

Oppdragsgiver: Moeneiendom AS  
Oppdragsnavn: Breidablikkbakken gbnr 373\_138 og 373\_435  
Oppdragsnummer: 626499-01  
Utarbeidet av: Lars Krugerud  
Oppdragsleder: Lars Krugerud  
Dato: 07.10.2021  
Tilgjengelighet: Åpent

## Notat Oppsummering og kommentarer til merknader ved høring

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	07.10.21	Nytt dokument	LK	SN

## Innledning

Det er ved offentlig ettersyn kommet inn 8 merknader. Under er merknadene oppsummert og kommentert av forslagsstiller.

Merknader til offentlig ettersyn	Forslagsstillers kommentarer til merknadene
<p>Merete og Bård Gråsvold, Borgeåsvegen5, 3910 Porsgrunn, brev av 16.06.2021</p> <p>Har innspill på 4 punkter.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tilpasning av omkringliggende bebyggelse.</li></ol> <p>Innspillet går ut på at omkringliggende bebyggelse er eneboliger og at om det skal bygges noe annet enn eneboliger bør det være max 7-8 boenheter. Mener 1,2 p-plasser pr boenhet kan by på utfordringer.</p>	<p>Det politiske vedtaket er fulgt opp og maksimalt antall enheter og fotavtrykk på bebyggelse er redusert. Antall enheter er redusert fra 13 til 11. Parkeringsdekning er iht kommuneplanens bestemmelser</p> <p>Det er utarbeidet et eget notat om trafikksikkerhet, der forholdene rundt dette er vurdert. Plan innebærer utbedring av fortauet.</p>

<p>2. Trafikksikkerhet Mener at for de som bor i området er det en svært belastet vei. Grunnet bom må all trafikk ned Breidablikkbakken. Sier at veien er smal, uoversiktlig og sterkt trafikkert. Skoleveg for mange barn.</p> <p>3. Sjenanse for eksisterende bebyggelse Forventer at samme regelverk vedrørende tilpasning gjelder for Porsgrunn kommune når de selv skal begge som andre områder. Forventer at en forsøker å ta hensyn til nåværende bebyggelse så godt det lar seg gjøre.</p> <p>4. Fredet skog Minner om at det er et tinglyst område med fredet skog som ønskes utbygd.</p>	<p>Det er ikke Porsgrunn kommune som skal bygge ut. Planforslaget er fremmet på vegne av Moen Eiendom AS. Det er forsøkt å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse ved at ny bebyggelse er lagt inn i terrenget slik at bakenforliggende bebyggelse ikke mister utsikt etc i vesentlig grad. En fortetting må i en viss grad kunne forventes å påvirke nærmeste naboer, men det er forsøkt å legge ny bebyggelse lagt i terreng i forhold til eneboliger i bakkant.</p> <p>Det er ikke funnet hold for at det er «fredet skog» på eiendommen. Vegetasjon/trær er ikke forskriftsfredet. Dette er omtalt i planbeskrivelsen.</p>
<p>Hanne Calmeyer Gauslaa, Breidablikkbakken 10, 3911 Porsgrunn kommune Mener det bør gjøres en konsekvensanalyse eller i alle fall vurdere konsekvenser i forhold til : infrastruktur, grønnstruktur, estetikk, trafikksikkerhet. Infrastruktur: mener planarealet utgjør et smalt areal langs Breidablikkbakken med fjellvegg på den ene siden og vei på den andre. Uttaler at det ikke er plass til biloppstilling langs vei. Mener utnyttelsesgrasen på 60% 8 boliger per dekar er for høy. Trafikksikkerhet: Allerede stort trafikktrykk på eksisterende smale vei. Nye boliger vil generere mange biler og føre til økt trafikk og redusert trafikksikkerhet. Veien er skoleveg. Grønnstruktur og miljøaspekt: Arealet fremstår som en grønn vegg og dagens vegetasjon er med på å binde jordsmonn, fungerer som grønn lunge etc.</p>	<p>Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften. Planens virkninger er beskrevet i planbeskrivelsen for de aktuelle tema.</p> <p>Ved utbygging vil det gjøres terrengendringer slik at ny bebyggelse legges inn i terrenget som illustrert. Det vil være avstand mellom fortau og ny bebyggelse. Byggegrense er gitt. Det legges ikke opp til parkering langs vei, men i parkeringskjeller/underetasje og foran bygg.</p> <p>Utnyttelsesgrad er redusert fra 60% til 50% og antall enheter er redusert med 2. Det er utarbeidet et eget notat om trafikk, der forhold rundt trafikksikkerhet er vurdert.</p> <p>Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Overvann må håndteres ved utbygging. Det er gjennomført</p>

