

Detaljreguleringsplan for Drangedalsvegen 13- planID 160

Innkommne merknader og uttalelser til høring og offentlig ettersyn:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	s. 2-4
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	s. 5-7
Mattilsynet	s. 8-9
Miljørettet helsevern, Porsgrunn kommune	s. 10-11
Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)	s. 12-13
Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)	s. 14
Siv Wiersdalen på vegne av Beha- kvartalet eiendom AS	s. 15-17
Børve Borchsenius på vegne av Bratsberg Utvikling AS	s. 18-20



Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Martin Storhaug Gran,

Uttalelse til reguleringsforslag - Porsgrunn - Drangedalsvegen 13 med flere - reguleringsplan - planid 160

Vi viser til oversendelse 14. juni 2022.

Saken gjelder

Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsforslag for Drangedalsvegen 13 med flere i Porsgrunn. Kommunen opplyser at hensikten med planen er å legge til rette for bygging av Spire Helsepark, ment å omfatte et bredt spekter av helserelaterte virksomheter og tjenestetilbud. Planområdet er omtrent 20 daa.

Statsforvalterens fagavdelinger

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 knyttet til gravplasser.

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.

Fagavdelingene vurdering

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) gir føringer om at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og effektiv trafikkavvikling. Det er videre et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bredt spekter av helserelaterte virksomheter og tjenestetilbud, inkludert at det også åpnes for forretning på inntil 300 m² BRA. Dette er tilbud som



vil generere mye besøk og trafikk, og er i strid med føringene i ATP-Grenland som har forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen.

Vi ser dette som svært uheldig. Selv om området ligger i umiddelbar nærhet til sentrumsavgrensingen, vil utvikling av området med virksomheter med høy besøksfrekvens føre til økt trafikk og belastning for eksisterende boliger i området. Etablering vil også kunne komme i konkurranse med eksisterende sentrum.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for sentrumsutvikling i Porsgrunn. Det er her konkludert med at etableringen vil ha ubetydelig negativ konsekvens for sentrumsutviklingen totalt sett, men at dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumsutviklingen.

Det er for oss uklart hvordan planen kan sikre at det skal legges til rette for tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig. Videre vil tilbudet som er skissert her uansett bli tjenester som vil ha høy besøksfrekvens og generere økt trafikk i området. Trafikkanalysen viser at planforslaget vil øke ÅDT i omkringliggende veinett, noe som vil kunne bidra til at nullvekstmålet som ligger til grunn for Bypakke Grenland og framtidig byutviklingsavtale vil bli vanskeligere å nå.

Vi er kjent med at Porsgrunn kommune har startet opp arbeid med områderegulering for Knutepunkt Porsgrunn, som et område for kollektivknutepunkt og framtidig byutvikling. Dette området ligger i andre enden av et allerede i dag langstrakt sentrumsområde. Det er derfor uheldig at reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 i realiteten vil føre til at sentrumsområdet vil strekkes enda lengre ut. Vi savner derfor en overordnet vurdering av lokalisering av et helsehus med tilhørende tilbud, og oppfordrer kommunen til å vurdere om dette kan legges innenfor dagens senteravgrensing.

Støy

Det er ikke utarbeidet støyrapport eller gjort nærmere vurdering av om planområdet er utsatt for støy. I planbeskrivelsen punkt 5.15 påpekes det at det ikke foreligger støykart eller beregninger av veitrafikkstøy langs Drangedalsvegen. I rapporten Konsekvensutredning for sentrumsutvikling i Porsgrunn, punkt 3.2.1, er det imidlertid antatt at veien er støyutsatt da det heter at «eiendommens potensial som boligtomt er ikke undersøkt, men trafikk og trafikkstøy langs Drangedalsvegen vil legge betydelige begrensninger på utnyttelsen».

I forslagsstillers kommentarer til vårt innspill til planvarselet står det at støy er vurdert som mindre relevant fordi det ikke legges til rette for nye boliger i planforslaget, jf. planbeskrivelsen punkt 7.1. I ROS-analysen punkt 4.1 hendelse nr. 24 står det at «planlagte virksomheter regnes ikke som støyfølsom bebyggelse, og det kan enkelt sørges for støyisolering mot trafikksiden». Planforslaget legger til rette for helsehus med et bredt spekter av helserelevante tjenester.

