



Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Martin Storhaug Gran, 33 37 23 47

Innspill til reguleringsvarsel - mindre endring - Porsgrunn - Heistad sentrum - reguleringsplan - planid 775

Vi viser til oversendelse 18. januar 2021.

Saken gjelder

Saken gjelder forslag om endring av reguleringsplan for Heistad sentrum med planid 775. Endringene åpner slik vi forstår det for større utnyttelse til boliger innenfor planområdet og lempes på kravet til næringsvirksomhet og endrer størrelse og beliggenhet for planlagt torg noe. Kommunen begrunner endringene med at det er utfordringer knyttet til å få næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Kommunen opplyser at endringen gjøres som en forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Vår rolle

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser.

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

Vår vurdering

Vi finner at reguleringsvarselet ikke kommer i alvorlig konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Statsforvalterens fagavdelinger har ikke innvendinger til at planendringen gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Vi har likevel noen generelle merknader til forhold som med fordel burde avklares på plannivå. Slik vi vurderer det har kommunen en god mulighet til å oppdatere planen etter gjeldende føringer nå som planen endres.

Planområdet ligger delvis i rød og delvis i gul støysone ifølge kartlagt fra Statens vegvesen. Støy var et tema i ROS-analysen til opprinnelig planforslag og det er avsatt hensynssoner for støy i plankartet. Det følger videre av reguleringsbestemmelsene at tiltak skal planlegges i samsvar med grenseverdier for støy i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).



Vi minner imidlertid om at gjeldende retningslinje presiserer at utendørs støy er et plantema, og ved etablering av bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningene og på uteoppholdsareal, samt vurderer avbøtende tiltak og effekten av disse, jf. T-1442/2016 punkt 3.5, og 3.2.1.

Statsforvalterens miljøavdeling oppfordrer derfor kommunen til å sørge for at det utarbeides støyfaglig utredning i tråd med retningslinjene, og at eventuelle nødvendige tiltak sikres gjennomført i planbestemmelsene.

Det følger av NGUs løsmassekart at planområdet er et område hvor det er svært stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor være utsatt for kvikkleireskred og det bør gjøre nærmere vurdering av områdestabiliteten, og om nødvendig geotekniske grunnundersøkelser. I planbeskrivelsen på side 3 for endringsforslaget står det at det er gjort «grunnundersøkelser som har gitt føringer for fundamentering og parkeringsløsninger». Det fremgår imidlertid ikke hvilke undersøkelser som er gjort eller konklusjonen av vurderinger som er gjort. I reguleringsbestemmelsene punkt 2.4 heter det at «det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis».

Vi minner om at grunnforhold og eventuell fare skal avklares på plannivå. Det følger av rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, utgitt oktober 2018, punkt 2.11.1, at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad» og at «kravet til ROS-analyse i loven § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Vi oppfordrer derfor kommunen til å vurdere grunnforholdene og terrengstabiliteten nærmere og avklare eventuell fare. Dersom det er gjort anbefaler vi kommunen å innarbeide det i planen, herunder sikre eventuelle nødvendige tiltak i planbestemmelsene.

For råd og veiledning viser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet.

Vi har ingen ytterligere merknader til planvarselet.

Med hilsen

Grethe Helgås (e.f.)
assisterende direktør i Miljøavdelingen

Martin Storhaug Gran
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:			
Vestfold og Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Statens vegvesen - Transport og samfunn	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128

3901 PORSGRUNN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 15.02.2021

Deres dato: 18.01.2021

Vår referanse: 21/05942-2

Deres referanse:

Vår saksbehandler: Maria Westrum Solem

Uttalelse til varsling om mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum - Porsgrunn kommune - planid 775

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 18.01.2021 vedrørende varsel om mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum i Porsgrunn kommune.

Uttalelsesfristen er satt til 29.01.2020. Fylkeskommunen har fått utsatt svarfrist til 12. februar.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

I reguleringsplanen for Heistad sentrum er de fleste utbyggingsområdene regulert til sentrumsformål. Intensjonen med planen har vært å etablere et nytt lokalsenter på Heistad tilrettelagt for handel, service og boliger.

