



Vår dato:

05.08.2020

Vår ref:

2019/2921

Deres dato:

28.05.2020

Deres ref:

19/00750-37

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Fred Marius Svendsen, 33371163

## Uttalelse til reguleringsforslag for Nedre Frednes - Porsgrunn kommune

Vi viser til høringsbrev fra Porsgrunn kommune datert 28. mai 2020, og til e-post datert 1. juli med fristutsettelse for vår uttalelse.

### Saken gjelder

Reguleringsforslaget har som formål å legge til rette for utvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontorer og tjenesteyting. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnstrukturer styrkes. Planen skal avklare framtidig vegføring.

### Miljøavdelingens rolle

Fylkesmannens miljøavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljøavdelingen ha innsigelser til planen.

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

### Miljøavdelingens merknader

Kommunen har belyst aktuelle tema i planen på en grundig måte, og det gir et godt kunnskapsgrunnlag for vår vurdering av planen.

### Naturmangfold

Naturmangfoldloven forankrer viktige prinsipper for forvaltning av naturverdier, jf. § 7. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen av hvilken løsning som skal velges.

En del av hensikten med planen er å styrke viktig grønnstruktur i området. Naturmangfoldet i området er godt utredet. Det er særlig de store trærne i området som er av viktig verdi for



naturmangfoldet, inkludert to forekomster av utvalgt naturtype *hule eiker*. Av planforslaget oppfatter vi at kommunen har intensjon om å bevare de store trærne i området.

Bevaring av store trær gjennom reguleringsplan kan løses på ulike måter, eksempelvis ved å gi voksestedet arealformålet *grønnstruktur* eller ved bruk av hensynssoner med bestemmelser, eller en kombinasjon av dette. Vi anser bruk av «grønt» arealformål som den beste måten å sikre slike trær i reguleringsplan. Da viser man tydelig i planen at trærne skal bevares, og det fjerner framtidige interessekonflikter i byggesak.

I det foreslåtte plankartet er de store trærne markert med hensynssone *bevaring naturmiljø*, og de står på områder med forskjellige arealformål. Til arealformålet *grønnstruktur - offentlig friområde* er det satt en bestemmelse (punkt 3.3.1) som blant annet beskytter rotsone til trærne og sier at trærne skal inngjerdes i anleggsperioder. Bestemmelsen knyttet til hensynssone *bevaring naturmiljø* (punkt 4.4) sier at naturverdier skal ivaretas og tiltak skal gjennomføres med særlig hensyn til naturmangfoldinteressene.

For enkelte områder i plankartet ser det ut for å være motstrid mellom intensjonen om å ivareta trærne og mulig plassering av bygninger. For eksempel er det tegnet byggegrense innenfor hensynssonen (H560\_5) til det treet som har størst naturverdi i planområdet. Dette treet er en utvalgt naturtype og har fått høyeste verdi i kartleggingen av naturmangfold. Fylkesmannen mener at etablering av bygg innenfor hensynssonen ikke ivaretar treet på en god nok måte, og det er viktig at planen sikrer dette treet på en bedre måte. Det ser ut for at det er små justeringer av plankartet som skal til for å sikre treet, og vi anbefaler at hele trets hensynssone inkluderes i arealformålet *grønnstruktur*. Kommunen må videre vurdere om byggegrensen som går innenfor hensynssonen H560\_1 harmonerer med intensjonen om å bevare de store trærne her. Eiketreet som er gitt hensynssonen H560\_4 er en utvalgt naturtype og det er viktig at dette treet blir tatt vare på. I plankartet går byggegrensen midt gjennom hensynssonen, og dette sikrer ikke treet på en god måte. Her må byggegrensen trekkes utenom hensynssonen. Dette treet står plassert slik at vi forstår at det kan være vanskelig å benytte arealformålet *grønnstruktur*, og vi anbefaler at bestemmelsen knyttet til hensynssonen styrkes ved å nevne tiltak i rotsone og inngjerding i anleggsperioder, tilsvarende bestemmelsen knyttet til *grønnstruktur*.

### **Barn og unge**

I de fleste byggeområdene i planforslaget legges det opp til en høy boligtetthet, med krav om minimum tre boenheter per dekar i punkt 3.1.3 i de foreslåtte planbestemmelsene.

I bestemmelsenes punkt 3.1.6 *Leke og uteoppholdsareal* er det satt arealkrav for småbarnelekeplasser. I samme punkt står det at arealkravet kan fravikes i områder med høy boligtetthet. Fylkesmannen mener dette er en uheldig formulert bestemmelse og anbefaler at fravikelser fra viktige bestemmelser heller behandles som en dispensasjon, med tilhørende krav, jf. pbl kapittel 19.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med andre interesser innenfor miljøavdelingens ansvarsområde.



Med hilsen

Øivind Fredlund (e.f.)  
fung. plansjef

Fred Marius Svendsen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestfold og Telemark fylkeskommune  
Statens vegvesen - Transport og  
samfunn

Postboks 2844  
Postboks 1010 Nordre  
Ål

3702 SKIEN  
2605 LILLEHAMMER



## Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

### Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 03.08.2020  
Deres dato: 2020-05-28T00:00:00  
Vår referanse: 20/26407-4  
Deres referanse:  
Vår saksbehandler: Maria Westrum Solem

## Uttalelse til forslag til ny reguleringsplan for Nedre Frednes- Porsgrunn kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 28.05.2020 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 03.08.2020

### Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Planområdet omfatter Frednesøya, og ligger ut mot både elva og Sundjordkanalen. Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontorer og tjenesteyting. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt avklare framtidig vegføring. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnsstrukturer styrkes.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel lagt ut dels til næringsbebyggelse, og dels til kombinert formål boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse. Reguleringsplan for Nedre Frednes erstatter deler av reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, godkjent 2011. Planområdet er i samsvar med overordnet plan.

Fylkeskommune har tidligere uttalt seg til varslet om oppstart av planarbeid, jfr. vårt brev av 25.02.2019, hvor vi hadde spesielt kommentarer til kulturminneverdier i området, samt forholdet til ATP-Grenland og tilrettelegging for myke trafikanter.

### 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:

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



## **Regionale planer**

### ATP Grenland

De fire grenlandskommunene har arbeidet sammen med fylkeskommunen for å lage en samordnet plan for areal og transport i Grenland og planforslaget synes å være i tråd med denne. Målet er at planen skal gjøre regionen til et attraktivt sted å bo, arbeide og leve. Planen ble vedtatt av fylkestinget 17 juni 2014 og gjelder frem til 2025.