Vi minner om at helsebygg inngår i støyretningslinjens definisjon av støyfølsom bebyggelse, jf. punkt 8 i T-1441/2021, og at det er gitt egne føringer for planlegging av helsebygg i punkt 4.2. Begrepet helsebygg i retningslinjen omfatter blant annet «sykehus, helsehus, omsorgsboliger, pleieinstitusjoner ol.», jf. punkt 8. Vi kan ikke se at forslagstiller eller kommunen har vurdert hvorvidt planlagte tiltak faller innunder begrepet helsebygg og retningslinjens punkt 4.2 og forholdet til føringene som fremgår der.

Etter vår vurdering er det en mangel ved planforslaget. Samtidig fremstår det mulig å imøtekomme eventuelle støyutfordringer og sikre gode støyforhold både inne og på uteoppholdsarealer, med



utforming av bygget som ivaretar stille side og plassering av eventuelle rom for pasientopphold. Miljøavdelingen finner at det uansett burde vært vurdert og avklart i planarbeidet i hvilken grad området er støyutsatt, og om planlagte tiltak faller innunder støyretningslinjen punkt 4.2 og forholdet til føringene som fremgår der.

Med hilsen

Kristin Bjerkeseth Vindvad (e.f.)
fagsjef

Martin Storhaug Gran
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Postboks 2844	3702	SKIEN
Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 11.08.2022
Deres dato: 14.06.2022
Vår referanse: 21/18368-6
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Gerd-Louise Wessel

Uttalelse - offentlig ettersyn av reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 med flere - Porsgrunn kommune - planID 160

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 14.06.2022 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 m.fler. Uttalelsesfristen er satt til 12.08.2022.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av helsepark. Planområdet er på 20 daa, og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i strid med overordnet plan og har utløst krav om konsekvensutredning.

Fylkeskommune har tidligere uttalt seg til varslet om oppstart av planarbeid, jfr. vårt brev av 19.05.202.

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.

Fylkeskommunens vurdering

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

Regionale planer

ATP Grenland

Arealformålet i planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 og regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland). I gjeldende kommuneplan er området avsatt til eksisterende og fremtidig boligformål, og planområdet ligger utenfor definert sone for sentrumsavgrensningen i arealdelen. Formannskapet i Porsgrunn behandlet den 28.01.2021 (sak 8/21) en prinsippsak med vedtak om at planarbeidet kunne igangsettes med et kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting. Planforslaget slik det nå ligger ute på

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



høring inneholder kun forretning og tjenesteyting, og ikke boligformål utover eksisterende boliger. Planforslaget synes ikke å være i tråd med vedtak i Formannskapet 28.01.2021.

Planforslaget er i strid med bestemmelse i ATP Grenland for handel og tjenesteyting, som forbyr etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor avgrenset sone for kommunesenter. Bakgrunnen for denne regionale bestemmelsen, er målsetningen om å styrke eksisterende bysentra, unngå byspredning og bidra til miljøvennlige transportvalg, i tråd med statlige planretningslinjer og nasjonale føringer og forventninger til kommunal og regional planlegging. Ved å legge til rette for en kompakt arealutvikling innenfor definert sentrumssone med god tilgang til kollektivtilbud, skapes en levende by med korte avstander og mindre bilbehov.

Bypakke-prosjektet *Grønn lenke* er ett av de store prosjektene som er gjennomført som del av Bypakke Grenland fase 1. Prosjektet er nå i siste gjennomføringsfase med ferdigstilling av Franklintorget i september. Ett av hovedmålene for prosjektet *Grønn lenke* er at summen av tiltak langs traseen fra Linaaesgate i nord til Raschebakken i sør skal bidra til å halvere trafikkmengden over Porsgrunnsbrua (fv 356), og bidra til økt framkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende. Trafikkberegningene som følger planforslaget viser derimot at foreslått formål tjenesteyting i form av helsepark vil generere økt biltrafikk med en ÅDT på 1600 kjøretøy, hvorav 1300 fordeles på krysset Drangedalsvegen x Linaaesgate og 300 ÅDT på krysset Drangedalsvegen x Rv.36. Beregningene viser økning fra 13400 til 13900 over Porsgrunnsbrua. Krysset Drangedalsveien/Linaaesgate får høy belastning. Det vil være vanskelig å nå målene med redusert trafikk på «Grønn lenke» med dette tiltaket. Det er heller ikke i tråd med Bypakkas mål om 0 – vekst i personbiltrafikk. Slike etableringer bør legges der hvor det er best mulig tilgang på kollektivtransport og tilrettelagt for gange og sykkel.

