

Porsgrunn kommune

30.03.2023

Uttalelse til offentlig ettersyn av forslaget til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om offentlig ettersyn av forslaget til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 27.04.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill.

Det bemerkes at det ved utbygging av eksisterende energianlegg bør gis beskjed i god tid og at det må påberegnes 3 måneder til prosjektering.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen
Lede AS

Sondre Gautefald

Dokumentet er elektronisk signert

8.4.2023

Bekymringsmelding på vegne av Kjølnes ring 35, Morten og Monika Kiste og Kjølnes ring 37, Glenn H Brekke og Ann Kristin Kiste.

Ref. nr. 22/01409-17.

Vi ønsker med dette å ytre bekymring angående bygging av høyhus/studentboliger. Vi ser på skyggetegninger at vi store deler av året vil miste ettermiddagssol. Det er så klart en inngripen i bokvalitet i seg selv, men sannsynligvis også i forbindelse med eiendommens verdi ved eventuelt salg.

Videre har vi bekymring rundt fest og støy det kan medføre med tett opp til 300 nye naboer. Studenter vil selvsagt ha et fokus på fest og moro, og her vil vi anta at med så mange vinduer i vår retning vil det muligens bli støy opp til flere dager i uken.

Videre vil heller ikke skyggelagt dyrket mark være gunstig i forhold til modning av vekster.

På grunn av grunnforholdene er vi bekymret for setningsskader på hus og låver.

Mvh

Morten Kiste

Monika Kiste

Glenn H Brekke

Ann Kristin Kiste



Statens vegvesen

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128

3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Håkon Nedberg / 35581775

Vår referanse:
22/72303-6

Deres referanse:
22/01409

Vår dato:
27.04.2023

Uttalelse til reguleringsplan – Studentboliger Kjølnes USN – Porsgrunn kommune – Høring

Vi viser til mottatt brev datert 13.03.2023 med høring av planarbeid.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale vegger, gater og løsninger for gående og syklende.

Våre merknader

På bakgrunn av vår rolle i planleggingen vil vi nevne viktigheten av en helhetlig planlegging og at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling.

Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

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

Kontoradresse
Cjerpensgate 10
3716 SKIEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten. Nye utbyggingsområder fordrer ofte ny infrastruktur. Det bør før utarbeidelse av reguleringsplaner eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafiksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet.

Vi ber om at det utarbeides utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav. Det må klart gå frem av bestemmelsene at rekkefølgekravene sikrer tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafiksikker adkomst for kollektiv, kjørende, syklister og fotgjengere samt tilfredsstillende teknisk infrastruktur. Med infrastruktur menes blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann og energiforsyning.

Når det gjelder klimaendringer er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger. Vi vil her nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.

Med hilsen

Eivind Gurholt
seksjonsleder

Håkon Nedberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Ottersen, 33 37 11 91

Uttalelse til reguleringsforslag - Porsgrunn - studentboliger Kjølnes - Campus Porsgrunn - detaljregulering - reguleringsplan - planid 2000

Vi viser til oversendelse av planforslag 13. mars 2023.

Saken gjelder

Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN, gbnr 45/28 m.fl. i Porsgrunn kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nye studentboliger tilknyttet universitetsområdet på Kjølnes. I tillegg legger planforslaget til rette for noe tjenesteyting og parkering på bakkeplan. Studenthuset Fabrikken samt en mindre trafobygning omfattes også av planen.

Planområdet utgjør ca. 10,9 daa og ligger øst for, og i nær relasjon til Universitetet i Sørøst-Norge i Porsgrunn, nord for fagskolen Vestfold og Telemark på Kjølnes.

Statsforvalterens rolle

Statsforvalterens fagavdelinger 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, barn og unges interesser og interesser knyttet til gravplasser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Statsforvalteren ved fagavdelingene ha innsigelse til planen.

For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag.



Fagavdelingenes vurderinger

Samfunnssikkerhet og beredskap

I tråd med krav etter plan- og bygningsloven § 4-3 er det utarbeidet ROS-analyse. Denne er basert på gjeldende veileder fra DSB (2017), og konkluderer med behov for tiltak for å håndtere flom i vassdrag og overvannsflo.

