

Planbeskrivelse

Detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl.,
Nordre Frogner



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Phi Utvikling

Tittel på rapport: Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Reguleringsplan Frogner Ring

Oppdragsnummer: 640167-01

Utarbeidet av: Eli Eikeland

Oppdragsleder: Eli Eikeland

Tilgjengelighet: Åpen

02	09.sept.2026	Revidert etter høring	EE	LK
01	22. des. 2023	Planbeskrivelse	EE	LK
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Phi Utvikling AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for gbnr. 62/428 m.fl., Nordre Frogner, i Skien kommune.

Eli Eikeland og Lars Krugerud har vært kontaktpersoner for oppdraget.

Skien, 22.12.2023

Eli Eikeland

Oppdragsleder

Lars Krugerud

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikten med planen	5
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning	5
2. Planstatus og rammebetingelser	6
2.1. Overordnede planer og formål	6
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	7
2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	8
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
2.6. Eiendomsforhold	8
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
3.2. Historikk og tidligere bruk av området	11
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
3.4. Stedets karakter	12
3.5. Landskap	12
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	13
3.7. Naturverdier	13
3.8. Naturressurser	13
3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	14
3.10. Trafikkforhold	14
3.11. Barns interesser	14
3.12. Sosial infrastruktur	14
3.13. Universell tilgjengelighet	14
3.14. Teknisk infrastruktur	14
3.15. Grunnforhold	15
3.16. Støyforhold	18
3.17. Luftforurensning	18

3.18. Elektromagnetisk stråling	18
3.19. Risiko- og sårbarhet	18
3.20. Næring	18
3.21. Analyser/utredninger	18
4. Planprosessen	19
4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	19
4.2. Medvirkningsprosess	19
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader	19
5. Beskrivelse av planforslaget	24
5.1. Planlagt arealbruk	24
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	26
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming	26
5.4. Boligmiljø/bokvalitet	32
5.5. Parkering	33
5.6. Tilknytning til infrastruktur	33
5.7. Trafikkløsning	34
5.8. Miljøoppfølging	35
5.9. Universell utforming	36
5.10. Uteoppholdsareal	36
5.11. Kollektivtilbud	37
5.12. Kulturminner	37
5.13. Landskap	37
5.14. Sosial infrastruktur	41
5.15. Kriminalitetsforebygging	41
5.16. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
5.17. Renovasjon	41
5.18. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	42
5.19. Rekkefølgebestemmelser	42
6. Oppsummering og planfaglig vurdering	43

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommen 62/428 m.fl. i Skien kommune.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Phi Utvikling AS. Grunneier er Phi AS. Asplan Viak AS er plankonsulent.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det ble igangsatt planarbeid for samme området i 2019, med samme planID/plannavn.

1.4. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan være aktuelt i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur og lekeplass.

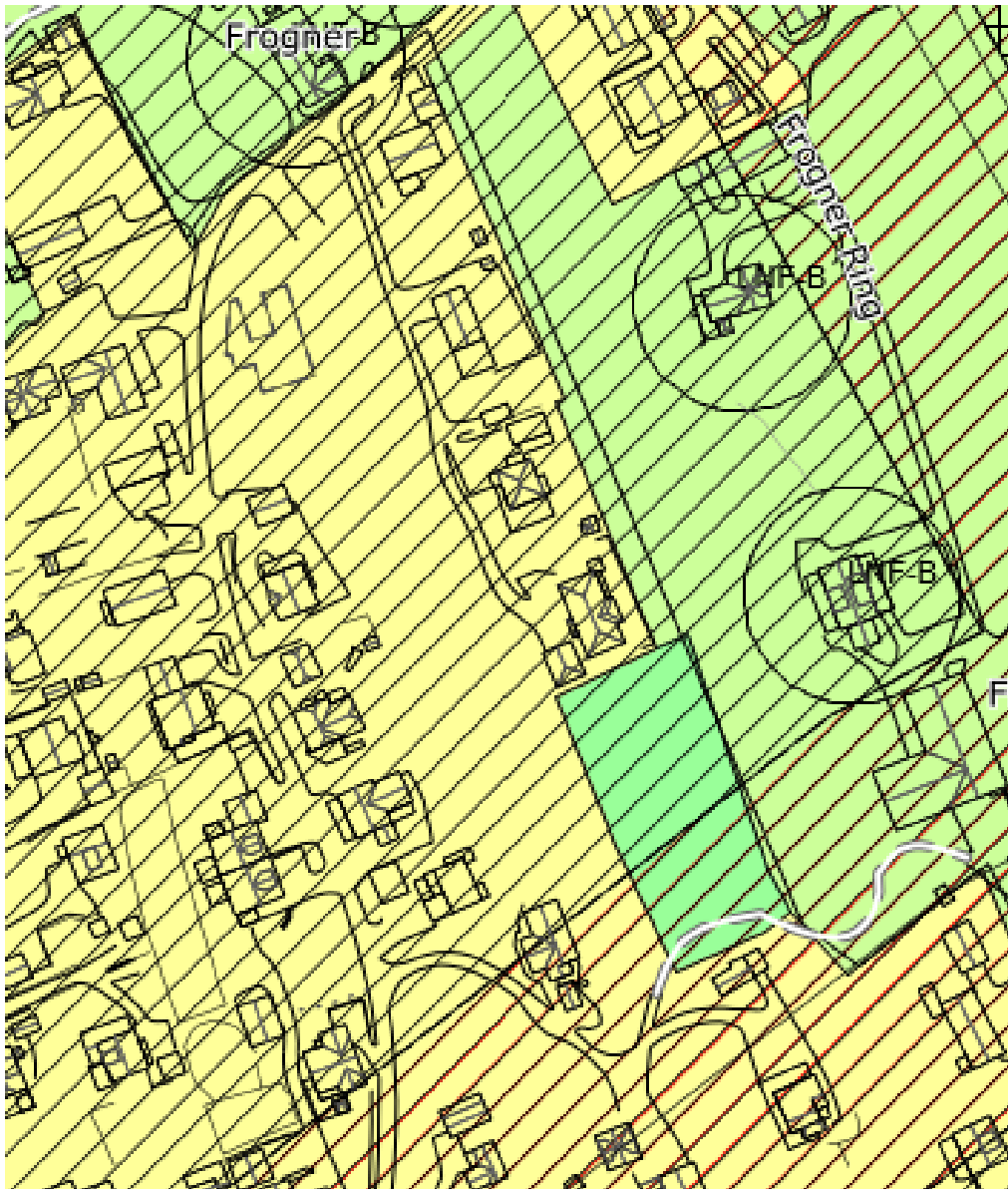
1.5. Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer og formål

