



PORSGRUNN KOMMUNE

Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader til høring og offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer

Reguleringsplan for Studentboliger Kjølnes USN, planID 2000

Plannavn	Reguleringsplan for Studentboliger Kjølnes USN
PlanID	planID 2000
Saksnummer	22/01409
Sist revidert	

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 13.03.2023 – 27.04.2023. Berørt naboeiendom, Kjølnes Ring 30/Kjølnesbygg AS, ba om utsatt høringsfrist, og fikk innvilget dette til ny frist 02.05.2023.

Porsgrunn kommune mottok totalt 7 høringsuttalelser til planforslaget, alle innenfor fristene, fra offentlige og private høringsinstanser. Følgende har kommet med uttalelse:

1. LEDE AS
2. Nabomerknad fra Kjølnes Ring 35 og 37
3. Statens vegvesen
4. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
5. Vestfold og Telemark fylkeskommune
6. USN 3 ansatte
7. Nabomerknad Kjølnes Ring 30/Kjølnesbygg AS

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
1	LEDE AS Dato: 30.03.2023		
	<u>Utbygging energianlegg</u> Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet, og er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres 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.	Dette er sikret i bestemmelse 3.1.7 Energianlegg at nettleverandør skal kontaktes i god tid før utbyggingen starter. Utdrag fra bestemmelsen: «Utbygger må ta kontakt med nettleverandør i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm, avklare kapasitet og kapasitetsbehov og for å planlegge eventuelt nye elektriske anlegg eller utvidelse av eksisterende.»	Tatt til orientering.
2	Nabomerknad fra Kjølnes Ring 35 og 37 Dato: 08.04.2023		
	<u>Redusert bokkvalitet: Sol/skygge:</u> Naboene er bekymret for at studentboligene vil kaste skygger, slik at de vil kunne miste ettermiddagssol store deler av året. De mener dette er en inngripen i bokkvalitet i seg selv, men sannsynligvis også i forbindelse med eiendommens verdi ved eventuelt salg. <u>Skygge på dyrka mark:</u> Naboene peker videre på at skyggelagt dyrket mark ikke vil være gunstig i forhold til modning av vekster.	Bygget er trukket et stykke unna Kjølnes Ring og eiendommene på østsiden av veien. Sol og skyggediagrammene viser at skyggelegging av nærmeste naboeiendom Gnr.44/Bnr.151 hovedsakelig vil forekomme i vinterhalvåret på ettermiddag og kveldstid, fra ca. klokken 17. Mesteparten av vinterhalvåret går solen ned før klokken 17. Det er begrenset hvor berørt naboene blir av tiltaket. Planforslaget har sikret kravet i kommuneplanens arealdel om en buffersone mot dyrket mark. Utdrag fra planbeskrivelsen s. 35 Landbruk: «Det er tatt hensyn til kommuneplanens arealdel som sier at det skal settes en buffersone på minimum 15 meter (anbefalt 25) mellom bygning og dyrket mark. Tilstrekkelig avstand er sikret i planforslaget ved at bestemmelsesgrense (lik byggegrense) på plankartet	Naboeiendommene vil kunne oppleve ulemper med reduserte solforhold, men sol-/skyggestudiet viser at kommuneplanens retningslinje om at uterom bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn blir ivaretatt for begge eiendommene. Når det gjelder skyggevirksomhet i forhold til dyrka mark, er landbrukskontoret rådført. Ut ifra sol- og skyggestudiene vurderes det at skyggeforhold vil ha liten betydning for planteveksten. En del av den dyrka jorda vil ligge i skygge tidlig og sent på