Det er uheldig med kø på brua som er avhengig av å kunne åpnes ved båttrafikk. Trafikkberegningene viser at det blir kø mot/på bru. Planforslaget gir en belastningsgrad på over 0,85 for 2 av armene i lyskrysset. Det betyr at det blir sammenbrudd med kø og forsinkelse. For øvrig framkommer det ikke om beregningene er utført for ettermiddags- eller morgenrush. Grunnlaget for beregningene etter vår vurdering noe tynt.

Ut fra dette er det uheldig å etablere slik besøksintensiv virksomhet i dette området. Det anbefales at reguleringsplanen ikke vedtas slik den foreligger, men at Kommunen i stedet finner andre områder til dette prosjektet med tjenesteyting i form av helsehus.

Samferdsel

Det vises til kapittelet Regionale planer ovenfor der det påpekes at lokaliseringen er uheldig som følge av den økte trafikken den skaper i ett område som har som målsetning å få redusert trafikk.

I vedlagte illustrasjonsplan framkommer det at intern kjøring og parkering skal kunne skje nærmere fylkesvegen enn byggegrensa. Avstanden mellom fortau og parkering må økes. Det må være ett 1,5 meter bredt areal til annen veggrunn mellom fortau og parkering. Dette av hensyn til snøopplag mm. Dette arealet må tilhøre vegarealet. Trær må etableres på privat areal. Byggegrensen bør settes i grensen mellom annen veggrunn og parkering.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Det må reguleres fri sikt 6 x 24 meter i kryssene Drangedalsvegen/Sven Omres og Drangedalsvegen/Heigata.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Kulturarv vurderer at hensynet til nasjonalt og/eller regionalt viktige kulturmiljøinteresser, og da særlig NB!-området *Porsgrunn Verkstedet, Brynsteins- og Porselensområdet*, er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Vi vil likevel anbefale kommunen å vurdere om prosjektet kan gis en større grad av tilpasning (høyder, volum, utforming, material, farger), og da særlig til historisk trehusbebyggelse i innenfor/umiddelbar nærhet til planområdet.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser vesentlige merknader til planforslaget. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å vurdere andre lokaliteter for etablering av et helsehus som er i tråd med ATP Grenland og det pågåendr bypakke-prosjektet *Grønn lenke*.

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator
gerdlouise.wessel@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig	tlf. 924 07 389	e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
Dag Steinar Ragvin – samferdsel	tlf. 941 69 476	e-post: dag.steinar.ragvin@vtfk.no
Kathrine Eikrem - nyere tids kulturminner	tlf. 333 44 134	e-post: kathrine.eikrem@vtfk.no
Line Grindkåsa - automatisk freda kulturminner	tlf. 409 12 386	e-post: line.grindkasa@vtfk.no

Mottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foyns gate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Kopimottakere:

STATENS VEGVESEN, Postboks 1010 Nordre Ål
, 2605 LILLEHAMMER

STATSFORVALTEREN i VESTFOLD OG TELEMARK, Postboks 2076
, 3103 TØNSBERG

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foymsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no

8

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Deres ref:
Vår ref: 2022/125486
Dato: 22.07.2022
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



MATTILSYNET SIN UTTALELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR DRANGEDALSVEGEN 13

Vi viser til mottatte dokumenter og kommunens nettside i forbindelse med detaljregulering for Drangedalsvegen 13.

Mattilsynet uttaler seg i plansaker som sektormyndighet på områdene

- drikkevann/drikkevannsforsyning
- plantehelse
- fiskehelse/fiskevelferd
- dyrehelse/dyrevelferd

Våre innspill til denne plansaken omhandler drikkevann/drikkevannsforsyning.

