



PORSGRUNN KOMMUNE

Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader til offentlig ettersyn, med rådmannens kommentarer *Reguleringsplan for Nedre Frednes – PlanID 391*

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 05.08.2020

Naturmangfold

Det er særlig de store trærne i området som er av viktig verdi for naturmangfoldet, inkludert to forekomster av utvalgt naturtype *hule eiker*. Den beste måten å sikre slike trær i reguleringsplan er ved bruk av «grønt» arealformål, *grønnstruktur – offentlig friområde*, i kombinasjon med bruk av hensynssone *bevaring naturmiljø* med bestemmelser. Til arealformålet *grønnstruktur* er det satt en bestemmelse (punkt 3.3.1) som beskytter rotsonene til trærne og har krav om at trærne skal inngjerdes i anleggsperioden. Bestemmelse knyttet til hensynssone *bevaring naturmiljø* (punkt 4.4.) sier at naturverdier skal ivaretas og tiltak gjennomføres med særlig hensyn til naturmangfoldinteressene.

For noen områder i plankartet er det motstrid mellom intensjonen om å ivareta trærne og mulig plassering av bygninger. For eksempel er det tegnet byggegrensene innenfor hensynssonen (H560_5) til treet med størst naturverdi i planområdet. Hele treet sine hensynssone må inkluderes i arealformålet *grønnstruktur*. Videre må det vurderes om byggegrensene som går innenfor H560_1 må justeres for å ivareta hensynssonen. Eiketreet som er gitt hensynssonen 5660_4 er en utvalgt naturtype som er viktig å ivareta, her går byggegrensene midt gjennom hensynssonen. Bestemmelsen knyttet til hensynssonen må styrkes ved å nevne tiltak i rotsonen og inngjerding i anleggsperioder, tilsvarende bestemmelsen knyttet til *grønnstruktur*.

Barn og unge

Det er satt arealkrav for småbarns lekeplasser i bestemmelsenes punkt 3.1.6. I samme punkt står det at arealkravet kan fravikes i områder med høy boligtetthet. Dette er en uheldig formulert bestemmelse, og det anbefales at fravikelser fra viktige bestemmelser heller behandles som en dispensasjon, med tilhørende krav, jf. pbl kapittel 19.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Rådmannen er enig med Statsforvalteren at boligområde B reduseres slik at formålsgrensen følger hensynssonen i H560. Adkomst til boligområde B skal fortrinnsvis komme fra sør via Kulltangvegen. Bestemmelsene foreslås justert deretter. Avkjørselen som i dag er fra vegen Frednesøya til boligområdet B må likevel opprettholdes pga. behov for enkel tilgang til teknisk bygg (BAB1), jf. innspill fra Skagerak Nett AS.

Naturmangfold

- Hensyn til naturmangfold og H560_1-2 blir ivare tatt ved å redusere boligformål (B). Området foreslås regulert til offentlig friområde med hensynssone.
- Byggegrensen foreslås endret og lagt utenfor Hensynssone H560_4. I tillegg foreslås ekstra byggegrense 5m mot eksisterende trafobrygg (BAB2).
- Det foreslås lagt inn bestemmelse som ivare tar naturtyper under anleggsperioden.

Barn og unge

Krav om lekeplasser er tilstrekkelig innarbeidet i bestemmelsen, og det foreslås rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding for de enkelte byggeområdene. Det blir ikke regulert inn eget arealformål for lek, siden dette vil gi lite fleksibilitet for utbyggingen i de ulike byggeområdene, når det ikke foreligger konkrete planer.

- Punkt 3.1.6 i bestemmelsene foreslås justert slik at setning som åpner for avvik fra arealkravet er fjernet.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 03.08.2020

ATP Grenland

Planen legger til rette for sentrumsnære boliger med fokus på bærekraftige løsninger som kan bidra til en framtidig utvikling av området og arealbruk som reduserer transportarbeid og utslipp av klimagasser. God tilgjengelighet for kollektiv brukere, gående og syklister skal prioriteres, elvepromenaden skal videreføres og viktige grønne strukturer ivaretas.

Barn og unge

Det er uheldig at det i plankartet ikke er satt av definerte lekeplasser.

Samferdsel

Det må planlegges for tilstrekkelige dimensjoner på hovedvegen Frednesøya gjennom planområdet og gjøres tiltak for å sikre framkommeligheten. Det er foreslått en rekke konkrete tiltak.

Blå hovedrute for sykkel gjennom planområdet bør reguleres med minimum 6 meters bredde for å sikre mulig ny utvidelse. Ved rundkjøringa i nord er det regulert for smalt, og må utvides.

Plankartet mangler regulering i høydenivåer, noe som må synliggjøres ved bruene i sør. Noe areal skal være under bruene mens annet på bruene.

