



PORSGRUNN KOMMUNE

Detaljregulering for Nedre Frednes

Innkomne innspill

Høringsperiode: 28.01.2019 – 25.02.2019 (utsatt til 11.03.2019 etter forespørsel)

Høringsuttalelser fra offentlige myndigheter

- Norsk Maritimt Museum
- Kystverket Sørøst
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Telemark fylkeskommune
- Statens vegvesen Region Sør

Høringsuttalelser fra private interessenter, berørte parter og naboer

- Sundjordet Velforening
- Advokatfirma Skomvær DA på vegne av Tollbugata 29
- Vegar Grislingås, Sundjordgata 4
- Grethe Knudsen og Tove og Helge Grotheim, Kulltangvegen 7a og 7b
- 4B Arkitekter på vegne av PMU Eiendom AS
- Citycon

Dato: 20.04.2020

Antall sider: 33

Fra: NF internpost NMM Ark <nf.internpost.nmm.ark@mid.no>
Sendt: 5. februar 2019 16:47
Til: Porsgrunn Postmottak
Emne: SV: Dokument 19/00750-2 Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes sendt fra Porsgrunn kommune
Vedlegg: 19_00137-2 19_00137 2019046 kontrakt 325503_2_0.pdf

***** Denne eposten inneholder en klikkbar link. Sjekk at avsender og linken er kjent før du klikker på den. *****

Vår ref: 2019046

Høringsuttalelse: offentlig ettersyn for Nedre Frednes,

Det vises til deres varslingsbrev med kart og reguleringsgrense vedrørende detaljregulering for Planid 391.

Norsk maritimt museum må gjennomføre en befaringsreise der vi gjør en arkeologisk registrering i de deler av Porsgrunnselva som omfattes av plangrensen før vi kan gi en endelig uttalelse i saken. Det vises til Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 9.

Hensikten med en slik befaringsreise er å avklare utstrekning, omfang og verneverdi for kulturminner under vann innenfor plangrensen. Det er fra tidligere kjent at det ligger to avgrensede kulturminnelokaliteter innenfor plangrensen, henholdsvis Askeladden ID 120671 og ID118095.

Kostnadene i forbindelse med slike befaringsreiser må i.h.t. kml § 10 bæres av tiltakshaver.

Det vedlegges et kontraktoppsett og vi ber om å få denne i retur påført faktureringsopplysninger som nevnt i § 2.

Kopi Telemark fylkeskommune, til orientering.

Vennlig hilsen

Norsk Maritimt Museum

Pål Nymo
Arkeolog

Norsk Maritimt Museum/
Norwegian Maritime Museum
Bygdøyveien 37
N- 0286 Oslo

phone (central) +47 24114150
fax +47 24114151
direct: + 47 92010063
www.marmuseum.no

Fra: postmottak@porsgrunn.kommune.no [mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no]

Sendt: 28. januar 2019 10:29

Til: NMM Fellespost

Emne: Dokument 19/00750-2 Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes sendt fra Porsgrunn kommune

Norsk Maritimt Museum

Dokumentet 19/00750-2 Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes for saken Forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes er utsendt av Porsgrunn kommune. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.

KONTRAKT

Mellom
Porsgrunn kommune
og
Norsk Maritimt Museum
(Stiftelsen Norsk Folkemuseum)

Kontrakt nr. 2019046

§ 1. PROSJEKTBEKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG

Prosjektet omfatter arkeologiske undersøkelser i henhold til Lov om Kulturminner av 9. juni 1978, jf. særlig §§ 9 og 10, i forbindelse med reguleringsplan for Nedre Frednes, Planid 391. Kontrakten gjelder registrering planlagt i februar/mars 2019 med forbehold om vær og føreforhold. Registreringen har en øvre kostnadsramme på kr 79 600,-. Kostnaden er oppgitt i 2019-kroner og revideres per 1. januar i henhold til konsumprisindeksen. De arkeologiske undersøkelsene er offentlig myndighetsutøvelse og derfor ikke merverdiavgiftspliktig.

§ 2. FAKTURERING

Spesifikasjon av kostnadene vedlegges faktura. Det faktureres månedlig dersom ikke annet er avtalt. Administrasjonskostnader er innregnet i kontraktbeløpet i henhold til retningslinjer gitt av Klima- og miljødepartementet 5. august 2010 med senere revideringer. Oppdragsgiver bes fylle ut detaljer for fakturering:

Navn på oppdragsgiver:	Fakturaadresse:	
Foretaksnummer:		
Ressursnummer (offentlige):		
Evt. referanse som skal oppgis ved fakturering:		

§ 3. BETALINGSVILKÅR

Faktura betales pr. 30 dager. Det vil bli beregnet rente etter forfall.

§ 4. GJENNOMFØRING OG STYRING

Norsk Maritimt Museum har ansvaret for gjennomføringen med Pål Nymoen som prosjektleder.

§ 5. GENERELLE BESTEMMELSER

Norsk Maritimt Museum er underlagt reglene om taushetsplikt i henhold til Forvaltningsloven, § 13ff. Etter disse bestemmelsene plikter Norsk Maritimt Museum å hindre at andre får adgang eller kjennskap til planer og tekniske løsninger i forbindelse med oppdraget.

Norsk Maritimt Museum har eiendomsretten til alle produkter av prosjektarbeidet, herunder sluttrapport, delrapporter og annet som er utarbeidet i forbindelse med prosjektet.

Etter godkjenning av Norsk Maritimt Museum kan tiltakshaver vederlagsfritt bruke resultatene fra undersøkelser omfattet av denne kontrakten til andre relevante formål.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

....., den.....

Oslo, den 5.1.2019

.....

Tori Falck
Leder arkeologisk seksjon

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fra: Morten Reitan <Morten.Reitan@marmuseum.no>
Sendt: 5. mars 2019 10:40
Til: Kristin Bjerkeseth Vindvad
Emne: SV: Vedr. varsel om detaljregulering for Nedre Frednes, Porsgrunn, PlanID 391
Vedlegg: Kulturminner nedre frednes.jpg

***** Denne eposten inneholder en klikkbar link. Sjekk at avsender og linken er kjent før du klikker på den. *****

Hei,

Viser til tidligere kontakt med min kollega Pål Nymoen vedrørende varsel om detaljregulering av Nedre Frednes i Porsgrunn kommune og forholdet til kulturminner.

Innenfor planområdet er det to kulturminne ID-er, ID 120671 og ID 228604 som vist på vedlagt kart. ID 118095 har blitt flytta og ligger rett utenfor plangrensa.

ID 120671 består av rester etter verftsvirksomhet fra 1700-tallet og yngre, i form av ballast, bolverk og rester av bedding. Restene ble påvist under maskingraving i 2000. Restene er ikke fredet eller vernet.

ID 228604 er et kulturlagsområde bestående av ballast dumpet fra skip. Kulturminnet er verna etter Lov om kulturminner (kml) § 14 om skipsfunn. Dette kulturminnet ligger delvis innenfor plangrensa. Her kan enten planområdet justeres til å unngå kulturminnet eller så kan det opprettes en hensynssone bevaring.