<p>Estetikk: Bebyggelsen vil bryte med eksisterende bebyggelse på en negativ måte og virke som et altfor dominerende fremmedelement i forhold til den øvrige bebyggelsen.</p>	<p>vurdering av naturmangfold og virkning av utbygging på dette.</p> <p>Det er mange store bygg oppover Breidablikkbakken. Nærmeste leilighetsbygg er Breidablikkbakken 18-26 som ligger ca 80m unna. Forslagsstiller mener at det således ikke vil fremstå som et fremmedelement selv om nærmeste nabo er eneboliger. Det er gitt bestemmelser slik at fasader etableres med jordfarger.</p>
<p>Lars P. Borgen, Breidablikkbakken 34, 3910 Porsgrunn, 09.07.2021</p> <p>Ønsker å benytte sin rett til å protestere mot planene. Uttaler at Borgeåsen og område rundt allerede er betydelig fortettet med terrassehus og blokker og dermed hatt sin rikelige del av utvikling.</p> <p>En fortetting her vil utgjøre en visuell «trussel» mot småhusbebyggelsen. Særlig vil dette gjelde Breidablikk gård. Selve balansen i området forrykkes kraftig.</p> <p>Tomten krever et svært omfattende terrenginngrep og vil ødelegge beltet med furutrær. Grunn til å frykte at utnyttelsen som skissert vil sette et betydelig press på de flotte lerke- og eiketrærne foran tomten.</p> <p>Mener fasaden kommer for nære veien.</p> <p>Stiller spørsmål om sikkerheten til fotgjengere/skolebarn er tilstrekkelig ivaretatt.</p> <p>Mener både infrastruktur, trafiksikkerhet, støyproblematikk, folks trygghet og grønne lunger mv blir svekket som følge av evt utbygging.</p>	<p>Med prinsippet om at utviklingen skal skje i bybåndet, er fortetting i disse område en ønsket utvikling.</p> <p>Ny bebyggelse legges inn i terrenget for å unngå at omkringliggende bebyggelse blir påvirket med hensyn på bl.a utsikt. Det medfører relativt store terrenginngrep. Det er gitt bestemmelser for fargesetting bl.a. for dempe det visuelle inntrykket av leilighetsbygget. Området er i dag bebygget med leilighetsbygg i umiddelbar nærhet.</p> <p>Furutrær i planområdet må fjernes. Det er gjort en naturmiljøvurdering. Lerke- og eiketrærne står utenfor planområdet og vil ikke bli berørt.</p> <p>Utbyggingen er redusert med 2 boenheter. Den bygningsdelen som lå nærmest veien er fjernet. Det er gitt byggegrense mot veg/fortau.</p> <p>Det er gjennomført en trafikkvurdering der trafiksikkerhet er vurdert.</p> <p>Fortau blir utvidet gjennom planen, utbyggingen medfører ikke økning i trafikk som gir merkbar endring i støy.</p>