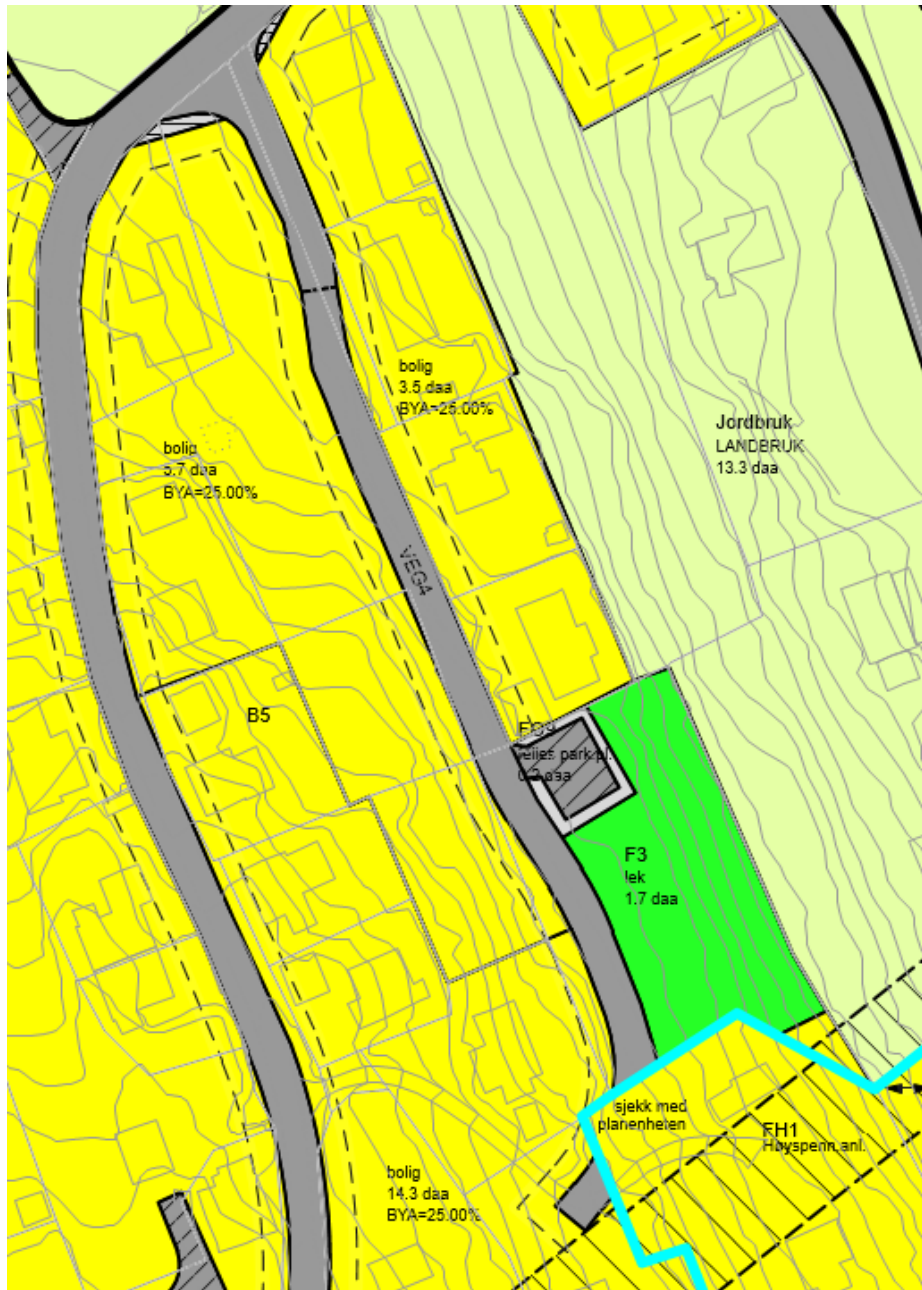
I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området avsatt som boligbebyggelse og friområde, samt hensynssone landskap og hensynssone høyspenningsanlegg.



Figur 2-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2035

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Området inngår i reguleringsplan for Nordre Frogner, planID 743, vedtatt 21.01.1999.



Figur 2-2: Utsnitt fra gjeldende plan

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ikke igangsatt annet planarbeid i tilknytning til planområdet.

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

- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

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

- Rikspolitisk retningslinje for styrking av barn og unges interesser
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

2.6. Eiendomsforhold

Under er en kartskisse som viser eiendomsforhold i planområdet:



3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

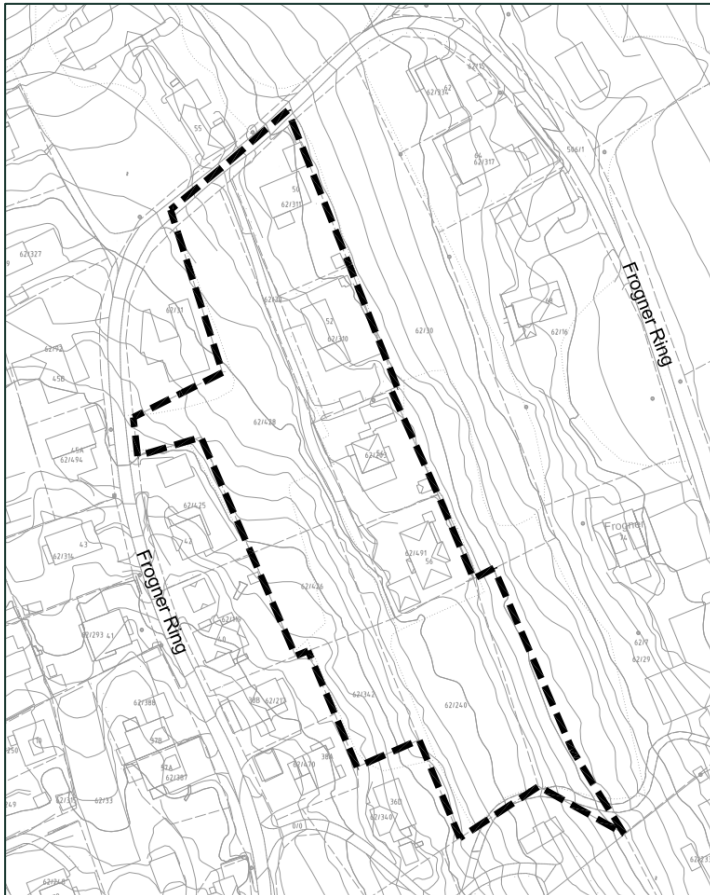
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Nordre Frogner, nordøst for Skien sentrum.

Varslet planområde er ca. 11 daa.



Figur 3-1: Planområdets beliggenhet



Figur 3-2: Varslet plangrense

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet ligger i et etablert boligområde, ca. 1,5 km nordøst for Skien sentrum. Planområdet ligger i nærheten av Frogner hovedgård.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Områdene rundt planområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Boligfeltet grenser mot Gjerpensdalen mot nord og øst, som består av sammenhengende landbruksarealer i områdene rundt Børsesjø.

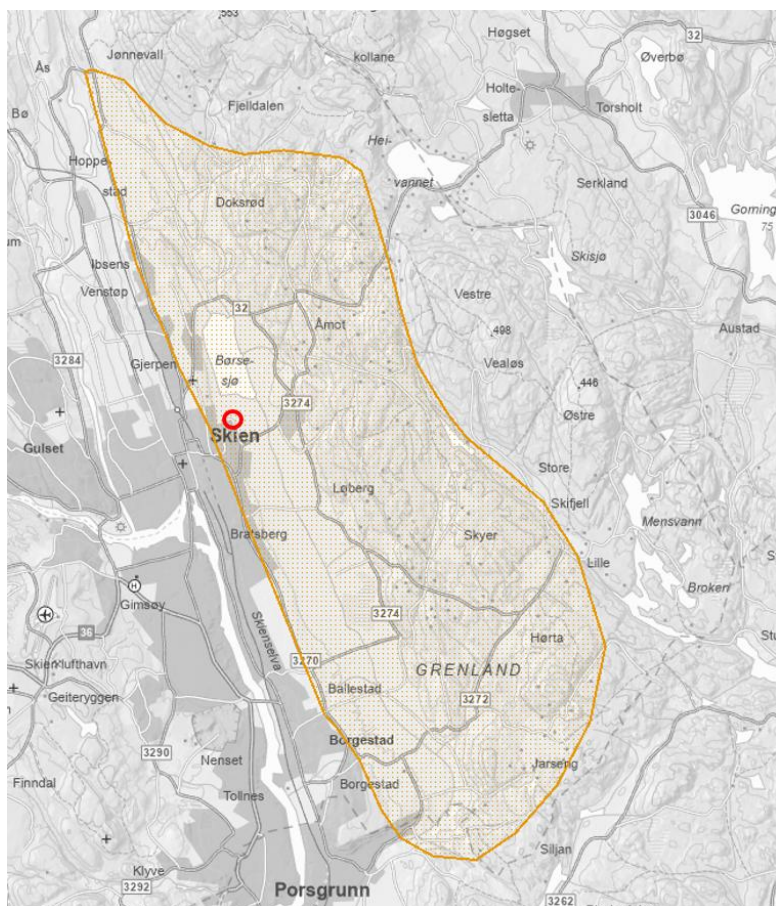
3.4. Stedets karakter

Områdets karakter er en blanding av åpent landskap på tidligere jordbruksarealer, og trevegetasjon på arealer med løsmasser av stein samt bart fjell. Området ligger midt i et utbygd boligfelt. Ny vegetasjon bestående av busker og løvtrær vokser på deler av området. Terrenget er delvis flatt og delvis skrånende østover og nordøstover.

