postboks 80	3901	PORSGRUNN

Mottakere			
MOEN MONICA	Schøningsveg 9C	3946	PORSGRUNN
MOLLOVA ASYA	Bul. Hristo Botev 152		
YULIYANOVA			
NAHABEDYAN KEVORK	ULLINVEGEN 50	3946	PORSGRUNN
TAKVOR			
NILSEN HELENE OLAUG	SCHØNINGSVEG 9B	3946	PORSGRUNN
Norges Vassdrags- Og	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Energidirektorat (nve)			
NORSTRØM KARL ARNE W	Ullinvegen 48	3946	PORSGRUNN
Pancom As	Skomværgata 7	3921	Porsgrunn
Pancom As	Skomværgata 7	3921	Porsgrunn
PORSGRUNN KOMMUNE	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
READ HEIDI	Schøningsveg 11	3946	PORSGRUNN
READ JOE	Schøningsveg 11	3946	PORSGRUNN
REKAA MARI	SCHØNINGSVEG 12	3946	PORSGRUNN
RØRÅS CHRISTINA	Ullinvegen 28	3946	PORSGRUNN
SIVERTSEN LISA	SCHØNINGSVEG 8	3946	PORSGRUNN
SLIWINSKA-MAJ EDYTA M	ULLINVEGEN 32	3946	PORSGRUNN
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer
STOA OLE JØRGEN	SCHØNINGSVEG 8	3946	PORSGRUNN
SVENUNGSEN FINN LEIF	SCHØNINGSVEG 10	3946	PORSGRUNN
SVENUNGSEN TONE HENIE	SCHØNINGSVEG 10	3946	PORSGRUNN
Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702	Skien
THOMASSEN GLENN	ULLINVEGEN 42	3946	PORSGRUNN
MARIUS			
ÅSGÅRDEN GEIR	SCHØNINGSVEG 14	3946	PORSGRUNN