



PORSGRUNN KOMMUNE

11.10.2022

Oppsummering av mottatte merknader til offentlig ettersyn, med rådmannens kommentarer – Drangedalsvegen 13 – PlanID 160

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Mattilsynet
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
5. Miljørettet Helsevern i Grenland (Porsgrunn kommune)
6. Norges vassdrag og energidirektorat
7. Beha- kvartalet Eiendom AS
8. Børve Borchsenius Arkitekter (forslagsstiller)

Rød tekst viser endringer som er gjort i bestemmelsene etter høring/ offentlig ettersyn.

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 11.08.2022

a) Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statsforvalteren mener det er svært uheldig at planforslaget legger til rette for virksomheter og tjenestetilbud som vil skape mye besøk og trafikk, og er i strid med føringene i ATP-Grenland (som har forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens). Selv om området ligger i umiddelbar nærhet til sentrumsavgrensingen, vil utvikling av området med virksomheter med høy besøksfrekvens føre til økt trafikk og belastning for eksisterende boliger i området.

Rådmannens kommentar:

I ATP-Grenland er det forbud mot store handelsetableringer utenfor senterstrukturen i tillegg til etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens. Samtidig som at tjenesteyting i form av sykehus er et unntak i ATP. Rådmannen vil vise til at forslagsstiller etter høringsperioden har revidert planforslag og trafikkanalysen. Forslagsstiller skriver følgende kommentar: *Det er lagt sterke begrensninger på handel nettopp fordi området ligger utenfor sentrumsområdet. Hvis området hadde ligget på andre siden av Drangedalsvegen, ville det ikke vært noen begrensninger når det gjelder handel og tjenesteyting.*

Likevel vurderer rådmannen at planforslaget kan ha uheldige virkninger sett opp mot føringene i ATP-Grenland.

I prinsippavklaringen (vedtak av 28.01.2021, saknr 8/21) ble det vurdert at på grunn av sin sentrale beliggenhet kan en formålsendring her kan være med på å styrke og bygge opp under by- og sentrumsutviklingen. Rådmannen vurderte da at en formålsendring her vil medføre tap av et svært sentrumsnært boligområde. Det ble vist til at kommunen har mange andre pågående og planlagte boligprosjekter i eller tett på byens sentrum. På Vestsida er reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted nylig vedtatt. I tillegg pågår det reguleringsplaner for Anders Baars veg (planID 164) samt Kirketjernet og Vestregate (planid 162). Sistnevnte plan vil åpne for boligutvikling langs Gunder Solvesens veg i tillegg til offentlige og tilrettelagte parker ved Kirketjernet og ved utløpet til Porsgrunnselva.

Ved 1.gangsbehandling av planforslaget i UMB (vedtak 31.05.2022, saknr 32/22) gjorde rådmannen oppmerksom på at forslagstiller ikke ønsker å legge til rette for boliger i kombinasjon med tjenesteyting og forretning, jf. formannskapetets vedtak, og har derfor ikke utredet dette alternativet.

b) Konsekvensutredning «virkninger for sentrum»

Statsforvalteren viser til konsekvensutredningen som konkluderer med at etableringen vil ha ubetydelig negativ konsekvens for sentrumsutviklingen totalt sett, men at dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumsutviklingen. Statsforvalteren vurderer at det er uklart hvordan planen kan sikre at det legges til rette for tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig. Videre vil tilbudene som er skissert uansett bli tjenester som vil ha høy besøksfrekvens og generere økt trafikk i området.

Rådmannens kommentar:

Etter høring har forslagsstiller sendt inn revidert planforslag. Det er gjort en utregning av arealbehov som legger til rette for færre tjenester med høy besøksfrekvens. Ved å redusere arealbehov for trening og velvære i tillegg til at det ikke lengre er aktuelt med et ordinært treningssenter, så reduseres den totale besøks – og trafikkfrekvensen. Rådmannen vurderer det som positivt.

Til forskjell fra et helsehus, er en helsepark et anlegg med en så stor samling helsetilbud. Helseparken vil ha kapasitet til å inneholde 30 – 50 ulike fagdisipliner. Dette gjør at brukerne skal slippe å bevege seg veldig mange steder for å få sin helsehjelp. En helsepark tiltrekker seg også mange kompetansearbeidsplasser som ikke nødvendigvis finnes i området fra før. Videre er det i dag en betydelig andel av kommunens helsetjenester som er plassert på Østsiden av Porsgrunn. Ved å etablere tjenester for dette også på Vestsida kan det bidra med positive ringvirkninger for øvrig handel og tjenesteyting i området.