Det er utarbeidet et notat fra Grunnteknikk as som omhandler områdestabilitet. Dette er datert 05.09.2022, og konkluderer med at planområdet ikke ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde for områdeskred, og områdestabiliteten vurderes derfor tilfredsstillende. Det er videre lagt inn krav i planbestemmelsene 2.2.5 og 6.1 at geoteknisk rapport må foreligge og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker.

Planforslaget ivaretar foreslåtte tiltak og konklusjoner i ROS-analysen og fagrapporter gjennom hensynssoner og gjennom krav i bestemmelsene. Dette finner vi positivt. Det er også gode kildeanvisninger. Vi har imidlertid en merknad til overvannshåndtering som følger under i avsnitt *Vannforvaltning og overvannshåndtering*.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Planområdet omfatter mindre deler av en sidebekk til vassdraget Leirkup, som er en del av vannforekomsten Leirkup bekkefelt. Vi gjør oppmerksom på at Leirkup er en registrert sjøørretbekk, og denne sidebekken (kalt Storediket) er også sjøørretførende og har derfor stor verdi.

Det er positivt at vannforvaltning og naturmangfold vil bli hensyntatt ved at byggegrenser tilpasses slik at bekkeutløp ivaretas og forblir urørt, og at det vil bli gjort tiltak for å sikre bekkeutløpet for negative avrenninger under byggeperioden som er sikret i bestemmelsene.

Når det gjelder overvannshåndtering framgår det av planbeskrivelsen på side 36 at det kan være aktuelt å vurdere å benytte overflatevann til å lage vannspeil i sidebekken, og at dette kan vurderes som en del av videre prosjektering av overvannshåndtering. Vi fraråder dette, da etablering av vannspeil (type parkifisering) ikke er forenlig med en fornuftig forvaltning av vassdraget. Bekkeløpet bør bevare sin naturlige form i størst mulig grad, og vi advarer derfor å bruke en naturlig bekk til fordrøyning.

Vi oppfordrer isteden til at det tilrettelegges for fordrøyning innenfor planområdet ved hjelp av åpne overvannsløsninger i form av blågrønne tak, fordrøyningsbasseng, fangdammer eller regnbed (åpne forsengkninger som kan samle vann). Dette ville også hindre overbelastning av ledningsnett, eller tilførsel av store mengder forurenset overvann til vann og vassdrag. Vi viser videre til NVE sin veileder 4/2022 *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar*, som også tar opp dette og temaet «trygge flomveier».

Vi minner om at alle tiltak som påvirker vassdrag må søkes om *etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*, hjemlet i lakse- og innlandsfiskloven. Søknadsskjema finnes på våre hjemmesider.

Naturmangfold

Vi ser at det er utført en naturtypekartlegging etter NiN metodikk, og at det er konkludert med at planforslaget ikke vil ha noen negativ effekt på naturmangfoldet i området. Det er registrert forekomst av fremmede arter i planområdet; vinterkarse med svært høy risiko (SE), men dette er ivaretatt i bestemmelsen 2.2.6. Vi viser for øvrig til *forskrift om fremmede organismer*,



Landbruk

Vi registrerer at krav til buffersone mot dyrket mark i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 1.4.4 er ivaretatt. Videre er det vist til at byggets form og plassering også vil bidra til å gi ly for lyd, vind og lukt fra LNF-området på andre siden av Kjølnes ring.

Støy

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning som oppsummerer at studentboligene ikke er utsatt for støy over grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dB, og at utendørs oppholdsareal er under grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dB. Støyretningslinjen T-1442/2021 er lagt til grunn, og denne er også innarbeidet i bestemmelsene i pkt. 2.2.1. Støy i bygge- og anleggsfasen er også ivaretatt i bestemmelsene ved at det vises til T-1442/21 og tabell 4. Vi anser med dette at hensynet til støy etter støyretningslinje T-1442/21 er ivaretatt og sikret i planforslaget. Innendørs støynivå vil videre sikres gjennom byggeteknisk forskrift og av kommunen.

Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
fungerende fagsjef plan

Lene Ottersen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen - Transport og samfunn
Vestfold og Telemark fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua

2605 LILLEHAMMER
3702 SKIEN
0301 OSLO



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 27.04.2023
Deres dato: 13.03.2023
Vår referanse: 22/17965-7
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Liss Mirjam Stray
Rambo

Uttalelse - reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN - Porsgrunn kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 13.03.2023 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kjølnes USN studentboliger i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 27.04.2023.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med ny detaljregulering for Gnr/Bnr 45/28 (med flere) er å legge til rette for bygging av nye studentboliger tilknyttet Universitetsområdet på Kjølnes.

Planområdet er på ca. 10,9 daa, er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn og Kjølnes Syd. Planområdet er i samsvar med overordnet plan.

Fylkeskommune har tidligere uttalt seg til varslet om oppstart av planarbeid, jfr. vårt brev av 09.05.2022, hvor vi spesielt hadde kommentarer til klimavennlig areal og transport, barn og unge, samferdsel og klima og miljø.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foymsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Fylkeskommunens vurdering

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder:

Barn og unge

Det er ikke planlagt familieboliger i planforslaget på bakgrunn av studentsamskipnadens erfarte boligbehov. Ettersom studentboligene ikke er familieboliger legges det heller ikke opp til arealer med bruksspesifikke lekplapparat. Uteoppholdsarealet består av et grøntområde i vest og et aktivt uterom/kulturtorv i området mellom bygningene. Det er barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet til campusområdet, med trygg adkomst fra planområdet.

Fylkeskommunen mener planen legger opp til et uterom godt tilpasset behovet til unge/studentere i form av en skjermet møteplass for som er tilgjengelig, har rom for ulike aktiviteter og knytter seg til aktiviteter i eksisterende studenthus i planområdet.

Planfaglig veiledning - Samferdsel

Fylkeskommunen minner om at en plan av denne typen som ikke legger til rette for parkering for studenter fort kan ende opp med at det likevel blir etablert parkering når studentboligene skal tas i bruk, siden mange studenter har bil nå for tiden.

For få år siden ble det planlagt og bygd nye studentboliger ved universitetet i Bø. Da boligene sto ferdige og skulle tas i bruk ble presset på kommunen for å skaffe nytt parkeringsareal for stort til at kommunen klarte å ivareta den opprinnelige intensjonen. Det endte opp med at ny parkeringsplass ble bygget i ett grøntområde.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Sigurd Rodskier Lenes
Fungerende plankoordinator

Liss Mirjam Stray Rambo
rådgiver
liss.mirjam.stray.rambo@vtfk.no



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Sigurd Rodskier Lenes- koordinering/planfaglig	tlf. 90 64 02 37	e-post: sigurd.lenes@vtfk.no
Liss Mirjam Stray Rambo – planfaglig	tlf. 93 02 57 72	e-post: liss.mirjam.stray.rambo@vtfk.no
Dag Steinar Ragvin – samferdsel	tlf. 941 69 476	e-post: dag.steinar.ragvin@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
PORSGRUNN KOMMUNE		Postboks 128	3901 PORSGRUNN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG

Innspill til «Reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN» planID 2000

Dette innspillet er utarbeidet av tre ansatte ved USN som er opptatt av og engasjert i utviklingen av campus Porsgrunn. Våre bakgrunner og fagområder er blant annet økologi, klima og miljø, arkitektur og arealplanlegging. Gjennom initiativet «Grønn lunch» har vi sammen med andre dannet et forum for å diskutere og jobbe med bærekraft ved campus Porsgrunn. Dette innspillet har utspring i det samme initiativet.

Forslaget til reguleringsplanen for nye studentboliger på campus omregulerer et område på 11,6 daa med hensikt på å etablere inntil 270 hybelenheter. Fra før er det utarbeidet en delplan for campusområdet, «Campusutviklingsplanen» som ble vedtatt i 2020.