Kulturarv – Automatisk freda kulturminner

Automatisk fredete kulturminner som skal bevares på stedet skal fremstilles i reguleringsplan som hensynssone SOSI kode 730. De to H570-områdene, i plankart og bestemmelse, må endres til H750 for å sikre kulturminnene riktig vern. Bestemmelsen endres til:

«Automatisk fredet kulturminne H730_1 og H730_2 – båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller skjule de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

Nyere tids kulturminner

Volum og arealbruk innenfor Nedre Frednes må tilpasses omgivelsene, landskapsrommet og områdets historiefortelling. Dette er i hovedsak ivare tatt i planen, med rom for ytterligere tilpasning.

Restene av kanalen må holdes åpen, og det er en god idé å åpne kanalen videre i retning det fredede området.

Område B bør gis et grønt preg på ikke-bebygd areal gjennom reguleringsbestemmelser, og ha en utpreget oppdelt bebyggelse, noe som kan tydeliggjøres i bestemmelsene. Utnyttelsesgraden og volumene bør vurderes redusert noe, også av hensyn til den verneverdige bebyggelsen på Sundjordet.

Sundjordet må opprettholde sin kommunikasjon med elva, noe som kunne vært konkretisert tydeligere i planen.

Fylkeskommunen mener byggehøyder på kote 28 på de kombinerte arealene er høyere enn de vil anbefale, og ønsker en større grad av tilpasning.

Rådmannens kommentar:

Barn og unges

Rådmannen ser utfordringer med å definere areal til lekeplass før de enkelte byggeområdene er planlagt nærmere. Det er flere eiere i byggeområdet, derfor er det lagt inn bestemmelser som ivaretar krav til lekeplassen. Bestemmelsene er etter høring foreslått justert og presisert slik at funksjonskrav, krav til størrelse, avstandskrav og kvalitetene på lekeplassene kommer tydelig fram.

Samferdsel:

- For å redusere antall avkjørsler fra vegen Frednesøya foreslås det å samle innkjørsel inn til områdene via SGG1-3 med forutsetning om at det etableres fysiske skiller mellom SGG1-3 og KOMB2-5. Avkjørsler ved bensinstasjonen KOMB1 og ved KOMB2 videreføres som dagens løsning.
- Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs vegen Frednesøya utenfor det enkelte byggeområde. Utforming av fortau og avkjørsel blir ivaretatt gjennom teknisk plan.
- Adkomster til byggeområdene er foreslått endret etter høring og det er ikke lengre behov for rekkefølgekrav om stengning av eksisterende avkjørsler.
- Tilstrekkelig veiareal på den kommunale (vegen Frednesøya) er avklart med Kommunalteknikk, og tar utgangspunkt i dagens situasjon. Siden vegen grenser til kommunal eiendom og grønnstruktur er det vurdert at det ikke er behov for å regulere inn annen veigrunn i plankartet.
- Rådmannen ønsker ikke å regulere inn sykkelvei med fortau langs vegen Frednesøya, da dette vil kreve betydelig areal. Samtidig legges det til rette for at syklende kan benytte promenaden (SGG1-5) eller regulert fortau (SF1) for å komme fra boligene til dagens GS nett.
- Etablerte bussholdeplass blir videreført som opparbeidet i dag.
- Det reguleres inn fortau langs SVG2 mellom bussholdeplass og rundkjøring. Det reguleres annen veigrunn mellom fortau og veiareal for å øke trafiksikkerheten.
- Frisiktsoner er tegnet inn plankart.
- Det er i dag etablert et stinett rundt kanalen, og dette møter gang og sykkelvei (SGS1) mellom Sundjordetkanalen og byggeområdet B. Det er også en gangbru over Sundjordetkanalen nærmere Kulltangbrua i dag. Denne er ikke beregnet for annet enn gangtrafikk og det er foreløpig vurdert som tilstrekkelig.
- Det er i dag en turvei fra promenade og langs sundjordkanalen som møter GS vei mellom kanalen og boligområdet B i planforslaget.

Bredden på gang og sykkelvei langs Sundjordkanalen vurderes tilstrekkelig, siden den må ses i sammenheng med løsningen videre ved Down Town. Løsningen er nylig opparbeidet og skiller allerede gående og syklende.

Det er nå skilt på ulike høydenivåer i plankart.

Automatiske fredet kulturminner

Hensynsone bevaring kulturmiljø (H570) endres til Hensynsone båndlegging kulturminne (H730). Bestemmelse endres i henhold til tilbakemelding.

