



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato:	25.04.2025
Deres dato:	07.03.2025
Vår referanse	25/04873-2
Deres referanse:	24/2499 - 6
Vår saksbehandler:	Stine Nyheim Folseraas

Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Farmannvegen - planID 2001 - Porsgrunn kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 07. mars 2025 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Farmannvegen i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 25. april 2025.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for 7 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal, garasjebygg og biloppstillingsplasser for borettslaget. Eksisterende rekkehus i borettslaget inngår i planområdet.

Det er registrert naturtypekvalitet (hule eiker) i planområdet, som er regulert inn med en hensynssone på 15 meter fra stammene, og med egne bestemmelser.

Planområdet er på ca. 14 daa, og er i samsvar med overordnet plan.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varselet om oppstart av planarbeid, jf. vårt brev av 07. september 2022, hvor vi spesielt hadde kommentarer til ATP Grenland, barn og unge, oppfordring om å tilrettelegge for klimavennlige løsninger jamfør kommunens egen kommunedelplan for klima og energi og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019 – 2026).

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 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 planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse. Denne samarbeidsavtalen videreføres inntil videre mellom Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Fylkeskommunens vurdering

Telemark fylkeskommune ser at kommentarer til innspillene våre er ivaretatt på de fleste punkter, blant annet når det gjelder viktigheten av grøntområder og snarveier i området, samt krav knyttet til klimavennlige løsninger.

Våre kommentarer til barn og unges interesser er ikke spesielt kommentert i planbeskrivelsen eller i oppsummeringen av merknader etter det vi kan se. Vi registrerer likevel at innspillene er ivaretatt ved at det er avsatt områder for lek i plankartet, og at det er utarbeidet sol- og skyggediagram for området.

I planbeskrivelsen står det skrevet om lekearealet at *'Arealet har ikke sol på over 50% av lekeareal kl 15.00 på vårjevndøgn, etter bestemmelse i 2.1.1.3 i KPA.'*, men det ser ut fra diagrammene ut til at de følger bestemmelsene som sier *'.. området bør ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.'*?

Det er stilt krav om kvalitet i planens bestemmelser.

Fylkeskommunen minner på generelt grunnlag at det er viktig at lekeareal ikke blir avsatt på restarealer innenfor planen.

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

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
Seksjonsleder
Samfunn og plan

Stine Nyheim Folseraas

stine.nyheim.folseraas@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN

Saksbehandler

Stine Nyheim Folseraas - hovedsaksbehandler

tlf. 90 92 54 12

e-post: stine.nyheim.folseraas@telemarkfylke.no



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Olav Malkomsen, 33371107

Uttalelse - offentlig ettersyn - reguleringsplan - Porsgrunn - 200/2847 - Farmannvegen - planID 2001

Vi viser til oversendelse fra Porsgrunn kommune datert 07.03.2025.

Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Farmannvegen, planID 2001, på eiendom med gbnr 200/2847, i Porsgrunn kommune. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende anlegg. Området er regulert til bolig, lekeområde, og vei- og parkeringsareal i reguleringsplanen for Rønninglia Nordre del, planID 310. Planforslaget vil erstatte deler av denne planen. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Planområdet er på ca. 13,7 daa.

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Statsforvalteren ved fagavdelingene ha innsigelse til planen. For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021, og som inntil videre gjelder for Telemark fylkeskommune. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer knyttet til barn og unges interesser.

Fagavdelingenes vurdering

Statsforvalteren har gått igjennom oversendte sak med vedlegg, inkludert kommunens vurderinger. Vi ser at våre bemerkninger til varsel om oppstart av planen er godt ivare tatt i oversendt planforslag. Statsforvalterens fagavdelinger vurderer at reguleringsplanforslaget ikke kommer i vesentlig konflikt



med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har ingen ytterligere merknader til forslaget.

Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
plansjef

Olav Malkomsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

TELEMARK FYLKESKOMMUNE
ADMINISTRASJON
NORGES VASSDRAGS- OG
ENERGIDIREKTORAT (NVE)
STATENS VEGVESEN

Telemark fylkeskommune Sentralt
fakturamottak Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua
Postboks 1010 Nordre Ål

3702 SKIEN

0301 OSLO

2605 LILLEHAMMER

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
10.03.2025
Deres dato

Vår referanse
2025/45-
Deres referanse
24/2499

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Automatisk tilbakemelding - Porsgrunn kommune - Farmannvegen - forslag til reguleringsplan planid 2001

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Porsgrunn kommune

02.04.2025

Uttalelse til offentlig høring - Reguleringsplan for Farmannvegen i Porsgrunn - PlanID 2001

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om offentlig høring - Reguleringsplan for Farmannvegen i Porsgrunn - PlanID 2001, i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 25.04.2025 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid 04.09.2022.