For å sikre at det ikke etableres forretninger som er i konkurranse med sentrum for øvrig foreslår rådmannen følgende endring i bestemmelsene:

3.1.6 Byggeområde for kontor/tjenesteyting, KT

I område KT tillates virksomheter innenfor kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting, med hovedvekt på tjenesteyting innenfor helserelaterte virksomheter og tilbud. Det tillates også forretning **tilknyttet helseparkens tjenester** på inntil 300 m² BRA.

Videre vil rådmannen oppfordre forslagstiller til å utarbeide dokumentasjon (handelsanalyse) på om potensielle leietagere vil være i konkurranse med andre tilbud i sentrum for øvrig.

c) Trafikkanalysen

Trafikkanalysen viser at planforslaget vil øke personbiltrafikken i omkringliggende vegnett, noe som vil kunne bidra til at nullvekstmålet som ligger til grunn for Bypakke Grenland, belønningsavtalen med staten (2021-2024) og en eventuell framtidig byvekstavtale vil bli vanskelig å nå.

Statsforvalteren viser til områderegulering av *Knutepunkt Porsgrunn*, dette området ligger i andre enden av et allerede i dag langstrakt sentrumsområde. Det er uheldig at reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 vil føre til at sentrumsområdet vil strekkes enda lengre ut. Statsforvalteren savner en overordnet vurdering av lokalisering av et helsehus med

tilhørende tilbud, og oppfordrer kommunen til å vurdere om dette kan legges innenfor dagens senteravgrensning.

Rådmannens kommentar:

Ny justert trafikkanalyse viser en reduksjon av årsdøgntrafikk (ÅDT) fra 1600 til 1050. Dette vurderes som positivt sammenliknet med tidligere trafikkanalyse. Bakgrunnen for justeringen er endret bruk av helsepark i tillegg til nye oppdaterte trafikktegninger. Rådmannen vurderer at det er en svakhet at trafikktegningene er gjennomført i perioder med koronapandemi og under etablering av prosjekter i «Grønn lenke» med redusert framkommelighet på vegnettet (bygging av Franklintorget osv).

Rådmannen vurderer at den framtidige situasjon viser en økning i biltrafikk, og særlig i PP-krysset, sammenliknet med en ren boligutvikling i området. Trafikkanalysen viser en estimert trafikkøkning på 9%.

Nullvekstmålet i Bypakka måles totalt for hele byområdet (regionalt), det er derfor mindre sannsynlig at dette tiltaket (helseparken) vil utfordre dette målet regionalt. Et av målene for bypakkeprosjektet «Grønn lenke» er å halvere trafikken over Porsgrunnsbrua. Trafikkanalysen viser at planforslaget vil bidra negativt i form av økt trafikk og press på vegnettet.

Foreslått plassering grenser til sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel, og har god tilgang til to av tre metrolinjer i dagens kollektivtilbud. Planområdet ligger ca. 600 meter fra Grenlands tredje største knutepunktet, Franklintorget. Det er forbindelser med buss til både knutepunktet på Kammerherreløkka og til Skien sentrum.

I Linaaesgate ved holdeplassen Porsgrunn Porselen stopper rutene M2 (Falkum –Skien – Vestsida –Porsgrunn –Eidanger –Brattås –Skjelsvik) og M3 (Skien –Moflata–Klyve – Porsgrunn –Stridsklev –Skjelsvik). M2 og M3 har avgang hvert 10. minutt i rush og hvert 20. minutt utenom rush. På kveldstid og i helg har rutene avgang hvert 30. minutt. I Drangedalsvegen stopper bussrute P5 (Skien –Gjerpensgate –Bølehøgda –Porsgrunn – Herre). Denne har i hovedsak to avganger i timen i rushtrafikken og en avgang i timen utenom rush og i helg.