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
		<p>ligger over 30 meter fra landbruksområdet (målsatt 28 meter fra veimidte).»</p>	<p>året, men det begrenser seg til ettermiddag og kveld. Derfor vurderes skyggeforholdene til å ha liten betydning for snøsmelting og teleløsning, og vil slik sett i liten grad påvirke når jordbearbeiding kan starte opp om våren. I vekstsesongen vil det være minimal skyggeeffekt på dyrka marka, og derfor ha liten betydning for vekstforhold og avlingsstørrelse.</p>
	<p><u>Støy:</u> Videre er naboene bekymret for fest og støy det kan medføre med tett opptil 300 nye naboer. De antar at med så mange vinduer i deres retning, vil det muligens bli støy opp til flere dager i uken.</p>	<p>Studentboliger vil generere noe mer aktivitet i området. Det planlagte nybygget har en form og plassering som vil skjerme naboene i 35 og 37 fra uteoppholdsarealene (og det eksisterende studenthuset) hvor studentene hovedsakelig vil oppholde seg når de er utendørs. Aktiviteter / arrangementer på kveldstid i og utenfor nybygget vil bli regulert innenfor ordinær tid for nattero. Utdrag fra planbeskrivelsen: «Aktiviteten fra et eventuelt kulturtorg vil være regulert, og i begrenset grad bidra til økt støy for studentboligene og øvrige omgivelser. Aktiviteten vil til enhver tid være regulert innenfor ordinær tid for nattero, og det vil kun være åpent for noen få sporadiske arrangementer i løpet av året og alle arrangementer vil være avsluttet innen 22:00/23:00. Studentsamskipnaden disponerer arealet og vil regulere disse aktivitetene.»</p>	<p>Det henvises til forslagsstillers kommentarer. Reguleringsbestemmelsene sikrer ellers at grenseverdier i støyretningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
	<p><u>Setningsskader:</u> På grunn av grunnforholdene er de også bekymret for setningsskader på hus og låver.</p>	<p>Utbygger har ansvar for eventuelle setningsskader på omkringliggende bebyggelse. Nybyggets avstand fra eksisterende bebyggelse gjør at dette fremstår som en lite sannsynlig problemstilling.</p>	<p>Tas til orientering. Det henvises for øvrig til forslagsstillers kommentarer.</p>
3	<p>Statens vegvesen (SVV) Dato: 27.04.2023</p>		
	<p>Statens vegvesen har sendt et generelt skriv. De påpeker viktigheten av en helhetlig planlegging og at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling.</p> <p>Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes.</p> <p>SVV er opptatt av trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Det bør før utarbeidelse av reguleringsplaner, eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafikksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. De nevner også bl.a. at eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført før utbygging.</p> <p>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.</p>	<p>Planområdet er i dag koblet på Kjølnes Ring. Utbyggingen vil ikke få en ny atkomstsituasjon eller medføre økt trafikk i området da planforslaget har redusert parkeringsdekningen på tomten fra ca.150 til 62 biloppstillingsplasser. Forslagsstiller vurderer dermed at tiltaket ikke vil øke trafikkbelastningen på området.</p> <p>I reguleringsbestemmelsene under 6. Rekkefølgebestemmelser stilles det krav om en hydrologisk flomvurdering, samt en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området før det kan gir rammetillatelse.</p>	<p>Tas til orientering. Det henvises ellers til forslagsstillers kommentarer.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
		<p>Det stilles videre krav til en detaljert utomhusplan, godkjent teknisk plan, geoteknisk rapport og fagkyndig støyvurdering før det kan gis igangsettingstillatelse. Før det kan gis brukstillatelse skal parkering for bil og sykkel, adkomstveier, gang – og sykkelveier, vann og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal) for boliger være ferdigstilt. Gang- og sykkelveg skal være opparbeidet dersom den berøres i anleggsperioden og støydempende tiltak skal være gjennomført.</p> <p>Det vil i tillegg sendes inn en avkjøringsplan til rammesøknad.</p> <p>Forslagsstiller mener ovennevnte tiltak og rekkefølgekrav er dekkende for å sikre tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafiksikker adkomst for kollektiv, kjørende, syklist og fotgjengere samt tilfredsstillende teknisk infrastruktur.</p>	
4	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark Dato: 27.04.2023		
	<p>Fagavdelingenes vurderinger:</p> <p><u>Samfunnsikkerhet og beredskap</u> Statsforvalteren finner det bl.a. positivt at planforslaget ivaretar foreslåtte tiltak og konklusjoner i ROS-analysen og fagrapporter gjennom hensynssoner og gjennom krav i bestemmelsene.</p> <p><u>Vannforvaltning og overvannshåndtering</u> De har en merknad til overvannshåndtering. Planområdet omfatter mindre deler av en sidebekk til vassdraget Leirkup, som er en del av vannforekomsten Leirkup bekkfelt. Leirkup er en registrert sjørretbekk, og denne sidebekken (kalt Storediket) er også sjørretførende og har</p>	<p>Det er utarbeidet en rapport av Asplan Viak (vurdering av naturmangfold) i forbindelse med planarbeidet. Se vedlegg 7). Rapporten omtaler sidebekken mer som en overvannsrøft. Se bilder under.</p>	<p>Rådmannen stiller seg positiv til forslag om å lage vannspeil av overvann, men er enig i at dette ikke bør knyttes til sidebekken, slik Statsforvalteren påpeker. Planbeskrivelsen rettes derfor opp, slik at formuleringen på side 36 fjernes.</p> <p>Det er for øvrig positivt at det er tenkt på muligheten for å benytte vannspeil i forhold til</p>