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill og vi har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen
Lede AS

Fredrik Iversen

Dokumentet er elektronisk signert

Emne: Sak 17/25 Utvalg for miljø og byutvikling, Farmannvegen
Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Sendt: 21.04.2025 00:53:54
Fra: Frode Veungen <veungen@gmail.com>

Hei,
Jeg leser på forslaget til reguleringsplan for Farmannvegen

1. Jeg er andelseier i Hasselstien BL og sitter som styremedlem.
Vi er eiere av tomten som det sees på mulig regulering .
Vi har ikke fått innbydelse og invitasjon til møte 25.02.2025.

Jeg vil presisere at hvis det mangler de riktige representantene, så burde slike møter ikke gjennomføres før alle er representert.
Så hvorfor gjennomføres slike møter da?

Jeg snakket med Fredrik Botnen 02.04.25 da han kom på tomten for en prat.
Jeg tok opp dette med involvering i slike situasjoner.
Han sa at han skal si ifra om dette.

2. Under
"Kort beskrivelse av planforslaget " om grad av utnyttelse, så står det at KV3 er privat felles kjøreveg. Dette stemmer delvis , da Hasselstien eier tomt som veien er til over enden av garasjene som har innkjøring fra Gjøavegen .
Se tomt 200/2847

3 Leser at det står "foreslås nytt garasjeanlegg " . Dette er hovedgrunnen til at vi ønsker å forbedre parkeringsløsning mtp at garasjene i Gjøavegen ikke er fullt ut utnyttbare pga av felles innkjøring vei fra Gjøavegen til hus /tomt 200/747 200/997 og 200/996
Det er ikke foreslås som burde stå på papiret, men at det skal bygges nye garasjer og utbedre parkeringsløsning.

4 Hva er BG1?

Ser at det står "forslag til ny avgrensning på BG1"

Mvh
Frode Uthus Veungen
Farmannvegen 93 3925 Porsgrunn

Emne: Innspill til sak 17/25: Forslag til reguleringsplan for Farmannvegen

Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>

Sendt: 25.04.2025 08:42:10

Fra: Johan Dalene <johabdalene@gmail.com>

Vi har tidligere gitt tilbakemelding om at vi ikke ønsker utbygging på denne eiendommen. Vi synes det er synd at boligfortetting blir prioritert over bevaring av et sjeldent, åpent grøntareal som alle i nærområdet kunne hatt glede av.

Utnyttelsesgrad

Vi reagerer på at foreslått grad av utnyttelse er satt til 50 % prosent for planområdet. I dagens reguleringsplan er utnyttelsesgraden satt til en mye lavere prosent. Vi mener at forslaget om en så stor utnyttelsesgrad skiller seg for mye fra dagens reguleringsplan, og at det ikke er tilpasset de omkringliggende eiendommene. Det resterende området som ikke blir omfattet av den nye reguleringsplanen vil mest sannsynlig ikke kunne få en så stor endring i utnyttelsesgrad ved fornyelse av reguleringsplan. Det vil derfor bli et stort avvik i tillatt utnyttelsesgrad i samme område. En så stor økning av utnyttelsesgrad i planområdet, kan være grunn til at omkringliggende eiendommer kan få dispensasjon til høyere grad av utnyttelse på sine eiendommer. Dette kan skape presedens for ytterligere fortetting. Vi bemerker at det i kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1 påpekes at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder utnyttingsgrad.

Utforming av bebyggelse

Det opplyses i forslaget at omkringliggende bebyggelse i hovedsak er eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. De foreslåtte byggehøydene tilsvarer to fulle etasjer som tilpasser seg høydene i området.

Snittegninger viser at BK1 vil ha en kotehøyde på 39,3, mens vår bolig har en kotehøyde på 39,5. De fleste boligene i umiddelbar nærhet er eneboliger i 1 ½ etasjes høyde. Dette inkluderer vår egen bolig. Vi mener at BK1 ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse, da denne bygningen er foreslått til å være en tremannsbolig i to fulle etasjer. Vi viser igjen til kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1, hvor det påpekes at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder volum og eksisterende strukturgivende elementer i området. Det finnes ikke eksisterende bygninger som ligner på BK1 i umiddelbar nærhet, og vi mener derfor at det ikke passer å bygge en tremannsbolig med denne plasseringen og utformingen på eiendommen.