I følge utbygger har det vist seg vanskelig å finne flere næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Utbygger ønsker derfor å satse på en utbygging med hovedvekt på boliger, og med tilrettelegging for handel og service i 1. etasje i område SE1 i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Med dette som utgangspunkt har det blitt utarbeidet en ny mulighetsstudie, med fokus på boligkvalitet; sol, utsikt, felles uteoppholdsarealer samt variasjon i boligtyper og -størrelser. Realisering av mulighetsstudien krever mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan.

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 Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Regionale planer

Det er positivt at det legges opp til en fasade som henvender seg mot fylkesvegen, med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Dette støtter opp under Heistad som et attraktivt lokalsenter med en definert senterstruktur i tråd med retningslinjene i ATP-Grenland.

Det er videre positivt at reguleringsendringen setter av areal til framtidig sykkelveg med fortau, dette er i tråd med felles vedtatte strategier (Hovedvegnett for sykkeltrafikk og Strategi og plan for myke trafikanter) og rapport fra Bypakke-partnerskapet om langsgående oppmerking for å skille gående og syklende langs hovedrute for sykkel mellom Brevik og Skjelsvik. Når det gjelder utformingen av gs-vegen er det imidlertid uheldig at utvidelse av gs-vegen er foreslått løst ved at eksisterende trerekke med lindetrær må fjernes. Utvidelsen burde tas av byggearealet slik at trerekka kan bevares.

Vi anbefaler videre at det lages bestemmelser som setter krav til trygg og attraktiv sykkelparkering, dvs med tak utendørs, og at det stilles krav til et visst antall sykkelparkeringsplasser i p-anlegget under bakken.

Samferdsel

Når det gjelder samferdsel så er fylkeskommunen i denne saken opptatt av avgrensningen mot gang-/sykkelvegen (GS – vegen) langs Breviksvegen.

- Torget i området SE1 bør opparbeides på en slik måte at det blir ett fysisk skille mellom torget og tilgrensende reguleringsformål GS2.
- Det må også være ett skille mellom ny bebyggelse og GS2 på den delen av strekningen der det skal bygges mot Breviksvegen. Det må unngås at inngangspartier med trapper, dører etc. hindrer ferdsel i området GS2.
- Det må framkomme av landskapsplan hvordan torget skal utformes mot området GS2. Det må også framkomme av landskapsplan hvordan arealet mellom ny bebyggelse og GS2 skal utformes. Disse momentene må tas med under punkt 2.3 i reguleringsbestemmelsene.
- For å sikre ivaretagelse av funksjonen i GS2 ønsker fylkeskommunen å være involvert i landskapsplanene for torg og bebyggelse inntil GS2. Det bes derfor om at det tas inn i reguleringsbestemmelsene at de aktuelle landskapsplanene skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det gis byggetillatelse/rammetillatelse.

Avslutningsvis

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



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator

Maria Westrum Solem
rådgiver
maria.westrum.solem@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
Maria Westrum Solem – planfaglig	tlf. 971 11 508	e-post: maria.westrum.solem@vtfk.no
Dag Steinar Ragvin – samferdsel	tlf. 941 69 476	e-post: dag.steinar.ragvin@vtfk.no
Siv Abrahamsen - nyere tids kulturminner	tlf. 477 59 461	e-post: siv.abrahamsen@vtfk.no
Line Grindkåsa - automatisk freda kulturminner	tlf. 409 12 386	e-post: line.grindkasa@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
PORSGRUNN KOMMUNE		Postboks 128	3901 PORSGRUNN

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

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



04 FEB. 2021

Statens vegvesen

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Håkon Nedberg / 35581775

Vår referanse:
21/10886-2

Deres referanse:

Vår dato:
29.01.2021

Uttalelse til varsel om mindre endring av reguleringsplan – Heistad sentrum – Porsgrunn kommune

Viser til mottatt oversendelsesbrev datert 18.01.2021.

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 også et ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP) blir ivaretatt.

Som en del av regionreformen ble ansvaret for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunene fra 1. januar 2020. Vi vil derfor normalt ikke uttale oss i saker som kun berører fylkesvegnettet.