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
<p>derfor stor verdi. 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. De viser videre til NVE sin veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, som også tar opp dette og temaet «trygge flomveier». De minner om at alle tiltak som påvirker vassdrag må søkes om etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lakse- og innlandsfiskloven.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Statsforvalteren 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. De viser for øvrig til forskrift om fremmede organismer.</p>	<div data-bbox="981 248 1570 644" data-label="Image"> </div> <p>«Denne var tørrlagt ved befaringstidspunktet, men er sannsynligvis fuktig til vanlig da det var vegetasjon som takrør, lyssiv og mjørdurt i bunnen av grøfta. Kantene er slått/klippet og består av trivielle arter som løvetann, korsknapp, burot.»</p> <p>Forslagsstillers vurdering om å benytte sidebekken i forbindelse med overvannshåndtering i form av vannspeil var blant annet for å tilføre området nye kvaliteter. Hvis det viser seg at dette vil påvirke vassdraget på en negativ måte, vil vi løse overvannshåndteringen på en annen måte i videre prosjektering.</p>	<p>fordrøyning, og planbeskrivelsen suppleres med forslag til løsninger for dette.</p> <p>For øvrig tas innspillene til orientering.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
	<p><u>Landbruk</u> 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.</p> <p><u>Støy</u> Det er utarbeidet en støyfaglig utredning som oppsummerer at studentboligene ikke er utsatt for støy over grenseverdi Lden ≤ 55 dB, og at utendørs oppholdsareal er under grenseverdi Lden ≤ 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.</p>		
5	Vestfold og Telemark fylkeskommune Dato: 27.04.2023		
	Fylkeskommunen viser til sin tidligere uttalelse til varsel om oppstart, hvor de spesielt hadde kommentarer til klimavennlig areal og transport, barn og unge, samferdsel og klima og miljø. I høringsuttalelsen kommenterer de nå delene av planforslaget som berører deres ansvarsområder:		

