



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/03672-11  
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2019

---

## Endring av reguleringsplan for Brattåsområdet felt VII (plan 735) og tomteplan område F (Siriusvegen)

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 2.ledd, vedtas endring av reguleringsbestemmelse § 3 til reguleringsplan for Brattåsområdet felt VII, planid 735, med følgende tilføyelser:  
*«Godkjent tomteplan skal være juridisk bindende. Det tillates ikke brønnboring eller tilsvarende grunnboringer som kan komme til å få innvirkninger på eksisterende eller fremtidige vegtunneler.»*

Forslag til endret tomteplan for område F (Siriusvegen) datert 19.02.19, i hht. reguleringsbestemmelse § 3 til reguleringsplan for Brattåsområdet felt VII (planid 735) godkjennes med følgende vilkår:

- Illustrert trapp til lekeområdet erstattes med rampe.
- Terrengmurer skal fremstå med enhetlig materialbruk og beplantes med klatreplanter for å dempe nærvirkningen.

Tiltakshavers forslag til bestemmelse om å åpne for å oppføre bolig 1 meter fra adkomstveg tillates ikke.

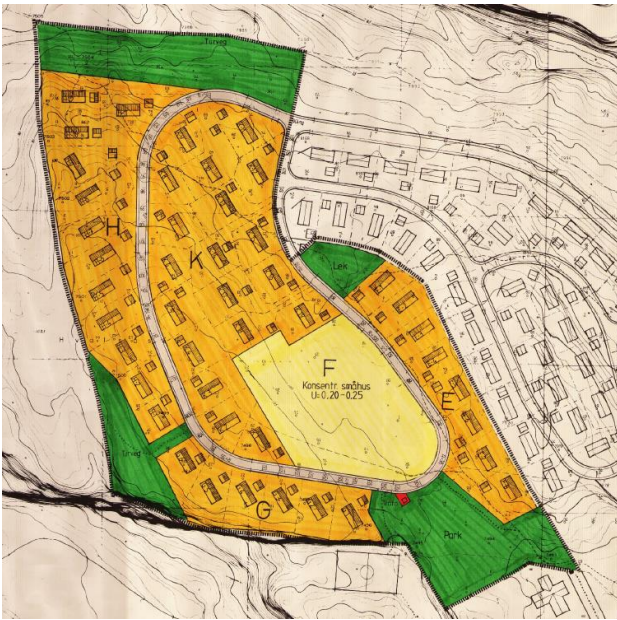
### Vedlegg:

1. Forslag til ny tomteplan A2, datert 18.02.19.
2. Forslag til beskrivelse til ny tomtedelingsplan.
3. Søknad om ny tomtedelingsplan, datert 19.02.19.
4. Volumstudie ny tomtedelingsplan.
5. Mottatte uttalelser samlet.
6. Gjeldende reguleringsbestemmelser 735.
7. Gjeldende plankart 735.
8. Eksisterende tomteplan område F.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

RG Utvikling as ved Feste Grenland as, fremmer på vegne av Siriusvegen borettslag forslag om endring av tomteplan for område F, innenfor reguleringsplan for Brattåsområdet felt VII (planid 735). Reguleringsplanen ble egengodkjent av Bystyret den 30.04.1987 (se utsnitt under).



Byggeområde F, er det lysegule området i plankartet.

**Hensikten** med ny tomteplan er å legge til rette for ytterligere 5 nye eneboliger i rekke på den vestre delen av område F. Denne delen av eiendommen ønskes samtidig fradelt. Området er i dag ubebygget og består av ung krattskog (primært løvtrær) og det er ingen eller lite tegn på at dette området er i bruk til lek/rekreasjon, utover at en ser at skogen har vært ryddet for å holde vegetasjonen nede.

Byggeområde F omfatter kun en eiendom i dag, gnr.61 bnr.442, eiet av Siriusvegen borettslag. Dette byggeområdet er flateregulert til konsentrert småhusbebyggelse, og har en tilhørende reguleringsbestemmelse § 3 som lyder:

*“For den konsentrerte småhusbebyggelse skal byggherren legge fram for godkjenning av bygningsrådet en detaljert tomteplan før byggesøknaden behandles. Tomteplanen skal gjøre rede for lekeplasser og rekreasjonsarealer med vegetasjon, terrenghøyder, forstøtningsmurer, atkomst, plass for søppel, tørkeplass etc.”*

En tomteplan fra 1992 ligger til grunn for de 19 boenhetene som utgjør bebyggelsen innenfor byggeområde F i dag. Byggesøknad og byggetillatelse ble gitt av Porsgrunn Bygningsråd den 05.05.1992 (sak 59/92). Det er altså denne eldre tomteplanen som søkes endret/erstattet.

