



Sivilarkitekt Gunnar Dale AS
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carina Merete Iversen-Nordby, 33371172

Uttalelse til reguleringsvarsel - Porsgrunn - 50/219 Nyhusåsen - reguleringsplan - planID 651

Det vises til oversendelse fra Siv.ark. Gunnar Dale av 27. november 2019 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nyhusåsen.

Saken gjelder

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrettsanlegg, nåværende og fremtidig boligbebyggelse og LNF-formål. Deler av planområdet inngår i hensynssone for bevaring naturmiljø, flomfare og gul støysone iht. T-1442. Det opplyses om at planlagt arealbruk vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger også innenfor dagens reguleringsplan for Asalund regulert til anlegg for idrett og sport, og reguleringsplan for Nyhusåsen Vest hvor den blant annet er avsatt til boligbebyggelse og naturområde. Ny plan vil erstatte deler av disse planene. Varslingsområdet ligger også innenfor igangsatt reguleringsplan for E18 Kjørholt – Langangen.

Fylkesmannens fagavdelingers rolle

Fylkesmannens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, helse og sosial og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, vil vi ikke ha innsigelse til planen.

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

Fylkesmannens fagavdelingers vurderinger

Planområdet ligger innenfor bybåndet, og en regulering til boligbebyggelse er derfor i tråd med føringer i *Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025* (ATP Grenland).

ROS, flom og grunnforhold



Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal alle planer ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Miljøavdelingen minner om at det i utarbeidelsen av ROS-analysen skal anvendes oppdatert veiledningsmaterieell. Vi viser til DSBs "*Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging*" (2017), "*Klimahjelperen*" (2015) og "*Sjekkliste til ROS-analyser til planer*" (2019).

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Der det avdekkes områder med fare, risiko eller sårbarhet skal dette merkes i planen som hensynssone, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-8 og 12-6.

Deler av planområdet ligger innenfor fareområde for flom. Det er NVE som er fagmyndighet for flom i Norge, men vi minner i forbindelse med ROS-analysen om at disse forholdene bør utredes nærmere ved å vurdere terrengkriterier og flomveier i området.

Vi gjør oppmerksom på at det i mindre nedbørsfelt nå skal gjøres beregninger med klimapåslag for flomvannføring på 20 prosent. Dersom ROS-analysen avdekker et behov, bør forutsetninger for og evt. avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene. Det kan også fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.

Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med forekomst av tynn havavsetning med sannsynlighet for marin leire og kvikkleire. Området ligger under marin grense. Vi forutsetter at utfordringer knyttet til grunnforhold, terrengstabilitet og eventuell masseutglidning i planområdet blir vurdert. For øvrig viser vi til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekkliste for ROS-analyser i arealplanleggingen.

Støy

Deler av området mot sørøst ligger innenfor gul støyzone. For ordens skyld presiserer vi at "*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442*" skal legges til grunn i planarbeidet. Aktuelle avbøtende tiltak må inntegnes på plankartet og nedfelles i planbestemmelsene. Videre vil vi minne om at det er viktig å planlegge plassering og innretning av ny boligbebyggelse nøye for å minimere støybelastningen. Det bør også foretas en vurdering om støy fra idrettsanlegget vil påvirke planområdet.

Naturmangfold

Det fastslås i naturmangfoldloven §§ 4 og 5 at det er et nasjonalt mål å stanse tap av biologisk mangfold gjennom bærekraftig bruk og vern. For ordens skyld minner vi om naturmangfoldlovens prinsipper for forvaltning av naturverdier, jf. § 7 og §§ 8-12. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen av hvilke løsninger som skal velges.

Naturtyper

Det er i Naturbasen registrert tre naturtyper innenfor planområdet, hvorav to av disse er utvalgte naturtyper. Omtrent midt i planområdet er det registrert en hul eik, registrert som en utvalgt naturtype (ID BN00113288). Av Naturbasen fremgår det at det er flere gamle eiker i området rundt Nyhusåsen. Dette bør kartlegges nærmere. Vi forutsetter at alle gamle trær som er å regne som utvalgt naturtype ivaretas i reguleringsplanen og belegges med hensynssone H560 (bevaring naturmiljø).



Det er også registrert naturtypen kalkedellauvskog med kalkhasselskog innenfor planområdet (Nyhusåsen V, ID BN00113275). Lokaliteten vurderes isolert sett som viktig med B-verdi, men står i sammenheng med den utvalgte naturtypen kalklindskog av høyere verdi (Nyhusåsen SV, ID BN00109500). En mindre del av denne er også registrert i planområdet. Det er et stort potensial for flere rødlistede arter innenfor disse lokalitetene.