Dersom denne delen skal bebygges bør det heller bygges en enebolig eller en tomannsbolig som er tilpasset de omkringliggende boligene, med hensyn til utseende og høyde. Vi påpeker også at bygningene som er skissert skiller seg ut med hensyn til takform, da de fleste boligene i området har saltak eller valmtak. Rekkehusene som eiendommen ligger i tilknytning til har også saltak. Dette bidrar til at rekkehusene fremstår som mindre massive i nabolaget og de passer bedre inn i den gamle bebyggelsen. Kommuneplanens arealdel påpeker at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse med hensyn til takform.

Tegningene som er vedlagt skisserer tremannsboligen som en ruvende kloss i nabolaget. I figur 30 og 31 har ikke bygningene blitt illustrert med full mønehøyde. Det vil derfor være vanskelig å se for seg hvor høye bygningene faktisk vil bli, med mindre man forsøker å beregne inn dette

selv. Figur 30 og 31 er derfor dårlige illustrasjoner av hvordan området vil påvirkes av de nye bygningsmassene. Det vises også til kotehøyde i forslaget, som er en måleenhet de fleste ikke har et forhold til med mindre man jobber med tematikken. Det bør derfor også opplyses om mønehøyde i meter fra terreng i et slikt planforslag.

BK1 er plassert ca. 1 meter lavere ned i terrenget enn vår bolig. Vi reagerer derfor på at bygningen har tilsvarende høyde som vår bolig. Høyden til BK1 er en stor grunn til at bygningen fremstår for massiv i nabolaget, og vi ønsker derfor at høyden reduseres, jf. kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1 om volum.

Vedlikehold på egen eiendom

Vår eiendom grenser til eiendommen 200/2847, og vi har eksisterende stakittgjerde og levegger ved eiendomsgrensene. Vi ønsker fremdeles å ha mulighet til å utføre vedlikehold på utsiden av vårt eget gjerde/vegg dersom eiendommen 200/2847 blir bebygd. Vi ønsker derfor å få klarhet i hvordan dette kan løses på best mulig måte med bakgrunn i det planforslaget som er lagt frem.

Lekeplass

Lekeplassen som er foreslått på området er svært liten og tilbyr få aktiviteter for barn og unge. Plasseringen fremstår privat, på samme måte som den eksisterende lekeplassen til borettslaget fremstår privat. Vi mener derfor at antall boenheter og dermed størrelsen på BK1 bør reduseres for å gi bedre muligheter til lekeområder på eiendommen.

Innsyn og støy

Plasseringen til BK1 er begrenset til et lite areal på eiendommen. Bygningen er mye høyere sammenlignet med naboboligene. Bygningen har derfor et stort volum sammenlignet med omkringliggende bebyggelse. Bygningen og dens utforming vil derfor berøre alle omkringliggende naboer med hensyn til blant annet innsyn. Dette vil forringe både vår og våre naboers bokvalitet. Vår eiendom vil spesielt bli negativt påvirket med hensyn til innsyn og støy på grunn av bygningens plassering og retning.

Det er tegnet inn terrasser og balkonger i begge etasjer, med tilhørende utearealer. Våre utearealer og vårt inngangsparti er plassert slik at BK1 vil ha direkte innsyn over utearealene til vår eiendom. På grunn av BK1 sin høyde vil beboere i denne bygningen nærmest ha innsyn i fugleperspektiv over til vår eiendom. Vi ønsker derfor ikke at en bygning som eventuelt plasseres her, skal ha balkonger i 2. etasje. På grunn av høyde, utforming og plassering av BK1, vil støy i utearealer føre til gjenklang mellom bygningen og vår bolig. Utearealer bør derfor begrenses til 1. etasje, for å redusere både innsyn og støy.

Vi kan ikke se at det har blitt redegjort grundig for hvordan de omkringliggende eiendommene vil bli berørt med hensyn til innsyn. Det eneste i forslaget som tar for seg innsyn er dette:

«Foreslått utbygging vil ikke gi mer innsyn enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde».