Formålet med detaljreguleringen, vegframføring, vil ikke utløse behov for undersøkelser fra vår side. Tiltakene som er tillatt i gjeldende plan, men ikke utført ennå, vil kunne videreføres i den nye planen uten at det vil utløse behov for nye undersøkelser. Dette forutsetter selvfølgelig at ID 228604 ikke berøres av tiltakene.

Kontakt meg gjerne hvis det er behov. Vi holdes gjerne oppdatert videre i planprosessen.

Vennlig hilsen
Norsk maritimt museum

Morten Reitan
Arkeolog
Telefon +47 952 17 065

www.marmuseum.no

**NORSK MARITIMT
MUSEUM**
Norwegian Maritime Museum



Fra: Kristin Bjerkeseth Vindvad [<mailto:Kristin.Vindvad@porsgrunn.kommune.no>]
Sendt: 25. februar 2019 11:08
Til: Pål Nymoen <Pal.Nymoen@marmuseum.no>
Kopi: Heidi Lange <Heidi.Lange@porsgrunn.kommune.no>; Marius B. Lid <Marius.B.Lid@porsgrunn.kommune.no>
Emne: Vedr. varsel om detaljregulering for Nedre Frednes, Porsgrunn, PlanID 391

Hei

Viser til telefonsamtale i dag vedr. detaljregulering for Nedre Frednes i Porsgrunn, PlanID 371.

I tilbakemeldingen fra dere til varselet går det fram at Norsk Maritimt Museum ønsker å gjøre en befarings med arkeologisk registrering av de deler av Porsgrunnselva som omfattes av plangrensen.

Planområdet som nå er varslet, vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn Sentrum Sør, PlanID 371, vedtatt i 2011.

For Frednesøya følger varselgrensa i elva gjeldende reguleringsplan.

Ut fra det jeg kan lese av konsekvensutredningen for gjeldende reguleringsplan, ble det utført arkeologiske undersøkelser i Porsgrunnselva i 2008.

Formålet med detaljreguleringen som nå er varslet, er å få utredet og fastlagt framtidig vegframføring over Frednesøya, og få bestemmelser som bedre sikrer bygningsstrukturen i planområdet. Det har vist seg at bestemmelsene i gjeldende plan ikke er gode nok her, noe som har ført til at Utvalg for miljø og byutvikling har nedlagt midlertidig byggeforbud i dette området. Dette skal altså avklares bedre i ny detaljregulering. Gjeldende plan legger opp til privat småbåthavn innenfor deler av planområdet, og en elvepromenade langs kaifronten. Dette er tenkt videreført uten endringer i ny plan.

Vårt spørsmål er da om det er nødvendig å utføre nye undersøkelser i elva, så lenge vi ikke legger opp til ny arealbruk her i forhold til gjeldende reguleringsplan?

Et alternativ kan selvfølgelig også være å endre plangrensa til å gå i kaifronten, og la gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde for elva. Det er uheldig ut fra at vi da vil få et «lappeteppe» av planer som gjelder, men vil videreføre dagens plansituasjon i elva.

Ta gjerne nærmere kontakt dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Kristin B. Vindvad

arealplanlegger

Byutvikling, Porsgrunn kommune

tel. 35 54 71 43

Besøksadresse: Rådhusgata 7, 2. etg



Trenger du virkelig å skrive ut dette?



KYSTVERKET

Sørøst

PORSGRUNN KOMMUNE
Storgata 153
3915 PORSGRUNN

Deres ref.:
19/00750-2

Vår ref.:
2019/432-2

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:
19.02.2019

Uttalelse til varsel om igangsetting av planarbeid - detaljregulering for Nedre Frednes - Porsgrunn kommune - Telemark fylke

Vi viser til brev av 28.1.2019 vedrørende varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune.

Formålet med planen er å sikre god bygningsstruktur i området og se på framtidig vegføring i området.

Kystverkets ansvar

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Innspill fra Kystverket

Deler av planområdet ligger i Porsgrunnselva. Porsgrunnselva trafikkeres av nyttefartøy. Det må ikke planlegges tiltak som vil svekke sikkerheten eller framkommeligheten i elva. Dersom det planlegges etablering av bebyggelse nær områder som trafikkeres av nyttebåttrafikk, må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for skipsstøt mot bebyggelse. Resultatene fra en slik analyse vil vise om det kan være behov for etablering av sikringstiltak før en evt. etablering av bebyggelse i vannkanten.

Med hilsen

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Region Kystverket Sørøst

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, saks korrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Eksterne kopimottakere:

Grenland Havn IKS

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Strømtangvegen 39

Postboks 2076

3950

3103

BREVIK

TØNSBERG



Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hanne Haugen, 35 58 61 63

Varsel om nasjonal interesse – reguleringsplan til uttalelse - Nedre Frednes, Porsgrunn kommune

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om igangsetting av detaljregulering for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune. Hensikten med planen er å sikre god bygningsstruktur i området og å se på framtidig vegføring i området. Området som berøres vil i hovedsak være tråd med kommuneplanens arealdel, men ny vegframføring gjennom området vil bli utredet.

Miljøavdelingens rolle

Fylkesmannens miljøavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljøavdelingen ha innsigelse til planen.

For ordens skyld minner vi om at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Naturmangfold

Av naturmangfoldloven følger et grunnleggende krav til at alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet. Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. § 7. Dette innebærer at kommunen i sitt vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen om og virkningene et tiltak vil få for naturmangfold, og hvordan en har kommet fram til resultatet i den konkrete saken. Dette gjelder enten det innebærer et inngrep eller forringelse av naturmangfoldet, eller en ivaretagelse eller vern av naturmangfoldet. Dette skal medvirke til at alle beslutninger som berører naturmangfold, får en systematisk behandling og at visse minstekrav i vurderingene skal oppfylles.

Norge har gjennom ratifisering av internasjonale konvensjoner forpliktet seg til å stoppe tapet av biologisk mangfold innen 2020. Gjennom planarbeidet er det særlig viktig at kommunen ivaretar



leveområder for trua og sårbare arter, og arealer med naturtyper med verdivurdering "viktig" og "svært viktig". I truede naturtyper ihht gjeldende rødliste for naturtyper bør inngrep unngås.

Aktuelle kunnskapskilder (jfr nml § 8) er Naturbase, MiS og Artskart. Videre må det gjøres en konkret vurdering av om kunnskapsgrunnlaget har fanget opp de reelle naturverdiene i området. Hvis dette vurderes som mangelfullt (f. eks på grunn av manglende undersøkelser), og det er grunn til å tro at spesielle verdier kan finnes i området jfr foregående avsnitt, bør det gjennomføres en kartlegging etter standard metode (DN-håndbok 13-1999, revidert utgave 2007).