Det opplyses om at planlagt arealbruk vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Området med naturtypene ID BN00113275 og BN00109500 er i kommuneplanen avsatt til LNF med hensynssone bevaring naturmiljø. Vi forutsetter at kommuneplanens formål videreføres i reguleringsplanen, og at dette arealet belegges med hensynssone.

Arter

Ifølge Artskart er det registrert flere truede og sårbare sopparter innenfor planområdet. Det er blant annet registrert skiferslørsopp, voksen melparasollsopp, liten skjellparasollsopp, grønn parasollsopp, ramaria kriegelsteineri, som alle er registrert som sterkt truet (EN), kastanjeparasollsopp og kjempeslørsopp registrert som nær truet (NT), og skrentslørsopp registrert som sårbar (VU). Vi forutsetter at disse artene hensyntas i planarbeidet.

Friluftsliv og hensynet til barn og unge

Deler av planområdet er i kommuneplanen avsatt til idrettsanlegg. Planområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde (Tveten, ID FK00014172 og Tveten idrettsanlegg, ID FK00014143). Områdene er svært viktige leke- og rekreasjonsområder.

Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5 og rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. I RPR pkt. 5 bokstav d fremgår det at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Rundskriv T-2/08 peker på at kravet til erstatningsareal ikke vil gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men at det skal sikre at slike områder ikke blir avsatt til utbygging før man har forvissnet seg om at de generelle kravene til lekemuligheter i pkt. 5 bokstav b kan oppfylles, og på hvilken måte dette kan skje.

Det understrekes at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I forbindelse med etablering av nye boligområder må det gjøres en vurdering av behovet for leke- og oppholdsareal. Leke- og oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. De skal være store nok og tilpasset barn og unges lek og opphold til ulike årstider. Uteområdene må derfor være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold. Det må derfor i videre planarbeid gjøres en vurdering av hvilken betydning planområdet i dag har for barn og unge i nærmiljøet. Det bør i planarbeidet også tas hensyn til myke trafikanter og legges til rette for en trygg skolevei.

Med hilsen

Fred-Ivar Syrstad (e.f.)
plansjef

Carina Merete Iversen-Nordby
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Statens vegvesen - region sør
Norges vassdrags- og
energidirektorat
Bamble kommune
Telemark fylkeskommune

| | | |
|-------------------------|------|-----------|
| Serviceboks 723 Stoa | 4808 | ARENDAL |
| Postboks 5091 Majorstua | 0301 | OSLO |
| Postboks 80 | 3993 | LANGESUND |
| Postboks 2844 | 3702 | SKIEN |

SIVILARKITEKT GUNNAR DALE AS

Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Tilbakemelding - Varsel om igangsetting av detaljregulering for Nyhusåsen - planID 651 - 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 for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkivseksjonen

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Sivilarkitekt Gunnar Dale AS
Storgata 136
3915

/Team plan og samferdsel

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Vår dato | 18.12.2019 |
| Deres dato | 2019-11- 27T00:00:00 |
| Vår referanse | 19/17766-2 |
| Deres referanse | |
| Vår saksbehandler | Hanne Birte Hulløen |

Innspill til oppstartsvarsel - Nyhusåsen, gbnr 50/219 m fl. - detaljreguleringsplan - planID 651 - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev av 27. november 2019 med varsel om oppstart av detaljregulering for et område på Nyhusåsen, gbnr. 50/219 med flere, planID 651 i Porsgrunn kommune. Frist for innspill til planarbeidet er satt til 6. januar 2020.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse.

Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvaret for å samordne den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen. Vi samordner interesser knyttet til nasjonal og regional arealpolitikk, statlige planretningslinjer, regionale planer og ivaretar nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Vi uttaler oss som planmyndighet når disse interessene berøres.

Areal og transport

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som boligområde, delvis nåværende og delvis framtidig. Det ligger i bybåndet i regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP-Grenland), og regulering til boliger vil være i tråd med føringene om at minst 80 % av boligbyggingen skal skje i bybåndet. Boligutviklingen må baseres på kvalitetskrav som fremmer gode bomiljø, og vi viser til arealdelens bestemmelser og estetikkveilederen for råd om tilpasning til terreng og omgivelser. Det er utfordrende å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med god terrengtilpassing, og dette må tillegges vekt i planleggingen.