Endringen ble varslet som en reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, 3.ledd.

### **Varsling av det nye forslaget**

Forslag til ny tomteplan/tomtedelingsplan ble annonsert på kommunens hjemmesider og sendt med brev til berørte naboer og offentlige instanser den 26.03.19. Frist for uttalelse ble satt til 17.04.19. Det ble den 15.04.19 sendt ut varsel til Nye Veier as med utvidet frist til 07.05.19.

Hovedinnhold fra de innkomne merknadene/innspillene gjengis under og er kommentert av administrasjonen:

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, mottatt 05.04.19  
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark henstiller til at kommunen kan ta kontakt dersom det er konkrete forhold som kommunen ønsker at Fylkesmannen skal ta stilling til. I denne saken har de ikke behandlet varsel, da saker med varsel om planoppstart eller reguleringsforslag som er i tråd med kommuneplan/kommunedelplan vedtatt etter 2008 (ikrafttredelsen av ny plan— og bygningslov) ikke er prioritert hos fylkesmannen på nåværende tidspunkt.
2. Bjørn Simensen, mottatt 10.04.19  
Simensen viser til at søker unnlater å nevne at delen av eiendommen som nå ønskes endret, ble forsøkt fradelt for 10 år siden. Den gang ga kommunen avslag på søknaden. Hun viser til at i 2016 forsøkte samme byggherre å nabovarsle søknad om dispensasjon, men at søknaden nå er endret til søknad om mindre endring av reguleringsplan.

Borettslaget/prosjektleder skal ha begrunnet søknaden med at vedlikehold av arealet var krevende og kostbart, og de skal ha fjernet gammel barskog som har resultert i at det har vokst opp ny løvskog. Prosjektleder skrev at arealet verken har eller er i bruk som leke-/rekreasjonsareal. Grunnet alderssammensetningen i borettslaget og omkringliggende boliger stemmer det at området blir lite brukt i dag. Simensen tror at det snart kan endre seg om yngre familier tar over boligene. Hun lurer også på hva det betyr at ny tomteplan utnytter området bedre og er mer tilpasset tiden vi lever i nå.

*Administrasjonens kommentar:*

Eldre søknader om fradeling er ikke vurdert inn på ny i denne saken. Det var kommunen som anbefalte å fremme søknad om endring av reguleringsplanen fremfor søknad om dispensasjon, da det er tomteplanen (hjemlet i reguleringsplanen) som legger rammene for området. Utviklingen i samfunnet er endret siden 90-tallet hvor kommunen selv regulerte felter, gjerne med romslige boligtomter og høyt fokus på å tilrettelegge med tilgjengelige friluftsområder for allmennheten i randsonene rundt boligfeltene, slik som f.eks. på Brattås. Det var ikke den arealknappheten som det er i dag, og det var høyere fokus på det visuelle i forhold til grøntarealer. Ny tomteplan legger til rette for mer moderne boligutvikling, med høyere arealutnyttelse, og må sees i lys av at det arealpolitisk er et større fokus på fortetting. Dette gjenspeiler seg også i kommuneplanen. Hvert område som ønskes fortettet må vurderes grundig når kommunen får inn søknader som dette, og ulike hensyn og interesser vektet opp mot hverandre. Ved generasjonsskifter kan bruk av områdene endres, men her vil det fortsatt være god tilgang til store og viktige grøntområder av høy kvalitet og det er også et godt tilbud av lekeplasser like i nærheten. Dette tilsier at behovet vurderes som dekket opp, også ved en fortetting i dette området.

3. Statens vegvesen region sør, mottatt 15.04.19

Statens vegvesen opplyser om at ny E18 trolig vil gå i tunnel under deler av planområdet. De mener derfor at det må settes bestemmelser om at det ikke vil være lov med brønnboring eller tilsvarende grunnboringer som kan komme til å få innvirkninger på den nye vegtunnelen.

