



PORSGRUNN KOMMUNE

Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader (offentlig ettersyn) med rådmannens kommentarer – Vestsiden terrasse

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 15.11.2019

Fylkesmannen kommenterer at planforslaget er i samsvar med overordnet plan, i tråd med føringer i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland) og i samsvar med påbegynt arbeid med kommunedelplan for sykkелеkspresveg og Bypakke Grenland. Positivt at planen ivaretar høy arealutnyttelse 3,7 boenheter pr. daa i planforslaget. Synes at trafikksikkerheten og hensynet til myke trafikanter er godt ivaretatt i planen grunnet restriktive parkeringsnormer, gode siktforholdene i området og etablering av fortau langs deler av Smedgata og Østre Klyveveg. Viser at universell utforming er ivaretatt i reguleringsbestemmelse.

Støy: Foreslår at det vurderes å stille krav til at balkongene for leiligheter med lavere lydnivå enn Lden < 61 dB også skal ha innglassede balkonger, og anbefaler at det vurderes balkonger på den stille siden. Miljøavdelingen er forøvrig enig i vurderingen om at trær i randsonen mot hovedveien bør bevares i størst mulig grad.

Samfunnssikkerhet og beredskap: Viser til uttalelse til planvarsel om at grunnforholdene stedvis kunne være sensitive og ustabile, og at vekt burde legges til overvannshåndtering og hensynet til åpent/lukket bekkefar. Geotekniske vurderinger konkluderer med at planområdet ligger i et område med mulighet for kvikkleire og sprøbruddmateriale. Miljøavdelingen slutter seg til vurderingene om at det bør stilles krav til bruk av geoteknisk kompetanse i forbindelse med arbeidene, og at det bør stilles krav om at det gjennomføres grunnundersøkelser før igangsettingstillatelse kan gis.

Hensynet til barn og unge: Hensynet til barn og unge er ivaretatt, forutsatt at leke-/uteoppholdsarealer er lagt utenfor gul støysone. For å sikre det, forutsetter de at det stilles krav om rekkefølgebestemmelser for etablering av støyskjerm mellom eksisterende støyskjermer.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Rådmannen er enig med fylkesmannen, og har foreslått et rekkefølgekrav for etablering av støyskjerm og krav om leke- og uteoppholdsareal som ivaretar barn og unges interesser.

Rådmannen viser til at krav om grunnundersøkelse og geoteknisk kompetanse er ivaretatt i bestemmelsene jf. punkt 2.3 og punkt 2.2.4. Overvannshåndtering og hensynet til bekk må ivaretas i bestemmelsene, og rådmannen har utformet et forslag til bestemmelse i tråd med fylkesmannens anbefaling.

Når det gjelder fylkesmannens faglige råd knyttet til støyutsatt leilighetene vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.

2. Telemark fylkeskommune, datert 02.12.2019

Planmaterialet: påpeker at plankart og bestemmelse bør justeres slik at det er samsvar.

Boligbebyggelsen: Vurderer at det er akseptabelt med en lavere tetthet enn arealdelen setter krav om siden planområdet ligger i ytterkant av 1-km-sonen fra sentrum (gammel elveby).

Fylkeskommunen mener at den valgte bebyggelsesstrukturen forholder seg i liten grad til naboskapet når det gjelder plassering av boligene og forslag om blokk i seks etasjer.

Høyder og støy: Viser til ATP Grenland som legger vekt på gode kvaliteter på bolig og boligområder. For å redusere antall leiligheter som ligger i rød støysone er det behov for å endre byggehøyde fra seks til fire etasjer. For å få gode uteoppholdsarealer må bestemmelsene suppleres med krav om støyskjerm og rekkefølgekrav om oppføring, slik støyrapporten fastslår.

Barn og unge: Hensynet til barn og unge vil bli styrket dersom de konkrete kravene til lek blir satt i reguleringsbestemmelsene, samt krav til snarvegen gjennom boligområdene for å oppfylle krav om maksimal avstand til lekeplassene.