3.5. Landskap

Planområdet og boligfeltene rundt ligger i skrånende terreng. Terrenget skrår ned mot Gjerpensdalen, hvor terrenget flates ut ved landbruksarealene.

Planområdet inngår i det definerte kulturlandskapet «Gjerpensdalen», og området er angitt som svært verdifullt i Miljødirektoratets Naturbase (ID KF00000265).



Figur 3-3: Kulturlandskapet «Gjerpensdalen» - planområdets plassering er vist med rød ring. (kilde: naturbase.no)

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjennskap til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er vurdert av fylkeskommunen som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i planområdet.

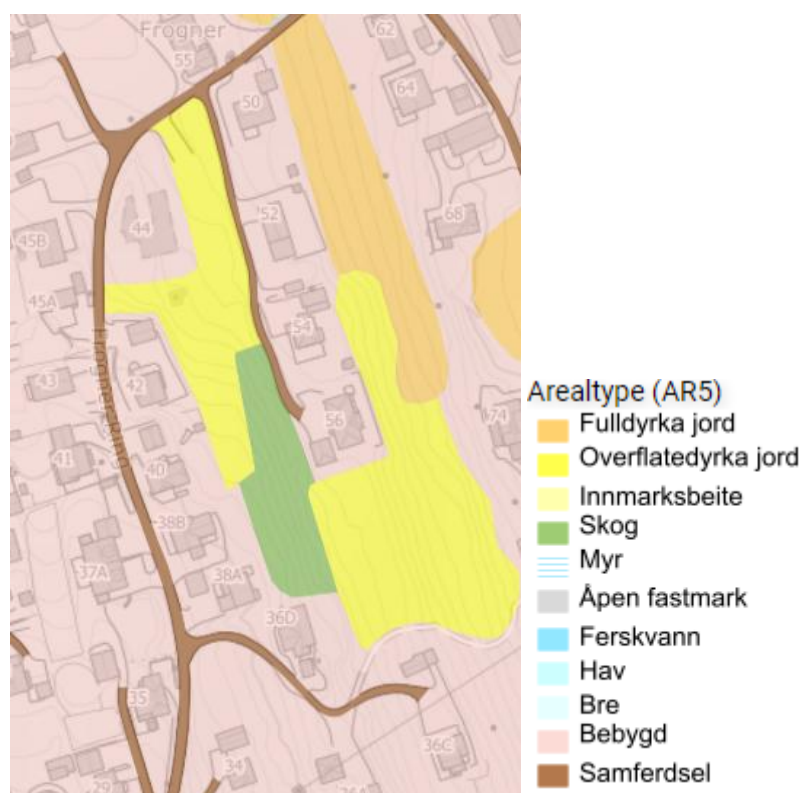
3.7. Naturverdier

Det er gjennomført kartlegging av området i mai 2021, i henhold til Miljødirektoratets instruks (NiN-metoden). Oppsummering fra befaringen er vedlagt planen. Det ble ikke registrert utvalgte naturtyper eller rødlista arter. Det ble heller ikke registrert store eller gamle trær innenfor planområdet.

Det ble registrert fremmedarter som rødhyll og berberis-arter.

3.8. Naturressurser

I henhold til arealressurskartet AR5 (kilden.nibio.no), består planområdet av «overflatedyrka jord» og skog av typen «impediment» (ikke egnet til dyrking).



Figur 3-4: Kartutsnitt fra kilden.nibio.no

3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Det er ingen kjente friluftsimteresser innenfor planområdet.

3.10. Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra den kommunale vegen Frogner Ring. Boligvegen har lite trafikkmengde, og det kjøres ikke busstrafikk i Frogner Ring.

3.11. Barns interesser

Det er ikke opparbeidet lekeområder innenfor planområdet. I gjeldende reguleringsplan fra 1999 er det regulert inn et friområde/lekeplass i en størrelse på 1,7 daa, som ikke har blitt opparbeidet.

Idrettsanlegget til IF Storm ligger ca. 4,5 km fra planområdet.

Vinterstid er det naturlige akebakker i skråningene ned til Gjerpensdalen, rett ved planområdet.

3.12. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Bratsbergkleiva barneskole, som ligger ca. 1,7 km fra planområdet, og Menstad ungdomsskole, som ligger ca. 6 km unna planområdet. Det er også barnehager i nærheten. Det er ikke fremkommet informasjon om kapasitetsbegrensninger på skolene.

3.13. Universell tilgjengelighet

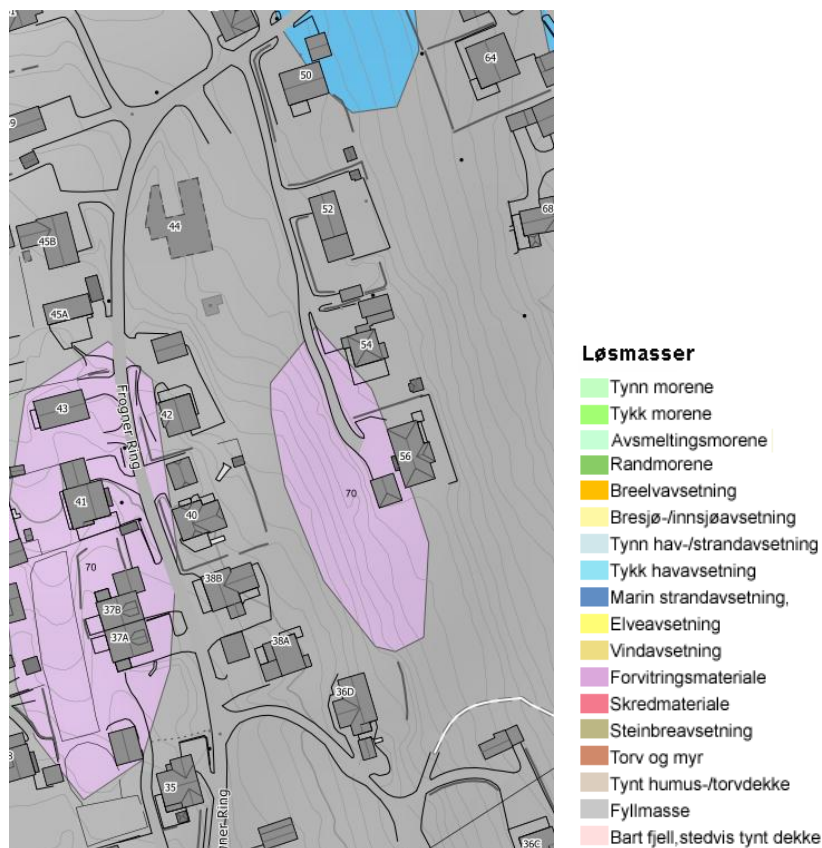
Tomta ligger i skrånende terreng. Universell utforming vil gjennomføres i henhold til krav i teknisk forskrift.

3.14. Teknisk infrastruktur

Offentlige vann- og avløpsledninger i Frogner Ring ble rehabilitert i 2018. Det ble satt av kummer for tilkobling for det aktuelle området.

3.15. Grunnforhold

I henhold til NGUs løsmassekart ligger planområdet hovedsakelig på fyllmasse og forvittringsmateriale.