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
	<p><u>Barn og unge</u> 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 lekplapparater. 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/studenter i form av en skjermet møteplass, som er tilgjengelig, har rom for ulike aktiviteter og knytter seg til aktiviteter i eksisterende studenthus i planområdet.</p> <p><u>Planfaglig veiledning - Samferdsel</u> 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 fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.</p>	<p>Samferdsel: Viser til Vestfold og Telemark fylkeskommune sin merknad etter varsel om oppstart: <i>«Samferdsel-kapasiteten i rundkjøringa i fylkesvegen der vegen Kjølnes Ring starter, er sprengt i rushtidene. Det anmodes om at det planlegges for så lite bilbruk som mulig, f.eks. gjennom reguleringsbestemmelser med lav parkeringsdekning. I tillegg er restriktive tiltak som parkeringsavgift et svært effektivt tiltak som bidrar til økt konkurransekraft for miljøvennlige reiser til fots, sykkel og kollektiv. I tillegg må krav til trygg og attraktiv sykkelparkering til studentboligene, under tak og med gode låsemuligheter, sikres i reguleringsbestemmelsene.»</i> Planforslaget har tatt utgangspunkt i fylkeskommunen sin merknad og redusert parkeringsdekningen fra ca. 150 til 62 biloppstillingsplasser. Dette er allerede innarbeidet i bestemmelse 3.1.5.</p>	<p>Barn og unge: Tas til orientering.</p> <p>Samferdsel: Det henvises til forslagsstillers kommentarer. Merknader tas til orientering. Rådmannen vil for øvrig påpeke at USN i Porsgrunn ligger i tilknytning til et av Norges største byområder (Grenland), med dertil en omfattende etablert infrastruktur og kollektivtilbud, som tilsier at området ikke direkte kan sammenliknes med et lite tettsted, som Bø.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
		<p>I forbindelse med planarbeidet har Statsbygg og SSN opprettet dialog om å utarbeide en helhetlig plan for parkering på campusområdet.</p> <p>Hovedprinsippet i dette arbeidet er å best mulig utnytte arealer langs Kjølnes Ring til felles parkering for Campus, og i mindre grad legge til rette for parkering inne i området.</p> <p>Det viktigste argumentet for å bygge studentboliger uten parkering for bil er av miljøhensyn. Det er ikke ønskelig å oppmuntre til bilkjøring når studentene bor på studiestedet. Studentsamskipnaden ønsker i stedet å oppmuntre til økt bruk av sykkel og kollektivreiser. Dette er også i tråd med nasjonale og regionale målsetninger om økt sykkelbruk.</p> <p>Det legges opp til at studentene skal bruke sykkel i hverdagen, og det planlegges derfor god tilgang på overdekket sykkelparkering med en sykkeloppstillingsplass pr. hybelenhet på området.</p> <p>Gevinsten ved å bygge studentboliger på studiestedet er at man i utgangspunktet da ikke trenger bil i det daglige. I Porsgrunn er det gode forhold for gående og syklende, med korte avstander til alle nødvendige servicetilbud (butikker etc.) Det er i tillegg god kollektivdekning med kort vei til og fra Porsgrunn sentrum.</p>	

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
6	USN 3 ansatte Dato: 27.04.2023		
	<p>Innspill fra tre ansatte ved USN som er opptatt av og engasjert i utviklingen av campus Porsgrunn og jobber med bærekraft. Hovedinnspill:</p> <p><u>Større planområde og konsekvensutredning</u></p> <p>De mener at det bør lages en ny reguleringsplan for hele området, for å sikre en god og forutsigbar utvikling av campusområdet. «Campusutviklingsplanen» har innsatsområder som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - styrke forbindelsen mellom byen og campus - bedre tilretteleggingen for sykkel og gange - redusere bilbruk og parkering - tilgjengelighet, trygghet og lesbarhet <p>«Campusutviklingsplanen» har flere forslag for hvordan dette kan oppnås., bl.a. 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 bl.a. at «<i>Fremtidig arealutvikling skal gå på bekostning av parkeringsarealer fremfor eksisterende grønnstruktur og møteplasser ute</i>».</p> <p>I en større reguleringsplan kunne en sett helheten av konsekvensene utbyggingen av studentboliger får og løfte diskusjonen rundt utvikling av campus til et høyere nivå. En konsekvensutredning kunne også avdekke ukjente forhold og forsterke forståelsen av aktuelle tematikker og konsekvenser av planleggingen. Dette kunne føre til bedre planlegging og mer opplyste avgjørelser for campusområdet samlet.</p>	<p>Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. I oppstartsmøtet 28.01.2022 vurderte administrasjonen at de ikke vil være krav til konsekvensutredning, basert på arealbruk og at planområdet er under 15 daa. Dette er videre stadfestet i Formannskapsmøte 31.03.2022. Se også kapittel 7.</p>	<p>Det vises til forslagsstillers kommentarer.</p> <p>Rådmannen er enig i at det kunne vært fordeler ved å regulere hele campusområdet under ett. Det ble likevel ikke stilt krav om å lage en ny stor reguleringsplan for hele campusområdet, fordi områdene i all hovedsak allerede var utbygd.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
	<p><u>Grøntområder</u> De ansatte viser til at parkeringsplassene som kan gå tapt som en konsekvens av planforslaget, skal reetableres utenfor planområdet. De mener grøntområdene på campus heller bør forsterkes.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> Planbestemmelsene inneholder ingen bestemmelser om størrelsen av uteoppholdsareal til de nye boligene eller hvilket areal som kan medregnes 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.</p>	<p><u>Grøntområder</u> I forbindelse med planarbeidet har Statsbygg og SSN opprettet dialog om å utarbeide en helhetlig plan for parkering på campusområdet. Hovedprinsippet i dette arbeidet er å best mulig utnytte arealer langs Kjølnes Ring til felles parkering for Campus, og i mindre grad legge til rette for parkering inne i området. Planforslaget har gjort nettopp dette ved å beholde deler parkeringsarealet mot kjølnes ring, for så å skape et større grøntområde inn mot Campus.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> I Kommuneplanens arealdel 2.1.1.3 Uterom for bolig omtales ikke minimumskrav til samlet uterom for studentboliger. Det er i planbeskrivelsen og i vedlegg 11 beskrevet et samlet felles uteoppholdsareal på omlag 3400 m2 på planområdets vestre del (inklusive arealene ved bekeleiet, formål BG på plankartet). Det er også innarbeidet en sone mot sørøst på ca. 2300 m2 avsatt til parkering for bil og sykkel samt avfallshåndtering. Denne sonen inngår ikke i utomhusarealet.» Arealet på 3400m2 tilsier et uteoppholdsareal som er en god del større i sammenligning til andre studentboligprosjekter.</p>	<p><u>Grøntområder:</u> Dette tas til orientering, da dette ikke er en del av planforslaget, og arealene ligger utenfor planens begrensning.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> Hva som kan defineres som uterom er definert i kommuneplanens bestemmelser. Det er imidlertid ikke stilt minimumskrav til uterom for de planlagte studentboligene, men planforslaget åpner for maks BYA på 60% hvor parkering inngår. Det legges også til grunn at arealene mellom de planlagte studentboligene og studenthuset skal opparbeides til felles uteoppholdsareal. I tillegg åpnes det for felles takterrasse for studentboligene i planforslaget.</p>

