



Porsgrunn kommune  
Storgata 153  
3915 PORSGRUNN

## /Team plan og samferdsel

Vår dato	08.07.2019
Deres dato	2019-04-05T00:00:00
Vår referanse	16/05865-8
Deres referanse	16/03455-18
Vår saksbehandler	Maria Westrum Solem

## Hørings svar til offentlig ettersyn for Jernbanegata 15 i Porsgrunn kommune

Vi viser til brev av 05.04.2019 om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Jernbanegata 15 i Porsgrunn kommune. Telemark fylkeskommune fikk ikke oversendt høringsbrevet og har ikke fått uttale seg i saken. Etter avtale med Porsgrunn kommune har vi nå fått saken til uttale. Frist for merknader til planarbeidet er derfor satt til 08.07.2019

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bymessig foretting med kombinert kontor/forretning /bolig. Eksisterende bebyggelse forutsettes beholdt med en ny tredje etasje oppå eksisterende to-etasjes bygg. Det legges videre til rette for et nytt bygg inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse mot sør. Planområdet omfatter 3,85 daa og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvaret for å samordne den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen. Vi samordner interesser knyttet til nasjonal og regional arealpolitikk, statlige planretningslinjer, regionale planer og ivaretar nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Vi uttaler oss som planmyndighet når disse interessene berøres.

### Areal og transport

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.

For å nå målene i de statlige planretningslinjene og i ATP-Grenland er det viktig at utbygging skjer med kvalitet. Økt tetthet må kombineres med høy kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom og utemiljø for å sikre trivelige bomiljøer. Gjennom god planlegging kan det tilrettelegges for et sammenhengende nettverk av møteplasser, grøntområder og gang- og sykkelforbindelser. Verdifull



eldre bebyggelse og historiske miljøer representerer ofte bymiljøkvaliteter som er viktige for stedets identitet og bør tas vare på.

### **Vannforvaltning**

Vi minner om at [Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021](#) skal legges til grunn ved kommunens planlegging og virksomhet i vannregionen. Det må vurderes om vannforekomster kan bli påvirket i negativ retning, direkte eller indirekte, slik at miljøtilstanden forringes eller at miljømålene ikke nås (jf. Vannforskriften §§ 4-14).

### **Kulturarv**

Vi viser til vår uttale ved varsel om oppstart. Det er ikke kjente etterreformatoriske kulturminner av nasjonal verdi i planområdet eller i nærheten av planområdet. Det grenser imidlertid til et større område med eldre småskalabebyggelse med en rekke verneverdige bygg av lokal og regional verdi. Vi ba om at konsekvensene for dette området ble en del av utredningene i planprosessen.

Vi mener at konsekvensene med fjern- og nærvirkning i liten grad er vurdert i planprosessen. Noen få illustrasjoner i fugleperspektiv er ikke tilstrekkelig for å svare ut våre anbefalinger om dette. Hensynet til omkringliggende kulturmiljøer og bylandskapet må vurderes nærmere. Vi vil i denne sammenhengen også påpeke at planbeskrivelsen i sin argumentasjon for kontrast til omgivelsene er på kollisjonskurs med de strategiske grepene som ønskes ved fortetting i historiske byområder. Det er ikke kontrast og individuelle bygg løsrevet fra omgivelsene som er ønsket retning, men tilpasning. Vi viser til Riksantikvarens bystrategi og vil sterkt anbefale Porsgrunn kommune å legge den til grunn.

Planlagte høyder i planområdets S2 er en kontrast og kan se ut til å få konsekvenser for virkningen av småskalabebyggelsen med verneverdige bygg i umiddelbar nærhet. Det er positivt med nedtrapping mot dette området, men tårn- og høydevirkningen vil fremdeles være det dominerende uttrykket i det nære bylandskapet. Ut fra det materialet som foreligger, vil vi anbefale en nedskalering av tillatte høyder på S2.

Krav til arkitektonisk utforming og kvalitet bør speile det omkringliggende småskalaområdets karakter og kvaliteter som en overgang mot jernbanearealene.

### **Saksbehandlere:**

Eystein M. Andersen, team kulturarv

Gørli Elida Brun Anderse, vann forvaltning

Maria Westrum Solem, areal og transport



**TELEMARK**  
fylkeskommune

Med vennlig hilsen

Maria Westrum Solem

maria.westrum.solem@t-fk.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord	Foretaksregisteret: 940 192 226
Postboks 2844	Fylkesbakken 10	35 91 70 00	E-post: <a href="mailto:post@t-fk.no">post@t-fk.no</a>
3702 Skien	3715 SKIEN		<a href="http://www.telemark.no">www.telemark.no</a>



/Team plan og samferdsel

Vår dato 08.07.2019

Vår referanse 16/05865-8

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Porsgrunn kommune		Storgata 153	3915 PORSGRUNN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Fridrik Ivar Bergsteinsson			
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
Statens vegvesen Region Sør		Serviceboks 723 Stoa	4808 ARENDAL



Vår dato:

16.04.2019

Vår ref:

2019/6340

Deres dato:

05.04.2019

Deres ref:

16/03455-18

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Christin Svendsen

## Ingen merknad- Reguleringsforslag - Jernbanegata 15 - Porsgrunn – reguleringsplan

Vi viser til brev av 05.04.2019 fra Porsgrunn kommune.