En bolig med tre boenheter vil ha større innvirkning på opplevelsen av innsyn, sammenlignet med hva en bolig med én eller to boenheter vil ha. Eiendommer i umiddelbar nærhet består av eneboliger med én boenhet. En nybygd enebolig vil derfor oppfattes som en mindre endring av

boligområdet. Antall planlagte boenheter og omkringliggende bebyggelse bør derfor tas med i beregningen når man skal vurdere hvor stor innvirkning et tiltak vil ha når det gjelder innsyn. Høyde og plassering av vinduer vil også ha betydning for opplevelsen av innsyn. Vi mener derfor at planforslaget ikke utreder påvirkningen på eksisterende naboeiendommer godt nok når det gjelder innsyn.

Utkjøring i Gjøavegen

Vi ønsker ikke utkjøring i Gjøavegen. Det er dårlig sikt der hvor utkjøringen er tegnet inn, og det er allerede mye tilkjøring til eiendommer på denne veien. Vår eiendom ligger i en uoversiktlig sving hvor det allerede er en del trafikk av både biler og mennesker. Vi observerer jevnlig uheldige situasjoner mellom biler og mennesker ved vår eiendom. Vi opplever også jevnlig farlige situasjoner når vi kjører til og fra vår egen eiendom, og når vi ferdes på utsiden av vårt eget gjerde. Det kjøres i alt for høy hastighet, og farten tilpasses ikke til at man kan møte biler, barn og andre hindringer rundt vår eiendom. Vi ser også at det oppstår farlige situasjoner i svingen der hvor Gjøavegen og Farmannvegen møtes. Dersom det skal være utkjøring i Gjøavegen må det settes inn tiltak, som for eksempel fartshumper før og etter svingene. En generell fartsgrense på 30 km/t holder ikke, fordi dette ikke vil forhindre farlige situasjoner som kan oppstå ved økt trafikk.

Utkjøringen bør plasseres slik at trafikken går ut i Farmannvegen. Eiendommen hører til borettslaget, og det er derfor mer naturlig at det er denne gaten som blir berørt. Dette området er åpent og er allerede berørt av tilkjøring til borettslaget. Farmannvegen er mer egnet for økt trafikk på grunn av plass og oversikt. Ved å ha utkjøring i Farmannvegen reduseres antall utkjøringer på en mer hensiktsmessig måte enn ved å plassere denne ut i Gjøavegen. Vi og andre naboer ønsker ikke økt trafikk i Gjøavegen med de farlige situasjonene og trafikkstøyen det vil medføre.

Tidligere konsekvensutredning og kommentar til denne er ikke nevnt i planforslaget

I vår tidligere kommentar til planforslaget påpekte vi at kommunen tidligere har utført en konsekvensutredning for området, hvor det ble konkludert med at utbygging ikke er anbefalt. Vi kan ikke se at konsekvensutredningen eller våre bemerkninger har blitt kommentert i planforslaget. Vi gjentar derfor det vi tidligere påpekte.

Vi viser til konsekvensutredningen i høringsforslag datert 18.5.2018, om kommuneplanens arealdel 2018-2030, s. 44 (omtalt som "konsekvensutredningen" i resten av denne kommentaren). Her konkluderes det med at formålet i daværende kommuneplan anbefales videreført i kommuneplanens arealdel, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vurderingen var at området er en viktig grønn lunge i et tett bebyggt område, at det er få lekeplasser i området, og at det ikke finnes tilfredsstillende erstatningsareal for lekeplassen som tidligere var på området. Innspillsområdet anses som en nærlekeplass som skal betjene flere boenheter i et større geografisk område. Vi mener at konklusjonen i konsekvensutredningen er god og viktig, at forholdene som lå til grunn i 2018 fremdeles er gjeldende, og at konsekvensutredningen derfor er av betydning for dette planarbeidet.

I konsekvensutredningen pekes det også på at et generasjonsskifte med endring i demografisk sammensetning kan føre til at området tas mer i bruk. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger det eiendommer som i dag er eid av personer i alderen 60 år og oppover. Det er derfor naturlig å

tro at et generasjonsskifte vil kunne skje i nabolaget i løpet av en tiårsperiode. Vi er en del av dette generasjonsskiftet, og vi ser at det stadig er tilflyttinger til området av personer i etableringsfasen. Barn og unge i området trenger flere utearealer som ikke nødvendigvis styres av faste aktiviteter som det en vanlig lekeplass kan tilby. Det er et behov for større friområder som åpner opp for fri lek som krever større arealer enn hva en vanlig hage kan tilby. Med bakgrunn i kommunens egen konsekvensutredning mener vi at området bør bevares som friområde og grøntareal.