*Administrasjonens kommentar:*

Det legges til en bestemmelse i tråd med vegvesenets råd.

4. Telemark fylkeskommune, mottatt 15.04.19

Fylkeskommunen skriver at ny tomteplan legger opp til et sentralt plassert fellesområde som vil dekke kravene til lekeareal, men at det er viktig at fellesområdet gis en utforming og møblering som tilfredsstiller kravene til universell utforming, og at også adkomstene til lekeplassen gjøres tilgjengelige og framkommelige for alle.

*Administrasjonens kommentar:*

Det er viktig at lekearealet blir tilgjengelig for alle, og administrasjonen anbefaler derfor at illustrert trapp erstattes med rampe fra området i vest på tomteplanen. Terrenget på fellesområdet som ligger i vest er imidlertid ikke lagt opp til å være tilgjengelig for alle i sin helhet, da terrenget er relativt bratt. Tiltakshaver bør derfor tilstrebe at i alle fall deler av dette arealet også gjøres tilgjengelig for alle.

5. Olav Amundsen (Siriusvegen 85, med signatur fra Siriusvegen 72,74,75,77,78,79,81,83 og 85), mottatt 17.04.19

Amundsen og en gruppe naboer frykter at 5 nye boliger her vil medføre betydelig økning i trafikkmengde. De mener at adkomstvegen til boligene blir liggende midt i en bratt bakke, og ser for seg at de som kjører oppover bakken vil få vikeplikt for kjørende som kommer fra den nye adkomstvegen til de 5 boligene. De mener at en slik adkomsten vil også kunne berøre flere enn de som har fått nabovarsel.

Naboene viser også til historikk fra da det eksisterende borettslaget ble etablert, hvor det også var tenkt en adkomst slik som nå foreslått. De mener adkomsten burde vært lagt ved f.eks. Siriusvegen 114, som kunne redusert kjøring forbi Sirius familiebarnehage (i Siriusvegen 113) og snarveien som forbinder Siriusvegen med Brattåsvegen og ligger i en uoversiktlig kurve. De viser til at Siriusvegen nå står foran et generasjonsskifte og vil være attraktivt for aldersgruppa 25-44 år i fremtiden, noe som gir flere barn i området (ref. kommunens Boligstrategi). Det må derfor søkes å begrense antall avkjøringer og redusere gjennomkjøring.

Naboene mener at det må legges til rette for høyere antall parkeringsplasser og fellesparkering, og frykter økt parkering i gata. Det vises også til utfordringer med renovasjon og snøopplag.

Naboene opplever det som om det bare er de øvrige beboerne i Siriusvegen som får ulempene med borettslagets forettingsplaner, ikke borettslaget. Naboene anbefaler adkomst fra borettslaget, og viser til dersom nullvekstmålet for trafikk i Grenland skal tas på alvor og nullvisjonen om drepte og hardt skadde skal følges opp, bør trafikken i boligområder reduseres og det bør ikke tilrettelegges for unødvendig trafikkvekst ved fortetting. De mener byutvikling bør skje på myke trafikanters premisser og ikke på et premiss om økonomisk vinning for et borettslag som ønsker å selge tomt for å dekke sine egne økende utgifter.

*Administrasjonens kommentar:*

Siriusvegen ligger som en rundsløyfe og dette er øverste sløyfa på Brattås. Det er derfor begrenset med trafikk her. Trafikksikkerhetsgruppa (TS-gruppa) i kommunen har også befart området og vurdert forholdene som påpekes. TS-gruppa kan ikke se at det vil skape noen farlig situasjon å opprette en avkjørsel for de 5 boligene som er tenkt. De viser til at det heller ikke vil tilsis en stor økning i trafikk i denne vegen, da trafikkmengden estimeres til 15 ÅDT. De som kjører oppover vil ikke ha vikeplikt for de som kommer fra den nye avkjørselen, da dette er å betrakte som en avkjørsel og ikke som en veg. Samtidig er vegstrekket her rett og oversiktlig. For å sikre fremkommelighet i gata vinterstid kan det vurderes om det er et strekk som egner seg for vinterskilting, for å inngå at noen parkerer i bakken.

Nabovarsel er sendt til naboer og gjenboere til området som ønskes fortettet, med utgangspunkt i at endringene er foreslått kun på den ubebygde delen vest på tomta.