Planområdet inkluderer to naturtyper med B verdi. Begge ligger langs Frednesøya-veien. Den ene lokaliteten er består av en stor hul eik, og er en utvalgt naturtype, jf. Miljødirektoratets naturbase. Den andre B-lokaliteten er en allé bestående av flere store edelløvtrær, nærmere bestemt 8 spisslønntre hvorav 3 er meget grove, samt to grove asketre (rødlistekategori VU) og en hagtorn (kilde: konsekvensutredning til reguleringsplan for Downtown/ Porsgrunn sør). Det er også registrert en truet art (trappepiggsopp: rødlistekategori VU) på det ene spisslønntreet. Tilsvarende art er funnet på et lønnetre i alléen ved Tollbugata. Trappepiggsopp vokser på gamle lauvtrær av ulike slag, men er vanligst på spisslønn. De andre store spisslønne er dermed å anse som potensielt habitat for denne arten. **Utvalgte naturtyper og truede arter er av nasjonal interesse. Hvis planforslaget kommer i konflikt med disse interessene vil vi vurdere innsigelse.**

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er en forutsetning at det kun skal bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet. Vi vil derfor minne om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) gjelder for alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven, jf. § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av de faremomentene som måtte befinne seg inne i planarealet, hvilke kilder som er lagt til grunn for vurderingene som fremkommer samt hvilke fagmiljøer/institusjoner som har vært involvert i analysearbeidet. Vi vil presisere at generelle betraktninger («sjekklister-variant») basert på antakelser eller uttalelser fra ikke autorisert person/miljø, ikke er en tilfredsstillende ROS-analyse. Et godt utgangspunkt for analysen kan være Norsk Standard NS 5814:2008, Krav til risikovurderinger. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen, og tiltakene som fremkommer skal reflekteres i reguleringsbestemmelsene. ROS-analysen skal være en premisse for planforslaget inkludert bestemmelser.

I sammenheng med klimatilpasning vil Fylkesmannen presisere at de overslag og prognoser som ble presentert fra ulike forskermiljø og fagmyndigheter for kun få år tilbake, har vist seg å være upresise og lite pålitelige slik klimaendringen har utviklet seg og eskalert. Det pågår nå en revisjon og oppdatering av regelverk og bestemmelser, og disse revisjonene har som mål å legge vesentlig større vekt på endringer i klimaet og på klimatilpasning. Vi vil derfor anmode tiltakshavere og ansvarlige planlegger om å ta tilstrekkelig hensyn til og følge opp de endringer og eskaleringer som hele tiden foregår på klimaområdet.

Klima, arealbruk og transport

Det fremgår av planvarsel at planen vil i hovedsak vær i tråd med kommuneplanens arealdel. Planformålene i kommuneplanens arealdel for det aktuelle området åpner opp for blant annet boliger, kontorer og barnehage.



Det er et overordnet mål om å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I *Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging* (SPR-BATP) står det at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes slik at transportbehovet kan begrenses, samt at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Ved behov for økt transportkapasitet skal mulighetene for å løse transportbehovet med et effektivt kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange utredes. Vi forventer at SPR-BATP legges til grunn i det videre planarbeidet.

Hensynet til barn og unge.

Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5. Der det understrekes at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I forbindelse med etablering av nye boligområder må det gjøres en vurdering av behovet for leke- og oppholdsareal. Leke- og oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. De skal være store nok og tilpasset barn og unges lek og opphold til ulike årstider. Barns fysiske omgivelser må ha kvaliteter som stimulerer motorisk utvikling gjennom lek og fysisk utfoldelse, og som samtidig er trygge for barn i ulike aldersgrupper. Uteområdene må derfor være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold. Det bør også i planarbeidet tas hensyn til myke trafikanter og legges til rette for en trygg skoleveg.

Universell utforming

Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Alle mennesker skal ha samme mulighet som andre til personlig utvikling, deltagelse i samfunnet, trygge levekår og god livskvalitet. Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen for å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og for å forhindre diskriminering av enkelte grupper, jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015). Prinsippet om universell utforming bidrar til å sikre likeverdige muligheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Fylkesmannen forventer at det i utforming av område og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Lokal luftforurensning

Det bør gjøres en vurdering av luftforurensingssituasjonen fra vegtrafikk og industri. Luftforurensningen bør kartfestes i en gul og en rød sone dersom trafikkmengde er over 8.000 årsdøgntrafikk (ÅDT) eller hvor det er større punktutslipp. Se retningslinjen pkt 2.1. I følge vegvesen.no er det en ÅDT på 12700 pr 2017 på brua.

Her er retningslinje T-1520:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf>

Her er veilederen, oppdelt i underkapitler:

<http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Forurensing/Luftkvalitet/Luftkvalitet-i-arealplanlegging/>

Med hilsen

Elisabeth Rui
Avdelingsdirektør miljø

Hanne Haugen
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune Postboks 2844 3702 SKIEN



Porsgrunn kommune
Storgata 153
3915 PORSGRUNN

/Team plan og samferdsel

Vår dato 25.02.2019
Deres dato 2019-01-28T00:00:00
Vår referanse 19/02986-2
Deres referanse 19/00750-2
Vår saksbehandler Jorid Heie Sætre

Innspill til varsel om igangsetting av detaljregulering for Nedre Frednes - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev av 28.01.2019 med varsel om oppstart av detaljregulering for Nedre Frednes, planID 391 i Porsgrunn kommune. Frist for innspill til planarbeidet er satt til 25.02.2019.

Formålet med planarbeidet er å sikre en god bygningsstruktur i området, samt å se på framtidig vegføring i området. Arealer for lek og friområder vil bli regulert tilsvarende dagens regulering.

Kommunen skriver at området som berøres vil i hovedsak være tråd med kommuneplanens arealdel, men ny vegframføring gjennom området vil bli utredet. Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn Sentrum Sør med planID 371. Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

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.

Fylkeskommunen savner i varselet en nærmere beskrivelse av forholdet mellom eksisterende bebyggelse i området og hvor det spesielt er planlagt endringer både med hensyn til bygg og funksjoner. Det vises blant annet til at det er gjort endringer i kommuneplanen som er under arbeid, hvor området langs elva nærmest Frednes bru er foreslått til næringsbebyggelse istedenfor kombinert bebyggelse (kontor/industri/parkering). Den andre delen mot sentrum har fortsatt kombinert bebyggelse som i gjeldende plan inkluderer bolig, barnehage og bevertning i tillegg til kontor og industri. Fylkeskommunens innspill tar derfor utgangspunkt i at det fortsatt er noe åpent hvilke funksjoner som området skal ha, og at planprosessen vil avdekke dette.

Historie og identitet

Tollbodøya/Fredneshalvøya var der man antar porsblomsten, som ga navn til byen, vokste. ("Porsgrunnen") Dette området var sammen med Vestsida og utløpet ved Lilleelva ett av de tre første stedene det vokste fram bebyggelse i Porsgrunn. Tollbodøya ble en del av fastlandet utover på 1700-tallet på grunn av utfyllinger i elva. Kart fra 1887 viser at Sundjordkanalen på det tidspunktet var lengre enn dagens og gikk omtrent opp til Nedre Frednes gård, som i dag er revet. Mest sannsynlig er dagens trekke med eik og lønnetrær, som står østover fra kanalen, rester etter det anlegget. I tillegg står det et stort eiketre vest for trekket som fremstår som et markant solitærtre, som det også er svært viktig å

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord	Foretaksregisteret: 940 192 226
Postboks 2844	Fylkesbakken 10	35 91 70 00	E-post: post@t-fk.no
3702 Skien	3715 SKIEN		www.telemark.no



bevare. I det videre arbeidet med bebyggelsesstruktur og vegframføring bør det ses på muligheten for å vise områdets helt særegne identitet ved å reetablere vannspeil for å synliggjøre mer av opprinnelig landskapsform som øy. Dette vil øke attraksjonsverdien både for de som skal bo, jobbe eller beveger seg i planområdet, samtidig som det vil bidra til å fortelle Porsgrunns historie.