Rådmannen vurderer at framtidig situasjon gir en økning i biltrafikk, og særlig i PP-krysset, sammenliknet med en ren boligutvikling i området. Rådmannen er enig i at reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 vil føre til at sentrumsområdet vil strekkes enda lengre ut. Samtidig er det positivt at det etableres ytterligere helsetilbud for beboere på Vestsida da det legges til rette for en rekke nye boligprosjekter.

d) Støy

Det er ikke utarbeidet støyrapport eller gjort nærmere vurdering av om planområdet er utsatt for støy. Statsforvalteren minner om at helsebygg inngår i støyretningslinjens definisjon av støyfølsom bebyggelse, jf. pkt 8 i T-1441/2021, og at det er gitt egne føringer for planlegging av helsebygg i pkt. 4.2. Begrepet helsebygg i retningslinjen omfatter blant annet «sykehus, helsehus, omsorgsboliger, pleieinstitusjoner, ol», jf. pkt 8. Statsforvalteren kan ikke se at forslagstiller eller kommunen har vurdert hvorvidt planlagte tiltak faller innunder begrepet helsebygg og retningslinjens pkt. 4.2.

Statsforvalteren vurderer at planforslaget er mangelfullt når det gjelder støy.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstiller har vist til at helseparken skal inneholde tjenester som tilbyr dagkirurgi, polikliniske konsultasjoner og lignende tilbud uten overnatting og/ eller beboerrom.

Rådmannen støtter forslagsstillers kommentar: I pkt. 4.2 i støyretningslinjene (T-1442/21) beskrives retningslinjer for støy knyttet til helsebygg for langtidsopphold og helsebygg for korttidsopphold (som sykehus og rehabiliteringsavdelinger). I prosjektet er det lagt til grunn at det ikke skal være pasientrom for verken korttids- eller langtidsopphold, bare poliklinisk behandling. Forslagsstiller mener at forslaget dermed ikke inneholder støyfølsom bebyggelse.

Planbestemmelsene er justert og ivaretar krav til støy. Følgende bestemmelse er foreslått supplert:

2.2.1 Støy i anleggsperioden

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175.

For anleggsperioden gjøres grenseverdiene angitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 11.08.2022

a) ATP Grenland

Arealformålet i planforslaget er i strid med KPA og ATP-Grenland. I KPA er området avsatt til eksisterende bolig og framtidig boligformål, og planområdet ligger utenfor definert sone for sentrumsavgrensning. Formannskapet behandlet prinsippsak med vedtak om at det kunne igangsettes en plan med kombinert bolig, forretning og tjenesteyting. Slik planen foreligger nå inneholder den kun forretning og tjenesteyting. Fylkeskommunen vurderer at planforslaget ikke er i tråd med vedtaket til Formannskapet 28.01.2021.

Planforslaget er i strid med bestemmelsene i ATP-Grenland for handel og tjenesteyting, som forbyr etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor avgrenset sone for kommunesenter.

Fylkeskommunen viser videre til at planforslaget ikke er tråd med formannskapet sitt vedtak i prinsippsak (dato 28.01.21 sak 8/21) om at planarbeidet kunne igangsettes med et kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting.

Rådmannens kommentar:

I tilbakemeldingen til Statsforvalteren (se punkt 1c) ble det vist til:

- at planforslaget kan ha uheldige virkninger sett opp mot føringene i ATP-Grenland.
- planforslaget kan være med på å styrke og bygge opp under by- og sentrumsutviklingen på Vestsida.
- at kommunen har mange andre pågående og planlagte boligprosjekter i eller tett på byens sentrum.

Planforslaget er delvis i tråd med formannskapetets vedtak om å utvikle helserelaterte tjenester på eiendommen. Forslagsstiller har vist til at det er vanskelig å kombinere bolig med tjenesteyting/kontor og har derfor utelukket dette alternativet. Rådmannen mener dette er noe uheldig. Rådmannen mener at ved kombinasjon med bolig, forretning og tjenesteyting ville det gitt en lavere trafikkbelastning, bedret leke- og uteoppholdsarealene samt vært mer i tråd med overordna føringer.

b) Bypakkeprosjektet *Grønn lenke*

Et av målene for bypakkeprosjektet er å halvere trafikken over Porsgrunnsbrua.

Trafikkberegningene som følger planforslaget viser derimot at foreslått formål tjenesteyting i form av helsepark vil generere økt biltrafikk med en ÅDT på 1600 kjøretøy, hvorav 1300 fordeles på krysset Drangedalsvegen x Fv. 356 Linaaesgate og 300 ÅDT på krysset Drangedalsvegen x Rv. 36. Beregningene viser økning fra 13400 til 13900 over Porsgrunnsbrua. Krysset Drangedalsvegen/ Linaaesgate får høy belastning. Det vil være vanskelig å nå målene med redusert trafikk på «Grønn lenke» med dette tiltaket. Det er heller ikke i tråd med Bypakkas mål om nullvekst i personbiltrafikk. Slike etableringer bør legges der hvor det er best mulig tilgang på kollektivtransport og tilrettelagt for gange og sykkel.