Hovedinnspill:

For å sikre en god og forutsigbar utvikling av campusområdet bør en ny reguleringsplan utarbeides for hele området. En slik plan kan sikre utvikling av området i tråd med innsatsområdene som er foreslått i «Campusutviklingsplanen» blant annet:

- Stryke forbindelsen mellom byen og campus
- Bedre tilretteleggingen for sykkel og gang
- Redusere bilbruk og parkering
- Tilgjengelighet, trygghet og lesbarhet

«Campusutviklingsplanen» har flere forslag for hvordan dette kan oppnås og noen av dem er; redusere areal benyttet til parkering, definere fire akser mellom campus og byen med bedre tilrettelegging for gående og syklende, gjøre området rundt Leirkup mer tilgjengelig for campus og etablere nye og videreutvikle eksisterende møteplasser og uterom.

Campusutviklingsplanen sier også at «Fremtidig arealutvikling skal gå på bekostning av parkeringsarealer fremfor eksisterende grønnstruktur og møteplasser ute».

I tillegg vil en større reguleringsplan kunne se helheten av konsekvensene utbyggingen av studentboliger får og løfte diskusjonen rundt utvikling av campus til et høyere nivå. Hvordan kan campus Porsgrunn reflektere og danne grunnlag for USNs visjon om en bærekraftig og nyskapende identitet? Hvordan skal vi løse dagens og fremtidens utfordringer i vår egen «bakhage»?

En ny reguleringsplan med et større arealomfang kan også føre til at kravet om konsekvensutredning for etablering av nye boligområder som er i strid med kommuneplanens arealdel blir fulgt opp. En konsekvensutredning har til hensikt å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i utarbeidelsen av nye planer og ved vurderingen av planforslagene. En konsekvensutredning er et objektivt og etterprøvbart faktagrunnlag som kan avdekke ukjente forhold og forsterke forståelsen av aktuelle tematikker og konsekvenser av planleggingen. Dette kan føre til bedre planlegging og mer opplyste avgjørelser.

Grøntområder

Forslaget til reguleringsplan tar litt av parkeringsareal på campus og omgjør det til byggeområde for de nye studentboligene. Den planlagte utbyggingen går ikke direkte utover grøntområdene på campus, men planforslaget har ført til at de ca 80 parkeringsplassene som kan gå tapt i utbyggingen skal reetableres utenfor planområdet.

Illustrasjonen under viser området hvor det planlegges å etablere omtrent 80 nye parkeringsplasser.



Fra før er det lite grøntområder på campus og ved ankomst fra nord, som er hovedadkomst for de som kjører bil, tar tog og andre, fremstår området som en asfaltørken. Etableringen av de nye parkeringsplasser går på bekostning av omtrent 2000 kvadratmeter med grøntområde og forringer den visuelle kvaliteten av campusområdet fra nord. Grøntområdene på campus består i stor grad av plen og har lite variasjon.

Innspill:

Det er positivt at den planlagte utbyggingen ikke skjer på grøntarealer, men planene om å reetablere tapte parkeringsplasser går på bekostning av disse arealene. Dette understreker behovet for en helhetlig planlegging for *hele* campusområdet. Grøntområdene på campus bør forsterkes; det bør både blir flere av dem og de bør blir mer innholdsrike med mer beplantning og artsmangfold.

Uteoppholdsareal

Planbestemmelsene inneholder ingen bestemmelser om størrelsen av uteoppholdsareal til de nye boligene eller hvilket areal som kan medregnes som uteoppholdsareal.

Innspill:

Uteoppholdsarealet bør sikres gjennom et minimum krav til antall kvadratmeter i planbestemmelsene. I tillegg bør bestemmelsene inneholde begrensninger om at kantareal eller områder med liten bredde ikke kan regnes som uteoppholdsareal.

Det er en svært høy tetthet av boliger innenfor planområdet og antall beboere bør tas i betraktning ved definering av et slikt minimumskrav.

Byggets form og tilpasning til omgivelsene

Forslaget til reguleringsplanen legger opp til et bygg med 4-6 etasjer. Det meste av den omkringliggende bebyggelsen har 2 etasjer, med unntak av Delta-bygget som er høyere på et lite område. Kjølnessområdet er stor sett helt flatt og en ny bygning med 6. etasjer her vil bli synlig på lang avstand fra flere steder i Porsgrunn.

Innspill:

Maksimal høyde i reguleringsplanen bør senkes til 2-4 etasjer for bedre tilpasning til omgivelsene. I forslag til ny reguleringsplan bør fjernvirkningen av planen illustreres.