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
<p><u>Tilpasning til omgivelsene</u> 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. 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.</p> <p><u>Bokvalitet</u> 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.</p>	<p><u>Tilpasning til omgivelsene</u> For å dekke behovet for studentboliger tilknyttet Campusområdet i Porsgrunn kommune, må det bygges i høyden. Byggets plassering gir god avstand til omkringliggende bebyggelse. En lavere høyde vil øke fotavtrykket, som går utover uteoppholdsarealet for studentene. Fjernvirkningen av planen er illustrert i vedlegg 12 Illustrasjonsprosjekt.</p> <p><u>Bokvalitet</u> Studentsamskipnaden (SSN) har utformet studentboligprosjektet i Porsgrunn med bakgrunn i studentenes ønsker og behov. SSN har gjennomført et stort innovasjonsprosjekt der 5 studenter har jobbet i 4-5 måneder med å utforme fremtidens drømmebolig og fremtidens behov for fellesarealer og møteplasser. Dette arbeidet er gjennomført gjennom fokusgrupper, undersøkelser, intervjuer og egne vurderinger; og hele prosessen er gjennomført av en ekstern aktør for ikke å være styrt av SSN. Resultatene av dette prosjektet er lagt til grunn i planleggingen av våre nye boliger i Porsgrunn. SSN har også gjennomført en egen kvantitativ spørreundersøkelse knyttet til behov og preferanser for studentboliger blant studenter ved Campus Porsgrunn, og det er gjennomført egne møter med grupper av studenter i Porsgrunn der det har</p>	<p><u>Tilpasning til omgivelsene</u> Det vises til forslagstillers kommentarer. Rådmannen vurderer at området tåler slike høyder godt, nettopp fordi terrenget er flatt, og det oppleves i en kontekst sammen med relativt massive bygningsmasser i varierte høyder. I tillegg ligger området sentralt og relativt tett på knutepunkt Porsgrunn.</p> <p><u>Bokvalitet</u> Tas til orientering. Se forslagsstillers kommentarer.</p>