Fylkesmannen i Vestfold og Fylkesmannen i Telemark ble slått sammen til ett embete 1. januar 2019. Det nye embetet har kontorsted i Tønsberg. Som en følge av sammenslåingen er bemanningen som jobber med plansaker redusert for en periode. Kapasiteten til å gi høringsuttalelser er derfor begrenset, og vi må prioritere strengt hvilke saker vi behandler.

I perioden frem mot sommeren 2019 vil vi derfor i utgangspunktet ikke vurdere varsel om planoppstart eller reguleringsforslag som er i tråd med kommuneplan/kommunedelplan vedtatt etter 2008 (ikrafttreddelsen av ny plan- og bygningslov).

Vi har derfor ikke behandlet Reguleringsforslag - Jernbanegata 15 - Porsgrunn – reguleringsplan.

Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Fylkesmannen skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss, så skal vi selvsagt være behjelpelig.

Med hilsen

Fred-Ivar Syrstad (e.f.)  
plansjef

Christin Svendsen  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

**Dato:** 14.05.2019  
**Saksref:** 201905699-2  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 2

**Vår saksbehandler:** Stig Hagelid Fjeldstad  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 47977073  
**E-post:** stig.hagelid.fjeldstad@banenor.no

### **Porsgrunn kommune - Uttalelse til høring av reguleringsplan for Jernbanegata 15**

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn datert 5.april 2019. Vi gjør oppmerksom på at Bane NOR ikke har mottatt ved varsel om oppstart av planen.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener:

Vi gjør oppmerksom på at det antas at togtrafikken gjennom Porsgrunn vil øke i fremtiden. Det foreligger også planer om å utvide godstrafikken på jernbane. Bane NORs erfaring er at støyklager fremmes også der det er støyskjerming. Vi er derfor skeptisk til at det reguleres boliger i støysoner.

Vi gjør kommunen og tiltakshaver oppmerksom på at det er registrert en kvikkleiresone ca 40 meter utenfor planområdet, se NVE-Atlas. Det kan ikke utelukkes at denne kvikkleiresonen har en annen utstrekning enn det kartet viser. Selv om det i rekkefølgebestemmelsene § 2.1 stiles krav om fagkyndig vurdering av geotekniske forhold før byggetillatelse/rammetillatelse gis, savner vi en vurdering og bestemmelse om det planlagte tiltakets eventuelle virkning på jernbanen. Vi ber om at det tas inn et tillegg i bestemmelsen om at det må gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det planlagte tiltaket (blant annet grave-, spunte- og byggearbeider etc.) kan medføre setninger, utglidninger for jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak bør beskrives, og det bør sannsynliggjøres om de er gjennomførbare. Det er viktig å unngå at det planlagte tiltaket øker fare for skader og ulemper på jernbanen, både i anleggsfasen og permanent. Vi viser til kommunens og tiltakshavers ansvar etter plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>

*I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.*

Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget:

Sammen med Porsgrunn kommune, Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen, med Jernbanedirektoratet som observatør, har vi vært med på utarbeidelsen av mulighetsstudiet for Knutepunkt Porsgrunn. Mulighetsstudiet, som ble gjennomført som et parallelloppdrag, viser en mulig utvikling av eksisterende jernbaneareal og tiliggende arealer etter flytting av eksisterende spor. Begge forslagene til utnyttelse viser fortetting og høy utnyttelse av arealene nord for den

eiendommen som nå søkes regulert. Vi mener foreliggende planforslag er i tråd med mulighetsstudien.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
Seksjonssjef  
Planavdelingen, Forvaltning og  
samfunnskontakt

Stig Hagelid Fjeldstad  
Planlegger

**Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur**



## Statens vegvesen

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:  
Region sør

Saksbehandler/telefon:  
Maria Westrum Solem /  
35587912

Vår referanse:  
19/72794-2

Deres referanse:

Vår dato:  
29.04.2019

### Uttale til forslag til ny reguleringsplan for Jernbanegata 15?

Statens vegvesen viser til brev datert 5. april 2019 angående forslag til ny reguleringsplan for Jernbanegata 15.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bymessig fortetting med kombinert kontor/forretning/bolig.