Adkomstforhold har vært drøftet med forslagsstiller underveis - også mulighetene rundt adkomst fra det eksisterende borettslaget - men pga. terrenget og høydeforskjellene på eiendommen/området, har en landet på løsningen som nå foreslås.

Reguleringsbestemmelsen § 6 om parkering gjelder frittliggende boliger, og ikke for område F. Det er vurdert som tilstrekkelig med kun individuell parkering for de nye boligene (2 plasser hvorav 1 er i garasje).

Det er satt av plass til renovasjon nær Siriusvegen, og det er tenkt som i dag. Situasjonen med snø og brøyting vil ikke påvirkes nevneverdig i Siriusvegen som følge av de nye boligene, da snø som brøytes fra den private vegen er tenkt lagret inne på området F.

6. Marianne Buan (Siriusvegen 75), mottatt 21.04.19

Buan støtter skrivet fra Olav Amundsen. Hun viser til brøytesituasjonen om vinteren, parkerte biler langs vegen og barn som leker nær vegen. Dersom den foreslåtte vegen ikke kan flyttes, forlanger hun at det settes opp et skilt med parkering forbudt som gjelder hele Siriusvegen, med trussel om borttauing på bileiers bekostning.

*Administrasjonens kommentar:*

Trafikksikkerhetsgruppa har vurdert planforslaget, og det vises til vurderingene over.

7. Alf Ivar Marcussen (Siriusvegen 83), mottatt 17.04.19

Marcussen synes det er hyggelig med nye naboer. Han er likevel skeptisk til utbyggers plan om plassering av adkomstvegen, og foretrekker adkomsten ved Siriusvegen 114. Han peker i hovedsak på de samme momentene som kommer frem i brevet fra Amundsen.

*Administrasjonens kommentar:*

Se tidligere kommentarer til innspill/merknader over, samt om trafikksikkerhet i rådmannens vurdering under.

## Rådmannens vurdering

### *Trafikksikkerhet*

Rådmannen vurderer trafikksikkerheten til å være ivaretatt slik planendringen med fem nye boenheter legger opp til. Rådmannen støtter vurderingen til kommunens trafikksikkerhetsgruppe, og er tilfreds med at også kommunens representant for barn og unge ikke har betenkeligheter med å tilrettelegge for nye boliger her. Eventuelle utfordringene med vinterdrift synes løsbare, for eksempel gjennom skilting.

### Plassering av nye boliger

Rådmannen vurderer plasseringen av de nye boligene som god, med hensyn til terreng og avstand til bebyggelsen rundt. Søker har foreslått en ny bestemmelse "Det tillates å oppføre bolig 1 meter fra adkomstveg, dersom tilhørende garasje ligger minimum 5 meter fra adkomstveg". Denne bestemmelsen foreslås med bakgrunn i at søker ser for seg at de 5 boligene kan få utkraget 2.etasje (hovedetasje) ut over inngangspartiet inntil 1 meter fra den nye veggen. Rådmannen støtter ikke en slik bestemmelse, i frykt for at dette kan føre til at boligene visuelt oppleves unødvendig tett på adkomstvegen. Det er også gunstig å beholde avstanden som ligger med tanke på nærvirkning for de eksisterende boligene på nedsiden av veggen. Tiltakshaver er gjort kjent med dette.

### Fortetningspolitikk

Rådmannen finner det viktig å utnytte sentrale byggeområder på en god og effektiv måte. Brattås er et attraktivt og etablert boligområde, sentralt i Porsgrunn kommune med nærhet til lokalsenter, skole, barnehage, idrettsanlegg etc. Planforslaget legger til rette for totalt 5 nye boenheter i dette nye, utvidede byggetrinnet av område F. Rådmannen er tilfreds med at areal til fellesområde/lekeplass på deler av området er sikret i planendringen.



Markert området som ønskes fortettet med 5 eneboliger i rekke.