Areal og transport

Planområdet grenser til elva og er sentrumsnært, noe som er attraktivt og gir et stort potensial for omforming og ny utnyttelse av området. Det vises til retningslinjene for tetthet i den regionale planen for samordna areal og transportplan (ATP-Grenland), og strategien om å utnytte elvas attraksjonskraft. Innenfor deler av området bør det vurderes høyere tetthet dersom andre forhold ligger til rette for det.

Vegen over Frednesøya har en viktig funksjon i det overordna vegnettet, spesielt i forhold til målet om redusert trafikk over Porsgrunnsbrua som vist i Porsgrunns gatebruksplan og etterfølgende utredninger, og i bypakkeprosjektet «grønn lenke». Det må tas hensyn til vegens funksjon og kapasitetsbehov i det videre arbeidet, og det bør vurderes ulike alternativer for gateprofiler sett i sammenheng med bebyggelsesstruktur, formål og utnyttelse av området. Veggen er i dag en barriere mellom eksisterende grøntområder ved Sundjordkanalen og elva. Med ny bebyggelse langs elva bør denne barrieren begrenses i så stor grad som mulig.

Busslinje P4 går gjennom planområdet. Ny veg må legge til rette for busstopp slik at det gir best mulig tilgjengelighet for bussreisende i området.

I «Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland» følger blå hovedrute for sykkel Kulltangvegen. I det pågående kommunedelplanarbeidet for «hovedrutesykel vest» langs riksveg eller veg med riksvegfunksjon, vurderes ulike ruter gjennom Porsgrunn sentrum, og via Nedre Frednes er ett av alternativene. Uansett er denne forbindelsen en viktig trasé for syklende mellom Porsgrunn sentrum og arbeidsplassene på Herøya. Det er regulert separat løsning for gående og syklende forbi Down Town i form av sykkelveg med fortau, og dette grepet må videreføres gjennom planområdet, uavhengig av hvilken status denne ruten får i kommunedelplanen.

Det er i flere sammenhenger vist til behovet for mer sentrumsnære boliger for barnefamilier i Porsgrunn. Planområdets sentrumsnære beliggenhet ved elva og korte avstand til et stort friområde bør være attraktivt for barnefamilier. Det bør derfor sees nærmere på varierte type boliger innenfor området, eventuelt i kombinasjon med andre formål. Det må for eksempel vurderes andre funksjoner på bakkeplan.

Når det gjelder bebyggelsesstruktur, volum, tetthet og høyder må det tas hensyn både til den eksisterende lave boligbebyggelsen på Frednes og til de historiske anleggene i nærheten. Samtidig må ny bebyggelse forholde seg til at det er gitt rom for store volum innenfor tilgrensede område i gjeldende plan. Planområdet er flatt, og har stor synlighet fra elva og vestsida av elva. Med bakgrunn i de eksisterende forholdene anbefaler fylkeskommunen å gjøre grundige volumstudier og se på alternative grep i den videre planprosessen. Det vil sannsynligvis være naturlig å bryte opp bebyggelsen med mange grønne innslag som både gir funksjonelle og visuelle koblinger mellom elva og det store friområdet/Sundjordkanalen. Sikring og videreutvikling av de eksisterende grønne kvalitetene i området må inngå som en del av planarbeidet, og gi premisser for utvikling av ny bebyggelsesstruktur. Rommene mellom bygningene bør både kunne fungere som møteplasser for beboere eller arbeidstakere, men også for de som beveger seg på turvegen langs elva.

Det anbefales også å se nærmere på muligheten til å bruke treverk i den nye bebyggelsen.



Turvegen langs elva må sikres i planen, og det blir viktig å legge til rette for å komme ned til vannet og etablere attraktive møteplasser flere steder. Bebyggelsen må plasseres slik at det området langs elva ikke oppleves privatisert, men heller inviterer til bevegelse forbi og opphold der det åpnes for det. Det må vurderes å etablere ny grønnstruktur langs elva og eventuelt tilpasse terrenget for å få til det.

Folkehelse, idrett og friluftsliv

Grøntarealet på Nedre Frednes har i dag en viktig funksjon som friområde for eksisterende boligområde på Sundjordet, med både skøyte-/ballbane og turvei, men også som "hundremeterskog". Det er viktig at disse kvalitetene sikres slik at området som tilgjengelig arena for hverdagsaktivitet for alle aldersgrupper ivaretas, både for eksisterende og framtidige beboere og besøkende.

Klima, miljø, vannforvaltning

Vi viser til «Forslag til regional klimaplan for Telemark 2019-2026» som har vært på høring og nå ligger til politisk behandling i råd og utvalg. I denne planen er klimatilpasning et eget satsingsområde. Satsingen innebærer at klimatilpasning skal inn i alle regionale og kommunale planer. I den aktuelle detaljreguleringen, er det viktig å bruke farekart og ROS-analyser for å unngå negative konsekvenser av klimaendringer. Det er også avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann (inkludert overvann) i reguleringsplanen. Gjennom «Forslag til regional klimaplan for Telemark 2019-2026» er det anbefalt å fordroye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet (1. Fang opp, rens og infiltrer; 2. Forsink og fordroy; 3. Sikre tygge flomveier). «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016 – 2021» er førende for kommunal planlegging og skal derfor hensynstas ved planleggingen av Nedre Frednes. Denne planen inneholder miljømål for vannforekomster i Porsgrunn kommune.

Hensyn til nyere tids kulturminner

Planområdet er omgitt av områder med kulturhistoriske verdier med det fredede området i nordøst og eldre villabebyggelse i sør. Det som gjøres innenfor planområdet vil ha innvirkning på disse kulturmiljøene og forståelsen av deres plass i landskapet. Vi vil i den sammenheng trekke frem at det er avgjørende å beholde restene av kanalen åpen og at områdets grønne karakter i stor grad opprettholdes. Dette er særlig viktig for å forstå og opprettholde restene av karakter til hele Nedre Frednes med det fredede området som fokus. Volum i området må tilpasses omgivelsene, landskapsrommet og historiefortellingen. Det er de småskala kulturhistoriske verdiene i området som her må være førende og ikke senere utbygginger i nrområdet. Det vises til innspill over om å gjøre volumstudier og vurdere alternative grep for bebyggelsesstruktur i det videre planarbeidet. Fylkeskommunen deltar gjerne i dette arbeidet.

Hensyn til automatisk freda kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget på land. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredete kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet på land.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Om det påvises automatisk fredete kulturminner er det Riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.



Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Norsk maritimt museum bemerkelser

Norsk maritimt museum har varslet behov for kulturminneloven § 9 registreringer i elva i denne saken. De vil oversende høringssvar når registreringen er utført.

Vurdering

Det regionale kulturminnevernet har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes. Vi avventer Norsk Maritimt Museums uttalelse som vi vil innarbeide i vårt endelige svar til reguleringsplanforslaget.

Oppsummering

Planområdet grenser til elva og er sentrumsnært, noe som er attraktivt og gir et stort potensial for omforming og ny utnyttelse av området. Dette området er ett av de tre første stedene det vokste fram bebyggelse i Porsgrunn, og har flere viktige historiske spor. Fylkeskommunen ønsker å bidra i den videre planprosessen med volumstudier og alternative grep for bebyggelses- og grønnstruktur, vegframføring, gateprofil, gang og sykkelnett inklusiv holdeplasser for buss.