Nyere tids kulturminner

- Rådmannen vurderer at det er begrensede muligheter for å åpne kanalen videre mot Down Town, på grunn av omfattende infrastruktur anlegg i grunnen. En utvidelse vil også begrense utbyggingsmulighetene betydelig i område B.
- Dagens kanal reguleres i plankartet med hensynsone H560 Bevaring natur. Den grønne karakteren sikres ved å regulere området rundt kanalen til friområde og delvis med hensynsone. På nåværende tidspunkt er det ingen planer om å åpne kanalen i retning av det fredede område.
- Området B grenser til offentlig friområde og Sundjordetkanalen. Utnyttelsesgrad i området B foreslås redusert etter høring, med utgangspunkt i skisseprosjekt. Det foreslås bestemmelser for å opparbeide lekeplassene med grønt preg.
- Boligstruktur innenfor området B trappes ned mot eksisterende bebyggelse. Det åpnes for at bygningene kan bygges med maks. 2-3 etg mot Sundjordet og langs Kulltangvegen for å ivareta småhuspreg. Det åpnes for litt høyere bygninger mot veggen Frednesøya, som en overgang mellom eksisterende småhusbebyggelse på Sundjordet og nye leilighetsbygg mot elva.
- Rådmannen er enige i at det er viktig å sikre siktlinjer. Det reguleres forbindelse mellom byggeområder mot elva som ikke kan bebygges. Det foreslås i tillegg bestemmelse for området B, som sikrer siktlinje mellom Kulltangvegen og SGG2 mot elva.
- Godkjent utbyggingsprosjekt i KOMB5 (Frednes Brygge 2) viser bygg med 5-7 etasjer. Høyden trappes ned fra elva mot veggen Frednesøya. For andre byggeområder langs elva er det gjort en ny vurdering etter høring, og det vurderes at høydene på KOMB3 og 4 bør reduseres med en etasje. Dette sikrer nedtrapping mot KOMB1 (dagens bensinstasjon) og mykere overgang til friområde og område B.

3. Statens vegvesen, datert 23.06.2020

Statens vegvesen uttaler seg som vegeier for riksvegnettet, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet. Vegvesenet kommenterer den del av planen som berører rv. 36. Statens vegvesen forventer at følgende innarbeides i planen:

- Rv 36 med tilhørende sideterreng må reguleres til offentlig veg og annen veggrunn.
- Det må reguleres inn minst 6 meter på hver side av Frednesbrua til hensynsone, med tilhørende bestemmelse om at det ikke vil være lov med oppbevaring eller faste installasjoner.

Støy og luft bør vurderes å utredes bedre i planarbeidet.

Det burde vært en avklaring på eierforholdene under Frednesbrua, da det i matrikkelen vises at Porsgrunn kommune er hjemmelshaver.

Planoppstart til ny rv. 36 mellom E18, Skjelsvik og Skyggestein vil sannsynligvis bli varslet i nær framtid. Planarbeidet vil kunne påvirke foreliggende reguleringsplan, og det bes om at dette hensyntas i den grad det er mulig.

Rådmannens kommentar:

Etter dialog med SVV er plankart oppdatert med forslag om offentlig veg og annen veggrunn på 1.5 m rundt rundkjøring (RV36), og en sikringssone på 10m fra brukar på hver side av Frednesbrua. Bestemmelser er oppdatert med endringene.

Det er utarbeidet trafikk- og støyanalyse av Vianova som avklarer støy og støv ved økt trafikk, etter dialog med SVV vurderes denne rapporten som tilfredsstillende.

Vedrørende eierforhold under brua må dette avklares uavhengig av planarbeidet.

Det er for tidlig i planprosessen for ny RV 36, til å konkludere om denne planen vil påvirke planforslaget Nedre Frednes nevneverdig.

4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 09.06.2020

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

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

5. Kystverket Sørøst, datert 11.08.2020

Porsgrunnselva trafikkeres av nyttefartøy, og det må ikke planlegges tiltak som vil svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i elva. Plandokumentene inneholder ikke noen vurdering av hvorvidt etablering av bryggeanlegg i elva kan få konsekvenser for sikkerheten eller ferdsele i elva. Kystverket Sørøst gir planfaglig råd om å foreta denne vurderingen *før* vedtak av planen.

Det er viktig for sjøtrafikken at man kan navigere trygt etter navigasjonsinstallasjonene, og det er derfor viktig at det ikke settes opp lyskilder som gatelys, flombelysning etc., som gjør det vanskelig å navigere i leden eller inn til kaianlegg i området. Kystverket Sørøst forutsetter at det i bestemmelsene tas med følgende: «*Gatelys og annen belysning må være skjermet ut mot Porsgrunnselva slik at den ikke er til sjenanse for sjøtrafikken i området.*»

Alle tiltak som kan få betydning for sikkerheten eller ferdsele i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, jf. havne- og farvannsloven § 14. Søknadsplikten foreligger for tiltak i Porsgrunnselva, Koltangsundet og Kanalen. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er *selvstendig* og gjelder parallelt med eventuell søknadsplikt etter annet lovverk.