### Korridor for E18

Dagens E18 går i tunnel under deler av område F i dag. I tillegg inngår området i et båndlagt areal i vedtatt kommunedelplan for ny E18 Langangen-Bamble (godkjent av Bystyret den 03.09.15), og bestemmelsen til denne (§ 3.2) lyder «Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Statens vegvesen for uttalelse før vedtak fattes.» Forslaget til ny tomteplan er derfor forelagt både vegvesenet og Nye veier i høringen. Kun vegvesenet har respondert, og da bedt om at det settes bestemmelse om forbud mot brønnboringer eller andre grunnboringer som kan komme i konflikt med E18. Rådmannen viser til innstillingen, hvor dette foreslås sikret i plan.



Utsnittet viser fremtidig korridor (rød) og eksisterende E18 korridor (sort).

### *Barn og unges interesser og friluftssinteresser*

Området inngår som del av et område som ble kartlagt som «svært viktig friluftsområde» i 2017, og dette er registrert i Miljødirektoratets Naturbase. Kartleggingen er svært grov og ble gjennomført i hele kommunen. Det ble hentet informasjon i stor grad fra foreliggende dokumenter og eldre kartlegginger. Faktaarket viser til at området er et naturområde i tettbebyggelse med liten gressbakke og lekeapparater, og kartleggingen er basert på Grønn Plakat fra 2003. Etter systematisk gjennomgang av flyfoto fra 2002 har ikke administrasjonen funnet tegn på at området med skog har blitt benyttet til lek slik det henvises til.



Det er kun delen som er satt av til lek nede på "flata" mellom de eksisterende boligene som har vært og er i synlig bruk. Dette området fungerer i dag primært som en sosial samlingsplass / fellesområde for beboerne i borettslaget med benker, bord og en liten bod. Det er i dag ikke tilrettelagt for lek på området, men planendringen legger til rette for at dette også skal bli en småbarnslekeplass igjen. I tillegg er det satt av et fellesområde i et mer skrånende terreng mellom de planlagte boligene. Det ligger også en kommunal lekeplass ved Siriusvegen 115, hvor det er tilrettelagt med ulike lekeapparater. Saksbehandler har befart området, og snakket med beboere i borettslaget som kunne fortelle at barna som bor der i dag bruker barnehagens uteareal som "sin" lekeplass.

Rådmannen har ikke klart å dokumentere at den delen av tomten som nå ønskes bebygd noen gang har vært benyttet til lek. Flere tilgjengelige og gode friområder i umiddelbar nærhet kan være en forklaring.

Borettslaget skal ha ryddet området for noen år siden for høy skog, men det fremstår i dag fortsatt som gjengrodd av vegetasjon (løvtrær/buskas). Det er heller ikke synlige/etablerte stiforbindelser i dette litt inneklemte området som tyder på aktivitet som friluftsområde.

Det er ikke registrert verdifulle naturverdier innenfor området.

### *Livet mellom husene*

Rådmannen vurderer at planendringen på en god måte ser hele område F i en helhet. Dette fordi planendringen ivaretar interne forbindelser og gode koplingene mellom ny og eksisterende bebyggelse. At lekeplassen skal opparbeides som felles uteområde for hele området F styrker dette. Rådmannen ser også at det kan være et godt grep å dempe virkningen av terrengmurer, da disse samlet vil kunne virke dominerende for naboene i det eksisterende borettslaget. Det bes derfor om at terrengmurer (primært langs deler av adkomstvegen) fremstår med enhetlig materialbruk og beplantes med klatreplanter for å unngå uheldig nærvirkning.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen stadfestet 15.0.2009 at tomtedelingsplanen fra 1992 var juridisk bindende. Kommunen har hele tiden lagt dette til grunn og ønsker nå å formalisere dette.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger og den innsendte dokumentasjonen anbefaler rådmannen at endring av reguleringsplan for Brattåsområdet felt VII, planid 735, vedtas med følgende tilføyelser til reguleringsbestemmelse §3:

*«Godkjent tomteplan skal være juridisk bindende. Det er ikke tillatt med brønnboring eller tilsvarende grunnboringer som kan komme til å få innvirkninger på eksisterende eller fremtidige vegtunneler. »*

Det anbefales også at forslag til ny tomteplanen godkjennes, med unntak av tiltakshavers forslag om å åpne for å oppføre bolig 1 meter fra adkomstveg (der tilhørende garasje ligger minimum 5 meter fra adkomstveg). Illustrert trapp til lekeplassen erstattes med rampe, og terrengmurer skal fremstå med enhetlig materialbruk og beplantes med klatreplanter for å dempe nærvirkningen.