Fylkeskommunen viser til at det ikke kommer fram i trafikkanalysen om beregningene er utført for ettermiddags- eller morgenrush. Grunnlaget er etter Fylkeskommunen sin vurdering noe tynt.

Utfra dette er det uheldig å etablere slik besøksintensiv virksomhet i dette området. Det anbefales at reguleringsplanen ikke vedtas slik den foreligger, men at kommunen i stedet finner andre områder til dette prosjektet med tjenesteyting i form av helsehus.

Rådmannens kommentar:

I tilbakemeldingen til Statsforvalteren (se punkt 1c) ble det vist til:

Ny justert trafikkanalyse viser en reduksjon av ÅDT fra 1600 til 1050. Dette vurderes som positivt sammenlignet med tidligere trafikkanalyse. Som følge av dette viser beregningene noe redusert belastning over Porsgrunnsbrua. Beregningene viser at krysset Linaaes gate x Drangedalsvegen har god kapasitet i dagens situasjon, framtidig situasjon viser noe høyere press i krysset. Ved stor kødannelse og redusert framkommelighet er det også sannsynlig at en større andel av trafikken til/fra planområdet vil benytte rv. 36 framfor Linaaes gate i rush. Det vil i tillegg være rom for optimalisering av signalplanen, noe som vil kunne bedre avviklingen i krysset.

I «*Handlingsprogram for gjennomføring av gatebruksplanen og regionale framkommelighetstiltak i Porsgrunn*» (bystyrevedtak sak PS 30/17)-vedtok bystyret å gjennomføre en tiltakspakke som la til rette for å halvere trafikken over Porsgrunnsbrua, ned fra den gang en trafikkmengde på 14-16000 ÅDT. Finansiering ble senere sikret i bypakke Grenlands handlingsprogram. De fleste tiltakene er nå gjennomført og trafikken er redusert ned til 11600 (snitt av månedsdøgntrafikk for august og september 2022). Man er dermed langt fra å nå bystyrets ønskede trafikkmengde og etablering av helseparken vil medføre at det må gjennomføres ytterligere bilrestriktive tiltak for å innfri målet.

Nullvekstmålet i Bypakka måles totalt for hele byområdet (regionalt). Et av målene for bypakkeprosjektet «Grønn lenke» er å halvere trafikken over Porsgrunnsbrua. Trafikkanalysen viser at planforslaget vil bidra negativt i form av økt trafikk og press på vegnettet.

Foreslått plassering grenser til sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel, og har god tilgang til to av tre metrolinjer i dagens kollektivtilbud. Planområdet ligger ca. 600 meter fra Grenlands tredje største knutepunktet, Franklintorget. Det er forbindelser med buss til både knutepunktet på Kammerherreløkka og til Skien sentrum.

c) Samferdsel

I vedlagte illustrasjonsplan framkommer det at intern kjøring og parkering skal kunne skje nærmere fylkesvegen enn byggegrensa. Avstanden mellom fortau og parkering må økes. Det må være ett 1,5 meter bredt areal til annen veggrunn mellom fortau og parkering. Dette av hensyn til snøopplag mm. Dette arealet må tilhøre vegarealet. Trær må etableres på privat areal. Byggegrensen bør settes i grensen mellom annen veggrunn og parkering.

Det må reguleres fri sikt 6 x 24 meter i kryssene Drangedalsvegen/Sven Omres og Drangedalsvegen/Heigata.

Rådmannens kommentar:

Drangedalsvegen er kommunal, og Porsgrunn sin vegnormal vil være gjeldende.

Det er ikke ønskelig å regulere inn «annet veggrunn» 1,5m på utsiden av fortauet. Kommunalteknikk har gitt tilbakemelding om at frisikt må endres i plankartet.

Rådmannen foreslår at følgende innarbeides i plankartet:

- Det skal reguleres inn frisikt for avkjørsel inn f_GT og ut på Sven Omres veg. Frisikten skal være iht til kommunale krav, 4mx30m.
- Kryssene Sven Omres veg x Drangedalsvegen og Heigata x Drangedalsvegen skal det legges frisikt iht kryss: 6mx36m.

d) Kulturarv

Fylkeskommunen vurderer at hensynet til nasjonalt og/eller regionalt viktige kulturmiljøinteresser, og da særlig NB!-området Porsgrunn Verkstedet, Brynesteins- og Porselensområdet, er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Fylkeskommunen vil likevel anbefale kommunen å vurdere om prosjektet kan gis en større grad av tilpasning (høyder, volum, utforming, material, farger), og da særlig til historisk trehusbebyggelse i innenfor/umiddelbar nærhet til planområdet.