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for farleden i forbindelse med småbåthavn etter høring. Utredningen konkluderer med at småbåthavnen ved Nedre Frednes ikke vil påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten for nytteferrikken i vesentlig grad. Da foreliggende planer ikke er detaljert anbefales det i utredningen at mer detaljerte planer forelegges både Kystverket og Grenland Havn før igangsettingstillatelse gis. Dette vil sikre at sikkerheten både for nytteferrikken og fritidsbåtene ivaretas. Dette foreslås sikret i bestemmelse.

Kystverkets forslag til bestemmelse om gatelys og annen belysning foreslås tatt inn i planbestemmelsene.

Tilsvarende er bestemmelse om tillatelse etter havne- og farvannsloven §14 foreslått tatt inn i planbestemmelsene.

6. Skagerak Nett, datert 10.06.2020

Elektriske anlegg i planområdet:

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Eksisterende høyspentkabler:

Det kan iverksettes tiltak (inkl. planting av trær) inntil 1 meter fra kabelgrøften, målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Tilkomst til kabelgrøftene må ikke hindres, og det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører overdekning av kabler.

Nettstasjon:

Det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nettstasjoner, avhengig av effektbehovet til planområdet. Areal til frittliggende nettstasjon må åpne for plass og adkomst med kranbil (med støttebein), vanligvis arealbehov på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m². For nettstasjoner over 8 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Frittliggende nettstasjoner ønskes plassert minimum 3 m fra veikant og utenfor vegens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelveg regnes også som veikant. Nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet. Det anbefales at nettstasjonen plasseres min. 10 m fra ny bebyggelse, av hensyn til bl.a. akustisk støy. Byggegrenser mot nettstasjoner må synliggjøres i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 m. Det stilles særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg, kode 1510.

Kostnad knyttet til strømforsyning:

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som nettselskapet har til eksisterende traseer/nettstasjon.

Annet:

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Rådmannens kommentar:

Det ligger en eksisterende nettstasjon innenfor planområdet BAB1. Det foreslås en byggegrense på 5 meter rundt denne, og eksisterende adkomst blir videreført.

Når det gjelder forholdene som ønskes ivarettatt i bestemmelser;

- «Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål». Da nettselskapet ikke har angitt konkret behov i de forskjellige byggeområdene, er det ikke mulig å definere arealformål på dette tidspunktet i planarbeidet.
- «Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-område samt i areal regulert til utbyggingsformål». Det er ikke LNF- områder i planområdet, men det åpnes for plassering i utbyggingsområdene.
- «Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad». Dette blir uforutsigbart og er ikke ønskelig å åpne for.
- «Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjonen» Nye nettstasjoner må forholde seg til fastsatt byggegrenser i hvert formål.

Formål 1500 er lagt inn i plankart siden det er to tekniske bygg i planen (BAB1-2), nærmere beskrivelse av tekniske bygg kommer frem av bestemmelsene.

Det er foreslått lagt inn dokumentasjonskrav om kabelpåvisning og avklaring med netteier før rammetillatelse gis.

For øvrig tas innspillene til orientering.

7. Frednes Brygge AS (KOMB2) (grunneier), datert 30.06.2020

Eiendommen som omfattes av KOMB2 består i dag av to adskilte seksjoner (nord og sør) med to ulike eiergrupperinger som har hver sine leietakerporteføljer. Det vil være svært viktig å få beholde atkomst inn- og utkjøringene som i dag, en i sør-enden og en i nord-enden av eiendommen.

Sentralt på bygget ligger hovedinngangen hvor det gjennom hele dagen ankommer varebiler for lossing og lasting. Da blokkeres trafikken foran hovedinngangen, og øvrige biler må kunne benytte enten nord- eller sør- atkomsten. Det er seks nødvendige besøkparkeringsplasser midt imot hovedinngangen til kontorbygget som må opprettholdes.

Frednes Brygge AS ber om å få beholde atkomstene til eiendommen slik de er i dag, noe som er avgjørende for en god trafikkavvikling inne på eiendommen, og for at leietakerne skal kunne motta besøk på en hensiktsmessig måte.

Rådmannens kommentar:

Område KOMB2 beholder begge eksisterende adkomster slik de foreligger i dag.