<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev av 22.06.2021 Miljøavdelingen finner at deres innspill til varselet er fulgt opp og ellers at planforslaget ikke kommer vesentlig i strid med interesser de er satt til å ivareta. Har ingen ytterligere merknader til reguleringsforslaget.</p>	<p>Forslagsstiller ser at Statsforvalteren mener at deres interesser er ivaretatt og derfor i tråd med regionale myndigheters retningslinjer.</p>
<p>Einar og Alice Valle, Borgeåsvegen 7, brev av 21.07.2021 Bemerket at planen legger til rette for utnyttelse på 60%BYA og dermed tetthet på 8 boliger per dekar.</p> <p>Påpeker at det i området det planlegges å bygge boliger er veldig smalt og tidvis vanskelig fremkommelig. Fortauet er smalt og veien ender i en innsnevring hvor det kun kan passere biler i en retning av gangen. Fortau benyttes som skolevei for barn i området og det er uheldig at det blir mindre oversikt i området ved utkjøring fra de nye boligene.</p> <p>Bemerket at det planlegges 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Mener dette virker noe optimistisk.</p> <p>Mener det er store forskjeller mellom planområdet og områdene i Breidablikkbakken med terrassehus. Mener at dersom det tillates bebyggelse i området bør antall boenheter reduseres.</p>	<p>Det politiske vedtaket er fulgt opp og utnyttelse redusert til 50% BYA og antall enheter redusert fra maks 13 til maks 11.</p> <p>Det skal gjøres store terrengendringer på tomten det skal bygges på slik at en kan ikke se på tomten slik den ligger i dag. Det er regulert utvidelse av fortauet og gitt byggegrense for ny bebyggelse.</p> <p>Det vurderes at det blir bedre oversikt i området etter utbygging, bl.a. fordi fortau utvides og terreng som i dag hindrer sikt fjernes.</p> <p>1,2 p-plasser er iht kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Området ved de store terrassehusene er mer åpent, men der er også Breidablikkbakken vesentlig brattere. Innsnevring i toppen av Breidablikkbakken er med på å holde hastigheten nede.</p> <p>Antall boenheter er redusert fra 13 til 11.</p>
<p>Didrik Hegna, Ellinor Englund, Hedda Englund-Hegna. Er for at investorer og kommunen i fellesskap kommer frem til gode løsninger men mener at planen synes kun å gagne utbygger. Uttaler seg til:</p>	<p>Fortetting i bybåndet er en strategi for å øke utbygging i sentrale strøk med kollektivdekning osv. for å bl.a. redusere transportbehov. Slik at dette er med på å gagne fellesskapet.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilpasning til omkringliggende bebyggelse</li> <li>- Sjenanse for eksisterende bebyggelse</li> <li>- Trafikksikkerhet, herunder skoleveg.</li> </ul> <p>Mener utbyggingen vil være til sjenanse for Breidablikkbakken 28c.</p> <p>Viser til formuleringen fra andre beboere om fredet skog. Henviser bl.a. til NRK-tomten der kommunen har uttalt at det ikke skal fjernes trær.</p> <p>Viser til at kommunen selv beskriver Breidablikkbakken som en naturlig skolevei for barn og unge, noe som også underbygger viktigheten av å utbedre/sikre denne.</p> <p>Uttaler at de mener ROS-analysen er for snever. Bl.a. fordi barn og unges interesser ikke inngår.</p> <p>Synes det er merkelig at kommunen tenker på å avgi arealer til en utbygger i stedet for å sikre eksisterende enebolig felt med bredere g/s-vei og fremkommelighet for kollektivtrafikken.</p>	<p>En utbygging i et område vil påvirke omkringliggende bebyggelse i en viss grad. En må regne med å ha naboer i et etablert boligområde og dette kan i utgangspunktet ikke ses på som sjenerende selv om man får naboer noe nærmere enn tidligere.</p> <p>Det er forskjell på den aktuelle eiendommen og NRK-tomten. Ved NRK er det naturmiljø med nasjonal verdi (A-verdi) slik at trær der har en annen status. Det er gjennomført naturmiljøvurderinger i planområdet og vurdert konsekvens/virking.</p> <p>Det settes i reguleringsplanen av areal til utvidelse av fortauet. Trafikksikkerhet er vurdert.</p> <p>ROS-analysen er iht DSBs veileder. Hensynet til barn og unge er ikke et tema i ROS-analysen, men omtales særskilt i planbeskrivelsen.</p> <p>Planen legger til rette for utvidelse av fortauet.</p>
<p>Astrid Petersen/Hans Johan Dyring, Breidablikkbakken 21, brev av 01.08.2021</p> <p>Viser til kommuneplanens retningslinjer om landskapstilpasning og mener at forslag til reguleringsplan innebærer et betydelig inngrep i terrenget. Å sprengte ut byggetomta bryter en naturlig formasjon i landskapet, og vil være et uforholdsmessig inngrep.</p> <p>Viser til veibredde som blir innsnevret i nordenden av planområdet. Observerer at</p>	<p>En utnyttelse av planområdet medfører et terrenginngrep. Alternativet ville vært å bygge bygg oppe på dagens kolle, noe som ville hatt mye større konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse.</p> <p>Innsnevringen er med på å holde farten nede i området. En utvidelse av veien ville medført sanering av deler av eksisterende bebyggelse. Utvidelse av fortau bedrer forholdene for myke trafikanter.</p>

<p>det oppstår problemer med ved møtende trafikk som ofte medfører at kjøretøy kjører opp på fortauet. Veibredden gir ikke plass for en buss og en personbil til å passere. Ser at planforslaget åpner for å utvide fortauet i bredden og at dette er bra, men veibredden blir jo ikke større av den grunn.</p> <p>Mener bebygd areal på 60% er for høyt i forhold til omkringliggende veiløsning og trafikksikkerhet.</p> <p>13 boenheter vil i tillegg til parkering for beboere medføre et stort antall besøkende. Og behov for areal for biloppstillingsplasser utendørs. Planforslaget viser begrenset areal til dette formålet.</p> <p>Renovasjon med hentefrekvens osv gjør området enda mer uoversiktlig for myke trafikanter som ferdes i området.</p>	<p>Utnyttelsen er redusert fra 13 til 11 boenheter og utnyttelsesgraden er redusert fra 60% til 50%. Det er gjennomført en vurdering av trafikk i et eget notat.</p> <p>Parkeringsdekning på 1,2 plasser per boenhet er iht kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>All boligbebyggelse må ha renovasjonsløsning. Renovasjonsbil må stå i offentlig veg her som for øvrig bebyggelse.</p>
<p>Vestfold og telemark Fylkeskommune, brev av 02.08.2021</p> <p>Planen er i tråd med målsetningene i den regionale planen for areal- og transport i Grenland.</p> <p>Ser at barn- og unges arealinteresser er beskrevet og at det er satt rekkefølgekrav om opparbeiding av lekeplass.</p> <p>VTFK har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.</p>	<p>Forslagsstiller ser at VTFK mener at deres interesser er ivaretatt i planen.</p>