Med vennlig hilsen

Jorid Heie Sætre
Teamleder
Jorid.Heie.Satre@t-fk.no

Saksbehandlere: Sindre Arnkværn og Eystein M. Andersen (team kulturarv), Kjersti Berg og Birgitte Hellstrøm (team plan og samferdsel), Marianne Haukås (team næring og innovasjon)

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



/Team plan og samferdsel

Vår dato 25.02.2019

Vår referanse 19/02986-2

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Porsgrunn kommune		Storgata 153	3915 PORSGRUNN
Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
Statens vegvesen Region Sør		Serviceboks 723 Stoa	4808 ARENDAL
Stiftelsen Norsk Folkemuseum		Avd. Norsk Maritimt Museum, Postboks 720 Skøyen	0214 OSLO



Statens vegvesen

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Maria Westrum Solem /
35587912

Vår referanse:
19/40328-3

Deres referanse:

Vår dato:
08.03.2019

Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nedre Frednes

Statens vegvesen viser til brev datert 28. januar 2019 angående varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune.

Hensikten med planarbeidet er å sikre en god bygningsstruktur i området, samt se på fremtidig vegføring i området.

Vi ser at planområdet omfatter del av rv. 36. Vegen med tilhørende sideterreng må reguleres til vegareal. Riksvegen går i bru fra Frednesrundkjøringen. Det må reguleres inn minst 6 meter på hver side av brua til hensynssone, med tilhørende bestemmelser om at det ikke vil være lov med oppbevaring eller faste installasjoner. Dette for å sikre drift og vedlikehold av brua. All eiendom tilhørende Statens vegvesen/Telemark fylkeskommune må reguleres til vegareal.

Kulltangvegen har en viktig funksjon i det overordna vegnettet, spesielt i forhold til målet om redusert trafikk over Porsgrunnsbrua som vist i Porsgrunns gatebruksplan og etterfølgende utredninger, og i bypakkeprosjektet «grønn lenke». Det må tas hensyn til vegens funksjon og kapasitetsbehov i det videre arbeidet.

Planarbeidet må legge til rette for gode kollektivholdeplasser og tilrettelegge for gode og trygge traseer for myke trafikanter.

I «Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland» følger blå hovedrute for sykkel Kulltangvegen. Det er regulert separat løsning for gående og syklende forbi Down Town i form av sykkelveg med fortau, og dette grepet må videreføres gjennom planområdet.

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

For å tilrettelegge for myke trafikanter er det viktig med godt vedlikehold av gang- og sykkelveger, spesielt når det gjelder vinterdrift. Det må derfor reguleres inn arealer for snøopplag utenfor gs-vegene.

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.

Likelydende brev sendt til
Kristin Bjerkeseth Vindvad
Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Kopi
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN

Fra: Sundjordet velforening
Cappelensveg 6
3933 Porsgrunn

Til: Porsgrunn kommune,
Byutvikling

23.feb.2019

Synspunkter om planarbeidet ID 391/ID371

...god bygningsstruktur i området:

Velforeningen er positiv til boligbygging på nedslitte industritomter, og vi ønsker nye innflyttere velkommen. Vi vil ikke ha flere boligblokker langs elva og kanalen. Vi ønsker at området vårt får et annet uttrykk og arkitektur. Langs elva mener vi at det vil bli fint med et mer maritimt preg. Kanalhus/bryggehus/lamellhus er blitt nevnt, og disse bør ligge med kortsiden mot elva. En blanding av næringsvirksomhet og mindre boliger for yngre kan bli spennende her.

På innsiden av eksisterende vei på Frednesøya bør det komme hus som speiler eksisterende bebyggelse langs kanalen. Vi håper at disse boligene blir bygget for barnefamilier. I nærmiljøet er det både fotballbane og et spennende friområde. Barnehagen på Frednes vil også snart være klar til bruk.

...framtidig vegføring i området:

Velforeningen er helt klar på at vegen på Frednesøya skal ligge der den ligger i dag og skal ikke flyttes nærmere kanal/Hundremeterskogen og eksisterende bebyggelse.

Siden det er vedtatt at mye av trafikken skal flyttes fra Porsgrunnsbrua til Kulltangbrua, må man regne med økt trafikk og belastning på veien på Frednesøya. Dette er svært belastende for en bydel som er allerede presset i nord av stor trafikk (Øyekastveien) og sør (Gunneklev).

Byplanlegging i dag setter myke trafikanter, bokvalitet og grøntareal fremst, ikke biltrafikk. Skal vi nå nullvekstmål i Grenland, må vi legge til rette for alternativer til bil. Dette område blir en test på om vi er på rett vei. Vi vet ikke hvordan detaljhandelen og forbruksmønstrene våre er om 20-30-40 år, kanskje XXL Sport har krympet til medium? Vi er usikre på om det er behov for brede veier og svære parkeringsplasser i sentrum av byene.

Den nye veien som er tegnet i vedlagt plankart er alt for nærme kanalen, lekeplassen, g/s sti, skogen og eksisterende bebyggelse på Sundjordet. Med stor trafikk og krav om støyskjerming vil den virke som en stengsel mellom gamle Sundjordet og elveområdet. Her er det meget viktig å ha myke trafikanter først i tankene når trafikkløsninger/overgangen (fysiske tiltak) skal lages.

Avstand mellom planlagt ny vei og nye boliger langs elva er større en avstand mellom planlagt ny vei og dagens boliger, noe vi ikke kan fatte være seriøst ment. De som er kjøpere av leiligheter langs elva vil være klar over hvor veien skal gå, vi som allerede bor i område har bosatt oss med vurdering av at veien går som i dag. Kampen for å få og beholde miljøgata er friskt i minne.

...Arealer for lek og friområder vil bli regulert tilsvarende dagens regulering:

For folk på Sundjordet er det viktig å bevare 100m skogen i så stor grad som i dag og helst en ekstra grønn buffer inn mot ny bebyggelse. Dette er et meget spennende og mye brukt grønt-område i en bydel hvor det er langt til grønne lunger. Dessuten er det et meget viktig leveområde for dyr. Skoler og barnehager i området bruker stedet til undervisning og rekreasjon. Snart vil Porsgrunns største barnehage komme i umiddelbar nærhet.

Ved en oppgradering av området, vil en større lekeplass for de minste ungene være mulig å få til i nærheten av Kulltangvegen. Vi mener at dette vil være et trekkplaster for barnefamilier og gi aktivitet i bydelen. Det er langt opp til Rådhusparken.

Velforening ønsker og har planer om oppgradering av 100 meterskogen i samarbeid med Idrettsavdelingen og Parkavdelingen i Porsgrunn kommune.

Hva med Kanalen?

Siden kanalen ligger innenfor planområdet, så må vi nevne den. Vi mener at kanalen burde oppgraderes og forlenges og muligens gå ut/inn i elva lenger nord. Dette vannspeilet med gangsti langsetter ville forskjønne område betraktelig og gitt et unik særpreg som hadde koblet det gamle område med det nye ved elva.