Figur 3-5: Løsmassekart fra NGU

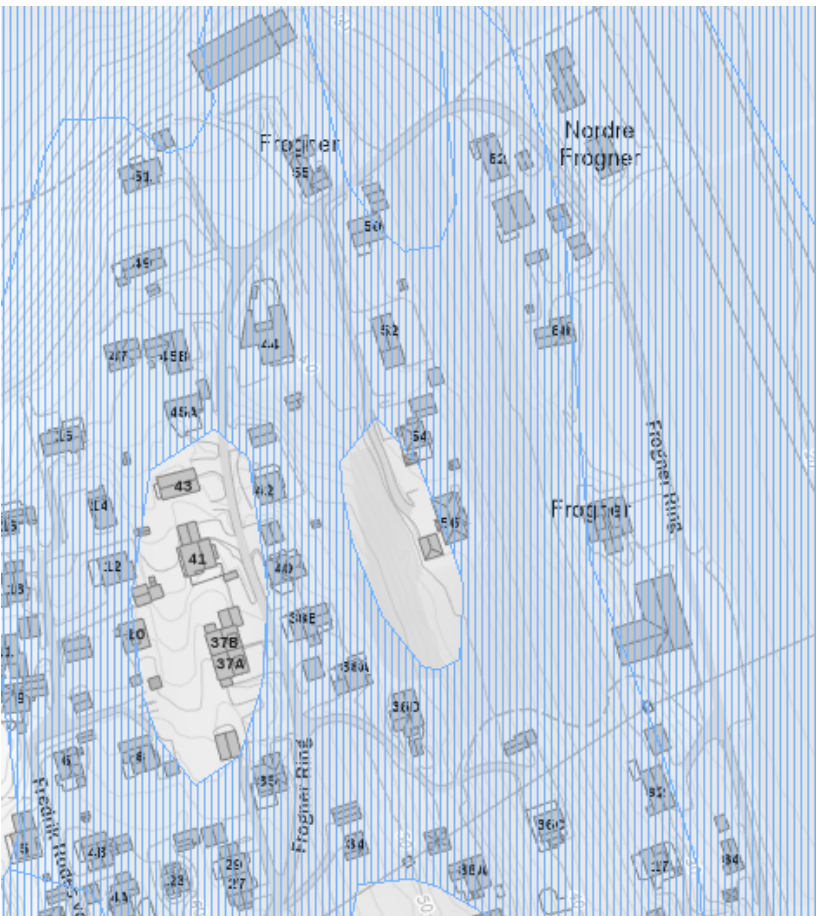
Deler av planområdet ligger under marin grense, iht. NVE atlas.

NVEs veileder 1/2019 har en prosedyre for vurdering av fare for kvikkleireskred og skred i marine løsmasser. Prosedyren er gjennomgått for planområdet av Fagansvarlig for Risiko- og sårbarhetsanalyser i Asplan Viak Lars Krugerud. Det er gjennomført befaringsregistrering av fjell i dagen.



Figur 3-6. Registrert fjell i dagen (fjell markert med rød avgrensning)

Punkt	Undersøkelser etter prosedyre	Kommentar
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området	Det er ingen definerte faresoner i planområdet.

2	Avgrens områder med mulig marin leire	Deler av planområdet ligger innenfor areal angitt med «mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire».  Innenfor arealer med «muligheter for marin leire» er det flere steder registrert fjell i dagen som oppstikkende bergflater. Se figur 3.5. Fjell er funnet langs nedre del av planområdet og langs adkomstveg. Løsmassedekket mellom punktene på samme høyde, antas å være liten. I terrenget ovenfor planområdet er det etablert boligbebyggelse.
Basert på at det er registrert fjell i dagen på mange punkter i planområdet og de sentrale delene der det ikke er funnet fjell ved befaring er angitt forvittringsmateriale i løsmassekart, vurderes det at det ikke er fare for områdeskred. Stabiliteten bør derfor være ivarettatt. Lokalstabilitet ved utspregning av tomter, oppfylling, evt utgraving, og fundamentering er ikke vurdert.		

3.16. Støyforhold

Det er lite trafikk i vegene rundt planområdet, og støy vurderes ikke som en problemstilling.

3.17. Luftforurensning

Det er lite trafikk i vegene rundt planområdet, og luftkvalitet vurderes ikke som en problemstilling.

3.18. Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet. Høyspentledning krysser området rett sør for planområdet. Høyspentledningen medfører elektromagnetiske felt (EMF) som berører deler av planområdet.

3.19. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

3.20. Næring

Det er ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet eller i nærliggende områder.

3.21. Analyser/utredninger

Følgende analyser og utredninger er gjennomført i løpet av planprosessen:

- ROS-analyse
- Naturmangfoldregistrering
- Notat overvann

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte og varsel om oppstart av planen i 2019.

20.06.2023 ble det gjennomført et møte med kommunen, der det ble avtalt at det gjennomføres nytt varsel om oppstart av planen.

4.2. Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet i avisene TA og Varden 04.07.2023 Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 22.08.2023.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet inn 6 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Oversender standardisert uttalelse som omtaler nasjonale interesser som Statsforvalteren har ansvar for. Forventer at de relevante interessene blir ivaretatt i planen.

Forslagsstillers kommentar:

- *Innspillet tas til orientering. Nasjonale interesser som berøres er omtalt i plandokumentene.*

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Regionale planer

Planområdet ligger i bybåndet. Landskapsrommet Gjerpensdalen er vist med hensynssone for å ta vare på landskapskvalitetene. Vår vurdering er at dette hensynet bør veie tyngre enn retningslinjen om tetthet i nye utbyggingsområder (ATP Grenland; 2 boliger per dekar), og vi legger til grunn at tetthetskravet ikke må gå på bekostning gode bokvaliteter.

Barn og unge

Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Planområdet omfatter i størst et regulert friområde på ca. 1,9 daa som var satt av til nærlekeplass for offentligheten. Vi legger til grunn at dette fortsatt skal reguleres til offentlig friområde. Vi viser i den forbindelse spesielt til RPR barn og unge punkt 5 d: *«Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»*

Fylkeskommunen er opptatt av at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen, og ber om at kommunens barnetalsperson høres og involveres tidlig i prosessen hvor temaet berøres, og at dette kommer fram av saken.

Klima og energi

Oppfordrer kommunen som planmyndighet til å stille krav om løsninger for å oppnå klimavennlige bygg. Anbefaler at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras, skred og overvann vurderes ved bruk av farekart og ROS-analyser med klimapåslag (se klimaprofil Telemark).

Kulturarv

Kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner i området. Vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Gjør oppmerksom på meldeplikten.

Planområdet ligger i et verdifullt kulturlandskap rundt den fredede Frogner hovedgård. Det er viktig at bebyggelsen tilpasser seg terreng og landskap i volum, høyder, form og materialbruk. Nye bygninger bør ha saltak eller minimum skrå takform, flate tak vil bryte med omkringliggende bebyggelse og med særpreget i kulturlandskapet. Området er ikke egnet for annet enn småhusbebyggelse med hager. Det bør ikke bygges for tett.

Forslagsstillers kommentar:

- Planen legger opp til etablering av maksimalt 8 nye boenheter.
- Det er satt av arealer til totalt 1,37 daa lekeareal, fordelt på en småbarnslekeplass og et større friområde. Småbarnslekeplass vil bli opparbeidet med lekeapparater og sitteplasser.
- ROS-analyse er utarbeidet.
- Det åpnes for fleksibilitet i valg av takform. Det er utarbeidet 3D-skisser som viser hvordan bebyggelsen vil bli synlig fra omkringliggende områder.
- Meldeplikten er inkludert i bestemmelsene.
- Det er lagt til rette for etablering av eneboliger, for å sikre at det ikke bygges for tett.

Lede

Nettselskapet har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta hensyn til anlegget. Vedlegger kart over anlegget, som ikke må offentliggjøres. Det må avklares om området har nok kapasitet til forsyning av strøm til ny bebyggelse. Det kan bli behov for å sette av areal til nettstasjon.

Forslagsstillers kommentar:

- Innspillet tas til orientering. Det har vært dialog med Lede i løpet av planprosessen.