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
	<p>«Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Bestemmelser og retningslinjer» 2.1.2.2 tillater ikke en slik orientering for nye boliger i Porsgrunn.</p> <p>Innspill:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Det bør planlegges flere og mer varierte fellesarealer for sosialt samvær som passer for både store og mindre grupper.</p>	<p>kommet nyttige innspill som er tatt med videre i prosjektet.</p> <p>Planforslagets illustrasjonsprosjekt jobber bevisst med bokkvalitet på flere nivåer. En vesentlig utfordring for studenter i dag er sosial isolasjon og ensomhet.</p> <p>Prosjektet søker å svare på dette ved å lage en rekke fellesfunksjoner og møtesteder slik at det blir lav terskel for kontakt mellom beboere. Møtestedene er derfor bevisst plassert langs gangsoner inne og ute, slik at man passerer disse på en slik måte at det kan være like naturlig å stoppe opp og slå seg ned som å gå videre. Fellesarealene har differensiert bruk, plassering og utforming; eksempelvis takhage, utendørs og innendørs amfi, kino og bibliotek.</p> <p>En annen faktor for bokkvalitet er material- og fargebruk, spesielt med utstrakt bruk av treoverflater i byggets interiør. Det tas sikte på at alle fellesarealer og oppholdsrom inne i hybler skal ha minst en eksponert overflate i massivtre. Selve hyblene skal gis en funksjonell utforming med varm material- og fargebruk.</p> <p>Studentboliger regnes som en midlertidig bolig da studenter bor der i en tidsbegrenset periode.</p> <p>Fellesarealer regnes også som en del av arealet i boligen, noe som gjør at en ensidig orientering av den enkelte hybel spiller mindre rolle. Tiltaket følger for øvrig alle krav i teknisk forskrift og har stor fokus med tanke på bokkvalitet for studentene.</p>	

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
7	Nabomerknad Kjølnes Ring 30/Kjølnesbygg AS Dato: 02.05.2023		
	<p>Kjølnesbygg AS er positive til at naboene utvikler, og mener det gjør området mer attraktivt.</p> <p>Deler av reguleringen legges på tomte til Kjølnesbygg AS. I utgangspunktet er dette en del av tomten som det vil kunne være muligheter for å avhende, men de kan ikke se at det har vært noe dialog med dem eller tidligere eier for hvordan dette evt. skal kompenseres. Blant annet oppfatter de å kunne miste fire parkeringsplasser som det i dag er inntekter på. Selv om det ikke er planer for det, ønsker de at det redegjøres fra ansvarlig part hvordan de har tenkt å håndtere dette.</p>	<p>En liten del av reguleringsplanen overlapper med eiendom gnr 44./bnr.154. Det er ingen planer fra verken SSN eller Statsbygg om å endre dagens parkeringssituasjon når det gjelder disse 4 plassene. Hvis det i fremtiden blir aktuelt, vil det innledes dialog med gårdeier.</p>	<p>Tas til orientering. Rådmannen forutsetter at et ev. arealbehov på berørt naboeiendom løses gjennom dialog mellom de to partene dersom dette blir nødvendig. Planforslaget kan likevel vedtas ettersom dette er å anse som et privatrettslig anliggende.</p>
	<p>Kjølnesbygg AS peker videre på at forslaget legger opp til at dagens parkeringstilbud på området for studentboligene reduseres med nær 60%. Planforslaget beskriver at USN har et ønske om å få flere over på annen type transport, men Kjølnesbygg AS stiller da spørsmål med om dette er en gjennomførbar og gjennomtenkt strategi. De 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.</p>	<p>I forbindelse med planarbeidet har Statsbygg og SSN opprettet dialog om å utarbeide en helhetlig plan for parkering på campusområdet. Hovedprinsippet i dette arbeidet er å best mulig utnytte arealer langs Kjølnes Ring til felles parkering for Campus, og i mindre grad legge til rette for parkering inne i området. Plassene som fjernes i planforslaget vil reetableres langs Kjølnes Ring.</p>	<p>Rådmannen kan ikke stille seg bak forslagsstillers vurdering om å reetablere parkeringsplassene som utgår som følge av planforslaget. Dette kommer nå som et nytt moment i saken. Noe av argumentasjonen for å etablere de nye studentboliger her, er nettopp å redusere bilbehovet for studenter ved at studentene bor på campus. Det forutsettes at USN løser parkeringsbehovet på egen grunn.</p>