Hensikten med planen er å legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling i Grenland. For å få til dette må regionen være attraktiv. Dette oppnås blant annet ved å planlegge for grenlandsregionen som en helhet og finner løsninger på tvers av kommunegrensene

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Planen legger til rette for sentrumsnære boliger med fokus på bærekraftige løsninger som kan bidra til en framtidsrettet utvikling av området og arealbruk som reduserer transportarbeid og utslipp av klimagasser. Løsninger som bidrar til et attraktivt område med god tilgjengelighet for kollektivbrukere, gående og syklistene skal prioriteres. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnsstrukturer ivaretas.

### **Barn- og unge**

Krav til lekeplasser er satt i reguleringsbestemmelsene. Det er i bestemmelsene satt at det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. Det er videre satt kvalitetskrav om at alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.

Vi ser at det i plankartet ikke er satt av definerte lekeplasser. Vi mener dette er uheldig, da det er vanskelig å ta stilling til om kvalitetskravene faktisk blir oppfylt. Det er i reguleringsplanen de viktige grepene legges, og det er her barn- og unges rettigheter blir hjemlet. Det er svært vanskelig både for berørte naboer, beboere samt andre høringsparter å vurdere om forholdene for barn og unge blir ivaretatt når lekeplassene ikke blir vist i kartet. Vi vil derfor oppfordre Porsgrunn kommune til å legge inn lekeplassene på plankartet, både når det gjelder denne planen og i fremtidige planer.

### **Samferdsel**

I Bypakke Grenland – prosjektet er det en målsetning at trafikkmengden skal reduseres betraktelig langs veistrekningen som utgjør delprosjektet Grønn lenke i Porsgrunn. Det vil si strekningen som følger fylkesvegen over Porsgrunnsbrua. Dette for at det skal være mest mulig attraktivt å forflytte seg uten bruk av privatbil i sentrum. Videre er det en målsetning i Bypakke Grenland at det skal sikres god flyt i gjennomgangstrafikken gjennom dette planområdet for Nedre Frednes for å avlaste Porsgrunnsbrua. Det må derfor planlegges for tilstrekkelige dimensjoner på hovedvegen



Frednesøya gjennom planområdet og gjøres tiltak for å sikre framkommeligheten. Noen endringer av planen bør gjøres for å ivareta det:

- Alle boligavkjørslene vil generere en trafikk som trolig vil redusere framkommeligheten i veien Frednesøya. Det kan undergrave målsetningen om at Frednesøya skal bli en avlastningsvei for Porsgrunnsbrua. Det bør derfor vurderes om man kan klare seg med færre avkjørsler og eventuelt bruk av passeringslommer i tillegg.
- Fortauet i veien Frednesøya bør bli gjennomgående med nedsenket kantstein i alle avkjørsler. Utformingen av fortau og avkjørsel til byggeområdet KOMB5 bør gjøres som ved de øvrige atkomstene til byggeområder.
- Det bør settes rekkefølgekrav om at eksisterende avkjørsler der det planlegges gangarealer SGG1-3 stenges før nye avkjørsler vist med atkomstpiler tas i bruk.
- Alt nødvendig areal for vei må reguleres som veiformål. Disse synes å være regulert for smale. Bredder bør være i tråd med Vegvesenets gjeldende håndbøker. Det gjelder både kjøreveger, fortau og annen veggrunn. Formålet annet vegformål mangler. Minimum 1,5 meter annen veggrunn bør reguleres på begge sider av veien.
- Kommunen bør vurdere å regulere sykkelvei med fortau også langs veien Frednesøya mot Porsgrunn av hensyn til mengden gående og syklende som vil ha behov for å ferdes mot Porsgrunn.
- Bussholdeplassene må utvides. De synes korte og mangler leskur. Dimensjoneringen av bussholdeplasser må foretas etter gjeldende krav. Det har kommet nye krav siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.
- Det bør reguleres fortau langs vegformålet SVG2 for å sikre sammenheng mellom bussholdeplass og rundkjøring.
- Det mangler frisktsoner i alle vegkryss og avkjørsler. Det må også reguleres tilstrekkelig friskt ned mot rundkjøringa og langsgående friskt langs hovedvegen gjennom planområdet. Friskt er også viktig å regulere i forbindelse med gang-/sykkelarealer.
- Forbindelse over Sundjordetkanalen for myke trafikanter i retning Herøya mangler i planen. Det burde vurderes i planarbeidet.
- Turveg langs elva bør få sammenheng med turveg langs Sundjordetkanalen.

I henhold til rapporten Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland fra 2009 går blå hovedrute for sykkel gjennom planområdet. Rapporten anbefaler at den skal være sykkelveg med fortau. Det er nylig etablert en tilsvarende løsning med oppmerking i stedet for kantstein for å skille syklende og gående. Eksisterende trasé for dette bør reguleres med minimum seks meter bredde for å sikre mulig ny utvidelse. Ved rundkjøringa i nord er det regulert for smalt. Det må utvides der.

Plankartet mangler regulering i ulike høydenivåer. Det er viktig å få synliggjort dette ved bruene i syd. Noe areal skal være under bruene mens annet skal være på bruene.



## **Kulturarv**

### **Automatisk freda kulturminner**

Det ligger to automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, begge ligger i vann. Id 118095 er en skipsdel som antas å være fra siste del av 1800-tallet. Det andre kulturminnet er en ballastrøys, Id 228604. De automatisk fredete kulturminne ligger inne i plankart og bestemmelser som H570\_1 og H570\_2 (bevaring kulturmiljø).

Automatisk fredete kulturminner som bevares på stedet skal fremstilles i reguleringsplan som; hensynssone d) SOSI kode 730. Vi ber derfor om at de to H570\_ områdene, i plankart og bestemmelser, endres til H730\_ for å sikre kulturminne riktig vern. Vi ber også om at 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**

Planområdet er omgitt av områder med store kulturhistoriske verdier, med fredet område i nordøst og eldre villabebyggelse i sør. Volum og arealbruk innenfor Nedre Frednes må tilpasses omgivelsene, landskapsrommet og områdets historiefortelling. Dette er i hovedsak ivaretatt i planen. Det er imidlertid rom for ytterligere tilpasning og bruk av historien for å skape attraktivitet, - i tråd med Riksantikvarens bystrategi som følger opp de statlige planretningslinjene og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Vi har tidligere spilt inn at restene av kanalen må holdes åpen og områdets opprinnelige grønne karakter opprettholdes. Det er i lys av dette en god idé å åpne kanalen videre i retning det fredede området. Det bør baseres på det historiske løpet og gjennom det synliggjøre landskapet der byen oppsto. Det styrker kulturminneverdiene, og gir historisk byreparasjon, formidling og attraktivitet til området. Det kan fint legges inn i planen.

Vi vil av samme grunn og i forlengelsen av dette anbefale å gi område B et grønt preg på ikke-bebygd areal gjennom reguleringsbestemmelser, slik at det opprinnelige grøntdraget på halvøya tydeliggjøres og gjenskapes i hele det sørlige området. Det samme området bør av hensyn til dette ha en utpreget oppdelt bebyggelse. Det kan med fordel tydeliggjøres i bestemmelsene. Utnyttelsesgraden og volumene bør da vurderes redusert noe, også av hensyn til den verneverdige bebyggelsen på Sundjordet.