Miljørettet helsevern i Grenland

Anbefaler at T-1442/2021 legges til grunn, og at det settes tydelige krav til støy i bestemmelsene.

Anbefaler at det avsettes tilstrekkelig uteareal som er tilrettelagt for bruk av alle uavhengig av alder og funksjonsnivå. Utearealet bør inneholde lek-/aktivitetsområde tilrettelagt for bruk av alle samt møteplasser for sosialt samvær. Utearealet bør også ha tilgang på trær og grøntstrukturer som kan virke skjermende for sol, innsyn og støy. Gamle trær bør så langt det er mulig bevares. Alle boenheter bør ha tilgang på uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Anbefaler at bestemmelsene inneholder krav til støygrenser, arbeidstider osv.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er satt av lekeareal i en størrelse på til sammen 1,370 daa.

- *Bestemmelsene inneholder krav til støygrenser i anleggsperioden.*

Mattilsynet

Forventer at det foreligger en VA-plan for planområdet, og at denne er del av detaljreguleringsplanen vi får tilsendt på 1. høring. Kapasiteten på vannforsyningen i området må vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerhet er god nok til både eksisterende mottakere av vann og til tiltakene som planlegges. Vannverket må altså uttale seg til kapasitet på distribusjonsnettet og VA planen må inneholde opplysninger om dette. Det må også settes krav til dokumentasjon av VA - tekniske installasjoner i bestemmelsene. Vi anbefaler også bestemmelser i henhold til kommunens VA norm.

Forslagsstillers kommentar:

- *Området vil påkobles kommunalt VA-anlegg.*

Skien kommune - barnerepresentant

Uttaler følgende:

Oversender kommentarene som ble sendt ved forrige oppstartsvarsling (datert 18.10.2020). Ser at planen legger opp til reduksjon av arealet F3 fra gjeldende regulering, for å legge til rette for boligtomter. Viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, der det står

«Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.....»

Mener at en reduksjon av område F3 ikke vil være til det beste for barn og unge i området. Barnerepresentanten vil hevde at hensynet til barn og unge må gå foran utbyggingsinteressene. Hvilke konsekvenser vil det få for nærområdet dersom uteområder omreguleres og bygges ned? Hva har nærområdet for kvaliteter som kan kompensere for dette? Disponeringer som omhandler barn/unge må ha et langsiktig perspektiv, slik at diskusjoner om antall barn og bruk unngås. Krav til friområder/lekeområder må stilles uavhengig av dagens situasjon.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det er gjort et grep i planen som sikrer både areal til småbarnslekeplass som vil opparbeides med lekeapparater, samt et større areal til friområde. Vi mener dette vil*

tilføre området gode kvaliteter, samt sikre at de minste barna får et eget avgrenset areal. Total størrelse på lekeareal blir 1,37 daa, noe som samsvarer med størrelsen på lekeareal fra forrige planforslag fra 2020.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF
Lekeplass	LEK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

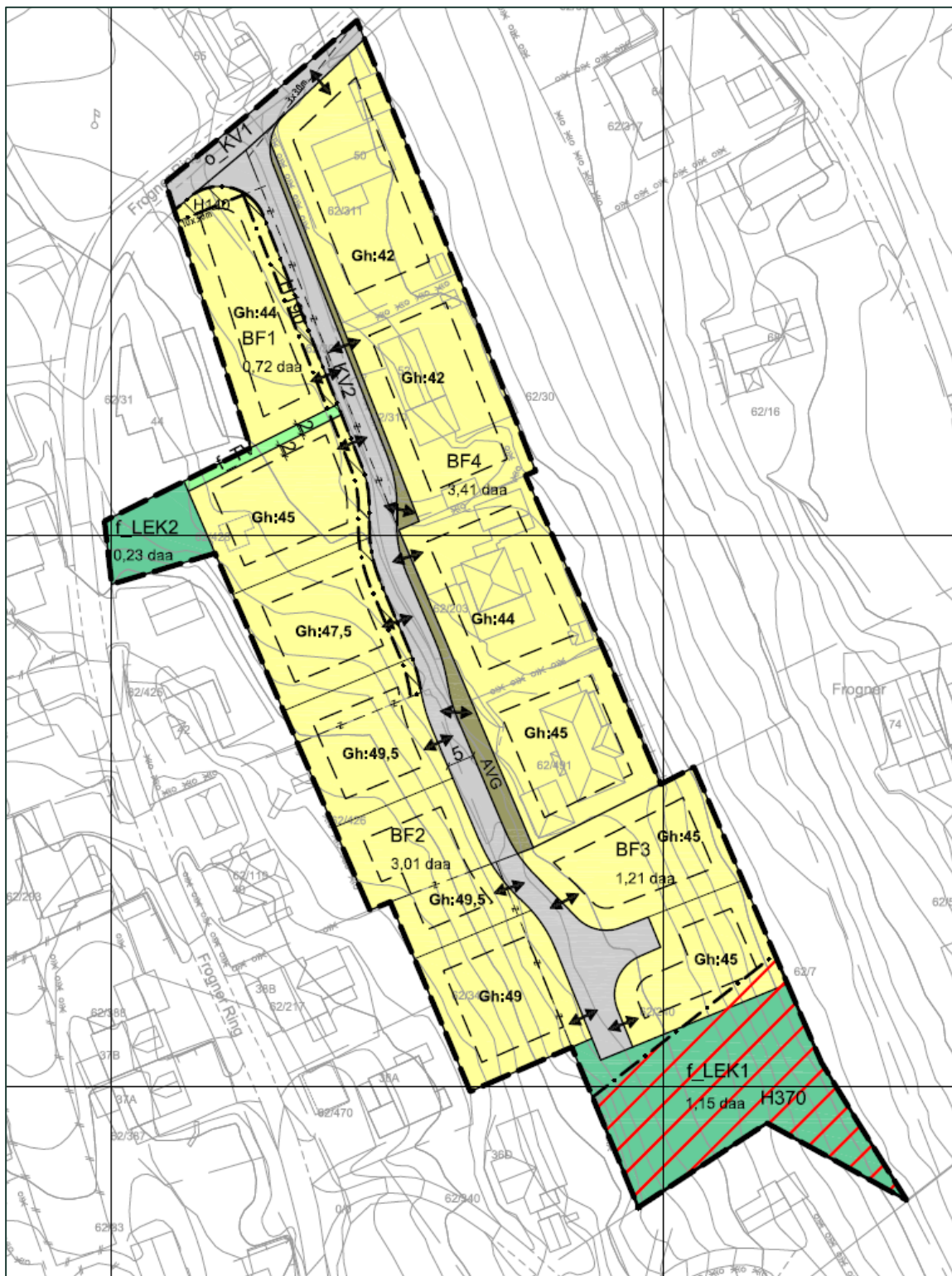
Kjøreveg	KV
Annen veggrunn – grøntareal	AVG

Grønnstruktur

Turveg	TV
--------	----

Hensynssoner

Frisikt	H140
Andre sikringssoner	H190
Høyspenningsanlegg	H370



Figur 5-1: Utsnitt av plankart

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg

Område BF 1-3 omfatter planlagt eneboligbebyggelse. Område BF 4 omfatter eksisterende eneboligtomter.

Område f_LEK 1 skal benyttes som friområde/akebakke.

Område f_LEK2 skal opparbeides som småbarnslekeplass som er felles for boligene innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Område o_KV1 er offentlig kjøreveg Frogner Ring.

Område KV2 er felles privat kjøreveg til boligene innenfor planområdet.

Område AVG er sideområder tilhørende felles privat kjøreveg KV2.

Grønnstruktur

Område TV er turveg/snarveg til lekeplass f_LEK2.

Hensynssoner

Område H140 omfatter frisiktsone for innkjøringen til planområdet.

Område H190 omfatter sikringssone for fordrøyning av overvann, i form av utvidet dreneringsgrøft for oppsamling av overvann.

