

## NOTAT

### Detaljregulering for Heistad sentrum Tilbakemelding på innkomne merknader ved høring

Oppdragsnummer : 5361-00

Notat sendes : Porsgrunn kommune, plan

Kopi: Pans Veg Utbygging AS v/Gjermund Langslet

Forslag til endring av detaljregulering for Heistad sentrum – etter forenklet prosess – har vært på høring. Det kom inn 4 merknader. Merknadene kommenteres av forslagsstiller nedenfor.

#### **1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 27.01.2021**

Statsforvalteren har ikke innvendinger til at planendring kan gjøres i medhold av § 12-14 andre ledd. De har likevel noen generelle merknader til forhold som med fordel burde avklares på plannivå.

##### **1.1. Støy**

Kommunen oppfordres til å sørge for at det utarbeides støyfaglig utredning i tråd med retningslinjene, og at evt. nødvendige tiltak sikres gjennomført i planbestemmelsene.

Forslagsstiller mener at støy er godt ivaretatt i gjeldende planbestemmelser. Det er krav til at støyfaglig utredning skal utarbeides i forbindelse med byggesaken. Med denne planens detaljeringsnivå er det først på det stadiet man har grunnlag for å utarbeide en støyutredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningene og på uteoppholdsareal, samt vurderer avbøtende tiltak og effekten av disse.

Det er i forslag til planendring ikke foreslått endringer i bestemmelsene som gjelder støy, dette har derfor ikke vært tema i forbindelse med planendringen.

Det vises for øvrig til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, pkt. 1.6.3.

##### **1.2. Geoteknikk**

Kommunen oppfordres til å vurdere grunnforholdene og terrengstabiliteten nærmere og avklare eventuell fare, og innarbeide resultatene i planen.

Forslagsstiller ønsker at det ikke skal kunne reises tvil om terrengstabiliteten i planområdet. Derfor er Grunnteknikk AS engasjert til å vurdere områdestabiliteten i området. I denne forbindelse er det også gjennomført grunnundersøkelser som supplement til tidligere utførte undersøkelser. Notat datert 20.08.2021 gir en vurdering av områdestabilitet iht. gjeldende regelverk og NVEs veileder 1/2019. Områdestabiliteten for planlagte bygg i planområdet vurderes som tilfredsstillende. Lokalstabilitet må vurderes i detaljprosjekteringsfasen. Gjeldende reguleringsbestemmelser

inneholder krav til geotekniske vurderinger i forbindelse med prosjektering av tiltak i planområdet. Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser som følge av notatet.

I notatet anbefales at grunnundersøkelsene og områdestabilitets vurderingen meldes inn til NVE i tråd med deres anbefalinger. Dette er utført.

Sweco AS har gjennomført en uavhengig kontroll av notatet utarbeidet av Grunnteknikk AS, jfr. notat datert 27.09.2021. De er enig i de vurderingene som er gjort av Grunnteknikk AS.

## **2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, 15.02.2021**

### **2.1. Uheldig at utvidelse av gs-veg fører til at trerekka må fjernes, anbefaler at gs-vegen flyttes inn**

Mulighetsstudien og arbeidet med planendring har tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Innspill om utvidelse av gs-veg fra 3 til 5 m har kommet sent i prosessen. Forslagsstiller har valgt å være positiv til dette, og lagt det inn i planforslaget. Imidlertid dersom utvidelsen skulle tas ved å redusere byggeområdet, ville det ført til at hele mulighetsstudien måtte omarbeides, og arealtapet måtte bli erstattet. Lindetrærne er vokstvillige, og nyplanting når en evt. utvidelse måtte komme, vil kunne gi et godt resultat. Oppsummert mener forslagsstiller at utvidelse av gs-vegen slik fylkeskommunen foreslår, vil ha store negative konsekvenser for planlagt utbygging.