Rådmannens kommentar:

I illustrasjonsmateriale som følger planforslaget er det lagt opp til grønne tak og et atrium midt i bebyggelsen på området KT.

Rådmannen har vurdert at det er hensiktsmessig å sikre dette i bestemmelsene. Det foreslås derfor bestemmelser som sikrer «et grønnere» prosjekt som gir bedre kvaliteter for beboere i området. Videre har rådmannen også foreslått bestemmelser om byggets eksteriør som sikrer at bygget innordnes godt til øvrige omgivelser.

3.1.6 Byggeområde for kontor/tjenesteyting, KT

Områdene langs mot Drangedalsvegen og Sven Omres veg skal beplantes slik at området fremstår med et grønt og frodig preg. Det skal også plantes min. 7 trær langs Drangedalsvegen og min. 3 trær langs Sven Omres veg. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av kroner og rotsystem.

Uteareal som ikke brukes til gangveger, kjøreveger, parkeringer og fysiske installasjoner, skal opparbeides med tilstrekkelig vegetasjon slik at området får et grønt og frodig preg. Uterom skal opparbeides med møblering, beplantning og belysning av bestandig og robust materiale.

Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk med variasjon i fasaden og utformes rundt et atrium. Atriet skal beplantes med både høye og lave vekster.

Bebyggelsen skal gis en fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene. Fasadelengde større enn 30 m skal brytes opp med sprang i fasaden/skille i materialbruk/farge. På taket tillates grønne tak og solceller.

3. Mattilsynet, datert 22.07.2022

Mattilsynet minner om at utbyggingen og påkoblingen til VA-nettet ikke må svekke leveringskapasitet til abonnenter i nærområdet. Mattilsynet forventer at Porsgrunn vannverk (kommunalteknikk) sine uttalelser vektlegges i det videre arbeidet.

Rådmannens kommentar:

Vann- og avløp tilkobles kommunalt ledningsnett (på sørsiden av Drangedalsvegen). Det er lagt inn dokumentasjonskrav som ivaretar dette.

4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 24.06.2022

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor et generelt svar. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivare tatt i plansaker.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

5. Miljørettet helsevern i Grenland, Porsgrunn kommune, datert 29.06.2022

a) Støy

Miljørettet helsevern anbefaler at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i planbestemmelsene.

Miljørettet helsevern viser til at planbeskrivelsen kun omtaler vegstøy og viser videre til at det i plantegningene framgår at bygget reguleres til kombinert formål bolig/ tjenesteyting samt at bygget skal inneholde treningssenter.

Miljørettet helsevern viser til NS- 8175/2019 *Lydforhold i bygninger kap. 6.1* der treningssenter frarådes i samme bygg som boliger. Dersom slik plassering velges, skal grenseverdiene for lydnivå for aktiviteter settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet og brukes som utgangspunkt for grenseverdier for dimensjonering av lydisolerende tiltak. Dersom det er mulig anbefales det en etasje mellom treningssenter og boliger. Det må settes krav i bestemmelsene til av tilfredsstillende lydnivå i boligene skal sikres iht. NS-8175/2019.

Rådmannens kommentar:

Miljørettet helsevern har tatt utgangspunkt i at planforslaget skal inneholde boligformål. Det skal det ikke, likevel må planforslaget ivareta formålet kontor/ tjenesteyting. Rådmannen støtter at det må sikres tilfredsstillende lydnivå mellom treningslokaler og kontor.

Følgende bestemmelse tas inn:

2.2.1 Støy i anleggsperioden

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175.

For anleggsperioden gjøres grenseverdiene angitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

b) Lek/ aktivitetsareal

Anbefaler at lekeområdet etableres.