Bokvalitet

«Studentenes helse- og trivselsundersøkelse» fra 2022 viser at 29% av studentene i Norge ofte savner noen å være sammen med og at 1 av 5 føler på utenforskap og isolasjon.

I det planlagte forslaget til nye studentboliger vises det liten variasjon i boligtypene. Det planlegges til sammen 175 hybler og 8 leiligheter hvor et fellesrom deles mellom 7 hybler. Hyblene uten felles oppholdsrom blir så små at de ikke passer til å ta imot besøk fra venner eller familie. Forslaget inneholder noe fellesrom for sosialt samvær: et stort fellesrom med kjøkken i 1. etasje, et felles boligrom i 2.-5. etasje og et kinorom i 5. etasje.

De mange små hyblene fører til at bygget får en lang midtkorridor i hver etasje. Her er det ingen vinduer som gir naturlig lysinnfall eller kontakt til ute. Det er heller ingen møteplasser eller oppholdssoner i kommunikasjonsarealet. Utformingen gjør at bygget innvendig vil fremstå som repetitivt og det kan føre til at det er vanskelig å orientere seg.

På grunn av planløsningen og byggets form blir 52 av hyblene ensrettet orientert mot nord/øst. «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Bestemmelser og retningslinjer» 2.1.2.2 tillater ikke en slik orientering for nye boliger i Porsgrunn.

Innspill:

Kravet mot ensidig nordlig eller østlig orientering av boliger bør legges til grunn i planforslaget for å sikre tilstrekkelig dagslys og dirkede sollys i alle boenhetene.

En større variasjon av ulike boligtyper og flere større eller delte leiligheter kan bidra til en løsning med mindre gangareal og at alle boligene har tilstrekkelige lysforhold. Det bør planlegges flere og mer varierte fellesarealer for sosialt samvær som passer for både store og mindre grupper.

Fra: [Paal Kulien](#)
Til: [Porsgrunn Postmottak](#)
Kopi: [Heidi Lange](#); [Mette Moen](#); rune@rose-forvaltning.no; [Christer Wennersten](#)
Emne: Svar fra gårdeier Kjølnes Ring 30/Kjølnesbygg AS - forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN på høring
Dato: tirsdag 2. mai 2023 10:34:15
Vedlegg: [image001.png](#)
[image002.png](#)

Hei,

Viser til oversendt forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN.

Vi vil først starte med si at vi er positive til at våre naboer utvikler sine tomter og med det gjør området til et enda mer attraktivt sted.

Det er to forhold vi ønsker å kommentere og som vi ber om ytterligere redegjørelse for.

1. Som adressert i forslag og e-post under legges deler av reguleringen over vår tomt. I utgangspunktet er dette en del av tomten som det vil kunne være muligheter for å avhende, men vi kan ikke se at det har vært noe dialog med oss eller tidligere eier for hvordan dette evt. skal kompenseres. Blant annet mister vi fire parkeringsplasser som det i dag er inntekter på. Selv om det ikke er planer for det, ber vi om at det redegjøres fra ansvarlig part hvordan de har tenkt å håndtere dette.
2. Vi ser og at forslaget legger opp til at de skal redusere dagens parkeringstilbud på sin tomt med nær 60%. Forslaget beskriver at de har et ønske om å få flere over på annen type transport, men vi stiller spørsmål med om dette er en gjennomførbar og gjennomtenkt strategi. Vi er redd de flytter parkering over til andre naboer og plasser som i dag ikke er tiltenkt parkering. Vi har i dag en parkeringsplass som har belegg i samme sykluser som naboen og er bekymret for hva dette praktisk vil bety for vår parkeringsplass og områdene rundt fremover.

Vi ber om at vi holdes informert og håper vi får til en god dialog rundt dette prosjektet fremover.

Paal Kulien

Teknisk eiendomsforvalter

Mobile: +47 906 46 106

E-mail: pk@listerforvaltning.no

Lister Forvaltning AS

Østre strandgate 1

4610 Kristiansand

NORWAY

www.listerforvaltning.no

Fra: Post Listerforvaltning <post@listerforvaltning.no>

Sendt: tirsdag 25. april 2023 22:02

Til: Mette Moen <mette@listerforvaltning.no>; Paal Kulien <pk@listerforvaltning.no>

Emne: VS: Brev til Kjølnesbygg as - forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN på høring

Her er oppfølging på denne.