Sammendrag

Vi ønsker ikke at eiendommen skal bebygges, men at den skal bevares som friområde. Dette er blant annet med bakgrunn i kommunens egen konsekvensutredning. Vi mener at eiendommen bør utnyttes på en bedre måte for å sikre friområder og aktiviteter for barn og unge. Dette vil komme hele nærområdet til gode.

Dersom eiendommen skal bebygges må blant annet mønehøyde og volum på BK1 reduseres. Antall boenheter bør reduseres i BK1. Utearealer i 2. etasje må fjernes i BK1. Takform til BK1 og BK2 bør endres til saltak. Antall utkjøringer til eiendommen kan reduseres ved å plassere utkjøringen i Farmannvegen. Forslag til utnyttelsesgrad er for høyt sammenlignet med omkringliggende eiendommer. Lekeplassen som er skissert er for liten og privat. Vår eiendom må ha mulighet til å utføre vedlikehold på egen eiendom på utsiden av eiendomsgrensen.

Mvh.

Johan og Kristine

Gjøavegen 10

Emne: Farmannsvegen

Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>

Sendt: 24.04.2025 23:03:45

Fra: Monica Ruud Bergan <monica.ruud.bergan@telemarkfylke.no>

Hei, jeg har nå lest den nye reguleringsplan for farmannsvegen.

*reagerer på at det skal være bare en innkjøring til husene. All trafikk går igjennom gjøavegen. Det er allerede smal vei med en skummel sving. Det er ikke bra med så mye trafikk med små barn som nærmeste nabo.

*ser på tegningen at det er tegnet inn leke plass i mellom husene. Dette er rett bak vår garasje. Som ikke er bra. Det er også tatt mere av vår eiendom, ser ut som dere tar mere av vår mur.

*Hvor mange meter får vi mellom huset, veien og huset vårt?

*Jeg har sagt det tidligere, men det er sykt at de tar den grønne lomma som er på øyekast. Viktig med luft i mellom hus og planter.

*Det er mye fjell under baken i dette området. Blir det sjekk av hus før det blir sprenging??

*vi har bruks rett på veien dere skal bruke ,vi må få plass til å kjøre ut av garasjen. Håper de har så stor plass til bilene .at vi slipper å ha biler langs hele hekken til en vær tid .

* ser at dette bli veldig trangt i mellom hus dette er ikke bra . Håper dere tar hensyn til alt dette før det blir bygging. er alle de husene solgt?? Det er dumt å bygge før vi har hatt et møte dere alle de berørte har sagt sin mening. Å skjønne konsekvensene for denne utbyggingen. MVH Monica Ruud Bergan

*

Sendt fra [Outlook for Android](#)

Innspill til forslag om ny reguleringsplan for Farmannvegen

Vi har tidligere gitt tilbakemelding om at vi ikke ønsker utbygging på denne eiendommen. Vi synes det er synd at boligfortetting blir prioritert over bevaring av et sjeldent, åpent grøntareal som alle i nærområdet kunne hatt glede av.

Utnyttelsesgrad

Vi reagerer på at foreslått grad av utnyttelse er satt til 50 % prosent for planområdet. I dagens reguleringsplan er utnyttelsesgraden satt til en mye lavere prosent. Vi mener at forslaget om en så stor utnyttelsesgrad skiller seg for mye fra dagens reguleringsplan, og at det ikke er tilpasset de omkringliggende eiendommene. Det resterende området som ikke blir omfattet av den nye reguleringsplanen vil mest sannsynlig ikke kunne få en så stor endring i utnyttelsesgrad ved fornyelse av reguleringsplan. Det vil derfor bli et stort avvik i tillatt utnyttelsesgrad i samme område. En så stor økning av utnyttelsesgrad i planområdet, kan være grunn til at omkringliggende eiendommer kan få dispensasjon til høyere grad av utnyttelse på sine eiendommer. Dette kan skape presedens for ytterligere fortetting. Vi bemerker at det i kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1 påpekes at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder utnyttingsgrad.

Utforming av bebyggelse

Det opplyses i forslaget at omkringliggende bebyggelse i hovedsak er eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. De foreslåtte byggehøydene tilsvarer to fulle etasjer som tilpasser seg høydene i området.