Den verneverdige bebyggelsen på Sundjordet må opprettholde sin kommunikasjon med elva. Det er i planbeskrivelsen og delvis i bestemmelsene oppgitt at det er viktig å etablere og opprettholde siktlinjer. Dette kunne med fordel vært konkretisert og definert tydeligere i planen for å unngå at det historiske kulturmiljøet og landskapet i området blir stengt ute fra elva.



## Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Kote 28 på de kombinerte arealene er høyere enn vi vil anbefale i dette historiske området av Porsgrunn. Vi vil påpeke at volumstudiene utelukkende har fugleperspektiv og derfor gir et feilaktig inntrykk av volumens virkning i landskapet. En større grad av tilpasning til den historiske småskalabebyggelsen både på fredet areal i nordøst og Sundjordet vil trolig gi området et mykere og mer attraktivt preg der området fremstår mer harmonisk. Riksantikvarens bystrategi har tilpasning som grunnprinsipp for fortetting i historiske byområder.

### Avslutningsvis

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

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel  
plankoordinator

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Maria Westrum Solem  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

### Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig	tlf. 924 07 389	e-post: <a href="mailto:gerdlouise.wessel@vtfk.no">gerdlouise.wessel@vtfk.no</a>
Maria Westrum Solem – planfaglig	tlf. 971 11 508	e-post: <a href="mailto:maria.westrum.solem@vtfk.no">maria.westrum.solem@vtfk.no</a>
Dag Steinar Ragvin – samferdsel	tlf. 941 69 476	e-post: <a href="mailto:dag.steinar.ragvin@vtfk.no">dag.steinar.ragvin@vtfk.no</a>
Sindre Arnkværn – automatisk freda kulturminner	tlf. 359 17 252	e-post: <a href="mailto:sindre.arnkvern@vtfk.no">sindre.arnkvern@vtfk.no</a>
Eysten Andersen- nyere tids kulturminner		
Kristian Ingdal - idrett, friluftsliv og vilt	tlf. 33 34 41 33	e-post: <a href="mailto:kristian.ingdal@vtfk.no">kristian.ingdal@vtfk.no</a>
Karl-Otto Mauland - landbruk og reiseliv	tlf. 333 44 237	e-post: <a href="mailto:karlotto.mauland@vtfk.no">karlotto.mauland@vtfk.no</a>

---

### Mottaker

### Adresse

### Post

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128

3901 PORSGRUNN

---

### Kopimottaker

### Adresse

### Post

---

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

---

STATENS VEGVESEN

Postboks 1010 Nordre Ål

2605 LILLEHAMMER

FYLKESMANNEN 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**



## Statens vegvesen

PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Håkon Nedberg / 35581775

Vår referanse:  
20/100126-2

Deres referanse:

Vår dato:  
23.06.2020

### Uttalelse til forslag til ny reguleringsplan for Nedre Frednes – høring

Viser til mottatt oversendelsesbrev datert 28.05.2020 for ny reguleringsplan på høring.

Statens vegvesen uttaler seg som vegeier for riksvegnettet, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet.

I tillegg har vi et ansvar for å påse at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesen har videre ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP) blir ivaretatt.

På bakgrunn av det ovenfornevnte vil vi i denne plansaken konsertere oss om den del av planen som berører rv. 36. Det vises i denne sammenheng til innspill fra Statens vegvesen av 08.03.2019 i forbindelse med planoppstart.

Etter det vi kan se har kommunen valgt ikke å ta hensyn til flere av våre innspill i forbindelse med planoppstart. Vi forutsetter at disse innspillene innarbeides i planen:

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

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

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

Kontoradresse  
Gjerpensgate 10  
3716 SKIEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

Videre bør det også vurderes å utrede støy og luft bedre i planarbeidet.

Når det gjelder eiendomsforholdene til Frednesbrua, ser det ut til at det burde vært en avklaring på eierforholdene under brua, da det i matrikkelen vises at Porsgrunn kommune er hjemmelshaver.

Avslutningsvis må det nevnes at planoppstart til ny rv. 36 mellom E18, Skjelvik og Skyggestein sannsynligvis blir varslet i nær framtid. Dette planarbeidet vil kunne påvirke foreliggende reguleringsplan, og i den grad det er mulig ber vi om at dette hensyntas.

Transport og samfunn  
Med hilsen

Eivind Gurholt  
seksjonsleder

Håkon Nedberg

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
FYLKESMANNEN I VESTFOLD OG TELEMAR, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG  
VESTFOLD OG TELEMAR FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN

Vår saksbehandler  
Ajeen Arvesen, tlf.

Dokumentdato  
09.06.2020

Deres dato

Vår referanse  
2020/24 ARAJ

Deres referanse  
19/00750-37

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

## Tilbakemelding - Forslag til ny reguleringsplan - Nedre Frednes - 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 dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen 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.

Vi viser for øvrig til [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen  
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Administrasjon

Helle G Nielsen  
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen  
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



**KYSTVERKET**

Sørøst

PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Deres ref.:  
19/00750-37

Vår ref.:  
2019/432-5

Arkiv nr.:

Saksbehandler:  
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:  
11.08.2020

## **Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Nedre Frednes - Porsgrunn kommune - Vestfold og Telemark fylke**

Vi viser til brev av 28.05.2020 vedrørende offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune, samt vår uttalelse av 19.02.2019 til varsel om oppstart av planen. Vi viser videre til e-post fra kommunen vedrørende utsatt frist for uttalelse til planen.

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontorer og tjenesteyting.

### **Kystverket**

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Ny havne- og farvannslov trådte i kraft 1. januar 2020. Havne- og farvannsloven har som formål å fremme ny som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverkets regionkontorer skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

### **Merknader fra Kystverket Sørøst**

Detaljreguleringsplanen legger til rette for etablering av bryggeanlegg langs Porsgrunnselva samt ved Koltangsundet. I vår uttalelse av 19.02.2020 viste vi bl.a. til at Porsgrunnselva trafikkeres av nyttefartøy, og at det ikke må planlegges tiltak som vil svekke sikkerheten eller framkommeligheten i elva. Etter Kystverket Sørøst sin vurdering kan vi ikke se at plandokumentene inneholder 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.