Fra: Heidi Lange <Heidi.Lange@porsgrunn.kommune.no>

Sendt: mandag 24. april 2023 13:45

Til: Post Listerforvaltning <post@listerforvaltning.no>

Kopi: Marius Lid <marius.lid@porsgrunn.kommune.no>

Emne: SV: Brev til Kjølnesbygg as - forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN på høring

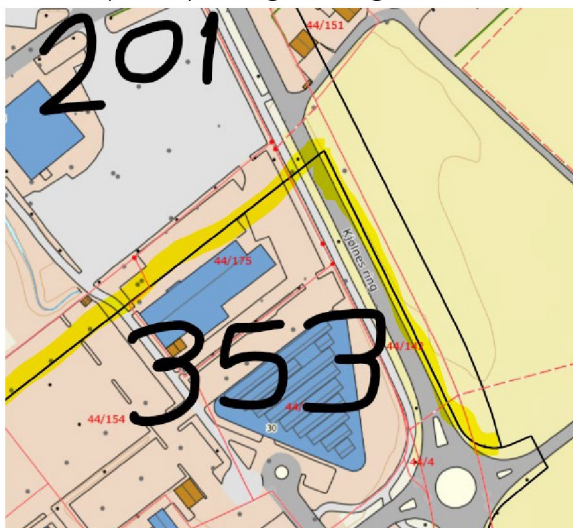
Hei igjen.

Viser til telefonsamtale i dag, og bekrefter at dere gis utvidet høringsfrist til 02.05.2023.

Vedlagt følger som avtalt også pdf av plankart og bestemmelser til plan 353 (Kjølnes syd), som gjelder for store deler av deres eiendommer.

I tillegg er det en gammel plan 201 (fra 1967, uten bestemmelser) som i dag berører deler av gbnr. 44/154, og som inngår i det nye planforslaget. Denne gamle reguleringsplanen dekker et stort areal, så se arealplankart2, som dekker dette området. Siden det ikke ble laget bestemmelser til denne gamle reguleringsplanen, er det bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjør seg gjeldende her.

Enkelt illustrert avgrensning mellom reguleringsplanene som gjelder i dag; tynn sort (forsøkt gulmerket) viser planavgrensningene:



Det nye planforslaget dekker over noe av eiendommen deres i nordøstre hjørne (vi er ikke kjent med at det er konkrete planer om å endre den opparbeidede parkeringen her, men intensjonen er at planforslaget skal kunne åpne for en mulig utvidelse av trafo/energianlegget og sikre nødvendig tilkomst til dette):



Med vennlig hilsen

Heidi Lange

Arealplanlegger
Byutvikling

Porsgrunn kommune

Fra: Heidi Lange

Sendt: torsdag 20. april 2023 13:12

Til: post@listerforvaltning.no

Emne: Brev til Kjølnesbygg as - forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN på høring

Hei,

Vi har forsøkt å sende et høringsbrev til Kjølnesbygg as via Altinn (ekspedert ut fra oss den 10.03.2023), da det nå pågår planarbeid i området på Kjølnes.

Ettersom det kan synes som at brevet ikke ble åpnet digitalt den første tiden, har det også blitt sendt som utskrift i ordinær postgang i etterkant. Dette utskriftsbrevet er igjen nå kommet i retur til oss pga. «Ukjent adresse» (ettersom det er sendt til eiendommens adresse, Kjølnes Ring 30).

Høringsfristen går ut den 27.04.2023, så vi ønsker derfor å sende på epost for å få fortgang, og for å forsikre oss om at dere er gjort kjent med brevet (se vedlegg).

Alle høringsdokumentene og planforslaget ligger for øvrig tilgjengelige her:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/har-du-sett-det-nye-forslaget-til-reguleringsplan-for-studentboliger-kjoelnes-usn-planid-2000/>



Med vennlig hilsen

Heidi Lange

Arealplanlegger
Byutvikling

Porsgrunn kommune