Klima, miljø, vannforvaltning: Viser til regional vannforvaltningsplan. Det må vurderes om vannforekomster kan bli påvirket. Bygninger og asfalterte flater kan påvirke vannmiljø ved at avløp og overflatevann ender opp i en vannforekomst.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Rådmannen deler fylkeskommunens oppfatning at planforslaget må suppleres med krav og rekkefølgebestemmelser om støyskjerm for å få gode uteoppholdsarealer. I tillegg til dette er rådmannen enig at reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til lek som omfatter arealstørrelse, funksjon og kvalitet, for å bedre ivareta barn og unge interesser. Det er derfor utformet et forslag til ny bestemmelse som sikrer at forholdet til uteoppholdsarealer og støy er tilstrekkelig ivaretatt.

Når det gjelder fylkesmannens faglige råd knyttet til utforming av planforslaget, byggehøyder og støyutsatt leilighetene vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering. Rådmannen har sett på vannforvaltningsplanen. Bekken i planområdet tilhører vannforekomsten *Skienselva bekkefelt*. Vannforekomsten er satt til moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Planbestemmelse sikrer at blant annet overvannsplan og avløpsledninger godkjennes av kommunalteknikk for det gis rammetillatelse/ tillatelse. Planforslaget innebærer flere områder med permeable flater. Rådmannen vurderer at planforslaget ikke vil medføre at miljøtilstanden forringes.

3. Bane Nor, datert 01.10.2019

Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Statens vegvesen, datert 28.10.2019

Viser til uttalelse ved varsel om oppstart hvor de pekte på to pågående vegprosjekter (Hovedsykkelrute vest og riksveg 36-trase) som kan komme i konflikt med planforslaget. SVV anmoder om at planforslaget ikke blokkerer for de ulike traseene for Hovedsykkelrute vest. I pågående planarbeid for ny riksveg 36-trase er mye fortsatt uavklart.

Rådmannens kommentar:

Arbeidet med kommunedelplan Hovedsykkelrute Vest er satt på vent inntil løsning for RV36 er videre avklart. Samtidig viser «Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland fra 2009» at Kirkegata/ Porsgrunnsvegen er hovedsykkelrute.

Rådmannen mener at fastlagt trase i Porsgrunnsvegen er en naturlig sykkeltrase som kan videreutvikles, og har derfor vurdert ikke å ta hensyn til de ulike traseene som har vært vurdert i tidligere fase i tilknytning til Rv36.

5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 04.11.2019

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

Rådmannens kommentar:
Tas til orientering.

6. Kjell Eide (nabo), datert 08.10.2019

Eide vil at hele kartet "snues" rundt pga. solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse. Alternativt bes om at blokkbebyggelsen ikke bygges høyere enn 3 etasjer. Han ønsker ikke å ha søppelkasser så nær eksisterende bebyggelse, pga. lukt fra mat/restavfall.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder merknader knyttet til utforming av planforslaget og byggehøyder vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.

Utbygger har signalisert at de vil etablere nedgravde containere (dypoppsamler) innenfor formålet renovasjonsanlegg. Renovasjon i Grenland opplyser at nedgravd løsning normalt ikke medfører luktproblemer. Det er derfor utformet et forslag til ny bestemmelse som sikrer at renovasjon i område f_R håndteres ved nedgravd container (dypoppsamler).

7. Ingar Clausen (nabo), datert 17.10.2019

Påpeker at det nye planforslaget vil gi en ytterligere forverring av sin utkjørsel fra gårds plass. Omlegging av vegen og økt biltrafikk vil redusere trafikksikkerhet i forhold til ut/innkjøring til eiendom. Synsvinkel i forhold til vegens aktuelle kurve gir de nødvendige tidels sekunder ved forsiktig utkjøring, mens ny vei vil gi en skarp 90 graders ut/innkjøring.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget viderefører vegformål i gjeldende plan «Klyvejordet, Vestsida hageby» fra 2002, og eier bør derfor ha kjennskap til at denne vegtraseen har vært planlagt slik over lang tid.