Saksopplysninger:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på eiendommen gbnr. 200/1441 og samtidig etablere fortau og sykkelfelt langs Drangedalsvegen gjennom planområdet, samt oppdatere reguleringsplan for tilgrensende eiendommer. Bebyggelse skal påkobles kommunalt drikkevann.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med detaljert landskapsplan i målestokk 1:200 som viser framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.

Det foreligger en VA rammeplan hvor det står at det bør gjennomføres en kapasitetskontroll for å sikre at brannvanns- og sprinlervannskapasitet er tilstrekkelig. Det bør gjøres når nødvendig kapasitet på sprinkleranlegget er bestemt.

Mattilsynets uttalelse:

Vi ser at trygt drikkevann sikres gjennom planarbeidet. Vi minner om at utbyggingen og påkoblingen ikke må svekke leveringskapasitet til abonnenter i nærområdet. Vi forventer at Porsgrunn vannverk sine uttalelser vektlegges i det videre arbeidet. Utover dette har ikke Mattilsynet kommentarer til de fremlagte planer.

Med hilsen

Pia Beate Paulsen, Avdelingssjef Mattilsynet Telemark

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR
PORSGRUNN VANNVERK



Porsgrunn kommune

Miljørettet helsevern

Reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 i Porsgrunn kommune

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 i Porsgrunn kommune til uttalelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av Spire Helsepark på eiendommen gbnr. 200/144, Drangedalsvegen 13. Helseparken er ment å omfatte et bredt spekter av helserelaterte virksomheter og tjenestetilbud som fastlegekontorer, treningssenter, velværeavdeling, fysikalsk senter, medisinsk senter, apotek, barnelege, tannleger, bedriftshelsetjeneste m.m.

Miljørettet helsevern i Grenland har følgende kommentarer til planforslaget:

Støy

Støy er det miljøproblemet som rammer flest mennesker i Norge. Nesten 2,1 millioner er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt. Forskning viser at støy kan gi psykisk stress, og helseplager som muskelspenninger og muskelsmerter. Støy kan også være en medvirkende årsak til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Det er ikke bare støynivået målt i desibel som avgjør om støy er skadelig eller ikke. Hvor lenge støyen varer og hvor ofte man blir utsatt for den, er også viktig.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i planbestemmelsene.

Planbeskrivelsen omtaler kun vegtrafikkstøy. Av plantegningen fremgår det at deler av bygget reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Samtidig fremgår det av formålet med planen at det er ønskelig med treningssenter. Miljørettet helsevern i Grenland viser til NS-8175/2019 Lydforhold i bygninger kap. 6.1 der treningssenter frarådes i samme bygg som boliger. Dersom slik plassering likevel velges, skal grenseverdiene for lydnivå for aktiviteter settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet og brukes som utgangspunkt for grenseverdier for dimensjonering av lydisolerende tiltak. Dersom det er mulig, anbefales det at det er en etasje mellom treningssenter og boliger. Det må settes krav i planbestemmelsene til at tilfredsstillende lydnivå i boligene skal sikres iht. NS-8175/2019.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler videre at det i planbestemmelsene fastsettes klare krav til støy. I planbestemmelsene kan det f.eks. stå:

«Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175».

Lek/aktivitetsareal, sosiale møteplasser

Det å tilrettelegge for et lek/aktivitetsareal, vil bidra til å skape sosiale møteplasser for beboerne i tillegg til mulighet for fysisk aktivitet. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at lekeområdet utformes slik at det stimulerer til fysisk aktivitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Det er spesielt viktig at de minste barna og mennesker med funksjonsnedsettelse har tilgang på areal for fysisk aktivitet og lek nær boligen sin.

Lekearealets plassering på området er viktig. Det må være lett tilgjengelig, skjermet fra biltrafikk og ha mulighet for sol og skygge. Aktiviteten på lekearealet kan også medføre noe støy. Det er derfor viktig at lekeareal ikke plasseres nær inntil rom med støyfølsom bruk (stue, soverom).

Støy og støv i anleggsperioden

Vi ser at det i planbestemmelse er tatt inn krav til støy i anleggsperioden. Vi gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig også vil kunne oppstå støving fra aktiviteten på området samt trafikk til og fra.