Snittegninger viser at BK1 vil ha en kotehøyde på 39,3, mens vår bolig har en kotehøyde på 39,5. De fleste boligene i umiddelbar nærhet er eneboliger i 1 ½ etasjes høyde. Dette inkluderer vår egen bolig. Vi mener at BK1 ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse, da denne bygningen er foreslått til å være en tremannsbolig i to fulle etasjer. Vi viser igjen til kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1, hvor det påpekes at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder volum og eksisterende strukturgivende elementer i området. Det finnes ikke eksisterende bygninger som ligner på BK1 i umiddelbar nærhet, og vi mener derfor at det ikke passer å bygge en tremannsbolig med denne plasseringen og utformingen på eiendommen.

Dersom denne delen skal bebygges bør det heller bygges en enebolig eller en tomannsbolig som er tilpasset de omkringliggende boligene, med hensyn til utseende og høyde. Vi påpeker også at bygningene som er skissert skiller seg ut med hensyn til takform, da de fleste boligene i området har saltak eller valmtak. Rekkehusene som eiendommen ligger i tilknytning til har også saltak. Dette bidrar til at rekkehusene fremstår som mindre massive i nabolaget og de passer bedre inn i den gamle bebyggelsen. Kommuneplanens arealdel påpeker at bebyggelse skal tilpasses tilgrensende bebyggelse med hensyn til takform.

Tegningene som er vedlagt skisserer tremannsboligen som en ruvende kloss i nabolaget. I figur 30 og 31 har ikke bygningene blitt illustrert med full mønehøyde. Det vil derfor være vanskelig å se for seg hvor høye bygningene faktisk vil bli, med mindre man forsøker å beregne inn dette selv. Figur 30 og 31 er derfor dårlige illustrasjoner av hvordan området vil påvirkes av de nye bygningsmassene. Det vises også til kotehøyde i forslaget, som er en

måleenhet de fleste ikke har et forhold til med mindre man jobber med tematikken. Det bør derfor også opplyses om mønehøyde i meter fra terreng i et slikt planforslag.

BK1 er plassert ca. 1 meter lavere ned i terrenget enn vår bolig. Vi reagerer derfor på at bygningen har tilsvarende høyde som vår bolig. Høyden til BK1 er en stor grunn til at bygningen fremstår for massiv i nabolaget, og vi ønsker derfor at høyden reduseres, jf. kommuneplanens arealdel punkt 1.3.1.1 om volum.

Vedlikehold på egen eiendom

Vår eiendom grenser til eiendommen 200/2847, og vi har eksisterende stakittgjerde og levegger ved eiendomsgrensene. Vi ønsker fremdeles å ha mulighet til å utføre vedlikehold på utsiden av vårt eget gjerde/vegg dersom eiendommen 200/2847 blir bebygd. Vi ønsker derfor å få klarhet i hvordan dette kan løses på best mulig måte med bakgrunn i det planforslaget som er lagt frem.

Lekeplass

Lekeplassen som er foreslått på området er svært liten og tilbyr få aktiviteter for barn og unge. Plasseringen fremstår privat, på samme måte som den eksisterende lekeplassen til borettslaget fremstår privat. Vi mener derfor at antall boenheter og dermed størrelsen på BK1 bør reduseres for å gi bedre muligheter til lekeområder på eiendommen.

Innsyn og støy

Plasseringen til BK1 er begrenset til et lite areal på eiendommen. Bygningen er mye høyere sammenlignet med naboboligene. Bygningen har derfor et stort volum sammenlignet med omkringliggende bebyggelse. Bygningen og dens utforming vil derfor berøre alle omkringliggende naboer med hensyn til blant annet innsyn. Dette vil forringe både vår og våre naboers bokvalitet. Vår eiendom vil spesielt bli negativt påvirket med hensyn til innsyn og støy på grunn av bygningens plassering og retning.

Det er tegnet inn terrasser og balkonger i begge etasjer, med tilhørende utearealer. Våre utearealer og vårt inngangsparti er plassert slik at BK1 vil ha direkte innsyn over utearealene til vår eiendom. På grunn av BK1 sin høyde vil beboere i denne bygningen nærmest ha innsyn i fugleperspektiv over til vår eiendom. Vi ønsker derfor ikke at en bygning som eventuelt plasseres her, skal ha balkonger i 2. etasje. På grunn av høyde, utforming og plassering av BK1, vil støy i utearealer føre til gjenklang mellom bygningen og vår bolig. Utearealer bør derfor begrenses til 1. etasje, for å redusere både innsyn og støy.