Område H370 omfatter hensynssone for eksisterende høyspenningsanlegg, i samsvar med utstrekningen av hensynssone fra kommuneplanens arealdel.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Figuren under illustrerer en mulig utbygging på eiendommen, med 8 nye eneboligtomter:



Figur 5-2: Illustrasjonsplan

Det er lagt opp til etablering av frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. Bestemmelsene åpner for en sekundærleilighet per enebolig. Det er angitt maksimale byggehøyder for hver tomt for å sikre god tilpasning til terreng og landskap.

I forbindelse med byggesøknad er det stilt krav til levering av landskapsplan og estetisk redegjørelse, som viser bebyggelsen med adkomst og parkering, terrengbearbeiding, høyder på skjæringer/fyllinger m.m.

Byggehøyder og bygningsutforming

Det er angitt maksimale byggehøyder for hver tomt innenfor planområdet, for å sikre god terrengtilpasning. Høydene er angitt på plankartet. Det er også satt krav til møneretning for boliger med saltak, samt krav om etablering av boliger med underetasje for boliger som ligger i skrånende terreng. Det tillates etablering av boliger enten med saltak, pulttak eller flatt tak.

Figurene under viser 3D-modell for området, som viser nye bygg med brun farge.



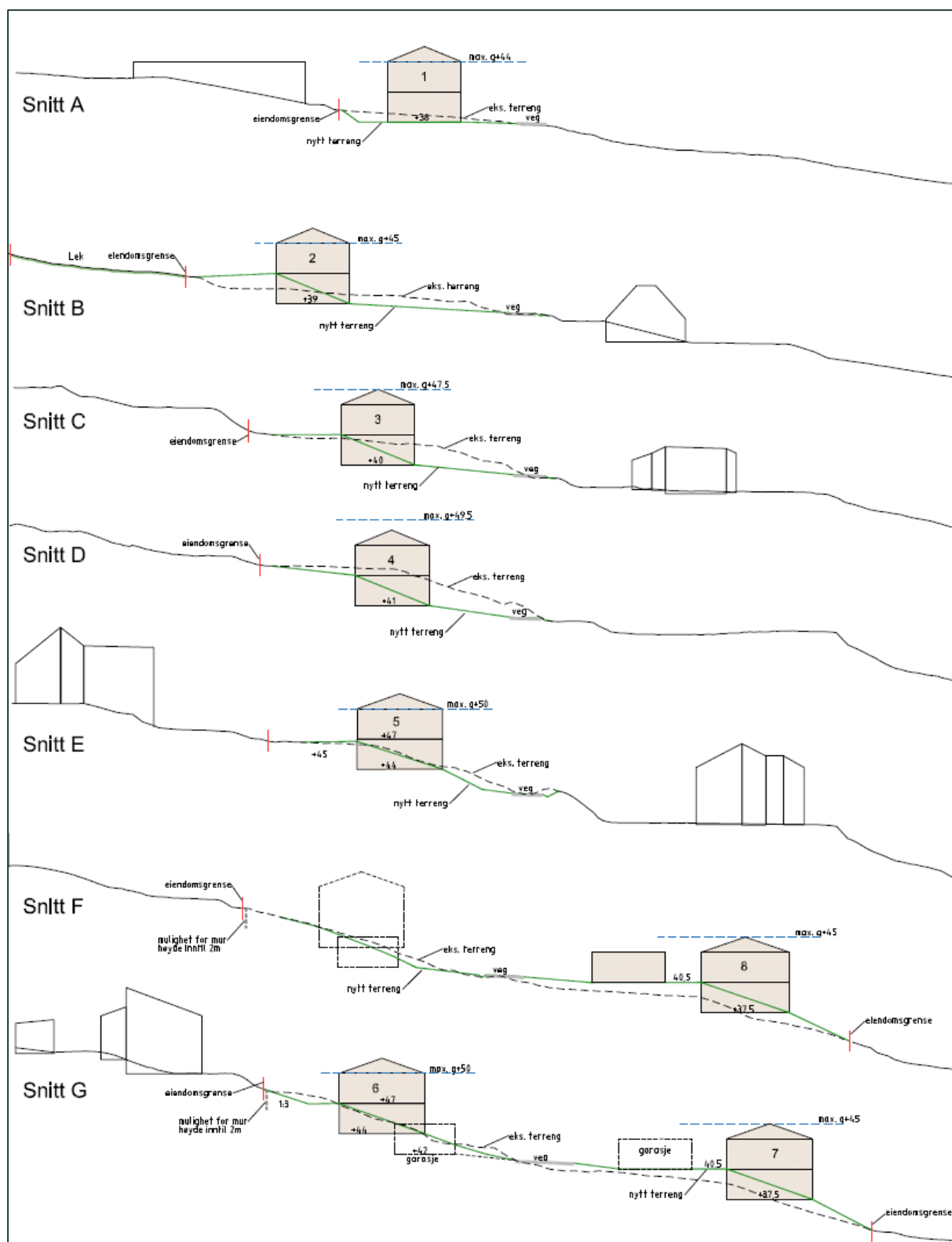
Figur 5-3: Utsnitt fra 3D-modell, med ståsted fra nord sett mot sør. Modellen viser nye bygg illustrert med brun farge, og eksisterende bebyggelse illustrert med lys farge.



Figur 5-4: Utsnitt fra 3D-modell, med ståsted fra sør sett mot nord. Modellen viser nye bygg illustrert med brun farge, og eksisterende bebyggelse illustrert med lys farge.

Figur 5-5 viser lengdesnitt gjennom planområdet. Noen av boligene planlegges i et område med skrånende terreng, og snittene E-G viser at eksisterende bygg i bakkant ligger på et høyere nivå, og nye bygg vil ikke sperre for sikten til boliger i bakkant. Snittene F og G viser at ved etablering av underetasje på nye boliger vil man kunne ta opp mye av terrenget, og det blir mindre behov for terrengbearbeiding på tomtene.

Det er stilt krav i planen om at terrenghøyder for nytt og gammelt terreng må vises i landskapsplanen i forbindelse med søknad om byggetillatelse, samt at høyde på skjæringer/fyllinger må vises.



Figur 5-5: Lengdesnitt gjennom planområdet



Figur 5-6: Figur som viser ståsted for lengdesnitt i figur 5-5.

Tetthet

Det legges til rette for etablering av 8 tomter, og det er satt krav til maksimal %BYA = 30% for tomtene, for å sikre at det ikke bygges for tett. Det er også satt byggegrenser for hver enkelt tomt, for å sikre rom mellom boligene.

5.4. Boligmiljø/bokvalitet

Boligene vil ligge i skrånende terreng med utsikt ut over Gjerpensdalen. Området ligger godt skjermet fra biltrafikk.

Sol/skygge

Figurene under viser sol-/skyggediagram for vår/sommer/høst, basert på illustrasjonsplanen i figur 5.2. Figurene viser at området og lekearealene vil få gode solforhold.



Figur 5-7: Sol/skygge 20. mars kl. 15



Figur 5-8: Sol/skygge 21. juni kl. 12



Figur 5-9: Sol/skygge 22. september kl. 09

5.5. Parkering

Det legges opp til parkering på den enkelte tomt. Det skal etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per boenhet, i henhold til krav i kommuneplanen for boligbebyggelse innenfor bybåndet.

5.6. Tilknytning til infrastruktur

Planlagte boliger kan kobles på offentlig VA-anlegg i Frogner Ring. Det er allerede avsatt kummer som feltet kan koble seg på.

Det har vært dialog med Lede i løpet av planprosessen. Lede har bekreftet at det er kapasitet til minimum 6 nye boenheter innenfor eksisterende nettstasjon, og så må det gjøres en ny vurdering om eksisterende nettstasjon må oppgraderes for å få nok strøm til de 2 siste boligene. Hvis nettstasjon må oppgraderes, så vil eksisterende nettstasjon oppgraderes. Det er ikke behov for å sette av nye areal til nettstasjon i planen.