Vi ser at fortauene rundt kvartalet har svært varierende bredde. Særlig fortauet langs Eidangergata er meget smalt. For å gi myke trafikanter et godt og trafikksikkert tilbud burde dette fortauet reguleres inn med en større bredde. Vi ser videre at det ikke langs noen av fortauene er regulert inn annet vegareal for å ivareta snøopplag. Dette vil gjøre drift av fortauene vanskelig om vinteren.

Vi har ellers ingen merknader til planen.

Vegavdeling Telemark  
Seksjon for plan og forvaltning  
Med hilsen

Eivind Gurholt  
seksjonsleder

Maria Westrum Solem

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region sør  
Postboks 723 Stoa  
4808 ARENDAL

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-sor@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Gjerpensgate 10  
3716 SKIEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø



Ref: 2019/5234

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret. Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Vennlig hilsen

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

E-post: [postmottak@dsb.no](mailto:postmottak@dsb.no)

Telefon: +47 33 41 25 00

[www.dsb.no](http://www.dsb.no)

# Jernbanegata Borettslag

Jernbanegata 33  
3916 Porsgrunn  
Org.nr. 966 245 251

Porsgrunn, 03.05. 2019

## UTVALG FOR MILJØ- OG BYUTVIKLING

### MERKNADER TIL NY REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATA 15.

Vi er gjort kjent med gjennom media at det planlegges bygging av høyhus/bolighus i Jernbanegt. 15. Det er området mellom Sparebanken og Jernbanegt. Brl. Styreleder var tilstede på befaring på området den 26/2 -19 med bl.a. Utvalg for miljø- og byutvikling.

Oppslaget i media har skapt stor uro og stor bekymring hos vår beboere igjen. Dette prosjektet har vært fremmet tidligere. 26.mai 2016 ble det avholdt et orienteringsmøte for alle beboerne av politikere og PU i Borettslagets lokaler.

I tillegg må det bemerkes at dette utsendte nabovarselet ikke har kommet til alle berørte parter.

Sameiet Jernbanegt. 25 har ikke mottatt noe nabovarsel.

Jernbanegt. Brl. Består av 39 boenheter og det er mange eldre beboere som bor her som har flyttet hit for å få en lettvent, praktisk og lys fin leilighet med en trivelig veranda med solmuligheter.

Av det som fremkom i media, så planlegges det å bygge en 7 etasjer høyt hus helt inntil oss. Dette ser vi på med stor bekymring, da det vil stenge for all sol og utsikt i den retningen. Vi ser for oss en 7 etasjer høy murvegg helt inntil våre verandaer som vender mot den retningen. Dette vil forringe hverdagen for våre beboere og dette vil føre til en stor forringelse av våre boliger som hittil har vært veldig attraktive. Faktum er også at de nærmest berørte leiligheter har vinduer som vender mot nybygget og en del verandaene vender også mot nybygget. Dette er en stor ulempe for beboerne. Økonomisk tap på sikt vil være en realitet.

Her ble det fortalt hvor langt prosessen var kommet nå og det ble vist frem noen skisser på hvordan muligens dette kan bli.

Alle beboerne var sterkt kritisk til utseende og i det hele tatt disse planene.

Vi tar sterk avstand fra 7 etasjer som vil være til estetisk stor sjenanse for naboene og det forventes at den ikke iverksettes.

Vi må også påpeke at 2. og 3. etasje i Jernbanegt.23 vil bli kraftig berørt både med hensyn til sol og ikke minst utsikt.

Vi undrer oss også på at tidligere 4 etasjers grense nå tillates overskridet? Vi mener at 4 etasjers grensen må beholdes, også i dette tilfellet.

# Jernbanegata Borettslag

Jernbanegata 33

3916 Porsgrunn

Org.nr. 966 245 251

I skissene fra P.U. var det antydnet at man ønsker å starte på 7 etasjer nærmest Jernbanegt. for så å trappe ned mot Eidangergt.

Noe av taket på Sparebankbygget er tenkt benyttet.

Her vil vi forslå at ved å gå ned på høyden til 4 etasjer, så kan man gå utover i bredden på taket for å bl. a. oppnå like mange boenheter.

Borettslaget og beboerne er veldig bekymret for støy og rystelser og eventuelle skader på eiendom og leiligheter.

Jernbanegt. Brl. ønsker å følge nøye med på videre fremdrift og vi ønsker et konstruktivt samarbeid slik at resultatet for beboerne her blir best mulig, hvis dette prosjektet blir realisert.

Det er fint at mennesker vil bo sentrumsnært og vi ønsker heller ikke å stoppe utviklingen, men dette må tilpasses og ikke gå ut over en liten gruppe.

Med hilsen  
for Styret



Arne Lyng

# Jernbanegata Borettslag

## Porsgrunn

Porsgrunn 26.mai 2016

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S  
Postboks 1050  
3905 Porsgrunn.