Vi kan ikke se at det har blitt redegjort grundig for hvordan de omkringliggende eiendommene vil bli berørt med hensyn til innsyn. Det eneste i forslaget som tar for seg innsyn er dette:

«Foreslått utbygging vil ikke gi mer innsyn enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde».

En bolig med tre boenheter vil ha større innvirkning på opplevelsen av innsyn, sammenlignet med hva en bolig med én eller to boenheter vil ha. Eiendommer i umiddelbar nærhet består av eneboliger med én boenhet. En nybygd enebolig vil derfor oppfattes som en mindre endring av boligområdet. Antall planlagte boenheter og omkringliggende bebyggelse bør

derfor tas med i beregningen når man skal vurdere hvor stor innvirkning et tiltak vil ha når det gjelder innsyn. Høyde og plassering av vinduer vil også ha betydning for opplevelsen av innsyn. Vi mener derfor at planforslaget ikke utreder påvirkningen på eksisterende naboeiendommer godt nok når det gjelder innsyn.

Utkjøring i Gjøavegen

Vi ønsker ikke utkjøring i Gjøavegen. Det er dårlig sikt der hvor utkjøringen er tegnet inn, og det er allerede mye tilkjøring til eiendommer på denne veien. Vår eiendom ligger i en uoversiktlig sving hvor det allerede er en del trafikk av både biler og mennesker. Vi observerer jevnlig uheldige situasjoner mellom biler og mennesker ved vår eiendom. Vi opplever også jevnlig farlige situasjoner når vi kjører til og fra vår egen eiendom, og når vi ferdes på utsiden av vårt eget gjerde. Det kjøres i alt for høy hastighet, og farten tilpasses ikke til at man kan møte biler, barn og andre hindringer rundt vår eiendom. Vi ser også at det oppstår farlige situasjoner i svingen der hvor Gjøavegen og Farmannvegen møtes. Dersom det skal være utkjøring i Gjøavegen må det settes inn tiltak, som for eksempel fartshumper før og etter svingene. En generell fartsgrense på 30 km/t holder ikke, fordi dette ikke vil forhindre farlige situasjoner som kan oppstå ved økt trafikk.

Utkjøringen bør plasseres slik at trafikken går ut i Farmannvegen. Eiendommen hører til borettslaget, og det er derfor mer naturlig at det er denne gaten som blir berørt. Dette området er åpent og er allerede berørt av tilkjøring til borettslaget. Farmannvegen er mer egnet for økt trafikk på grunn av plass og oversikt. Ved å ha utkjøring i Farmannvegen reduseres antall utkjøringer på en mer hensiktsmessig måte enn ved å plassere denne ut i Gjøavegen. Vi og andre naboer ønsker ikke økt trafikk i Gjøavegen med de farlige situasjonene og trafikkstøyen det vil medføre.

Tidligere konsekvensutredning og kommentar til denne er ikke nevnt i planforslaget

I vår tidligere kommentar til planforslaget påpekte vi at kommunen tidligere har utført en konsekvensutredning for området, hvor det ble konkludert med at utbygging ikke er anbefalt. Vi kan ikke se at konsekvensutredningen eller våre bemerkninger har blitt kommentert i planforslaget. Vi gjentar derfor det vi tidligere påpekte.

Vi viser til konsekvensutredningen i høringsforslag datert 18.5.2018, om kommuneplanens arealdel 2018-2030, s. 44 (omtalt som "konsekvensutredningen" i resten av denne kommentaren). Her konkluderes det med at formålet i daværende kommuneplan anbefales videreført i kommuneplanens arealdel, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vurderingen var at området er en viktig grønn lunge i et tett bebygd område, at det er få lekeplasser i området, og at det ikke finnes tilfredsstillende erstatningsareal for lekeplassen som tidligere var på området. Innspillsområdet anses som en nærlekeplass som skal betjene flere boenheter i et større geografisk område. Vi mener at konklusjonen i konsekvensutredningen er god og viktig, at forholdene som lå til grunn i 2018 fremdeles er gjeldende, og at konsekvensutredningen derfor er av betydning for dette planarbeidet.