På bakgrunn av det ovennevnte har vi ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Transport og samfunn
Med hilsen

Eivind Gurholt
seksjonsleder

Håkon Nedberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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

Porsgrunn kommune
Pb 128
3901 Porsgrunn
Sendt til: postmottak@porsgrunn.kommune.no

20/06899-1

«Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum» PlanID 775

Fellesforum for Heistad, Brattås og Skjelsvik er positive til en utvikling av skoletomta i tråd med intensjonene for eksisterende og vedtatt reguleringsplan, jfr. Fellesforums innspill og bidrag ved utarbeidelse og behandling av planen. Vi vil imidlertid påpeke at Fellesforum ikke har vært en tilhenger av såpass høye bygg som det er åpnet opp for i eksisterende reguleringsplan. Vi er således skuffet over at en nå vurderer enda høyere bygg enn i eksisterende plan. Likeledes er vi skuffet over en svært kort høringsfrist (brevet er datert 18.1.21, publisert på Porsgrunn kommune sin nettside 22.1.21 med frist 29.1.21). Dette er ikke i tråd med krav til lokaldemokratisk deltakelse.

Vi mener flere av de varslede endringene er vesentlige og stusser på at saken behandles som «mindre vesentlige endring», uten at saken er alminnelig kjent i lokalsamfunnet. Etter vår vurdering vil spesielt de skisserte økningene i maks kotehøyde på planlagte bygg vesentlig endre på hvordan området vil fremstå og konsekvenser for naboer og lokalsamfunn. Bygningsmassen vil i sum fremstå som mer massiv og høyere enn hva vedtatt plan legger opp til.

Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger av hvordan endringene vil påvirke solforhold og silhuettvirkninger for bebyggelsen rundt planområdet, bl.a. for bebyggelsen øst for Breviksvegen. Vi savner også en prinsipiell diskusjon av hvor høye bygg en ønsker i Heistad sentrum. Før eventuelle endringer kan gjøres, må det legges frem soldiagram og tverrsnitt som viser hvordan bebyggelsen rundt planområdet blir påvirket av endringene.

Fellesforum mener at det ikke må tillates høyere bygg enn hva eksisterende plan åpner for. Fellesforum vil også understreke at hele planområdet må tilrettelegges for allmennhetens bruk og at ikke deler av området blir eksklusivt for de som bosetter seg i området. For bydelen er det, som tidligere meddelt, ønskelig at så mye som mulig av bygningsmassen avsettes til nærings- og offentlige formål i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi er uenig i at planen legger til rette for boligbygging på bekostning av disse formålene. Det er også særs viktig at estetiske forhold som bygningsmessig utforming, fargevalg, innbyrdes plassering, innarbeiding av grøntområder og miljøskapende tiltak får høyeste prioritet.

I tillegg har vi følgende konkrete innspill som vi ber om at hensyntas i detaljutformingen:

- Eksisterende allè av trær er av historisk betydning for lokal samfunnet, da dette er siste resterende minne av barneskole området. At disse får bestå bør settes høyt på agendaen.
- Gangfelt areal bør tilpasses fremtidig bruk med miljøfaktorer medtatt. Det bør legges inn eget sykkelfelt i gangfeltet.
- Et kultur-innslag som f.eks. skulptur i en liten minnepark eller lignende kan være et fint supplement og «erstatning» for mistet felles areal

Fra: Per Olaf Strøm <perolafstrom@yahoo.no>
Sendt: 29. januar 2021 23:46
Til: Porsgrunn Postmottak
Kopi: Per Olaf Strøm
Emne: Merknad til planforslaget «mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum»

Merknad til «...mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum...»

Jeg er uenig med planendringen «... Rekken med trær er regulert vekk i gjeldende reguleringsplan...»

Jeg tenker at det er viktig at trærne blir værende og at andre løsninger blir vurdert f.eks. gangvei y meter på den ene siden av trærne og sykkelvei x meter på den andre slik at totalbredden på 5 m (x + y) blir innfridd.

Referanse:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/varsling-om-mindre-endring-av-reguleringsplan-for-heistad-sentrum/>

Vennlig hilsen

Per Olaf Strøm

Molstadvegen 2, 3941 Porsgrunn