5.7. Trafikkløsning

Adkomstveg inn i planområdet er prosjektert i forbindelse med reguleringsplanen, og C- og F-tegning er vedlagt planen. Adkomstvegen vil betjene totalt 11 boenheter, 8 nye boenheter som følge av reguleringsplanen, og 3 eksisterende boliger. Det legges til grunn etablering av privat felles adkomstveg, som er dimensjonert i henhold til vegklasse B1 i kommunens veinorm (veinorm fra 1994). Regulert vegbredde for adkomstvegen er 5 meter, der 3 meter er kjørebanebredde inkludert skulder. I tillegg er det satt av 1 meter grøft/sideareal på hver side av adkomstvegen. Langs den nordligste delen av adkomstvegen er det i tillegg avsatt 2 meter hensynssone på sideareal mot vest, for å sikre ekstra areal til overvannshåndtering. Det er også avsatt areal til annen veggrunn på østsiden av adkomstvegen, med varierende bredde.

Skien kommune har i 2026 vedtatt en ny vegnorm, der det stilles strengere krav til bredder enn gammel veinorm fra 1994. I henhold til ny veinorm fra 2026, vil planlagt adkomstvei kunne kategoriseres som FA1, Felles avkjørsel. Ifølge ny veinorm skal regulert bredde være 7,5 meter totalt, med krav om 3,5 m veibredde inkludert skulder.

Det er avklart med vegavdelingen i Skien kommune at regulert løsning kan aksepteres, begrunnet med at reguleringsplanen har vært under arbeid i lang tid, mens den forrige versjonen av veinormen var gjeldende.

Adkomstveg er prosjektert med tanke på at eksisterende boliger ikke skal få en forverring av adkomstforhold sammenlignet med dagens situasjon. Adkomst til nye tomter i henhold til plassering på illustrasjonsplanen vil ha stigning på mindre enn 12%.

Innerst i regulert adkomstveg er det planlagt en vendehammer. Vendehammer er også basert på krav i veinorm fra 1994, og den er dimensjonert for LL (Liten lastebil) i gammel veinorm. Det er ikke avkjørsler til eiendommer direkte fra vendehammer. Det er satt krav i bestemmelsene som sikrer at vendehammer skal holdes fri for vegetasjon, snø, parkerte biler m.v.

Skissen under viser utforming av vendehammer:



Figur 5-10: Skisse som viser dimensjonering av vendehammer

I henhold til kommunens nye veinorm, skal vendehammer i utgangspunktet dimensjoneres for Lastebil etter håndbok N100. Vendehammer som er lagt til grunn i reguleringsplanen har en utforming som ligger «midt mellom» dimensjonering/størrelse for hhv. Liten Lastebil og Lastebil i håndbok N100. Det har vært dialog med kommunens veiavdeling, og regulert løsning er akseptert av kommunen.

5.8. Miljøoppfølging

Naturmangfold

Planforslaget vurderes ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold.

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er lagt til grunn, og det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjennomført en naturkartlegging av planområdet, og det er gjort søk i Naturbase og Artskart. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Ut fra foreliggende kunnskapsgrunnlag foreligger det ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmiljøet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Utbyggingen vil medføre nedbygging av natur i området ved Gjerpensdalen, som har et rikt fugleliv. All nedbygging av natur vil i en viss grad påvirke livsgrunnlaget til fugl og annet vilt som har sine leveområder her. Samtidig omhandler det aktuelle planforslaget en fortetting i et eksisterende boligfelt, hvor de ubebygde arealene ligger mellom den allerede etablerte eneboligbebyggelsen. Den samlede belastningen for naturmangfoldet vurderes derfor som relativt liten.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for spesielle tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Støy

Støy fra vegtrafikk vurderes ikke som en problemstilling. Det er satt krav om at støy fra anleggsarbeid skal ivaretas i henhold til grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.

Overvannsvurdering

Det er utarbeidet et notat som beskriver løsning for overvann (Asplan Viak, 11.11.2019). Det må etableres en grøft langs adkomstvegen som er sikret i plankartet med en hensynssone (H190). Detaljer angående utforming og dimensjonering av overvannstiltak avklares i forbindelse med byggesak.

5.9. Universell utforming

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

5.10. Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal

Uteareal vil ivaretas i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Det er krav om etablering av 125m² uteareal per boenhet.

Planen legger opp til muligheten for å etablere takterrasse, enten på boligens høyeste plan, eller over lavereliggende etasjer. Det satt begrensning på utstrekning av takterrasse på øverste plan. Takterrasser vil kunne gi utearealer med gode solforhold og utsikt.

Lekeplass

I henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035, er det krav om etablering av småbarnslekeplass på minimum 150m² ved etablering av 5 - 25 boenheter. I gjeldende regulering (fra 1999) er det avsatt et lekeareal med en størrelse på 1,7 daa. Planforslaget legger opp til å avsette lekeareal på til sammen 1,37 daa. Lekearealet fordeles på to området innenfor planområdet: en småbarnslekeplass med størrelse 225m², og et større friområde med størrelse 1145m². Det vil legges til rette for å etablere en felles privat småbarnslekeplass på for de minste barna, som vil opparbeides med lekeapparater og sitteplass. I tillegg legges det til rette for et friområde på 1,145 daa, som kan benyttes som akebakke om vinteren.

5.11. Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er «Frognerkrysset» langs Håvundvegen 800 m i gangavstand fra planområdet. Bussterminalen på Landmannstorvet er ca. 1,5 km fra planområdet.

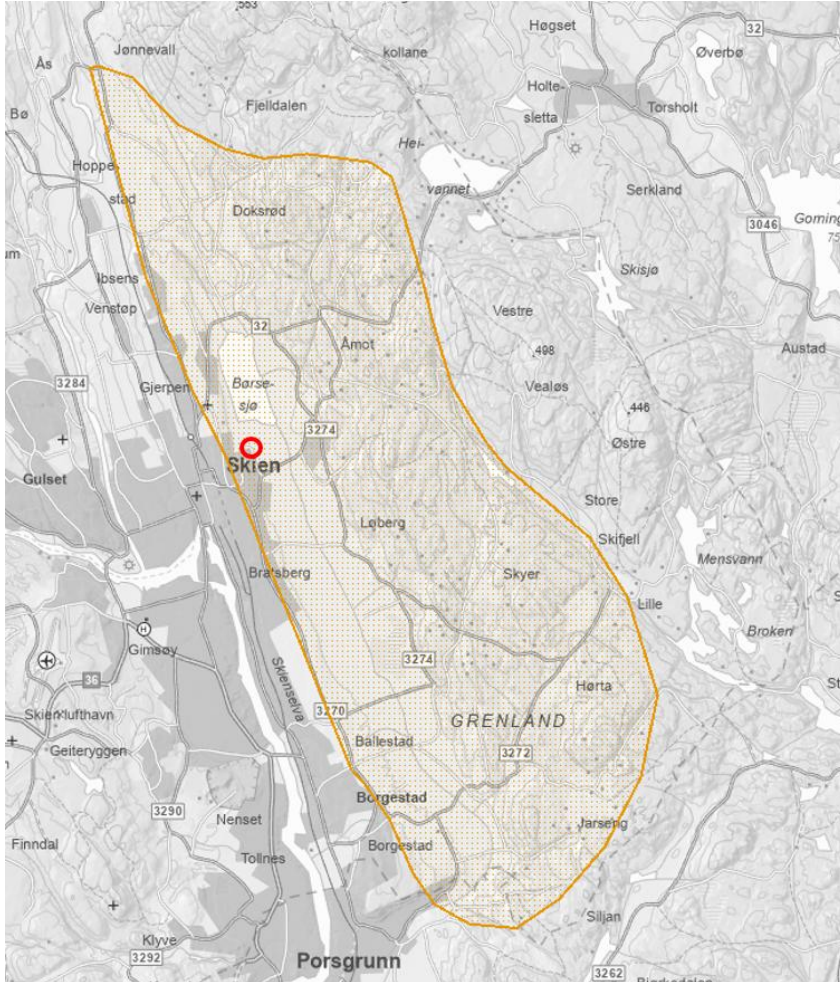
5.12. Kulturminner

Det er ikke kjennskap til automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og potensiale for ikke-kjente automatisk fredede kulturminner er vurdert som lite. Meldeplikten er sikret i bestemmelsene.