8. Seltor Bolig AS, for PMU Eiendom AS (KOMB4) (grunneier), datert 07.07.2020

Byggegrense

Byggegrensen på plankartet ligger ca. 9-10 m fra dagens elvekant. En endring med å sette byggegrense på 20 m fra dagens elvekant vil gi en forskyvning av byggegrensen inn på eiendommen med ca. 10 m. Det medfører at det byggbare området i KOMB4 reduseres med ca. 0,5 daa, som utgjør 25 % av feltarealet på 2 daa og betydelig mer på KOMB3. Ved å flytte byggegrensen får man i tillegg nesten bare leiligheter/boliger i rød støysone.

Det er allerede gitt rammetillatelse til bygg i KOMB5 som forholder seg til byggegrense som angitt i planforslaget, og eksisterende bygg i KOMB2 ligger over byggegrensen vist i planforslaget.

Bryggepromenaden vil få bredde ca. 10 m forbi KOMB5 og KOMB2. Ved å opprettholde byggegrense som vist i planforslaget, vil bryggepromenaden få omtrent lik bredde også forbi KOMB3 og KOMB4.

Ønsker at byggegrensene må opprettholdes som vist på plankart datert 31.03.20.

Bestemmelse om lamellbebyggelse

En bygningsstruktur med lamellbebyggelse gjør at bygningsmassen i liten grad vil kunne benyttes som støyskjerming av uterom og boliger. Det bør være mulig å justere noe på bygningsstrukturen, for at bygningsmassen kan danne noe mer skjermede uterom, samtidig som gavlvegg mot elva kan ivaretas.

Det ønskes følgende tilføyelse i bestemmelsene (kursiv):

«Bebyggelsen skal organiseres som en lamellbygning, med gavl mot elva. *Det tillates at bygningen får sprang/sideforskyving i fasaden og utformes med en lenger gavlvegg/fasade mot Frednesøya.*»

Plassering og utforming av parkeringskjeller

Det ønskes at det ikke settes ytterligere eller spesielle krav til utforming av parkeringsanlegg i reguleringsbestemmelsene, da utforming av disse er en fleksibilitet som man bør ha i prosjekteringsfasen.

Rådmannens kommentar:

Byggegrense:

Det er vurdert at byggegrensen mot elva videreføres fra gjeldende reguleringsplan ved områdene KOMB3 og KOMB4, som foreslått. Det kan ikke anbefales 20m byggegrense til elva som i tråd med KPA, da byggeområdene vil bli vanskelig å utvikle med gode bokvaliteter som følge av begrensninger pga. støy fra vegen.

Bestemmelse om lamellbebyggelse:

Bestemmelsen om utforming endres noe, og krav til lamellbygg fjernes slik at bygningsmassen kan endres for å ivareta støykrav. Det beholdes likevel krav om gavl og sideforskyvning mot elva for å ivareta intensjonen fra masterplanen.

Plassering og utforming av parkeringskjeller:

Det stilles ikke krav til utforming av parkeringsanlegg i reguleringsbestemmelsen. Tidligere foreslått ny innkjørsel til KOMB4 flyttes til SGG2 for å redusere antall innkjøringer langs vegen Frednesøya samt øke trafiksikkerheten rundt busstoppene.

9. Citycon Down Town Eiendom AS (grunneier), datert 10.07.2020

Bryggeanlegg innerst i kanalen

Citycon foreslår at plankartet endres slik at «bryggeanlegg» vist i skisse legges inn i plankartet som del av felt B, og at grensene mellom felt B og område VFV3 friluftsområde i sjø og vassdrag justeres i tråd med skisse for bryggeanlegget.

Citycon har også sendt over illustrasjon av hvor framtidige gangakser kan bli, samt hvordan kontakten med sjøen/kanalen kan bli ivaretatt med bryggeanlegget.

Adkomst fra nord

Citycon foreslår å justere felt B i plankartet slik at den framtidige gang- og adkomstvegen blir lagt inn i felt B. I tillegg foreslås det at felt SF6(i dag FS5) justeres slik at feltet vises helt fram til felt SGG2. Dette innebærer at grønt felt GF blir noe redusert. Hensynssonen H560_1 over dette området er ikke foreslått endret, da det innenfor hensynssonen vil bli mulig å etablere den planlagte gang- og adkomstvegen inn til bebyggelsen i felt B.

Konsekvensen for trerekken langs vegen Frednesøya er at ett eller to av trærne som står langs vegen trolig må fjernes for å få etablert en gangforbindelse med gode siktlinjer mellom Frednesøya vegen og Kulltangvegen.

Bebyggelse og anlegg punkt 3.1.4 – Høyder i felt B

Citycon ber om at setningen: «Mot Sundjordet vil bygningene ha maks 2-3 etg., dvs. kote 14-17 m.» endres til «Mot Sundjordet skal bygningene variere i etasjeantall og ha maks 2-4 etg., dvs. kote 14-21 m.»