### **2.2. Det bør stilles krav til sykkelparkering**

Dette er ikke en direkte konsekvens av forslag til reguleringsendring. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om min. to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal min. en være under tak og med gode låsemuligheter. Vi tolker det slik at denne bestemmelsen vil gjelde for disse prosjektene, og at det er unødvendig å ta den inn i reguleringsbestemmelsene.

### **2.3. Torg og bebyggelse må opparbeides med fysisk skille mot gs-veg**

Forslagsstiller er enig i at både torget og utearealene foran bebyggelsen må utformes med et klart skille mot gs-vegen, og at dette må framgå av landskapsplanen. Dette er ikke noen direkte konsekvens av planendringen, da dette også gjelder for gjeldende reguleringsplan. Hvis kommunen ønsker at dette skal innarbeides som krav i planbestemmelsene, slik fylkeskommunen anbefaler, er forslagsstiller positiv til dette.

### **2.4. Landskapsplaner ønskes godkjent av fylkeskommunen**

Hvis kommunen ønsker at fylkeskommunen skal ha landskapsplanene til godkjenning før det gis rammetillatelse, har ikke forslagsstiller noen innvendinger til dette.

## **3. Heistad Fellesforum, datert 29.01.2021**

Det ble avholdt møte mellom utbygger og representanter for Fellesforumet 08.10.21. Her ble innholdet i forslag til planendring gjennomgått og diskutert. På vegne av Pans Veg Utbygging AS gis tilbakemelding på uttalelsen. Vi velger å gjøre dette punktvis:

### 3.1. «Høyere og mer massiv bebyggelse»

Forslag til planendring innebærer økt byggehøyde på inntil 500 m<sup>2</sup> av bebyggelsen i område SE1. Dette utgjør ca. 50% av den planlagte bebyggelsen i dette området, slik den er vist i mulighetsstudien. Dette utgjør det samlede økning av bebyggelsen.

For område SE2 og SE4 foreslås at høyeste bygg bytter plass, slik at SE2 økes fra kote +42 til kote +46,5, mens SE4 reduseres fra kote +46 til kote +43,5, altså en netto økning på ca. 1 meter i snitt. Et bytte av byggehøyde fra SE4 til SE2 vil, etter forslagsstillers oppfatning, være positivt for omkringliggende bebyggelse. En reduksjon av en etasje på felt SE4 vil være positivt for bakenforliggende bebyggelse og for naboene Skolebakken BRL, Ammundahagen BRL og Ammundahagen bofellesskap. En tilsvarende økning av en etasje på SE2 vil ikke gi tilsvarende negative påvirkning for naboer.

Det foreslås ikke endringer i utnyttelsesgraden for noen av områdene.

Oppsummert: det legges opp til en begrenset økning i byggehøydene. Det er vurdert at de forholdsvis små endringene i byggehøyder ikke kan forsvare krav om en mer prinsipiell diskusjon om byggehøyder på Heistad, og at endringene bør kunne behandles etter en forenklet prosess.

### 3.2. «Kort høringsfrist og manglende lokaldemokratisk deltakelse»

Det har vært et ønske fra utbyggers side å gjennomføre åpent møte med Heistad Fellesforum for å orientere om utbyggingsplanene, men dette har dessverre koronapandemien forhindret. Høringsfrist ble fastsatt av kommunen. Heistad Fellesforum valgte å sende uttalelse innen fristen. For å kompensere for den korte høringsfristen ble det gjennomført digitalt møte med representanter for fellesforumet 08.10.21, som nevnt ovenfor.

### 3.3. Savner redegjørelse for solforhold og silhuettvirkning

Som avtalt i møte med fellesforumet ble mulighetsstudien og sol/skygge-diagrammer, som begge var sendt inn til kommunen, men ikke del av det materialet som ble sendt på høring, sendt over etter møtet.