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører.

Retningslinjens kap. 6.3 omhandler avbøtende tiltak. Det kan være aktuelt med avbøtende tiltak både på selve bygg- og anleggsområdet og for omkringliggende arealer og/eller veger. Erfaringsmessig er det massetransport som bidrar mest til støvforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. Dersom vurderingen i punkt 6.1 viser at avbøtende tiltak bør gjennomføres, bør det utarbeides en transportplan (massetransport med mer) for all kjøring til og fra anlegget og inne på byggeplassen. Transportplanen bør inneholde forslag til avbøtende tiltak. Dette kan være relativt enkle tiltak, eksempelvis hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser.

Med hilsen

Marit Røsvik
Rådgiver

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Vår dato: 12.07.2022

Saksbehandler: Astrid Flatøy

Vår ref.: 202212026-2 Oppgis ved henvendelse 22959768, asfl@nve.no

Deres ref.: 21/05274-24

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Drangedalsvegen 13, planID 160 - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev datert 14.6.2022. Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for Drangedalsvegen 13. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av Spire Helsepark som er ment å omfatte et bredt spekter av helserelevante virksomheter og tjenestetilbud.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Multiconsult AS har i notat datert 21.12.2021 avklart at planområdet ikke er utsatt for områdeskred. Konsulenten påpeker at prosjektet må detaljprosjekteres i senere fase. Krav om geoteknisk prosjektering som dokumenterer at lokalstabilitet og arbeider i byggefasen er sikret i henhold til gjeldene krav, er tatt inn i bestemmelsene. Flomsone er lagt inn som hensynssone i plankartet, og bestemmelser til sonen regulerer tiltak under kote 3,1. Sikkerhet for skred og flom for planområdet, ser etter dette ut til å være ivarettatt i planen.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og



innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Vår saksbehandler
Kjersti Gran, tlf.

Dokumentdato
24.06.2022

Deres dato

Vår referanse
2022/31 GRKJ

Deres referanse
21/05274-24

Porsgrunn kommune

Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Automatisk tilbakemelding - Reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 - Porsgrunn kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykeforskriften.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap -Arkiv

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Kjersti Gran
konsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

Telefon
33 41 25 00

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983

Postboks 2014
3103 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Internett
www.dsb.no

Til
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

DERES REFERANSE
Sak 32/22 UMB 31.05.22

VÅR REFERANSE
52201523 Siv Wiersdalen

DATO
12.08.2022

Høringsuttalelse til detaljreguleringsplan Drangedalsvegen 13, plan ID 160

Vi viser til sak 32/22 i Utvalg for miljø og byutvikling den 31.05.2022 vedrørende forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 som er sendt på høring og offentlig ettersyn.

På vegne av Beha-kvartalet Eiendom AS gis det med dette høringsuttalelse til reguleringsplanforslaget.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget for Drangedalsvegen 13 legger til rette for etablering av Spire Helsepark innenfor et område på Vestsiden i Porsgrunn som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål. Gjennom prinsippavklaring i Formannskapet (sak 8/21 28. januar 2021) ble det anbefalt å utarbeide et reguleringsplanforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen er gjennomført for temaet «sentrumsutvikling» og vurderer konsekvenser av endret arealbruk fra boligformål til kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting. Planforslaget inneholder også en trafikkanalyse sammen med øvrige planfaglige utredninger.

Konsekvensutredningen konkluderer med at samlet konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn er ubetydelig til svak negativ.

Beha-kvartalet Eiendom AS har startet opp reguleringsplanarbeider for sine eiendommer ved Knutepunkt Porsgrunn. Det planlegges lagt til rette for blant annet helserelaterte næringer innenfor Knutepunktet. Beha-kvartalet Eiendom ser det som viktig for samfunnsutviklingen at ulike aktører kan fremme sine ønsker og planer for utvikling av byen. Det forventes at premisser og krav til utredning skal være likt for alle aktører.

Det forutsettes at utredningskrav skal være likt for sammenliknbare reguleringsplaner. Samtidig må allerede godkjente regionale og nasjonale føringer være styrende for utviklingen av byen vår.