Hensynssone H560_1

Det er forslag til endring av hensynssonens avgrensning, ved at hensynssonen legges i grensen for bebyggelsen som i dag er plassert i området og ikke går ut over asfalterte flater.

Hensynssone H560_4/teknisk bygg

Citycon foreslår at H560_4 justeres slik at teknisk hus ikke omfattes av sonen, samt at den justeres slik at også mulighetsstudiens bygning ikke kommer innenfor H560_4.

Rådmannens kommentar:

Bryggeanlegg innerst i kanalen:

Av hensyn til viktige naturverdier frarådes bryggeanlegg innerst i kanalen og utvidelse av område B, se rapport fra BioFokus. I tillegg har det aktuelle området i dag en viktig forbindelse til gang og sykkelnettet langs Kulltangvegen. Denne forbindelsen videreføres fra dagens situasjon og vil bidra til å unngå privatisering av dette arealet innerst i kanalen. Vedlegg som Citicon viser til baserer seg på tidligere innsendt mulighetsstudie og er underlag som administrasjonen har benyttet for beregning av mulig BYA for området B.

Adkomst fra nord:

Gangfeltet SF6 (SF5) opprettholdes som ved høringsforslaget.

Adkomst foreslått av Citycon vil medføre et stort inngrep i den viktige naturtypen, forringe og splitte naturtypen i to områder. Adkomst fra nord foreslås beholdt lik dagens situasjon, slik at viktig naturtype ikke berøres.

Høyder i felt B:

Bebyggelse og anlegg punkt 3.1.4 – Høyder i felt B, foreslås beholdt. Rådmannen vurderer at bebyggelsen i dette området (mot Kulltangvegen/Sundjordetkanalen) bør beholde småhuspreg og ikke overstige 3 etasjer. Området grenser til eksisterende småhusbebyggelse, og det er derfor viktig med lavere bebyggelse mot Kulltangvegen. Det åpnes likevel for litt høyere bebyggelse langs veien Frednesøya.

Bestemmelsen foreslås endret for å sikre variasjon i etasjer som foreslått av Citycon, men høydene beholdes som høringsforslaget.

Hensynssone H560_1

Byggegrense mot H560 foreslås justert slik at den følger hensynssonen kartlagt etter instruks fra DN-håndbok (kartlegging av naturtyper). Det er viktig å hensynta rotsoner som også kan ligge delvis under asfalt. I tillegg er det også viktig for trærnes utvikling at bebyggelse trekkes vekk slik at det ikke oppstår konflikter etter utbygging.

Hensynssone H560_4/teknisk bygg:

Eldre trafo det vises til er markert i plankart med eget formål etter høring, med en foreslått byggegrense på 5m. Hensynssone H560 er registrert etter at trafo var ferdigstilt, og vil ikke komme i konflikt med trafoen så lenge dagens situasjon opprettholdes. Justering av hensynssonen for å legge til rette for framtidig bebyggelse er ikke ønskelig.

10. Frednes Eiendom AS (KOMB3), datert 18.07.2020

Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.1 – Arealbruk, KOMB2-KOMB5

Bestemmelsen «*Der det ikke åpnes for publikumsrettede funksjoner i første etasje, bør det legges til rette for fellesfunksjoner for boliger*» foreslås endret til «*Fellesfunksjoner for boliger skal søkes innpasset i 1. etg. i bygningsmassen*».

Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.2 – Byggegrenser

Det bør tillates at balkonger kan krages inntil 1 m ut over byggegrense.

Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.4 – Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming

Buffersone med vegetasjon mot promenaden forutsettes at ligger utenfor byggegrensen, og ikke begrenser utbyggingsmulighetene i bygeområdene. Det bør også tillates at del av 10 m bred kaipromenade, område SGG4, stedvis kan opparbeides med vegetasjon.

Bebyggelsesstruktur, kotehøyde for område KOMB3

Bebyggelsesstrukturen er beskrevet på en måte som begrenser valg av alternative utbyggingsmuligheter og bygningsformer. Punktet ønskes erstattet av en mer generell formulering med avgrensning innenfor de gjeldende byggegrensene.

Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.5 – Adkomst

Det er ønskelig med adkomstpil i hver ende av området. Reguleringsplanen bør ivareta mulighet for å etablere kjøreatkomst via regulerte områder SGG1 og SGG2.

Plankart og reguleringsbestemmelser pkt. 3.2.4 – Offentlige gangveger SGG1-SGG3

Vegene benyttes i dag som tilførselsveger inn til områdene KOMB2-4, og ønskes fortsatt benyttet til dette formålet. Alternativt kan disse reguleres til gatetun, der opparbeiding gjøres på myke

trafikanterens premisser, men samtidig på en måte som tilrettelegger for kjøreatkomst til tilstøtende bygeområde.