5.13. Landskap

Overordnet landskapsrom

Planområdet ligger i ytterkanten av boligbebyggelsen på Frogner, i overgangen mot landbruksområdene i Gjerpensdalen mot øst. Planområdet ligger i ytterkanten av det definerte kulturlandskapet «Gjerpensdalen», jf. kap. 3.5.



Figur 5-11: Kulturlandskapet «Gjerpendalen» - planområdet plassering er vist med rød ring. (kilde: naturbase.no)

Landskapskvalitetene er noe redusert som følge av store kraftledninger som krysser området sør og øst for planlagte boliger, jf. bildet under.



Figur 5-12: Foto som viser høyspentmaster i området, sett fra Snelvedtvegen mot nord (Googlemaps.no)

Bebyggelsen i området ligger i skrånende terreng, med utsikt mot Gjerpensdalen. Planlagt bebyggelse vil plassere seg med eksisterende bebyggelse både foran og bak, og vil dermed havne i et allerede utbygd område.



Figur 5-13: Utsnitt fra 3D-modell med ståsted fra Gjerpensdalen sett mot vest

Byggehøydene på eksisterende boliger i området er hovedsakelig 2 etasjer. Det er gjort grep i planen som sikrer landskapshensyn:

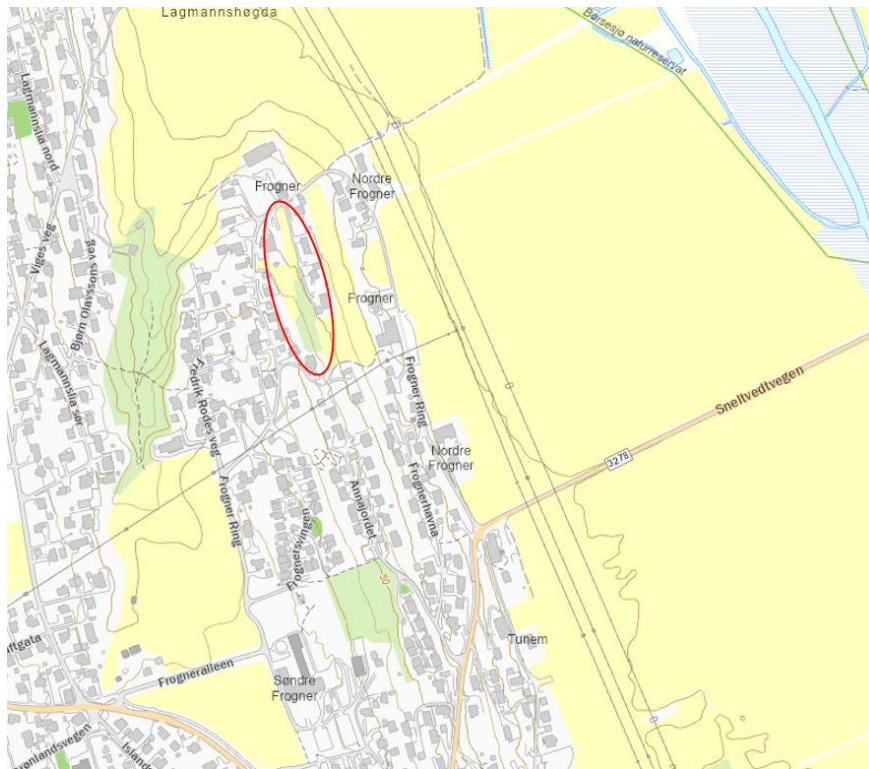
- Krav om maksimale kotehøyder per tomt som sikrer at det ikke kan bygges for høyt.
- Krav om underetasjer for boliger som ligger i skrånende terreng, for å unngå for store terrenginngrep.
- Krav om møneretning for boliger med saltak.
- Byggegrenser for hver tomt som sikrer at det ikke bygges for tett og stort.
- Krav om maks 30% BYA per tomt.

For to av tomtene vil det bli behov for terrengbearbeiding enten i forkant av bolig, eller i bakkant av bolig/hage, opp mot naboeiendom i vest, jf. snitt F og G i Figur 5-5.

Mur/skråning vil ligge i bakkant av boligene, og vil dermed være lite synlige fra kulturlandskapet i Gjerpensdalen. Det er satt krav om at høyde på mur kan være inntil 2 meter.

Lokalt landskapsrom

Det lokale landskapsrommet består av den eksisterende boligbebyggelsen:



Figur 5-14: Kartutsnitt, planområdet vist med rød ring.

Boligene ligger i skrånende terreng. Som skissen over viser, så vil planlagte boliger plasseres midt mellom to rekker av eksisterende boliger.

For de sydligste tomtene, vest for ny adkomstveg, vil det bli noe høydeforskjell i bakkant av boligen og utearealet, opp mot naboeiendommene i vest. Det planlegges etablert mur eller skråning i bakkant, noe som vil gi et tydelig skille mellom eiendommene.

Snittene i Figur 5-5 viser at planlagte boliger vil få lavere byggehøyde enn boligene i bakkant, og at nye boliger vil plasseres fint i landskapet.

5.14. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gåavstand til barnehager og barneskole, jf. kap. 3.12. Planområdet ligger i også i tilknytning til kollektivholdeplass.

5.15. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.16. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planområdet vil påkobles kommunalt VA-anlegg. Detaljer avklares i forbindelse med teknisk plan.

5.17. Renovasjon

Det vil plasseres småbeholdere på den enkelte tomt. Adkomstvegen KV2 er utformet med vendehammer innerst (jf. kap. 5.7). Det har vært dialog med renovasjonsselskapet angående dimensjonering og utforming av vendehammer, og det er vurdert at regulert løsning kan aksepteres. Det er stilt krav følgende krav i reguleringsbestemmelsene for arealet til vendehammer:

- Vendehammeren skal skiltes tydelig med parkering forbudt.
- Vendehammeren skal holdes fri for gjenstander og hindringer.
- Snø skal ryddes bort og ikke lagres slik at det reduserer kjørebredde, lengde eller svingareal.
- Vegetasjon skal holdes tilbake slik at den ikke reduserer fri bredde, høyde eller manøvreringsareal.

5.18. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 21.12.2023. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Tabell 5-1: Oppsummering av ROS-analysen

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Urban flom/overvann				- Sikre gjennom bestemmelser at det etableres løsninger for å begrense tette flater, andel planarealer og håndtering av takvann. - Sikre areal til grøft for overvann langs adkomstveg (vestre side) i plan. - Krav om teknisk plan der overvannshåndtering inngår.
Skred				Dokumentasjonskrav i forhold til stabil byggegrunn (lokalstabilitet).

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5.19. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Opparbeidelse av atkomstveg
- Etablering av fordrøyningsanlegg
- Opparbeidelse av småbarnslekeplass (f_LEK2) og friområde (f_LEK1)

6. Oppsummering og planfaglig vurdering

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel og ATP Grenland. Planen legger til rette for etablering av boliger i et eksisterende boligområde, og i tråd med formål i arealdelen. Det vil legges til rette for godt bomiljø, og det planlegges etablering av lekeplass i blindvei med lite trafikk.

Det er ikke avdekket naturverdier eller kulturminner innenfor planområdet. Det er gjort vurderinger angående landskapsvirkning, og planen setter krav til maksimale kotehøyder for de ulike tomtene.

Barn og unges interesser er ivaretatt ved at det vil etableres både småbarnslekeplass og et større friareal.

Vedlegg

- ROS-analyse
- Notat overvann
- Notat naturmangfold