Beha-kvartalet Eiendom AS har følgende bemerkninger til høringsforslaget:

Trafikkanalysen beskriver trafikale forhold for gående, syklende, kjørende og buss. En helsepark har besøkende og arbeidstakere som kommer frem med kollektiv transport, og ofte med et behov for å bytte buss/transportmiddel. Den planlagte helseparken på Vestsiden ligger 1,6km fra Porsgrunn sentrum sitt kollektivknutepunkt, Kammerherreløkka. Vi kan ikke se at trafikkanalysen omtaler hvordan reisende til Spire Helsepark kan bevege seg til og fra Kammerherreløkka. Det er heller ikke gitt noen vurdering av konsekvensene som den relativt store avstanden mellom helseparken og Kammerherreløkka har på byliv og trafikkbildet for øvrig.

Trafikktellingene som legger grunnlag for trafikkanalysen, er ikke representative for en normalsituasjon da de ble gjennomført i løpet av nedstengningsperioden i forbindelse med koronapandemien.

Konsekvensutredningen følger ikke en anerkjent metodikk (f.eks. metode gitt i SVV Håndbok 712), men en mer overordnet og prosjektilpasset utredningsmetode som likner mer på metodikk brukt i kommuneplanrevisjonen. Vi spør hvorfor konsekvensutredningen ikke er gjennomført etter samme metode som sammenliknbare reguleringsplaner i Porsgrunn og Skien. Vi nevner reguleringsplanene for Kverndalen bo- og dagsenter i Skien, Knutepunkt Porsgrunn og Beha-kvartalet i Porsgrunn. De tre konsekvensutredningstemaene mobilitet, byutvikling og arkitektur/landskap er sentrale for alle disse sammenliknbare reguleringsplanene. I konsekvensutredningen for detaljreguleringsplan Drangedalsvegen 13 er kun temaet «sentrumsutvikling» utredet.

Konsekvensutredningens null-alternativ skal beskrives som en utvikling i tråd med gjeldende arealdel; boliger. Det er flere steder nevnt at området er i en transformasjon fra næring med plasskrevende varer. Virksomhet med plasskrevende varer (byggvarer) ble avvirket for flere år siden, ligger ikke inne som arealbruk i kommuneplanens arealdel og anses ikke som relevant å sammenlikne med i konsekvensutredningen. Det bes om en mer konkret beskrivelse av det faktiske null-alternativet (boliger, antall boliger mv).

Arealbruksendringen fra boligformål til kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting gir ringvirkninger på de øvrige arealene som er avsatt til sentrumsformål og boligformål i kommuneplanens arealdel. En helsepark med rett beliggenhet vil kunne styrke allerede eksisterende næringer og byliv.

Konsekvensutredningen bør tydeligere peke på hvilke synergier som ligger i etablering av et helsesenter nær offentlige tjenester som kommuneadministrasjon, NAV og videre servicetjenester som hotell, restaurant og øvrige sentrumsfunksjoner. Videre må det belyses tydeligere hvilken ulempe det er for sentrumsutviklingen at en helsepark ligger i en relativt stor avstand fra disse funksjonene.

Potensialet for godt byliv svekkes ved at et attraktivt sentrumsnært boligområde fjernes fra kommuneplanens arealdel.

Boliganalyse. Ved å legge til rette for andre formål enn bolig i Drangedalsvegen 13, vil dette medføre at boliger må etableres andre steder i kommunen. Vi kan ikke se at det er gjennomført en analyse av boligbygging, befolkningsprognose og boligbehov som begrunner at boliger med tilhørende anlegg kan flyttes fra Drangedalsvegen 13 og legges andre steder i kommunen. Alternative områder for bolig er ikke foreslått.

Barn og unge. Et nytt boligområde i Drangedalsvegen 13 med tilhørende lek- og uteoppholdsareal vil kunne gi kvaliteter til eksisterende nabolag og nærmiljø. Det er en mangel på lekeområder for barn- og unge i denne delen av Porsgrunn kommune. Vi kan ikke se at barn- og unges forhold er utredet godt nok med hensyn til at et potensielt område for lek- og uteopphold nå fjernes fra bydelen.