Planområdet ligger nær hoved- og billeden i Porsgrunnselva. For sjøtrafikken er det viktig 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 derfor at det i

#### Regionkontor Sørøst

---

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

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.*»

Kystverket Sørøst registrere at det i forslag til bestemmelser pkt 3.4.2 går fram at det skal foreligge tillatelse fra Kystverket før småbåtanlegg kan etableres. Kystverket Sørøst gjør oppmerksom på at alle tiltak som kan få betydning for sikkerheten eller ferdselen i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, jf. havne- og farvannsloven § 14. Dette innebærer at søknadsplikten foreligger for tiltak i Porsgrunnselva og Koltangsundet, så vel som for tiltak i Kanalen. Kystverket Sørøst understreker at søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er *selvstendig* og gjelder parallelt med eventuell søknadsplikt etter annet lovverk.

Med hilsen

Geir Egil Solberg  
senioringeniør

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:

Grenland Havn IKS

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Strømtangvegen 39

Postboks 2076

3950

3103

BREVIK

TØNSBERG

**Fra:** Rikke Holte Haraldsen <RikkeHolte.Haraldsen@skagerakerenergi.no>  
**Sendt:** 10. juni 2020 12:13  
**Til:** Porsgrunn Postmottak  
**Kopi:** Kjetil Bergerud  
**Emne:** 19/00022-74 - Forslag til ny reguleringsplan for Nedre Frednes i Porsgrunn på høring  
**Vedlegg:** Nedre Frednes.pdf

### **Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nedre Frednes**

Skagerak Nett AS («SN») viser til utsendt varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nedre Frednes i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 03.08.2020 og uttalelsen er dermed innen fristen.

## **1 Bemerkninger**

### **1.1 Elektriske anlegg i planområdet**

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

#### **1.1.1 Eksisterende høyspentkabler**

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

#### **1.1.2 Nettstasjon**

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m<sup>2</sup>. For nettstasjoner over 8 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisisoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt 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 LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også 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 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

#### **1.1.3 Kostnad knyttet til strømforsyning**

Den eller de 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.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. 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 det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

## **2 Vedlagt kart**

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

## **3 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. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.



Med vennlig hilsen  
Skagerak Nett

**Rikke Holte Haraldsen**

Saksbehandler / prosjektmedarbeider

__ DIREKTE	+47 35903090
__ MOBIL	+47 94423775
__ SENTRALBORD	+47 35935000

**Skagerak Nett AS**

Postboks 80

3901 Porsgrunn

<http://www.skageraknett.no>

# Frednes Brygge AS

Byutvikling  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

30. juni 2020

Arkivsak: 19/00750  
PlanID: 391  
Sakstittel: Detaljregulering for Nedre Frednes

## Ad. KOMB2 atkomst til eiendommen

Med referanse til interessant og spennende møte den 16. juni samt mottatt skriv fra PK datert 28.05.20 ønsker vi å fremme en sak som er svært viktig for oss, KOMB2.

Vi stiller oss positive til planforslaget, og har kun behov for å få beholde atkomstene til eiendommen slik de er i dag, og har vært siden 2003, da bygget stod ferdig.

Eiendommen består 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 søratkomsten. I tillegg er det seks nødvendige besøksparkeringsplasser midt imot hovedinngangen til kontorbygget som må opprettholdes for at leietakerne skal kunne motta besøk fra sine kunder.

Med referanse til ovenstående samt punkt 3.1.5 Atkomst i mottatt skriv fra Porsgrunn kommune, ber vi om å få beholde atkomstene til eiendommen slik de er i dag. Dette er helt avgjørende for en god trafikkavvikling inne på vår eiendom, og for at leietakerne skal kunne motta besøk på en hensiktsmessig måte.

Med vennlig hilsen  
Frednes Brygge AS



Jan Kvidaland  
styrets leder

Kopi: Oscar Invest AS v/Finn Yngve Karlsen

---

Adresse:  
Frednes Brygge AS  
Frednesøya 21  
3933 Porsgrunn

Foretaksregisteret  
Organisasjonsnr.:  
985 213 062

Bankkonto:  
2610.17.10628

Telefon:  
35 55 44 03  
E-post:  
frito@frito-as.com



Porsgrunn 06.07.2020

Uttalelse angående forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes

Basert på informasjonen som er tilgjengelig nå så har Kommunalteknikk følgende kommentarer:

Kapittel	Hva?	Forslag til endring
2.1.3 Teknisk plan		Teknisk plan godkjennes av Kommunalteknikk
3.1.9 Overvann		Bør samstemmes med kap. 1.6.6.1 i kommuneplanens arealdel
	SGG1-SGG5	De står beskrevet som offentlige, men er dette tenkt offentlig tilgjengelig eller offentlig eid?

Med vennlig hilsen  
Karina K. Moen Wallekjær  
Avdelingsingeniør  
Bydrift

Byutvikling

PB 128

3901 Porsgrunn

[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

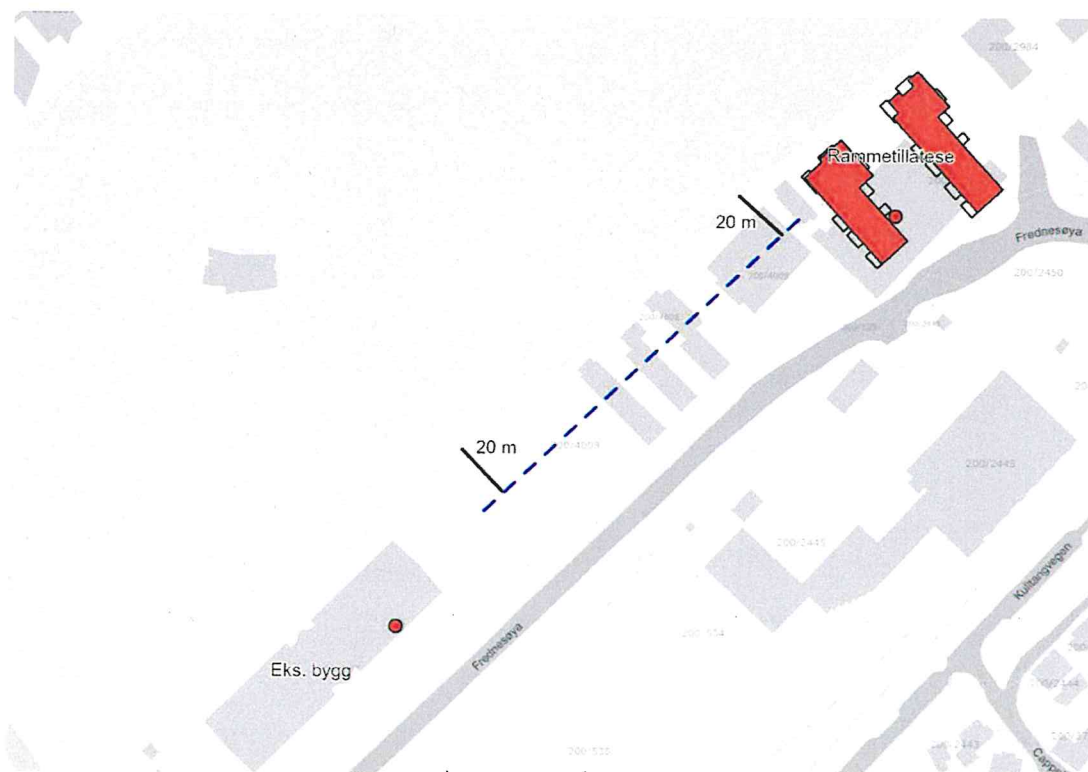
Porsgrunn 07.07.2020

Viser til offentlig ettersyn av detaljregulering for Nedre Frednes, jfr høringsbrev datert 28.05.20. Nedenfor følger innspill for område KOMB4 ( gnr 200 / bnr 4009).