Heistad sentrum ligger omgitt av flere markerte høyder:

- Rett nordvest for planområdet ligger nærmeste bebyggelse på Øvre Heistad. Her ligger hoveddelen av bebyggelsen på ca. kote +39. Åsen fortsetter å stige nordvestover opp til Rugdevegen på ca. kote +85.
- Nord for planområdet ligger åsen ved Skoglivegen, med høyeste punkt på ca. kote +65.
- Nordøst for planområdet ligger Lundeåsen, med høyeste punkt på ca. kote +85.

De endrede byggehøydene vurderes å ligge langt lavere enn de bakenforliggende åsene, og vil ikke bryte silhuetten når området ses i fjernvirkning.

I tillegg er det utarbeidet fire landskapsnitt som viser den planlagte bebyggelsen i et større landskapsområde, sammen med en situasjonsplan som viser hvor snittene er lagt. Forslagsstiller mener at terrengnittene bekrefter vurderingene ovenfor. Dette materialet ble oversendt Heistad Fellesforum etter møtet, og vedlegges her.

### **3.4. «Hele planområdet må tilrettelegges for allmenhetens bruk og ikke virke ekskluderende»**

I gjeldende plan er det innenfor område SE1 krav til etablering av min. 1000 m<sup>2</sup> bydelstorg som skal «ha en utforming som bydelens viktigste møteplass og som uteoppholdsområde for beboerne i området.» I forslaget til endring er bydelstorget som skal ha funksjon som bydelens viktigste møteplass foreslått redusert til min. 800 m<sup>2</sup>.

I tillegg er det satt krav til et bydelstorg på min. 500 m<sup>2</sup> som kan inngå som del av felles leke- og uteoppholdsarealer for beboerne i området. Også dette skal være tilgjengelig for allmenheten. Det vurderes at den utformingen som dette torget er gitt i mulighetsstudien, som et område som vil være et naturlig gjennomgangsområde, med forbindelse fra både Pans veg, Breviksvegen og den offentlige gangsonen opp til PRK1, gjør at dette torget vil oppfattes å være tilgjengelig for alle.

I tillegg er det regulert offentlig park i område PRK1. Det er ikke foreslått endringer for denne parken.

### **3.5. «Økt andel boligutbygging på bekostning av næringsformål og offentlige formål»**

I gjeldende plan er det krav om at i område SE1 skal 1. etasje nyttes til «forretninger, kontor, allmennyttig formål og annen servicevirksomhet». I forslag til planendring er det foreslått at inntil 50% av fasadelengden også kan benyttes til fellesfunksjoner for boliger. For område SE3 er det ikke foreslått endringer. For område SE2 og SE4 er det ikke krav til min. andel næringsvirksomhet.

Det vurderes derfor at planendringen ikke innebærer noen vesentlig endring av andel boliger på bekostning av næringsformål og offentlige formål.

### **3.6. Øvrige innspill:**

- Beholde trerekka langs Breviksvegen: Dette har vært en av intensjonene med planendringen. Trerekka vil kunne beholdes ved planlagt utbygging av området. Dersom imidlertid det blir prioritert å bygge sykkelveg med fortau på denne strekningen, må imidlertid trærne felles, og det anbefales at det da kreves planting av nye trær.
- Innspill vedr. gangfelt: Innspillet tas med ved i forbindelse med detaljutforming.
- Kulturinnslag som f.eks. skulptur: Innspillet tas med og vurderes i det videre arbeidet.

## **4. Per Olaf Strøm, Molstadvegen 2, 29.01.2021**

Han er uenig i planendringen, og mener at trerekka langs Brevikvegen må stå, og at gs-vegen må flyttes tilsvarende inn. Det vises til kommentarer til fylkeskommunens innspill vedrørende dette, se pkt. 2 ovenfor.

# BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

		5 / 5
--	--	-------

## Vedlegg:

1. Vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk AS, datert 20.08.2021
2. Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, Sweco AS, datert 27.09.2021
3. Landskapssnitt, datert 11.02.2021
4. Situasjonsplan med snitthenvisninger, datert 11.02.2021