Rådmannens kommentar:

Lek/ aktivitetsareal er ikke et krav innenfor kontor/ tjenesteyting og er derfor ikke et tema i planforslaget. Planen legger derimot til rette for uterom på taket.

c) Støv og støy i anleggsperioden

Miljørettet helsevern peker på at det i bestemmelsene kun er tatt inn krav til støy i anleggsperioden. De minner om at det også vil kunne oppstå støving fra aktivitet på området samt trafikk til og fra. Miljørettet helsevern viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveger - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Retningslinjens kap. 6.3 omhandler avbøtende tiltak. Det kan være aktuelt med avbøtende tiltak både på selve bygg- og anleggsområdet og for omkringliggende arealer og/eller veger. Erfaringsmessig er det massetransport som bidrar mest til støvforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. Dersom vurderingen i punkt 6.1 viser at avbøtende tiltak bør gjennomføres, bør det utarbeides en transportplan (massetransport med mer) for all kjøring til og fra anlegget og inne på byggeplassen. Transportplanen bør inneholde forslag til avbøtende tiltak. Dette kan være relativt enkle tiltak, eksempelvis hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser.

Rådmannens kommentar:

Følgende innarbeides:

- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1. (Friskluftinntak skal plasseres på fasader som vender vekk fra trafikkerte veger.) (eller)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden

6. Norges vassdrag og energidirektorat, datert 12.07.2022

a) Skred og flom

Det vises til utredning om områdestabilitet, til krav til geoteknisk prosjektering og til hensynssone for flom som er innarbeidet i planen. Sikkerhet for skred og flom ser etter dette ut til å være ivaretatt i planen. Det vises forøvrig til NVEs nettsider om arealplanlegging.

Rådmannens kommentar:

Det overnevnte er ivaretatt i planforslaget.

7. Beha- kvartalet Eiendom AS, datert 12.08.2022

Beha- kvartalet Eiendom AS, gjentas heretter som BKE

a) Trafikkanalysen

BKE viser til at planområdet ligger 1,6 km fra Porsgrunn kommune sitt kollektivknutepunkt, Kammerherreløkka. Trafikkanalysen omtaler ikke hvordan reisende skal komme seg fra til og fra Kammerherreløkka. Det er heller ikke gitt noen vurdering av konsekvensene av avstanden mellom Kammerherreløkka og planområdet.

BKE vurderer at trafikkteillingene ikke er representative for en normalsituasjon da de ble gjennomført i løpet av nedstenging ifm. korona.

Rådmannens kommentar:

Se rådmannens kommentar til Statsforvalteren.

b) Konsekvensutredningen

Følger ikke en anerkjent metodikk (f. eks. metode gitt i SVV håndbok 712). BKE viser til at metoden som er brukt er likt metodikken som ble brukt ifm. utarbeiding av kommuneplanrevisjon. BKE spør hvorfor ikke det er brukt samme metodikk som i andre sammenlignbare reguleringsplaner i Porsgrunn og Skien (Kverndalen bo- og dagsenter i Skien, Knutepunkt Porsgrunn og Beha- kvartalet i Porsgrunn).

BKE vurderer at KU-en bør tydeligere peke på hvilke synergier som ligger i etablering av et helsesenter nær offentlige tjenester som kommuneadministrasjon, NAV og videre servicetjenester som hotell, restaurant og øvrige sentrumsfunksjoner. Videre må det belyses tydeligere hvilken ulempe det er for sentrumsutviklingen at en helsepark ligger i en relativt stor avstand fra disse funksjonene.

Videre vurderer BKE at ved å legge til rette for andre formål enn bolig i Drangedalsvegen 13, vil det medføre at areal til boliger beslaglegges. Det bør utarbeides en boliganalyse/prognose som viser hvor det er behov for boliger og hvor alternative boliger kan plasseres.

Rådmannens kommentar:

Konsekvensutredningen belyser to ulike alternativer; utbygging med boliger og utbygging med tjenesteyting/ kontor.

Utbygger har fra tidlige fase gitt signaler om at det ikke er ønskelig å etablere en kombinasjon av bolig, forretning og tjenesteyting. Dette er derfor ikke implementert som ett alternativ.

Det ble i oppstartsmøtet gitt signal fra kommunen om at konsekvensutredningen skulle belyse *virkinger på sentrum*, men uten å stille krav til bruk av en spesifikk metodikk. I KU-en har forslagsstiller vist til at «Håndbok V712 Konsekvensanalyser» fra SVV ikke gir noen klar metode for dette temaer. Med bakgrunn i dette er det tatt utgangspunkt i vurderingsskjemaet som kommunen benyttet ved siste revisjon av KPA i tillegg til egne vurderinger.

Rådmannen vil henviser videre til kommentarer gitt til Statsforvalteren under pkt. 1.

c) KU null-alternativ

BKE etterspør en konkret beskrivelse av det faktiske null-alternativet. Hvor mange boliger forespeiler null-alternativet?