### **Forslag om byggegrense 20m fra eksisterende elvekant**

Byggegrensen, slik vist på plankartet, ligger ca. 9-10 m fra dagens elvekant. En endring ved å sette byggegrense på *20 m fra dagens elvekant* vil gi en forskyvning av byggegrensen inn på eiendommen med ca 10 m. Dette vil medføre at det byggbare området i KOMB4 redusert med ca. 0,5 daa, som utgjør 25% av feltarealet på 2 daa og betydelig mer på KOMB3. Ved å flytte byggegrensen så 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. Det ligger også eksisterende bygg i KOMB2 som allerede ligger over byggegrensen som vist i planforslaget. Dersom byggegrensen settes til 20 m fra dagens elvekant vil dette medføre at bygg i KOMB3 og KOMB4 må etablere mye lenger fra elva enn bygg på nordøst og sydvest. Se illustrasjon nedenfor.



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

Byggegrensene må opprettholdes som vist på plankart datert dagens 31.03.20.

### Bestemmelse om lamellbebyggelse

I reguleringsbestemmelsenes pkt 3.1.4 står det blant annet at bebyggelsen skal organiseres som en lamellbygning, med gavnl mot elva.

I den gamle masterplanen for området var det lagt til grunn at Frednesøya skulle legges om, og ikke at den skulle opprettholdes og få økt trafikkmengde slik som i forslag til reguleringsplan. Sistnevnte gir et helt annen forutsetning for bebyggelse, deriblant en annen støysituasjon. En bygningsstruktur med lamellbebyggelse gjøre at bygningsmassen i liten grad vil kunne benyttes som støyskjerming av uterom og boliger.

Siden noe av forutsetningene i området er endret, bør det også være mulig å justere noe på bygningsstrukturen. Hovedstruktur med lamell og smal gavnl mot elva kan opprettholdes, men det er ønskelig om det kan tillates et sprang eller forskyvning i fasaden mot Frednesøya. På denne måten kan bygningsmassen danne noe mer skjermede uterom. Gavnlvegg mot elva kan likevel ivaretas.

Det ønskes følgende tilføyelse i bestemmelsene (kursiv) for å sikre mulighet for bebyggelse som beskrevet.

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

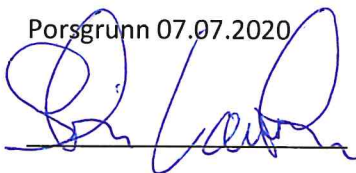
### Plassering og utforming parkeringskjeller

Det er litt uklart hva som menes i varslingsbrevet om at det ønskes innspill om *utforming* av parkeringskjeller.

Planforslaget åpner for avkjøring til KOMB4 direkte fra Frednesøya. Bestemmelsene åpner for å justere plassering av avkjørsel i dialog med kommunen, så lenge siktforhold opprettholdes. Avkjøring fra Frednesøya og bestemmelse om justering av avkjøringsplasseringen ønskes opprettholdt.

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

Porsgrunn 07.07.2020



Stian Lauritzen - Seltor Bolig AS  
for PMU Eiendom AS

**Porsgrunn kommune v/Byutvikling**

Postboks 128  
3901 Porsgrunn

[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Saksnummer: 19/00750-33

Oslo, 10. juli 2020

**INNSPILL TIL DETALJREGULERING FOR NEDRE FREDNES  
PLANID 391**

Det vises til kunngjøring om høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsforslag for Nedre Frednes. Høringsinnspillet er utarbeidet av Citycon Down Town Eiendom AS (Citycon), eier og hjemmelshaver til Kulltangveien 38 og 42, og beskriver de merknader vi har til planforslaget.

I vedtak fra behandling i Utvalg for miljø og byutvikling 12.05.2020 bes det spesielt om innspill til forslag om et mindre bryggeanlegg innerst i kanalen og endret adkomst fra nord til felt B, bruk av tre som fasademateriale, plassering og utforming av innkjørsel til p-kjeller, og bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter.



I illustrasjonen under vises området i mulighetsstudie (vedlegg 10) med bryggeanlegget etablert. På skissen er det markert med stiplede streker hvor man tenker seg at gangakser vil bli lagt, samt hvor man ser for seg hvordan kontakten med sjøen/kanalen er ivaretatt med bryggeanlegget.



I illustrasjonen under vises et utsnitt av kommunens volumstudie (vedlegg 6) og hvordan området fremstår i dag langs sjøen/kanalen med lager og fyllplass.





## 2. Adkomst fra nord

Citycon forslår å justere felt B i plankartet slik at den fremtidige gang- og adkomstveien blir lagt inn i felt B. Området som er foreslått er vist i skissen under.

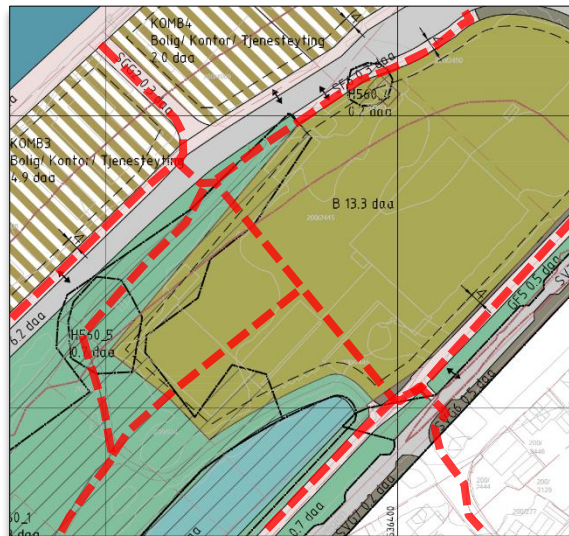
I tillegg foreslås det at felt SF6 justeres slik at feltet vises helt frem til felt SGG2.



Forslaget følger opp de planer som er vist i vedlegg 10 – mulighetsstudie og kommunens volumstudie – vedlegg 6 om en gangforbindelse mellom Frednesøya og Kultangvegen.