Det er nå Porsgrunn kommune har mulighet til gjøre det, og den muligheten kommer mest sannsynlig aldri igjen med tanke på videre utbygging langs elva.. Denne bør da selvfølgelig ha tilstrekkelige høyder slik at småbåter, kajaker etc. kan kjøre gjennom.

I arealdelplanen til kommunen står det under punkt 16.1 blant annet: "*Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.*" Ved å åpne kanalen vil dette bli ivaretatt i sin helhet. Dette er også i tråd med nasjonale retningslinjer, og imøtekommer problemstillinger knyttet til ekstremvær og økt nedbør.

De visuelle kvalitetene sier seg selv.

Anleggsperioden:

I tiden når prosjektet starter vil det skje omfattende endringer på Nedre Frednes og grensen til arbeidet vil gå i Kulltangveien. Dette betyr at vi i en lang tid fremover vil være berørt av prosjektet som skal gjennomføres. Vi har i 2016-18 fått erfare hva prosjekter kan medføre av ubehageligheter i form av støv, graving og ikke minst trafikk kaos knyttet til den store oppgraderingen av kloaknettet som de fortsatt ikke er ferdig med.

For å kunne beholde Kulltangveien i fred for innblanding i prosjektet er det viktig at veien blir fredet for anleggsmaskiner og at all ferdsel til byggeplassen skjer via eksisterende vei på Frednesøya. Eksisterende parkeringsplasser i Kulltangveien bør tilhøre beboere i området. Grunnen til at velforeningen nevner dette er fortvilte meldinger fra beboere i denne gata.

På vegne av styret i velforeningen og innsendte uttalelser fra beboere på Sundjordet.

Knut Fjellvang, leder i Sundjordet Velforening

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

postmottak@porsgrunn.kommune.no

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Elin Folseraas
Advokat Heidi Aspeflaten

i kontorfellesskap

Vår ref: 10836/ /126266

Porsgrunn, 14. februar 2019

MERKNADER TIL PLANARBEIDET - ARBEID MED DETALJREGULERING NEDRE FREDNES

DERES REF 19/00750-2

Undertegnede representerer Tollbugata 29 AS som eier gbnr. 200/2986, Porsgrunn kommune. Jeg viser til kommunens varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes, kommunens brev av 28. januar 2019, med frist for innspill/tilbakemeldinger 25. februar 2019. Merknader er rettidig fremsatt innen fastsatt frist.

På vegne av eier av gbnr. 200/2986 bes det om at denne eiendommen får regulert ny maks kotehyde møne/tak, og at det i ny reguleringsplan tillates utbygging med 6/7 etasjer.

I gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn Sentrum Sør, planID 371, er min klients eiendom regulert med maks kotehøyde 9,0-12,0 noe som tilsvarer 2-3 etasjer. Samtidig er det også i samme reguleringsplan regulert til utbygging av gbnr. 200/2460, felt 9, det som i dag er parkeringen til XXL/Down Town.

Det er ikke aktuelt å bebygge gbnr. 200/2460, og utbygging på min klients eiendom vil ikke påvirke parkeringsplassen.

I tillegg vil dette samsvare med den utnyttelsen som er godkjent på naboeiendommene, som gbnr. 200/2984 som i gjeldende reguleringsplan er godkjent for maks kotehøyde 15,5 til 18,5, felt 10A. Eiendommene på felt 11A, gbnr. 200/4009 og 200/2985, er tillatt bebygd med variert byggehøyde 15,0 til 24,0.

Det pågår utbygging på gbnr. 200/2984 som er planlagt bebygd med 6 etasjer, mens det på gbnr. 200/4009 er tillatt 7 etasjer.

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

I forbindelse med det planlagte reguleringsarbeidet bes det derfor at reguleringen for gbnr. 200/2986 endres til maks kotehøyde 15,0-24,0 slik at eiendommen kan bebygges med 6/7 etasjer, i tråd med det kommunen har tillatt på naboeiendommene.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat

Fra: Vegar Grislingås <vegar.grislingas@t-fk.no>
Sendt: 14. februar 2019 14:21
Til: Porsgrunn Postmottak
Emne: Innspill til plan ID391

Hei!

Herunder innspill til reguleringsplan nedre Frednes. Dette er også sendt Sundjordet velforening, som har bedt om innspill fra interessenter og beboere på Sundjordet.

Det viktigste innspillet er å bevare 100m skogen i så stor grad som i dag. Dette er et meget viktig grønt-område i en bydel hvor det er langt til grønne lunger. Et meget viktig rekreasjonsområde for mange folk og leveområde for dyr. Snart vil Porsgrunns største barnehage komme i umiddelbar nærhet.

Siden det er vedtatt at mye av trafikken skal flyttes fra Porsgrunnsbrua til Kulltangbrua, må man regne med økt trafikk og belastning på veien på Frednesøya. Dette er svært belastende for en bydel som er allerede presset i øst av stor trafikk (Øyekastveien) og sør (ved Gunneklev).

Byplanlegging idag setter myke trafikanter, boverdi og grøntareal fremst, ikke biltrafikk, og skal vi nå nullvekstmål i Grenland, må vi legge til rette for alternativer til bil. Dette område blir en temp om vi er på rett vei. Vi vet ikke hvordan detaljhandelen og forbruksmønstrene våre er om 20-30-40 år, kanskje XXL har krympet til medium? Trolig er det ikke behov for brede veier og svære parkeringsplasser i sentrum av byene.

Den nye veien som er tegnet i vedlagt plankart er alt for nærme kanalen, lekeplassen, g/s sti, skogen og eksisterende bebyggelse på Sundjordet. Den vil virke som en stengsel mellom gamle Sundjordet og elveområde. Her blir det meget viktig å ha myke trafikanter først i tankene når trafikkløsninger/overganger og andre fysiske tiltak skal lages.

Avstand mellom planlagt ny vei og nye boliger langs elva er større en avstand mellom planlagt ny vei og dagens boliger, noe jeg ikke kan fatte være seriøst ment. De som er kjøpere av leiligheter langs elva vil være klar over hvor veien skal gå, vi som allerede bor i område har bosatt oss med vurdering av at veien går som i dag. Kampen for å få og beholde miljøgata i Kulltangvegen er friskt i minne.

Ved en oppgradering av område vil en større lekeplass for de minste ungene være mulig å få til i Kulltangvegen, og som vil være er trekkplaster for barnefamilier og gir aktivitet i bydelen. Det er langt opp til Rådhusparken.

Siste ting, selv om den kampen nok er tapt: kanalen burde forlenges og gå ut/inn i elva lenger nord (ved DuVerden feks). Dette vannspeilet med gangsti langs ville forskjønnet område betraktelig og gitt et unik særpreg som hadde koblet det gamle område med det nye ved elva.

Ellers er det veldig positivt med planene om forskjønning av elvebredden og område rundt, og (forhåpentligvis) økt tilgjengelige for allmennheten langs elva på Fredneshalvøya.

Med vennlig hilsen
Vegar Grislingås, Sundjordgata 4.