Rådmannens kommentar:

Gjeldende regulering for planområdet i kommuneplanens arealdel er boligformål med en utnyttelse på minimum 3 boliger per daa. Ved å bygge ut planområdet i tråd med gjeldende kommuneplan, kan det kun bygges boliger. Kommuneplanen krever minimum ca. 20 boenheter. For å kunne forsvare en boligutbygging, har forslagsstiller vist til at antallet bør være mye høyere. Forslagsstiller har lagt til grunn en utbygging med ca. 70 boenheter.

Ved å legge til grunn erfaringstall for turproduksjon fra Statens vegvesens håndbok V713, vil en bolig kunne generere 9 personturer i døgnet, hvorav 3,5 bilturer. Med utbygging av 70 boenheter vil dette utgjøre 630 personturer per døgn, hvorav ca. 250 bilturer per døgn i ÅDT. Ved å legge til grunn 17% av ÅDT i makstimen i rush vil dette utgjøre ca. 42 bilturer.

Nullalternativet som er i tråd med kommuneplanens arealdel, *boligbebyggelse* ville skapt en lavere trafikkvekst.

d) Barn og unge

BKE vurderer at det er mangel på lekeområder for barn og unge i denne delen av Porsgrunn kommune. BKE kan ikke se at barn -og unges forhold er utredet godt nok med hensyn til at et potensielt område for lek- og uteopphold nå fjernes fra bydelen.

Rådmannens kommentar:

På Vestsida er reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted nylig vedtatt, og her legges det til rette for etablering av leke- og utearealer som blir offentlig tilgjengelig. Reguleringsplan for Kirketjernet og Vestregate er også under arbeid og intensjonen i denne planen er å åpne for boligutvikling, i tillegg til offentlige tilgjengelige parker som kan tilrettelegges for lek. Rådmannen vurderer at barn- og unges forhold er godt ivaretatt på Vestsida.

e) Handelsanalyse

BKE viser til at planforslaget tillater at det etableres forretning opp til 300 kvm. Det er ikke spesifisert hva slags type forretning eller om forretningen skal være knyttet til øvrig virksomhet på eiendommen. BKE uttaler at planforslaget bør inneholde en handelsanalyse som beskriver påvirkningen nye forretninger vil har på eksisterende virksomheter. Det vises til krav om handelsanalyse i KPA kap. 2.1.5 *Forretninger*.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen støtter forslagsstiller sin vurdering av at det kan være hensiktsmessig å samle ulike helsetilbud på et sted. Dette styrker fagmiljø i tillegg til at bygget vil bidra til en rekke kompetansearbeidsplasser. Rådmannen ser likevel at konsekvensutredningen «virkninger for sentrum» konkluderer med at det er forutsetning at tilbudet som etableres ikke er i konkurranse med øvrige tjenester i sentrum og dette er ikke mulig å styre gjennom planbestemmelser. Ved å vedta planforslaget slik det foreligger, er det klart at dette kan bety en utvidelse av sentrum i praksis. Det kan derfor medføre at virksomheter som i dag ligger sentralt i sentrum vil kunne etableres i dette prosjektet (helsehuset).

Planforslaget legger til rette for etablering av forretning på inntil 300 m² BRA. Ved varsel om oppstart ble det mottatt merknad fra Vitus apotek Vestsiden om at det ikke er marked for ytterligere apoteker i området. For rådmannen er det vanskelig å se at prosjektet ikke skal komme i konkurranse med øvrige tilbud i sentrum.

f) Manglende forankring i overordnede politiske føringer

BKE vurderer at planforslaget mangler forankring i overordnede politiske føringer. BKE etterspør en redegjørelse hvordan FNs (bærekraftsmål 11) er i varetatt samt inngåtte Byvekstavtale og belønningsavtale.

Rådmannens kommentar:

I kommunal planstrategi er bærekraftsmål 11 et av utvalgt bærekraftsmål for Porsgrunn kommune. Bærekraftsmål 11 innebærer å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. En høyere arealbruksutnyttelse hindrer nedbygging av bynær matjord og sentrale turområder. Samtidig må viktige bymessige kvaliteter som møteplasser, byrom og blå-grønne elementer sikres. Vedtatt arealstrategi legger premissene for framtidig bolig- og arbeidsplassutvikling, hvor de fleste nyetableringer skal skje innenfor det definerte bybåndet samt at i bærekraftig samfunnsutvikling må arealbruken være effektiv. Planforslaget ligger innenfor bybåndet og er i så måte i henhold til vedtatt arealstrategi som beskrevet i planstrategien. Planen legger opp til en høy arealutnyttelse i et allerede nedbygd område, og fører dermed ikke til nedbygging av matjord eller sentrale turområder. Samtidig ivaretar planen intensjonen om bymessige kvaliteter, legger til rette for arbeidsplassutvikling og et bedre helsetilbud for kommunens befolkning.