Omleggingen av den eksisterende vegen vil påvirke etablert avkjøring til den omtalte eiendommen som i dag ligger i en sving. Ny avkjøring vil bli liggende på et rettstrekk, noe som også ble lagt til grunn i byggesøknaden for 2-mannsboligen på eiendommen (2007). Det påpekes at gjeldende reguleringsplan også viser frisiktsone i kryss Østre Klyveveg/ Klyvebekkvegen, med krav om at hekk og andre installasjoner innenfor området ikke overstiger en høyde på 50cm. Rådmannen ser at garasjen fra 2008 på eiendommen er plassert i konflikt med frisiktsonen i gjeldende plan. Etablert avkjøring er derfor ikke optimal pga. garasjens uheldige plassering. Det er foreløpig ikke funnet dokumentasjon på at det er gitt dispensasjon fra omtalt frisiktsone.

8. Styret i Vestsiden Hageby V Borettslag (nabo), datert 06.11.2019

Styret mener at det høye leilighetsbygget bør reduseres fra 6 til 3 eller maksimum 4 etasjer, med tanke på bokvalitetene for eksisterende beboere og tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Med 6 etasjer vil det høye bygget begrense tilgangen til ettermiddagssol til en rekke av leilighetene i borettslaget, samt til utearealer som brukes til lek og rekreasjon. Dette er spesielt gjeldende på sommeren (10.juni til 10. oktober), den tiden av året da man bruker balkongene og utearealene mest. Ettermiddagssol er en viktig kvalitet, og har stor verdi. Hvis reduksjon i høyden ikke er mulig, foreslår de at leilighetsbygget på 6 etasjer flyttes 50-70 meter lenger nord, nord-øst.

De synes at hensynet til alle beboerne i området og deres ve og vel, bør telle høyt.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder merknader knyttet til utforming av planforslaget, byggehøyder og solforhold vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.

9. Styret i Vestsiden Hageby III Borettslag (nabo), datert 12.11.2019

Mener at et så høyt leilighetsbygg vil bryte totalt med eksisterende bebyggelse i området og vil ha en svært negativ opplevelse/virkning. Skyggevirkningen som leilighetsbygget vil gi vil være svært store/lange, spesielt på tidlig vår, sen høst og sene kveldstimer på sommer. Det vil oppleves som en stor negativ faktor på deres opplevde livskvalitet og trivsel. De ber om at leilighetsbygg vedtas med maksimalt 3 etasjer, som da vil harmonere med boligområdet som helhet og skyggevirkningen vil bli redusert.

Med en så sterk reduksjon på gjesteparkeringsplasser (0,5 per leilighet) vil boligporten eller andre private parkeringsplasser til andre borettslag fort bli et alternativ av mangel på egne plasser.

De ber om at det tas nødvendig hensyn til HMS problemer knyttet til støy, støv, nødvendig sikring av maskiner og utstyr og i tillegg hvordan parkeringsforhold i byggeperioden skal løses (pga. negative erfaringer fra utbygging av Vestsiden sykehjem).

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder merknader knyttet til utforming av planforslaget, byggehøyder og solforhold vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.

Rådmannen er enig med styret i borettslaget om potensielle utfordringer i anleggsperioden og ser behov for tilføyelse av bestemmelse som krever anleggsplan som viser håndtering av øvrige forhold. En anleggsplan vil ivareta et trygt anleggsområde, og hensynta myke trafikantgrupper i anleggsperioden.

Parkeringsbehov er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Eventuell ulovlig parkering som følge av planen må håndteres i samsvar med vegloven.

10. Styret i Vestsiden Hageby IV Borettslag (nabo), datert 16.11.2019

Utkjørselen fra Vestsiden Hageby til Bjørndalsjordet rundt låven, er i dag ganske vrien og trafikkfarlig med syklist og gående som kommer ut fra undergangen under Porsgrunnsveien. Her burde det for lenge siden vært bygget inn en restriksjon for å dempe farten til syklist og hindre at de kommer direkte ut i kjørebane.

Fortauet som på reguleringsplanen stopper ved tomtetegrensen til Vestsiden terrasse må føres helt bort til undergangen. Det må da arrangeres med en restriksjon som leder syklist og gående til å velge fortauet enten i Bjørndalsjordet eller Østre Klyvevei.