Konsekvensen av endringen er at grøntfelt GF blir noe redusert. Plankartet viser en hensynssone (H560\_1) over dette området og det er ikke forslått at denne endres, da det innenfor hensynssonen vil bli mulig å etablere den planlagte gang- og adkomstveien inn til bebyggelsen i felt B.

Gangtrafikken i området er forsøkt skissert på illustrasjonen til høyre med røde stiplede streker.



I skissen under er det forsøkt å vise hva som er konsekvensen for trerekken langs veien Frednesøya.

En eller to av trærne som står langs veien må trolig fjernes for å få etablert en gangforbindelse med gode siktlinjer mellom Frednesøya veien og Kulltangveien.



### 3. Bebyggelse og anlegg punkt 3.1.4 - Høyder i felt B

---

For område B er det blant annet gitt følgende bestemmelser til høyder:

*Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur og bygningsutforming:*

- *Bebyggelsen avtrappes fra elvepromenaden mot Kulltangvegen.*

*Bebyggelsen langs Frednesøya oppføres som leilighetsbygg i 3-5 etasjer, mens langs Kulltangvegen skal det oppføres bygninger i 2-3 etasjer, fortrinnsvis som «townhouses».*

*Mot Sundjordet vil bygningene ha maks 2-3 etg., dvs. kote 14–17 m.*

For å få varierte byggehøyde i felt B er det i mulighetsstudie vist at bebyggelsen mot Sundjordet har et hjørnebygg med kotehøyde C+21.

Citycon ber derfor 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.

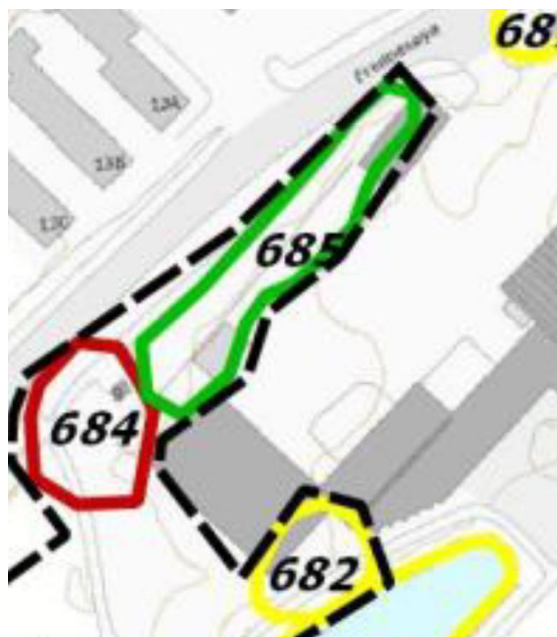
### 4. Hensynssone – H560\_1

---

Forslag til endring av hensynssonen sin avgrensning i plankartet.

Felt 685 markert med grønt på illustrasjonen under viser at det er flere eksisterende bygningene inne i feltet, samt asfaltflater innenfor feltet.

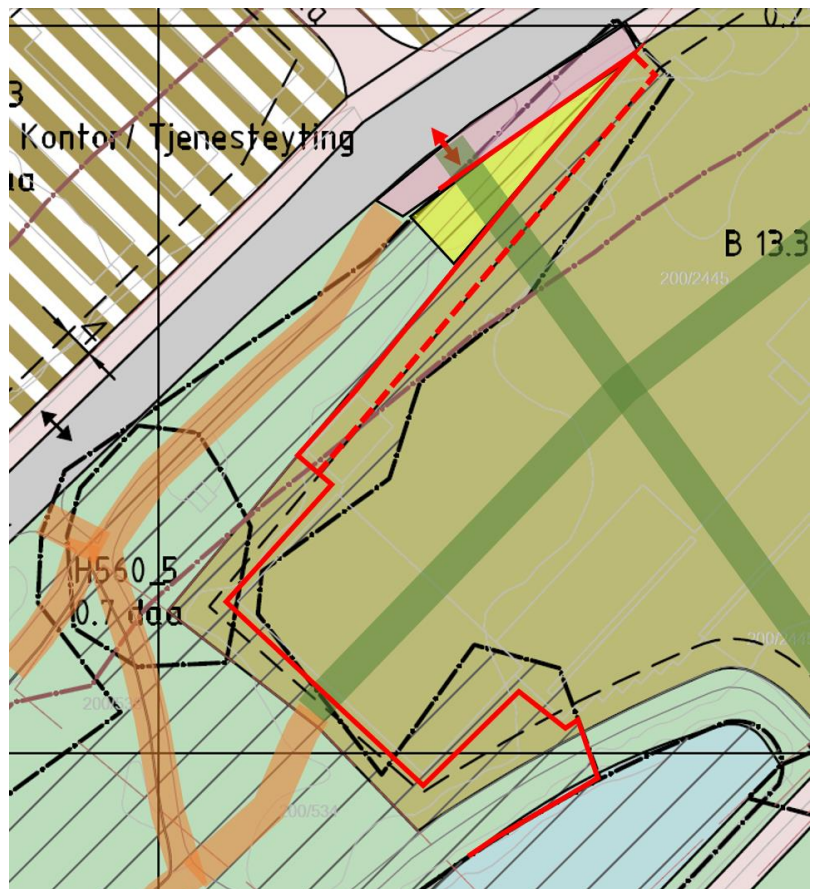
Dette bør justeres slik at det området som i dag *ikke* består av naturmark tas ut av sonen.



Vi mener at reguleringsplanen ikke skal vise en hensynssone som går lagt innover asfaltflatene i dagens situasjon. Det tilsvarer at hensynssonen ikke bør omfatte felt B, evt at denne legges i byggegrense som er vist i felt B.

Til høyre er det vist en skisse med forslag til ny linje for hensynssone 560\_1 som er lagt i grensen for bebyggelsen som i dag er plassert i området.

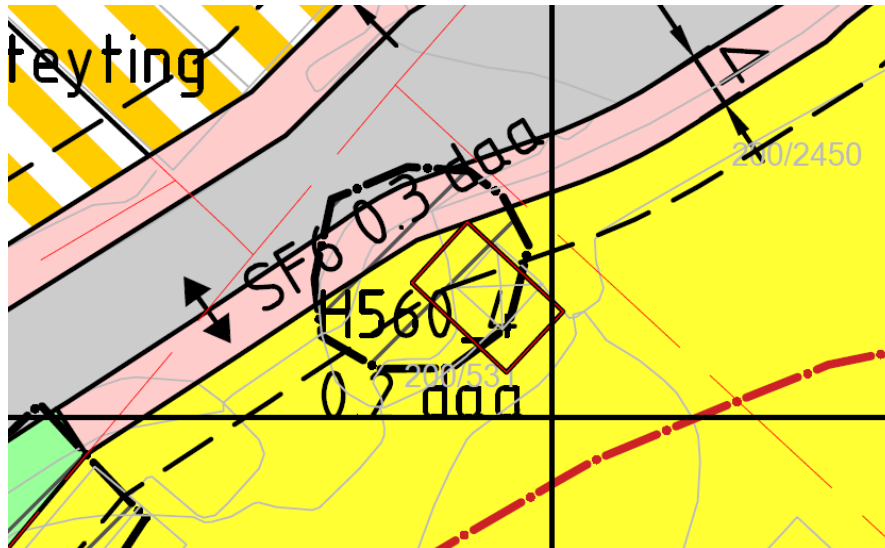
Det stiplede linjen viser byggegrense for felt B. Dette betyr at det ikke er plassert eller bygget noe utover denne grensen. Dette vil også ivareta røtter mm til de trær som står inn mot dette området.