Plankart og reguleringsbestemmelser pkt. 3.4.2 – Småbåtanlegg VS1-2

Det ønskes at et definert/avgrenset område for småbåthavn – med båtplasser for boliger i område KOMB3 – er vist på plankartet.

Rådmannens kommentar:

Arealbruk, KOMB2-KOMB5:

Forslaget til endring av bestemmelse 3.1.1. vil gjøre denne tydeligere, men den er lite forpliktende etter rådmannens vurdering. Det foreslår derfor å endre formuleringen ved at ordet «søkes» tas ut, slik at man sikrer at lokalisering av fellesfunksjoner for boliger skal være på bakkeplan.

Byggegrenser (3.1.2):

Det er ikke ønskelig å åpne for utkraging over byggegrenser. Det er viktig å sikre tilstrekkelig areal mellom bygninger og offentlige forbindelser, slik at allmennheten opplever gangforbindelser som offentlige rom og ikke privatiserende.

Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming (3.1.4):

Buffersonen på 2m må etableres innenfor byggeområde mot promenaden.

Rådmannen vurderer at alternativet med 10 meter elvepromenade sikrer tilstrekkelig bredde til møbleringssone langs promenaden, som gir rom for bedre kvalitet og gode møteplasser.

Bebyggelsesstruktur, kotehøyde for område KOMB3:

Rådmannen har forståelse for at Frednes Eiendom AS oppfatter bestemmelsen som noe begrensende. Intensjonen med bestemmelsen var å ivareta støykrav, sikre tilstrekkelig bokvalitet og gode utearealer. Det vurderes likevel at det det er flere løsninger hvor bygninger kan plasseres og utformes annerledes. Krav til utforming foreslås derfor endret, slik at det åpnes for mer fleksibilitet. Det er likevel krav til uterom og støykrav som må ivaretas.

Adkomst (3.1.5):

Kjøreatkomst legges til eksisterende avkjørsler som foreslått, via regulerte områder SGG1 og SGG2.

Offentlige gangveger SGG1-SGG3:

Adkomst til byggeområdene KOMB1-5 er foreslått endret etter høring og det åpnes for adkomst til via SGG1-2. Det tillates imidlertid kun i forkant av SGG område, forutsatt at det etableres fysisk skille mellom gangarealet og adkomst til boligområdene.

Småbåtanlegg (VS1-2):

Område for småbåtanlegg er videreført fra gjeldende plan, men det deles i to områder. Etter høring er bestemmelsen foreslått justert med presisering at det tillates etablering utenfor det enkelte byggeområdet.

11. Grenland Havn IKS, datert 22.07.2020

Det må ikke planlegges tiltak som kan gå utover sikker ferdsel og framkommelighet for fartøyer i elven.

Det må konsekvensutredes for flom og stormflo. Området er utsatt for vind og bølger fra sørvest. Det kan til tider bli store bølger i området på grunn av vind opp elven og vann ut av elven. Da kan det bli bølger som er krappe.

I forbindelse med skipstrafikken av større bulkfartøy kan det forventes noe bølger fra den aktiviteten.

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for farleden i forbindelse med småbåthavn etter høring. Utredningen konkluderer med at småbåthavnen ved Nedre Frednes ikke vil påvirke sikkerheten eller framkommeligheten for nyttetraffikken i vesentlig grad. Da foreliggende planer ikke er detaljert anbefales det i utredningen at mer detaljerte planer forelegges både Kystverket og Grenland Havn før igangsettingstillatelse gis. Dette vil sikre at sikkerheten både for nyttetraffikk og fritidsbåtene ivaretas. Dette sikres i bestemmelse.

Det foreslås nytt dokumentasjonskrav for flom og stormflo ved etablering av småbåthavn.

12. Grethe Knudsen (nabo), datert 23.07.2020

- 1) Hun vil få betydelig økt trafikkstøy, og ønsker økonomisk støtte til bedre vinduer og støydempende tiltak.
- 2) Høyde på bygninger må holdes nede. Mer enn 3-4 etasjer vil sperre Sundjordet fra elva.
- 3) Gangvegene rundt kanalen og langs elvebredden må utformes som *offentlige* turveier med god avstand til nye bygninger.
- 4) Veinettet og tilkomst må ikke bryte opp den grønne oasen som kanalområdet er i dag.
- 5) Det må ikke åpnes for gjennomkjøring i Kulltangvegen.
- 6) Hun er glad for at kommunen vil «frede» skøytebanen/volleybanen og hundremeterskogen.