I konsekvensutredningen pekes det også på at et generasjonsskifte med endring i demografisk sammensetning kan føre til at området tas mer i bruk. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger det eiendommer som i dag er eid av personer i alderen 60 år og oppover. Det er derfor naturlig å tro at et generasjonsskifte vil kunne skje i nabolaget i løpet av en tiårsperiode. Vi er en del av dette generasjonsskiftet, og vi ser at det stadig er tilflyttinger til

området av personer i etableringsfasen. Barn og unge i området trenger flere utearealer som ikke nødvendigvis styres av faste aktiviteter som det en vanlig lekeplass kan tilby. Det er et behov for større friområder som åpner opp for fri lek som krever større arealer enn hva en vanlig hage kan tilby. Med bakgrunn i kommunens egen konsekvensutredning mener vi at området bør bevares som friområde og grøntareal.

Sammendrag

Vi ønsker ikke at eiendommen skal bebygges, men at den skal bevares som friområde. Dette er blant annet med bakgrunn i kommunens egen konsekvensutredning. Vi mener at eiendommen bør utnyttes på en bedre måte for å sikre friområder og aktiviteter for barn og unge. Dette vil komme hele nærområdet til gode.

Dersom eiendommen skal bebygges må blant annet mønehøyde og volum på BK1 reduseres. Antall boenheter bør reduseres i BK1. Utearealer i 2. etasje må fjernes i BK1. Takform til BK1 og BK2 bør endres til saltak. Antall utkjøringer til eiendommen kan reduseres ved å plassere utkjøringen i Farmannvegen. Forslag til utnyttelsesgrad er for høyt sammenlignet med omkringliggende eiendommer. Lekeplassen som er skissert er for liten og privat. Vår eiendom må ha mulighet til å utføre vedlikehold på egen eiendom på utsiden av eiendomsgrensen.

Mvh.

Johan og Kristine
Gjøavegen 10

Fra: Ronny Dalene <r_dalene@icloud.com>
Sendt: 21.04.2025 18:53:12
Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Emne: Reguleringsplan Farmannvegen

Hei

Stemmer for at friområde får bestå som friområde, da det ikke finnes noen erstatnings område i nærheten. Eksisterende friområde opplever jeg som viktig å bevare i bydelen for å bevare et nærmiljø som stimulerer til tilflytning av småbarnsfamilier.

Mvh
Ronny Dalene
Mette Lilløy
Deichmansgate 24
Sendt fra min iPhone

Fra: Randi Henriksen <randi88@online.no>
Sendt: 07.03.2025 21:23:48
Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Emne: Farmandveien plan id 2001 sak 1725

Som beboer i Gjøaveien er vi imot innkjørsel til de nye boligene fra Gjøaveien. Her er det allerede mye trafikk og Ikke fortau. Uoversiktlige svinger i hver ende, kjempeskummelt for barna i gata allerede. Opprinnelig skulle Gjøaveien vært stengt mot Rønningveien , for gjennomkjøring, pga manko på fortau. Og skal det mere trafikk hit, bør det effektueres. Innkjøring til event nye boliger må skje fra Farmandveien. Alle grønne lunger trenger vel heller ikke bebygges, barn trenger lekeplasser. Mvh
Randi og Bjørn Henriksen Gjøavn 5
Sendt fra min iPhone

Maja Mercina

Fra: Porsgrunn Postmottak
Sendt: mandag 10. mars 2025 09:55
Til: Heidi Østby
Emne: VS: Hva mener du om forslaget til ny reguleringsplan for Farmannvegen?

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Renovasjon i Grenland <post@rig.no>
Sendt: mandag 10. mars 2025 08:54
Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Emne: SV: Hva mener du om forslaget til ny reguleringsplan for Farmannvegen?

Hei,

Takk for e-post.

Mulig det allerede er tenkt på, men kunne ikke se om det er satt av plass til avfallsdunker på vedlagte skisse.

Regner med at det er hensiktsmessig med felles dunker for borettslaget. Les mer i vår veileder på vår nettside.

<https://www.rig.no/avfallslosninger/>

Vennlig hilsen

Liv

Servicemedarbeider

RENOVASJON I GRENLAND IKS

Telefon: 35 10 10 10

E-post: post@rig.no

Web: www.rig.no

Last ned appen "Min Renovasjon" gratis fra Google Play eller App Store for å få oversikt over dine hentedager for avfall på mobil.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Sendt: fredag 7. mars 2025 15:29
Til: Renovasjon i Grenland <post@rig.no>
Emne: Hva mener du om forslaget til ny reguleringsplan for Farmannvegen?

Vedlagte dokument er utsendt fra Porsgrunn kommune.