## 5. Hensynssone – H560\_4

Det kan se ut som om plankartet har et teknisk bygg inne i planen som er markert utenfor byggegrensen. Byggegrensen bør justeres slik at denne ivaretar dagens bygg innenfor byggegrensen. Det er på plankartet tegnet inn en rød firkant som vi antar er bygningens grunnflate.

**Citycon foreslår at H560\_4 justeres slik at teknisk hus ikke omfattes av sonen, samt at den justeres slik at også mulighetsstudie sin bygning ikke kommer innenfor H560\_4**



Teknisk bygg vist på bilde over.

Vi håper våre innspill kan innarbeides i revidert plan, og ønsker spesielt å bli informert om alternativer og utredninger som har konsekvenser for våre eiendommer.

Med vennlig hilsen  
**Citycon Norway AS**



Fredrik S. Myhre  
Utviklingsdirektør

Porsgrunn kommune  
Plan og Miljø

Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Dato: 20.07.2020

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 Nedre Frednes Merknad til offentlig ettersyn av planforslag

På vegne av eier av gbnr. 200/4008 (område KOMB3), Frednes Eiendom AS v/Jacob Aasland, oversendes følgende merknader til reguleringsplanen som er lagt ut til offentlig ettersyn:

### 1. Reguleringsbestemmelser, pkt. 3.1.1 - Arealbruk, KOMB2-KOMB5

**....«Der det ikke åpnes for publikumsrettede funksjoner i første etasje, bør det legges til rette for fellesfunksjoner for boliger.»**

«Bør-formuleringer» i reguleringsbestemmelser er krevende å forholde seg til/forvalte. Vi oppfatter at denne bestemmelsen kan skape usikkerhet om hvorvidt det tillates etablering av boliger i 1.etg.

Vi bifaller i utgangspunktet den «urbane holdningen» om å etterstrebe etablering av publikumsrettede funksjoner i 1.etg. i bygninger i byen/bysenteret – men det er ikke sikkert at dette i praksis lar seg gjennomføre i dette området. Vi betviler dessuten at dette er den eneste gode løsningen for alle bygg i områdene KOMB2-KOMB5, som i kommuneplanens arealdel ikke er definert som del av bysenteret.

Det ligger etter vår oppfatning til rette for å kunne etablere boliger med svært god bokvalitet på 1.etg-plan i område KOMB3. Ved bruk av bl.a. vegetasjon og nivåforskjeller vil nødvendigvis skille mellom private, felles og offentlige soner kunne sikres. At det er krav om effektiv arealbruk i området (min. 3boliger/daa), taler også for å tillate boliger på 1.etg.-nivå.

Den aktuelle bestemmelsen foreslås reformulert til **«Fellesfunksjoner for boliger skal søkes innpasset i 1.etg. i bygningsmassen»**.

### 2. Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.2 - Byggegrenser

**«Ny bebyggelse, inkludert balkonger og terrasser, skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.»**

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

Det aktuelle utbyggingsområdet er forholdsvis smalt. Dersom den viste utnyttelse skal gjennomføres blir utbyggingsmulighetene begrenset dersom balkongene skal ha samme byggegrense som bygningskroppene.

### 3. Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.4 - Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming

**«Det skal være 2m buffersoner med vegetasjon mot promenaden.»**

Det forutsettes at denne buffersonen er utenfor byggegrensen, og ikke begrenser utbyggingsmulighetene i byggeområdene. Det bør også tillates at del av 10m bred

kaipromenade, område SGG4, stedvis kan opparbeides med vegetasjon, slik at vegetasjonsbuffer kan utformes på en variert måte langs kaipromenaden.

Bebyggelsesstruktur, kotehøyde for område KOMB 3. Her står bl. a:

**«Bebyggelsen skal organiseres slik at bygningsmassen danner en romlig innramming omkring uteoppholdsareal mot elva, og bidrar til å definere veggliv langs Frednesøya. I hver ende kan det etableres gavler mot elva.»**

Dette innebærer at 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.

#### 4. Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.5 - Adkomst

**«Adkomst er vist med avkjørselssymboler på plankartet.»**

Angitt adkomstspil på plankart ansees som noe uheldig, da fremtidig utbyggingsform ikke er klarlagt. Det vil i stedet være ønskelig med en adkomstspil i hver ende av området. Det henvises til påfølgende punkt om off. gangvei

Vi oppfatter at bestemmelsen pkt. 3.1.5 åpner for at det kan tillates justering/flytting av regulerte avkjørsler, forutsatt at dette skjer i samråd med kommunalteknisk avdeling. Vi mener likevel at reguleringsplanen bør ivareta mulighet for å etablere kjøreatkomst via regulerte områder SGG1 og SGG2.

#### 5. Plankart og reguleringsbestemmelser pkt. 3.2.4 - Offentlige gangveier SGG1-SGG3

**«Område SGG1-3 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som off. gangveier, og som tverrforbindelser mellom fortau langs Frednesøya og elvepromenaden»**

Disse veiene benyttes dag som tilførselsveger inn til områdene KOMB 2-4. Vegene ønskes fortsatt benyttet til dette formålet. Gang- og sykkeltrafikk vil kunne skje på en sikker måte med en fortausløsning. Det oppfattes som lite hensiktsmessig å stenge veier som nå benyttes til biltrafikk. Slik kan også disse vegene tjene som adkomstveier for KOMB3, på tilsvarende måte som ved byggetrinn 1 og 2 på Frednes Brygge.

Alternativt kan SGG1-3 reguleres til gatetun, der opparbeiding gjøres på myke trafikanters premisser - men samtidig på en måte som tilrettelegger for (saktegående) kjøreatkomst til tilstøtende byggeområde.