Ved å lage en enda skarpere sving inn i Smedgata og videre inn i Østre Klyvevei gjøres innkjørselen til Vestsiden Hageby, Sykehjemmet og til Vestsiden terrasse enda mer kronglete og uoversiktlig enn i dag og dermed også mer trafikkfarlig.

De viser til at svingen fra Østre Klyvevei til Bjørndalsjordet ofte er svært glatt. Pga. låven er den i tillegg svært uoversiktlig.

Reguleringsplanen har prosjektert inn en høyblokk på 6 etasjer. Denne vil bryte med resten av bebyggelsen som i dag er på maks 4 etasjer. I tillegg vil de to øverste etasjene ha solvendte terrasser mot Porsgrunnsveien som i dag er svært trafikkert og støybelagt.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder merknader knyttet til utforming av planforslaget og byggehøyder vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.

Når det gjelder eventuelle konflikter mellom syklist og gående fra undergangen og ut i Smedgata/Bjørndalsjordet vil dette sees på i forbindelse med utbygging av området og fortausløsningen. Det er tenkt at kommunen selv fullfører fortausløsningen bort til undergangen i forbindelse med prosjektet, så dette vil bli ivaretatt. Denne løsningen vil igjen være med på å øke trafikksikkerheten i området i forhold til hvordan løsningene er i dag.

11. Kjell Brekka (nabo), datert 17.11.2019

Påstår at regulert veitrase har blitt endret til dagens trase etter trafikale bekymringer fra beboere i 2002. Han mener at plasseringen og kurvene på Østre Klyveveg slik den er i dag er en bra løsning, både trafikkmessig, sikkerhetsmessig og miljømessig.

Så mange nye boliger og eksisterende sykehjem (varetransport og ansatte), vil øke trafikkbelastningen i Østre Klyveveg betydelig. I henhold til tegningene vil omlegging av vegen utenfor Smedgata 55 bli for smal og svingen for skarp i forhold til trafikkmengden. Dette vil være en risiko for trafiksikkerheten, støy og plager, og skape trafikkmessige problemer både for utkjøring fra hans eiendom og de øvrige beboerne på området. Smedgata er i dag en blindgate med snuplass, men har mye gjennomgangstrafikk av gående og syklende som blant annet kommer fra undergangen i Østre Klyveveg eller skal til skole eller sentrum. Trafiksikkerheten for disse vil bli vesentlig forverret ved løsningen som reguleringsplanen viser.

Han ber om at dagens vegtrase beholdes og inviterer Porsgrunn kommune på befaringsse og vurdere problemstillingene på stedet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ikke funnet dokumentasjon som bekrefter at regulert vegtrase ble endret som følge av trafikale bekymringer fra naboer. Rådmannen mener at trafiksikkerheten vil bli bedre for myke trafikanter, da det vil bygges fortau fra undergang i Østre Klyveveg til Smedgata. Det stilles krav om at kjøremønster opprettholdes og at Smedgata fremdeles forblir blindveg. Dette vil løses ved hjelp av automatisk avstenging (eks. bom eller pullert), ikke med fast installasjon som nå. Dette gjør at det vil være mulig for søppelbiler og brøytebiler å kjøre gjennom Smedgata og derfor er det ikke et problem at snumulighetene bortfaller.

12. Are Hagene (nabo), datert 22.11.2019

Mener at en høy blokk på 6 etasjer blir svært dominerende og dette virker nærmest som et overgrep på eksisterende bomiljø. Solstudien, som ligger ved saken, viser kun enkelte klokkeslett og datoer og ikke den enorme skyggen den til andre tidspunkt vil skape. Primært er det å håpe på at denne høyblokka aldri blir bygd, men blir erstattet med samme type boligmasse og byggehøyde som resten av planen. Dersom dette ikke gjøres, forventes det at høyblokka blir omdefinert til en lavblokk på maksimalt to til tre etasjer.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder merknader knyttet til utforming av planforslaget og byggehøyder vises det til omtalen i saksframlegg under rådmannens vurdering.