Handelsanalyse. I forbindelse med formål for tjenesteyting står det i forslag til reguleringsbestemmelser at det kan etableres forretning opp til 300kvm. Det er ikke spesifisert type forretning eller om forretningen skal være knyttet til øvrig virksomhet på eiendommen (helsereelatert forretning). Forretning vil være i konkurranse med eksisterende lokalsenter (PP-senteret). Det er ikke gjennomført en handelsanalyse som beskriver påvirkningen nye forretninger (bl.a. apotek) vil ha på eksisterende virksomheter. Det vises til krav om handelsanalyse i *Kommuneplanens arealdel kap.2.1.5.Forretninger*.

Manglende forankring i overordnede politiske føringer regionalt og nasjonalt

Allerede vedtatte overordnede politiske føringer regionalt og nasjonalt berøres når det nå vurderes å etablere en helsepark delvis i utkanten av bysentrum og i en relativt stor avstand fra kollektivknutepunkt. Vi etterspør en mer konkret utsvaring av FN's bærekraftsmål og til allerede inngåtte Byvekstavtale og belønningsavtale. Vi henviser til:

- FN's bærekraftsmål *Bærekraftsmål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Punkt 11.2) Innen 2030 sørge for at alle har tilgang til trygge, tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer til en overkommelig pris og bedre sikkerheten på veiene, særlig ved å legge til rette for kollektivtransport og med særlig vekt på behovene til personer i utsatte situasjoner, kvinner, barn, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre.*

- Vi kan heller ikke se at de overordnede målene til Byvekstavtalen og belønningsavtalen som Grenlandsbyene er en del av er tilstrekkelig omtalt og ivaretatt gjennom vurderingene av arealbruksendring fra bolig til kombinert formål. Et overordnet mål er i disse avtalene det nasjonale målet om nullvekst i personbiltrafikken: *I byområdene skal klimagassutslipp, kø, forurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange, omstilling til lavutslippsamfunnet og reduksjon i klimagassutslipp.*

Beha-kvartalet Eiendom AS ser generelt frem til en positiv utvikling av byen vår og ser spesielt frem til å bidra til en fremtidsrettet og bærekraftig utvikling av Knutepunkt Porsgrunn.

Med vennlig hilsen
på vegne av Beha-kvartalet Eiendom AS



Siv Wiersdalen
Senior rådgiver plan og landskap
Norconsult AS

Porsgrunn kommune
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Dato: 03.08.2022

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn

Org. nr: 910 980 246 MVA
Tlf: (+47) 35 56 97 00
post@borveborchsenius.no
www.borveborchsenius.no

Detaljregulering for Drangedalsvegen 13 – innspill ved offentlig ettersyn

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Drangedalsvegen 13 m.fl, Porsgrunn kommune.

Parallelt med planarbeidet har det vært arbeidet med innholdet i helseparken, bl.a. med aktuelle virksomheter med sikte på leieavtale. Arbeidet er nå kommet så langt at vi ser at den aktuelle innholdsmiksen vil gi et annet trafikkbilde enn det som framgår av trafikkanalysen som ble utarbeidet som del av planmaterialet.

På vegne av forslagsstiller Bratsberg Utvikling AS gis med dette et innspill til trafikkanalysen.

Den innleverte analysen viser at utbygging av helseparken er beregnet til å føre til en økning av årsdøgntrafikken i Drangedalsvegen med til sammen 1600, som fordeles med ca. 20% (300) vest for prosjektet og 80% (1300) øst for prosjektet.

Forutsetningene for denne beregningen er vist i trafikkanalysen:

Tabell 3-4: Turproduksjonsberegninger for planområdet, personturer

Helsepark	BRA	Turprod. Hverdag per 100 m ²	Turprod. lørdag per 100 m ²	Turprod. søndag per 100 m ²	Turer hverdag	Turer lørdag	Turer søndag
Trening og velvære	3300	52.5	28.3	33.4	1730	930	1100
Butikk og service (detaljhandel)	800	49	43	0	390	340	0
Klinikk og helse	7400	12	0	0	870	0	0
Cafe/spise	500	49	43	0	250	220	0
Totalt - justert for kombinerte turer	12000				2950	1350	1000