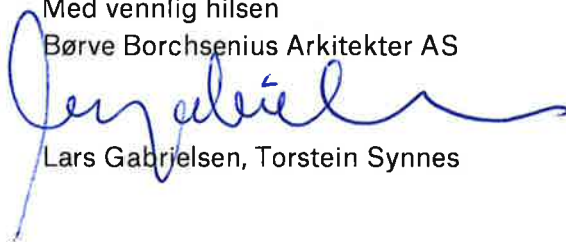
#### 6. Plankart og reguleringsbestemmelser pkt. 3.4.2 - Småbåtanlegg VS 1-2

**«I områdene VS 1 og VS2 kan det tillates etablering av brygger med plasser for småbåter, osv»**

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

Med vennlig hilsen

Børve Borchsenius Arkitekter AS



Lars Gabrielsen, Torstein Synnes

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Dato: 17.07.2020  
Referanse: 20/99 - 2 / WALAHL

## **Svar:Forslag til ny reguleringsplan for Nedre Frednes - Frednesøya - Høring**

Grenland Havn IKS er gitt forvaltningsansvar og myndighet etter havne- og farvannsloven innenfor sjøområdet hvor kommunene i Grenland har planmyndighet etter plan- og bygningsloven. Grenland Havn IKS skal behandle alle typer tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet.

Når det skal vurderes om tillatelse skal gis, er det tiltakets virkninger for sikkerhet og fremkommelighet som hovedsakelig er vurderingstema for Grenland Havn IKS, og disse hensynene skal tillegges avgjørende vekt i vurderingen.

I tillegg til vurderingen av sikkerhet og fremkommelighet, skal det også legges en viss vekt på andre hensyn. Formålsbestemmelsen i § 1 nevner spesielt legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12 er også lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. nml. § 7.

### **Høringsuttalelse**

I dag er området regulert til privat småbåtanlegg ut mot elven. Det må ikke planlegges tiltak som kan gå utover sikker ferdsel og fremkommelighet for fartøyer i elven ihht merknad fra Kystverket datert 19.02.2019.

I tillegg må det 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.

### **Aktivitet skipstrafikk i elven**

Antall passeringer av fartøy som er sporbare i henhold til Kystverket sitt datahus (<https://kystdatahuset.no/>) i 2019 er 281 passeringer av Frednes. Av disse er det 215 båter som er <24 meter, 10 fartøy mellom 24-50 meter, 56 fartøy mellom 70-100 meter. Største fartøyene som har passert har hatt største lengde på 90 meter, største bredde på 16 meter og største dyptgående 6 meter.

De største fartøyene går til havneanleggene Menstad Industrier AS og Norgesmøllene AS i Skien. Fartøyene som går til disse havneanleggene er bulk- og stykkgodsfartøy.





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

Med vennlig hilsen

**Walter Ahlgreen**

havnekaptein

wa@grenland-havn.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Avsender: Grenland Havn IKS  
Strømtangvegen 39  
3950 Brevik



133132-375-17

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

22 JULI 2020

## Svar:Forslag til ny reguleringsplan for Nedre Frednes - Frednesøya - Høring

Vedlagt følger digital post fra Grenland Havn IKS.

Er du innbygger (person), og har mottatt denne posten i din meldingsboks hos Altinn, kan du skaffe deg digital postkasse ved å gå til [www.norge.no](http://www.norge.no).

Bedrifter/organisasjoner kan lese dokumentet elektronisk i «Min meldingsboks» på <https://www.altinn.no> via rollen «Post/arkiv». Varsel sendes til registrert sms eller e-post adresse.

Til  
Porsgrunn kommune  
Byutvikling

Sundjordet, 22. juli 2020

### Synspunkter til reguleringsplan Nedre Frednes

Jeg er nabo til planområdet helt nederst i Kulltangvegen og har følgende synspunkter:

1. Huset mitt, bygget i 1887 og i vernegruppe B, vil få betydelig økt trafikkstøy. Dette er svært uheldig. Blir planen gjennomført ønsker jeg økonomisk støtte til bedre vinduer og støydempende tiltak.
2. Høyde på bygninger må holdes nede. Mer enn 3-4 etasjer gjør at Sundjordet sperres fra tilhørigheten til elva med en massiv bygningsmasse.
3. Gangveiene rundt kanalen og langs elvebredden må utformes som *offentlige* turveier med god avstand til nye bygninger. Dette er et mye brukt turområde for folk i alle aldre, med og uten hund, sykkel og barnevogn. Det har stor verdi at det er et ekte og levende fiske- og båtmiljø ved kanalen og at man kan oppholde seg der uten å føle at man går kloss oppi verandaene på fasjonable boliger, som er tilfellet flere andre steder langs Porsgrunnselva, også på Frednesøya.
4. Veinettet og tilkomst til parkering for nye boliger må ikke bryte opp den grønne oasen som kanalområdet er i dag. Gjennom årene har denne delen av Sundjordet blitt omkranset og innringet av mer og mer trafikkerte veier. Jeg frykter at dette vil forsterke seg med flere boliger og når trafikken også skal ledes vekk fra Porsgrunnsbrua og over på Frednesbrua.
5. Jeg ønsker ingen gjennomkjøring i Kulltangvegen. Det må være tydelig at Kulltangvegen er en vei tett på og inne i et bolig- og rekreasjonsområde der biltrafikken heller ikke kommer videre i vendhammeren foran eiendommene i Kulltangvegen 7a og 7b.
6. Jeg er glad for at kommunen vil «frede» skøytebanen/volleybanen og «hundremeterskogen» som ildsjeler og Sundjordet Vel har utviklet til et fantastisk tilbud for hele byen.

Med vennlig hilsen,

Grethe Knudsen  
Kulltangvegen 7a

Til Porsgrunn Kommune,

Byutvikling

27/7-2020

**Innspill/synspunkter vedrørende forslag til ny reguleringsplan Nedre Frednes, sak 27/20.**

Sundjordet velforening har i styremøte diskutert forslag til ny reguleringsplan. Vi 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.

Vi kan også støtte en mulig forlengelse av Sundjordkanalen, da må vel overvannsrøret som nylig er lagt ut i kanalen flyttes og legges rett ut i elva.

Når det gjelder avstand fra byggegrense til eksisterende elvekant, så må den være så stor at det kan anlegges en elvepromenade som gjør at den er godt tilrettelagt for allmenheten. Det betyr at volum på utbyggingen langs elva må skaleres ned.

Det er mange gode kvaliteter i mulighetsskissene, men det må kommenteres at vi er bekymret for byggehøyder og nærhet til eksisterende gang/ sykkelvei og selve kanalen. Vi ønsker at gang/sykkelvei gjennom skogen må ligge der den nå ligger. Ut i fra mulighetsskissen er det altfor liten avstand fra ny bebyggelse til kanal. Her må tilgjengelighet for allmenheten telle mest. Etter vår mening er det heller ikke en god og naturlig overgang til 100-meterskogen; en av blokkene er tegnet inn med 6 etasjer. Det betyr at område B bør skaleres ned både i byggehøyde og volum, 2 etasjer mot eksisterende bebyggelse er greit, opp mot 6 etasjer skaper ikke god balanse i området.

Sundjordet Velforening  
v/ Knut Fjellvang