BKE henviser også til FNs bærekraftsdelmål 11.2 samt hovedmål for Bystrategi Grenland. Rådmannen ønsker å presisere at Grenland ennå ikke er invitert av staten til å forhandle om en byvekstavtale, men vi har hatt en belønningsavtale de siste 10 årene hvor vi må overholde nullvekstmålet for å motta et årlig tilskudd fra staten. Rådmannen viser videre til svar til Statsforvalteren punkt 1c.

8. Børve Borchsenius, datert 03.08.2022

Se fullstendig uttalelse i vedlegg 8 s.18.

Arbeidet med innholdet i helseparken er nå kommet så langt at sammensetningen av funksjoner gir et annet trafikkbilde enn opplyst tidligere. Basert på en forenklet vurdering vil den aktuelle innholdsmiksen gi en reduksjon av beregnet økning i ÅDT fra ca. 1600 til ca. 1225 (*dette tallet er ytterligere justert i ettertid, se supplerende kommentarer nedenfor*). I tillegg presiseres at det vil bli innført tiltak som vil kunne redusere trafikkøkningen:

- Parkeringsavgift
- Krav til sykkelplasser

- God tilrettelegging med garderobefasiliteter for ansatte.

Supplerende kommentarer (brev av 05.09.2022) vedlegg 9

Ved behandling av prinsippsak har Porsgrunn formannskap støttet at det settes i gang reguleringsarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting. Forslagsstiller har valgt å ikke innarbeide boligformål i område KT. Dette ville gå på bekostning av arealer til helseparken, og dermed forringe bredden og dermed kvaliteten på en stor og unik helsepark. Til forskjell fra et helsehus, er en helsepark et anlegg med en så stor samling helsetilbud som mulig. Innenfor rammen av dette prosjektet vil det kunne bli plass til 30 – 50 ulike fagdisipliner. Dette gjør at brukerne skal slippe å bevege seg veldig mange steder for å få sin helsehjelp. En helsepark tiltrekker seg også mange kompetansearbeidsplasser som ikke nødvendigvis finnes i området fra før. Helseforetakene som forslagsstiller har vært i dialog med, har også applaudert å samle flest mulig helsespesialister under samme tak med samme begrunnelse. Dette gjør også at det er mye enklere å få til et tverrfaglig samarbeid (f.eks: kardiologen får lett kontakt med fysioterapeuten).

Det vises også til at det planlegges ca. 300 boliger på PMV-området og ca. 30-40 boliger i området ved Vestre kirke/Kirketjernet. Sammen med eksisterende boliger og virksomheter i området mener vi at den planlagte helseparken bidrar positivt til utviklingen av en spennende del av Porsgrunn sentrum. Areal til forretning er begrenset til maks. 300 m².

Trafikkanalysen som fulgte planforslaget, og dermed også kapasitetsberegningen av krysset Drangedalsvegen/Linaaes gate, var basert på tilgjengelig kunnskap om trafikkmengder på eksisterende vegnett. Det foreligger nå nyere trafikktall for fylkesveg 356 Linaaes gate. Disse viser at Linaaes gate har lavere ÅDT enn tidligere forutsatt.

I august 2022 ble det gjort nye trafikktellinger i krysset Linaaes gate x Drangedalsvegen og gjort nye, mer detaljerte beregninger av ÅDT-tall som følge av utbyggingen og av kapasiteten i krysset før og etter utbygging. De nye tallene viser at prosjektet vil generere biltrafikk på ca. 1050 ÅDT. Kapasitets-beregningene viser at krysset Linaaes gate x Drangedalsvegen har god kapasitet i dagens situasjon. I framtidig situasjon er det noe høyere press i krysset, men belastningsgraden anses likevel som akseptabel med 0,75 som høyeste belastningsgrad. Med god tilrettelegging av alternative transportformer og tiltak for økt sykkelbruk vil reisevanene kunne endres og bilbruken kunne reduseres i forhold til det som er lagt til grunn i beregningene. Ny trafikkanalyse følger vedlagt.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til øvrige kommentar samt til vurderinger gjort i saksframlegget.