Sendt fra min iPhone

Til
Porsgrunn kommune
Byutvikling

Sundjordet, 22. februar 2019

Synspunkter til PLANID 391 – Detaljregulering for Nedre Frednes

Vi er nærmeste naboer til planområdet nederst i Kulltangvegen og har følgende synspunkter:

1. Gangveiene rundt kanalen må beholdes slik de er i dag. Dette er et mye brukt turområde for folk i alle aldre, med og uten hund, sykkel og barnevogn. Det har stor verdi at det er et ekte og levende fiske- og båtmiljø ved kanalen og at man kan oppholde seg der uten å føle at man går kloss oppi verandaene på fasjonable boliger, som er tilfellet noen andre steder langs Porsgrunnselva.
2. Veien som fører ut til Frednesøya må ikke flyttes nærmere eller over kanalen! Det vil bryte opp den grønne oasen som kanalområdet er i dag. Gjennom årene har denne delen av Sundjordet blitt omkranset av mer og mer trafikkerte veier, og det ser ut til at dette vil forsterke seg når trafikken nå skal ledes vekk fra Porsgrunnsbrua og over på Frednesbrua.
3. Vi ønsker ingen gjennomkjøring i Kulltangvegen. Det må være tydelig at Kulltangvegen er en vei tett på og inne i et bolig- og rekreasjonsområde der biltrafikken heller ikke kommer videre i vendhammeren foran våre eiendommer.
4. Vi er glad for at kommunen vil «frede» skøytebanen/volleybanen og «hundremeterskogen» som ildsjeler og Sundjordet Vel har utviklet til et fantastisk tilbud for hele byen.

Med vennlig hilsen,

Grethe Knudsen
Kulltangvegen 7a

Tove og Helge Grotheim
Kulltangvegn 7b

Fra: Kristian Grøstad <kg@4b.no>
Sendt: 11. mars 2019 12:09
Til: Kristin Bjerkeseth Vindvad
Kopi: Heidi Lange; Petter Mandt-Utbøen; Geir Frones; John Glazebrook
Emne: Innspill i forbindelse med detaljregulering av Nedre Frednes, Felt 11A
Vedlegg: Notat-190311-Frednesøya- Innspill til detaljregulering.pdf; Vedlegg til notat - Kapasitetsanalyse-190211.pdf

***** Denne eposten inneholder en klikkbar link. Sjekk at avsender og linken er kjent før du klikker på den. *****

God dag og takk for et informativt møte 1. mars.

Som vi snakket om, sender vi nå over noen innspill i forbindelse med detaljreguleringen av nedre Frednes, felt 11A.

Vedlagt er notat med innspill og kapasitetsanalysen vi gjorde for PMU Eiendom.

Vennlig hilsen

Kristian Grøstad
Master i arkitektur MNAL
975 47 408

4B ARKITEKTER

Oscars gate 20, 0352 Oslo
22 96 02 00
4b.no



Frednesøya

ARK-002

Emne	Innspill til detaljregulering		
Dato	11.03.2019		
Fra	John Glazebrook		
Kontrollert	11.03.2019	kg	
Revisjon	Initialer		

Sendes til

Firma	Person	Fag	Epost
Porsgrunn kommune Byutvikling	Kristin B. Vindvad, Heidi Lange	Planlegger Planlegger	kristin.vindvad@porsgrunn.kommune.no heidi.lange@porsgrunn.kommune.no
PMU Eiendom AS	Petter Mandt-Utbøen	Tiltakshaver	petter.mandt-utboen@sf-nett.no
Advokatfirma Skomvær AS	Geirr Frønes	Rådgiver	gf@skomvar.no

Kopi til

Firma	Person	Fag	Epost
4B ARKITEKTER AS	Kristian Grøstad	Arkitekt	kg@4b.no

1.0 Bakgrunn

4B ARKITEKTER AS ble engasjert av PMU Eiendom AS desember 2018 for å utføre en kapasitetsanalyse av gnr/bnr 200/4009, plassert sentralt i felt 11A mot felt PR4 i gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn Sentrum Sør. Reguleringsplanen angir kun feltgrenser og vår analyse tar utgangspunkt i en analyse av hele feltet basert på lamellbebyggelse som illustrert i Masterplan for området og vedtatt i reguleringsbestemmelsene. Hensikten med kapasitetsanalysen er å vurdere hvor mye av feltets totale utnyttelse på BRA 35 000 bør tilskrives gnr/bnr 200/4009 på 2,2 mål. En tydelig konklusjon i vår analyse var at det bør vedtas et midlertidig bygge- og deleforbud for felt 11A, samt å gjennomføre en detaljregulering. Kopi av senere mottatt brev fra Porsgrunn kommune bekrefter at dette faktisk er gjort. Som underlag for dette innspill til detaljregulering har vi sammen med tiltakshaver Petter Mandt-Utbøen og rådgiver Geirr Frønes, vært i et orienterende møte med Porsgrunn kommune ved Kristin Vindvad og Heidi Lange 01.03.2019.



1.1 Prosess

Vi mener at et bygge- og deleforbud kombinert med detaljregulering av feltet, er en ekstremt viktig forutsetning for å sikre en helhetlig og vellykket utvikling av Frednesøya i tråd med vedtatt regulering, og ser svært positivt på at Porsgrunn kommune har vedtatt dette. Fordelen er at dette gir en åpen, transparent og forutsigbar prosess som sikrer at området kan utvikles helhetlig. Forutsetningen for en slik prosess er at det ikke mottas eller behandles byggesaker innenfor feltet mens reguleringen pågår. En slik tabbe vil kunne gi uheldig føringer og bindinger i planleggingen, som på sikt vil forhindre potensialet som nå er tilrettelagt gjennom detaljregulering for en flott og vellykket utvikling av Porsgrunn sentrum.

En detaljregulering av et område med flere grunneiere er alltid en krevende prosess, der god dialog mellom grunneierne kan bidra til å belyse helheten framfor egeninteresser, forutsatt en fellesoppfatning om at alle blir behandlet likeverdig. En sentral problemstilling vil være en rettferdig fordeling av feltutnyttelse mellom de forskjellige grunneierne. Vedtatt regulering gir føringen for en trappet bebyggelse som er høyest mot elven, et prinsipp som godt samsvarer med et utviklingsperspektiv der beliggenhet er vesentlig. En detaljregulering er et verdipapir. Vedtatt arealutnyttelse innenfor hver grunneiers tomtegrense bestemmer tomtens utviklingsverdi, og til slutt tomteprisen.

Koblet opp mot dette er detaljreguleringens egentlige hovedoppgave å finne fram til den beste mulige bebyggelsesformen som vil sikre en flott og helhetlig utvikling av Porsgrunn sentrum. Dersom den beste bebyggelsesformen ikke helt er i samsvar med eksisterende eiendomsgrenser, vil den best mulige utvikling av Porsgrunn sentrum egentlig styres av eierens vilje til å sikre det beste for Porsgrunn, for eksempel gjennom mindre grensejusteringer. Vi mener dette er avhengig av god dialog, og som tidligere nevnt en åpen og forutsigbar prosess som bygger tillitt mellom partene.

1.2 Kapasitetsanalyse

Vedlagte illustrasjoner og tabeller viser tre alternative versjoner av en kapasitetsanalyse for felt 11A basert på:

- regulert plassering av veien
- regulerte høyder med nedtrapping mot øst
- en lamellformet bebyggelse som illustrert i vedtatte Masterplan, men med noe variasjon i utforming
- plassering av regulert grøntområde tvers igjennom feltet.