Det vil være gangavstand fra de nye boligene til metrolinjenettet med M2 som trafikkerer Prestalleen. Vi vil peke på at det er viktig at det planlegges for gode forbindelser til overordnet vegnett og gode forhold for gående og syklende.

| | | | |
|---------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse: | Sentralbord | Foretaksregisteret: 940 192 226 |
| Postboks 2844 | Fylkesbakken 10 | 35 91 70 00 | E-post: post@t-fk.no |
| 3702 Skien | 3715 SKIEN | | www.telemark.no |



Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav om arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. Det vil være utfordrende å få til gode gangforbindelser mot idrettsplassen på Eidanger og skoleområdet ved Tveten, men vi vil vektlegge at dette løses i reguleringsplanen og at eventuelle nødvendige vesentlige terrengendringer reguleres inn.

Klima, miljø, vannforvaltning

Vi minner om [Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021](#). Vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for regionale for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen, jmfør vannforskriften § 29. De regionale vannforvaltningsplanene har status som regional plan i medhold av plan- og bygningslovens del III Regional planlegging og er hjemlet i vannforskriften. Regionale vannforvaltningsplaner revideres hvert 6. år, og oppdatert vannforvaltningsplan for perioden 2022–2027 vil tre i kraft i 2022.

Det bør komme fram i plandokumentene om den regionale vannforvaltningsplanen er lagt til grunn for kommunens behandling av reguleringsplanen. Det bør også synliggjøres om det finnes vannforekomster som kan bli berørt direkte eller indirekte av tiltaket, ved for eksempel avrenning/erosjon fra planområdet, og i så fall hvilke vannforekomst det gjelder (hvor har bekken utløp?). Videre bør det komme fram om eventuell påvirkning kan føre til at miljømål i berørt vannforekomst ikke nås. Informasjon om tilstand og miljømål for den enkelte vannforekomst finns på <https://www.vann-nett.no/portal/>.

Dersom planlagte inngrep kan eller vil forringe økologisk og/eller kjemisk tilstand i en vannforekomst, må vannforskriften § 12 legges til grunn ved vedtak. I § 12 legger man blant annet vekt på at alle praktiske gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstenes tilstand og at samfunnsnyttene av et nytt inngrep skal være større enn tap av miljøkvalitet.

Kulturarv

Hensyn til automatisk fredede kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark



TELEMARK
fylkeskommune

fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Om det påvises automatisk fredete kulturminner er det Riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Saksbehandlere:

Anne Margrethe Scheffler, Team kulturarv, arkeologi

Gørli Elida Bruun Andersen, Team næring og innovasjon, vannforvaltning

Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Hanne Birte Hulløen

hanne.birte.hulloen@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

| | | | |
|---------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse: | Sentralbord | Foretaksregisteret: 940 192 226 |
| Postboks 2844 | Fylkesbakken 10 | 35 91 70 00 | E-post: post@t-fk.no |
| 3702 Skien | 3715 SKIEN | | www.telemark.no |



/Team plan og samferdsel

Vår dato 18.12.2019
Vår referanse 19/17766-2

| Mottaker | Kontaktperson | Adresse | Post |
|------------------------------|---------------|--------------|------|
| Sivilarkitekt Gunnar Dale AS | | Storgata 136 | 3915 |

| Kopimottaker | Kontaktperson | Adresse | Post |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Fylkesmannen i Vestfold og Telemark | | Postboks 2076 | 3103 TØNSBERG |
| Porsgrunn kommune | | Storgata 153 | 3915 PORSGRUNN |

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
E-post: post@t-fk.no
www.telemark.no

Siv.ark. Gunnar Dale
Storgata 136
3915 Porsgrunn

| Deres ref. | Saksbehandler | Arkiv | Status, hjemmel | Dato |
|------------|---------------|-------|-----------------|------------|
| | AMO | - | - | 30.01.2020 |

Uttalelse til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nyhusåsen, planID 651, Porsgrunn kommune

Nye Veier viser til varsel til oversendelse datert 25. november 2019, med varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Nyhusåsen, gnr. 50 bnr. 219, Porsgrunn kommune.

Det planlagte boligområde på Nyhusåsen ligger over planlagt ny E18 (*ny E18 nord Kjørholt Langangen*) Ny E18 vil gå i tunnel under Nyhusåsen og kan gi føringer for det videre arbeidet med regulering av boligområdet.

I tilstøtende reguleringsplan for Nyhusåsen Vest PlanID 646 er det bl.a. gitt føringer for boring etter jordvarme. Fram til endelig plassering av Ny E18 er bestemt vil tilsvarende føringer måtte innarbeides i reguleringsplan for Nyhusåsen.

Nye Veier ønsker å informeres i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Nye Veier AS

Alexander Markset Olsen
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