Endret

Utvalg for Miljø og  
Byutvikling

### MERKNADER TIL IGANGSETTEING AV PLANARBEID

Vi er gjort kjent med gjennom media 23.mars 2016 ( PD ) at det planlegges bygging av høyhus/bolighus i Jernbanegt. 15. Det er området mellom Sparebanken og Jernbanegt. Brl.

Dette før vi får en offisiell info fra PU. Det er Jernbanegata Brl. som etter anmodning har fått til orienteringsmøte den 26.mai 2016.

Oppslaget i media har skapt stor uro og stor bekymring hos vår beboere.

Vi har i ettertid fått nabovarsel for tiltak etter plan og bygningsloven datert 29.april 2016.

I tillegg må det bemerkes at dette utsendte nabovarselet ikke har kommet til alle berørte parter.

Sameiet Jernbanegt. 25 har ikke mottatt noe nabovarsel.

Derav burde fristen for uttalelser forlenges.

Jernbanegt. Brl. Består av 39 boenheter og det er mange eldre beboere som bor her som har flyttet hit for å få en lettvent, praktisk og lys fin leilighet med en trivelig veranda med solmuligheter.

Av det som fremkom i media, så planlegges det å bygge en 7 etasjer høyt hus helt inntil oss. Dette ser vi på med stor bekymring, da det vil stenge for all sol og utsikt i den retningen. Vi ser for oss en 7 etasjer høy murvegg helt inntil våre verandaer som vender mot den retningen. Dette vil forringe hverdagen for våre beboere og dette vil føre til en stor forringelse av våre boliger som hittil har vært veldig attraktive.

Faktum er også at de nærmest berørte leiligheter har vinduer som vender mot nybygget og en del verandaene vender også mot nybygget. Dette er en stor ulempe for beboerne.

Økonomisk tap på sikt vil være en realitet.

# Jernbanegata Borettslag

## Porsgrunn

Den 26.mai ble det avholdt et informasjonsmøte hvor beboere fra Jernbanegata brl. og Eidangergata brl. og ledelsen fra Porsgrunn Utvikling var til stede. Her ble det fortalt hvor langt prosessen var kommet nå og det ble vist frem noen skisser på hvordan muligens dette kan bli.

Alle beboerne var sterkt kritisk til utseende og i det hele tatt disse planene.

Vi tar sterk avstand fra 7 etasjer som vil være til estetisk stor sjenanse for naboene Og det forventes at den ikke iverksettes.

Vi må også påpeke at 2. og 3. etasje i Jernbanegt.23 vil bli kraftig berørt både med hensyn til sol og ikke minst utsikt.

Vi undrer oss også på at tidligere 4 etasjers grense nå tillates overskridet ?

Vi mener at 4 etasjers grensen må beholdes, også i dette tilfellet.

I skissene fra P.U var det antydnet at man ønsker å starte på 7 etasjer nærmest Jernbanegt. for så å trappe ned mot Eidangergt. Noe av taket på Sparebankbygget var tenkt benyttet.

Her vil vi forslå at ved å gå ned på høyden, så kan man gå utover i bredden på taket for å bl. a. oppnå like mange boenheter.

Jernbanegt. Brl. ønsker å følge nøye med på videre fremdrift og vi ønsker et konstruktivt samarbeid slik at resultatet for beboerne her blir best mulig.

Det er fint at mennesker vil bo sentrumsnært og vi ønsker heller ikke å stoppe utviklingen, men dette må tilpasses og ikke gå ut over en liten gruppe.

Jernbanegt. Brl. ønsker å følge nøye med på videre fremdrift og vi ønsker en nær dialog for om mulig få til en dialog med best mulig resultat.

Med hilsen for Styret  
Arne Lyng



Marit Thorstensen  
Grensegaten 4  
3916 Porsgrunn

10 MAI 2019

Porsgrunn, 2. mai 2019

Porsgrunn Kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Vedr.: 16-03455-18 Høyblokk i Jernbanegaten.

Jeg har mottatt Deres brev av 05.04.19 med forslag m/skisse til en høyblokk på 7 etasjer, inneklemt på en særdeles smal tomt ved Jernbanegaten 23, og blir bedt om mitt svar på dette (ødeleggende prosjektet), som må bli:

Som nær nabo og således direkte sterk skadelidende om dette skulle bli en realitet, viser hele dette prosjektet en nesten ufattelig respektløshet og direkte hjerteløshet mot alle oss eldre naboer, og det verste, kun basert på bl.a. hensynsløshet og faktisk mangel på anstendighet (hos utøverne), dessverre.

Det finnes nok av andre alternativer i vår kjære Porsgrunn, det vet vi alle. Mitt svar blir derfor, som alle må forstå, et klart NEI til denne galskapen.

Med hilsen

*Marit Thorstensen*