Alternativ «6 Lameller» er tilnærmet lik illustrasjonene i Masterplanen. Lamellene har en netto plandybde på 10 m, som erfaringsmessig er noe smalere enn det som vanligvis gjennomføres i dagens prosjekter, og derfor er noe mer kostbart å bygge. Inndelingen passer forholdsvis bra med eksisterende tomtegrenser, men er også den som har minste avstand mellom lamellene og minst ettermiddagssol innerst i feltet.

Alternativ «5 Lameller» er basert på en netto plandybde på 12 m, som er vanlig i dag, og som også gir god boligkvalitet. Større avstand mellom lamellene gir mer åpenhet og bedre solforhold, men vil sannsynligvis kreve noe justering av eiendomsgrensene. Isolert sett kan dette alternativet lett gjennomføres innenfor tomtegrensene til gnr/bnr 200/4009, basert på vanlig avstandsregler innenfor Plan- og bygningsloven.

Alternativ «5 Lameller justert» gir noe mer bygningsvolum i gavler mot elven, og dermed flere leiligheter ved områdets beste beliggenhet. Utformingen ellers er tilsvarende alternativ «5 Lameller» og vi mener at dette er



mest realistisk å gjennomføre ut fra et utviklers perspektiv, dersom lameller brukes som bygningsform for feltet.

Det må presiseres at analysen er ikke et prosjekt, men kun en illustrasjon av hovedbygningvolumer som oppnår feltets regulerte utnyttelse, basert på kjente størrelser innenfor boligbebyggelse. Balkonger er f.eks. ikke illustrert, og arealet mellom bygningene vil i virkeligheten derfor være mindre enn illustrasjonene viser.

Basert på denne analysen og de forutsetninger som er lagt til grunn, mener vi at kapasiteten på gnr/bnr 200/4009 bør ligge på ca. BRA 4160 og ikke mindre enn BRA 3700. Andre bebyggelsesformer kan gi andre utnyttelser og dette må selvfølgelig også vurderes ut fra et helhetsperspektiv gjennom detaljreguleringsprosessen.

1.3 Bebyggelsesmønster og vei

Det varsles om at regulert plassering av vei i randsonen av felt 11A revurderes i detaljreguleringen, og vi forstår med dette at dagens eksisterende veiplassering vurderes beholdt. Vi ser at dette løser adkomstforhold til eksisterende tomteinndeling, noe som vil være vesentlig rimeligere å gjennomføre, men stiller spørsmål til om dette vil gi den beste fremtidige utvikling av Frednesøya, når veien i praksis vil fungere som hoved-kobling mellom Porsgrunn sentrum og Kulltangbrua. Støyanalyser til reguleringssaken skal ta utgangspunkt i trafikkert fremtidsperspektiv, og vi tror at støy fra biler vil være vesentlig større etter utbygging enn hva som er tilfelle i dagens situasjon.

Dette gir selvfølgelig konsekvenser for støyforhold for både boligenes utearealer, og vil nødvendigvis også påvirke utforming av bebyggelsen. Men en trafikkert hovedvei gjennom et område vil i prinsippet dele området i to, og kan resultere i en mindre helhetlig utvikling av området. Vi antar at omlegging av veien som regulert vil medføre kostnader, og at omlegging av vei derfor vil være avhengig av kommunale midler gjennom et politisk vedtak. Dette gjelder Porsgrunns fremtid, og vi anmoder derfor om at en langsiktig vurdering av veiens plassering blir førende for saken.

1.4 Hensyn i detaljreguleringen

Det er flere hensyn som ikke er ivaretatt i dagens regulering som bør sikres gjennom detaljreguleringen. Disse er sikkert godt kjent, men nevnes her for sikkerhets skyld:

Adkomstforhold må sikres i forhold til nåværende tomtestruktur. Kjøreadkomst til boligene gjennom et ev. felles parkeringsanlegg kan sikres med anleggseiendom, men gangadkomst, utrykning, renovasjon og flytting, vareleveranse og vedlikehold må også sikres.

Kvaliteten til MUA arealer bør spesifiseres nærmere. Det gjelder f.eks. sol- og støyforhold, samt opparbeidelseskrav.

Miljøprogram, energikrav, overvannshåndtering og blå-grønn infrastruktur er temaer som vi mener hører med i reguleringssaker i 2019, og som ikke var så vanlig ved godkjenning av nåværende regulering i 2011.



1.5 Konklusjon

Vi ser at vedtatte reguleringsplan for Porsgrunn senter sør er et svært omfattende dokument som gir viktige føringer for en vellykket utvikling av byen. Likevel er flere av punktene nevnt i dette notatet vesentlige for en vellykket utvikling av Frednesøya gjennom det vedtatte bygge- og deleforbudet i kombinasjon med en detaljregulering. Vi håper at Porsgrunn kommune ser de mulighetene de nå har for å sikre en flott utvidelse av sentrumsområdene, og vil vektlegge et langsiktig perspektiv for å oppnå en vellykket utvikling av dette området.

Porsgrunn kommune

Postboks 128
3901 Porsgrunn

postmottak@porsgrunn.kommune.no

Saksnummer: 19/00750

Oslo, 13. mai 2019

Innspill til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nedre Frednes

Viser til brev fra Porsgrunn kommune datert 28. januar 2019, samt orienterende møte med Kristin Vindvad og Heidi Lange 10. mai 2019.

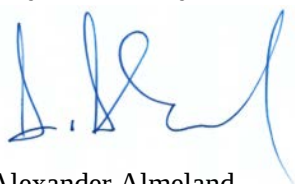
Som grunneier av betydelig areal innenfor planområdet (200/2445 og 200/2450), stiller vi oss positive til det igangsatte arbeid med ny detaljregulering av Nedre Frednes. Vi ønsker også tett dialog med kommunen i reguleringsprosessen, slik at vi får mulighet til å komme med synspunkter vedrørende våre planer og ønsker underveis i prosessen. Dette vil være nyttig, og kan være helt nødvendig for å oppnå en plan det er realistisk å utvikle etter.

Veiføringen over Frednesøya mener vi bør ligge slik veien ligger i dag. Det vil gjøre at en større del av utviklingsarealene har god tilknytning til viktige kvaliteter for området, som Hundremeterskogen og kanalen. Vi anser bolig som det viktigste formålet for våre eiendommer, og da vil direkte adkomst til omkringliggende friområder, uten kryssing av vei, kunne bidra til gode boforhold. Boligene i området syd for veien kan da henvende seg sydover og vestover - mot friområdene og gode solforhold. Dette danner også grunnlag for at bebyggelsen kan planlegges på en slik måte at støypåvirkning fra veien til uteoppholdsarealer reduseres.

Ved utvikling på tomtene/ arealene som ligger på utsiden av (nord for) dagens vei, vil man naturlig kunne henvende bebyggelsen ut mot elveløpet, og elvepromenade. Dette vil være en viktig kvalitet for denne siden – også her vil man kunne planlegge bebyggelsen på en måte som reduserer støypåvirkningen.

Vår klare oppfordring er derfor at veien fra rundkjøringen Kulltangvegen/ Skippergata/ Frednesøya og gjennom planområdet blir opprettholdt slik den ligger i dag.

Med vennlig hilsen
Citycon Norway AS



Alexander Almeland
Prosjektdirektør