Tabell 3-5: Beregnede personturer og biltrafikk til planområdet

Helsepark	Personturer virkedøgn					Biltrafikk		
	Gang	Sykkel	Koll.	Bilf.	Bilp.	Bil lørdag	Bil søndag	ÅDT
Formål								
Trening og velvære	277	121	173	1038	121	558	660	1030
Butikk og service (detaljhandel)	62	27	39	234	27	204	0	220
Klinikk og helse	139	61	87	522	61	0	0	370
Cafe/spise	40	18	25	150	18	132	0	140
Totalt - justert for kombinerte turer	471	210	290	1770	210	810	600	1600

Aktuell innholdsmiks i helseparken på nåværende stadium:

1. Det er ikke lenger aktuelt å flytte SATS treningscenter fra Porselensfabrikken til helseparken, og det vil ikke være aktuelt å etablere et annet ordinært treningscenter i helseparken. Det planlegges i stedet arealer til trening som del av et rehabiliteringscenter særlig mynnet på pasienter ved klinikken. Samlede arealer innenfor kategorien «Trening og velvære» er nå 2000 m² istedenfor 3300 m², og de vil ikke ha søndagsåpent.
2. «Butikk og detaljhandel» er i planforslaget satt til maks. 300 m², altså vesentlig lavere enn forutsatt i trafikkanalysen.
3. Prosjektet har nå et samlet areal på ca. 11.600 m² BRA (eks. parkering). Arealer innenfor kategorien «Klinikk og helse» er økt til 8800 m².

Nye beregninger gir følgende tabeller:

Turproduksjon for planområdet, personturer:

Helsepark	BRA	Turproduksjon hverdag pr. 100 m ²	Turproduksjon lørdag pr. 100 m ²	Turproduksjon søndag pr. 100 m ²	Turer hverdag	Turer lørdag	Turer søndag
Trening og velvære	2000	52,5	28	33	1050	566	0
Butikk og service (detaljhandel)	300	49	43	0	147	129	0
Klinikk og helse	8800	11,7	0	0	1030	0	0
Kafe/bevertning	500	49	43	0	245	215	0
Totalt - justert for kombinerte turer	11600				2247	827	0

Beregnete personturer og biltrafikk til planområdet:

Helsepark	Personturer virkedøgn					Biltrafikk		
	Gange	Sykkel	Kollektiv	Bilførere	Bilpassasjer	Bil lørdag	Bil søndag	ÅDT
Trening og velvære	168	74	105	630	74	340	0	620
Butikk og service (detaljhandel)	24	10	15	88	10	77	0	80
Klinikk og helse	165	72	103	618	72	0	0	440
Kafe/bevertning	39	17	25	147	17	129	0	140
Totalt - justert for kombinerte turer	367	161	230	1378	161	489	0	1224

Nye forutsetninger gir dermed en reduksjon av beregnet økning i ÅDT fra ca. 1600 til ca. 1225.

Vi viser også til pkt. 3.7 i trafikkanalysen som peker på aktuelle tiltak for å bidra til at prosjektet når nullvekstmålet:

- Parkeringsrestriksjoner – avgift, evt. kombinasjon med tidsbegrensing
- Tilrettelegging for sykkel med god sykkelparkering og garderobefasiliteter

Følgende tiltak vil bli implementert i prosjektet:

- Det planlegges innføring av parkeringsavgift i prosjektet, slik det også framgår av planbeskrivelsen.
- I planforslaget er det stilt krav om min. 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA, hvorav 50 % skal være under tak. Sykkelplasser for besøkende vil bli plassert nært hovedinngangen, og sykkelplasser for ansatte vil plasseres mer skjermet og tyverisikkert.
- Det vil bli lagt godt til rette med garderobefasiliteter for ansatte.

Disse tiltakene vil ha effekt med å redusere ÅDT-tallet ytterligere. Det er imidlertid svært vanskelig å beregne nøyaktig hvordan dette vil slå ut.

Vi ber om at disse forutsetningene legges til grunn ved den videre behandling av planforslaget.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Med vennlig hilsen

Olav Backe-Hansen
Sivilarkitekt