Rådmannens kommentar:

- 1) Eiendommen er allerede støyutsatt i dag og støyen er primært fra RV36 og rundkjøringen ved Frednesbrua. Trafikkøkningen som følger av utbyggingen i denne konkrete planen (stipulert til 850 nye bilturer pr. døgn) vil være begrenset i forhold til det eksisterende trafikkbildet i området. Men, trafikkanalysen viser at eiendommen på sikt kan bli noe mer støyutsatt, fordi rapporten har med i seg målet om å redusere trafikkmengden over Porsgrunnbrua og mulig endring av trafikkmonsteret (stipulert med omtrent 3500 kjøretøy pr. døgn i vegen Frednesøya). Likevel, er fremtidig støysituasjon i rapporten kun prognoser, så om eiendommene opplever å bli utsatt for økt støy bør eierne kontakte veieier for å ta målinger og evt. vurdere tiltak.
- 2) Høyder innenfor planområdet trappes ned fra elva til eksisterende boliger på Sundjordet, for å sikre mykere overgang fra småhusbebyggelse til leilighetsbygg. Det er lagt inn siktlinjer i planforslaget for å ivareta kontakten med elva for eksisterende bebyggelse.

- 3) Gangveier rundt Sundjordetkanalen skal være offentlig tilgjengelig og bevares som et friområde. Forbindelse til gang- og sykkelnett langs Kulltangvegen videreføres fra dagens situasjon og byggegrense settes 4m fra denne for å unngå privatisering.
Byggegrenser i området B er endret etter høring, og planområdet forholder seg til hensynssone bevaring naturmiljø, slik at det sikres avstand mellom nye bebyggelse og friområdet.
- 4) Adkomst til område B er etter høring flyttet nærmere rundkjøringen, slik at trafikbelastningen fra dette utbyggingsområde ikke vil belaste Kulltangvegen og området rundt kanalen nevneverdig.
- 5) Det åpnes ikke for gjennomkjøring i Kulltangvegen.
- 6) Tas til orientering.

13. Sundjordet velforening, datert 31.07.2020

- 1) Sundjordet Velforening støtter innspill om et mindre bryggeanlegg innerst i kanalen, og endret adkomst og innkjørsel til p-kjeller fra nord til felt B.
Det er absolutt ønsket bruk av tre som fasademateriale.
- 2) Sundjordet Velforening kan også støtte en mulig forlengelse av Sundjordkanalen, da må overvannsrøret som er lagt ut i kanalen flyttes og legges rett ut i elva.
- 3) Avstand fra byggegrense til eksisterende elvekant må være så stor at det kan anlegges en elvepromenade tilrettelagt for allmennheten. Volum på utbyggingen langs elva må nedskaleres.
- 4) Sundjordet Velforening er bekymret for byggehøyder og nærhet til eksisterende gang/sykkelvei og kanalen. Det er for liten avstand fra ny bebyggelse til kanal, og ikke god og naturlig overgang til 100-metersskogen. Område B bør skaleres ned i byggehøyde og volum, 2 etasjer mot eksisterende bebyggelse er greit, 6 etasjer skaper ikke god balanse i området.

Rådmannens kommentar:

- 1) Bryggeanlegget er nå foreslått tatt ut som følge av at det kom i konflikt med kartlagte naturverdier. Adkomsten til område B er flyttet nærmere rundkjøringen.
Det åpnes for tre som fasademateriale for utbyggingsområdet B, del nærmest Kulltangvegen.
- 2) Rådmannen vurderer at det er begrensede muligheter for å åpne Sundjordetkanalen videre, på grunn av naturverdier og omlegging av omfattende infrastrukturanlegg i området, og det er derfor ikke foreslått en utvidelse på nåværende tidspunkt.
- 3) Det foreslås 10 meter på elvepromenaden som tilstrekkelig bredde til møbleringssone langs promenaden, som gir rom for bedre kvalitet og gode møteplasser. Godkjent utbyggingsprosjekt i KOMB5 legger premisset for høyder langs elva. Det foreslås nedtrapping fra KOMB5 til KOMB1 og mot veien Frednesøya.
- 4) Gangveier rundt Sundjordetkanalen skal være offentlig tilgjengelig og bevares som et friområde. Forbindelse til gang og sykkelnett langs Kulltangvegen videreføres fra dagens situasjon og byggegrense settes 4m fra denne for å unngå privatisering.
Bebyggelsen i området B oppføres som småhusbebyggelse i 2-3 etasjer langs Kulltangvegen og leilighetsbygg i 3-5 etasjer langs veien Frednesøya. Det tillates at enkelte bygg kan bygges i 5 etasjer, men hoveddelen kan ha maks 4 etasjer for bygningen. Det vurderes likevel presisering i bestemmelser som sikrer maks 4 etasjer mot friområdet.