



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Oppsummering av hovedinnhold i mottatte merknader til høring og offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer – reguleringsplan for Hovholt gård

<b>Plannavn</b>	Reguleringsplan for Hovholt gård
<b>PlanID</b>	planID 532
<b>Saksnummer</b>	21/02689
<b>Sist revidert</b>	18.10.2022

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 23.06.- 26.08.2022. Avisannonse 17. juni 2021 i Telemark avisa.

Porsgrunn kommune mottok totalt 10 høringsuttalelser til planforslaget. Vedlagt følger en liste over hvem som har kommet med uttalelser til planforslaget, en oppsummering av hvert enkelt innspill, samt en kommentar fra rådmannen.

Følgende har kommet med uttalelsene til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn:

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune, dato 23.08.2022
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, dato 29.08.2022
3. NVE, dato 23.08.2022
4. Eidanger Bondelag og Vestfold og Telemark bondelag, dato 29.06.2022
5. Jordvernforeningen i Telemark, dato 10.08.2022
6. DSB, dato 27.06.2022
7. RIG, dato 28.06.2022
8. Harald og Berit Nygård, dato 26.08.2022
9. Stine Taran Dalen Fidjeland, dato 26.08.2022
10. Jonny Leirflaten, dato 26.08.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Rådmannens kommentar
1	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark Dato: 29.08.2022 Ref.: 2021/4122	<p><u>Buffersone mot dyrka mark</u>            Landbruksavdelingen stiller seg bak rådmannens vurdering knyttet til buffersone mot dyrket mark. Buffersone bør økes til minimum 15 meter i samsvar med KPA 1.4.4.</p> <p><u>Tetthetskrav</u>            Det mangler vurdering og redegjørelse for om planen ivaretar kravet til tetthet innenfor bybåndet (to boenheter per dekar), jf. KPA 2.1.2.1</p>	<p><i>Buffersone mot dyrka mark:</i> Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrka mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p><i>Tetthetskrav:</i> Planområdet ligger innenfor bybåndet og bestemmelsesområde «resten av bybåndet», med tetthetskrav 2 boenheter/dekar. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor, jf. punkt 2.1.2.1 i KPA. Administrasjon minner om at det likevel kan være andre forhold som avdekkes i en planprosess som kan påvirke vurdering av tetthet.</p> <p>Planområdet er på ca. 11,9 daa, men utbyggingsområde (inkl. interne veier og småbarnslekeplass) er kun på ca. 5,2 daa. Dette betyr at planforslaget ivaretar tetthetskravet.</p>
2	Vestfold og Telemark fylkeskommune Dato: 23.08.2022 Ref.: 21/18740-19	<p><u>Barn og unge</u>            Viser at lekearealer er avmerket i plankartet og det stilles rekkefølgebestemmelser.</p> <p><u>Jordvern</u>            - Matjord er og blir en resurs og det er viktig å ta være på. Det er tatt inn krav om bruk av matjordplan bestemmelsene.            - Buffersonen bør være på minimum 15 meter i hele planområdet, jf. KPA            Det vises til landbruksplanen for Skien og Porsgrunn som anbefaler en buffersone på 25-50 meter, og mener at en buffersone på 10 meter vil ha meget begrenset verdi.</p> <p><u>Samferdsel</u>            Snarvegen over jordet (GS1) blir ivaretatt i plankartet. Det blir opparbeidet en gang- og sykkelveg fram til lekearealet (GS4)</p>	<p><i>Barn og unge:</i> innspill tas til orientering.</p> <p><i>Jordvern:</i> Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrka mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p><i>Samferdsel:</i> innspill tas til orientering.</p>

		<p><u>Kulturarv</u> Planavgrensingen ble etter varsel av oppstart minsket, slik at planområdet ikke lenger går inn i kulturminnene.</p>	<p><i>Kulturarv:</i> innspill tas til orientering.</p>
3	<p>NVE Dato: 23.08.2022 Ref.: 202107701-7</p>	<p><u>Grunnundersøkelser</u> NVE uttaler at konsulentene har fulgt NVEs kvikkleireveileder 1/2019 i notatene. NVE tar resultatene i undersøkelsene til etterretning.</p> <p>NVE påpeker at sluttkommentarer fra Grunnteknikk AS er kun delvis ivarettatt i bestemmelsene. NVE gir et faglig råd om at setning «Vesentlig oppfylging øst i planområdet frarådes pga. stabilitetshensyn og risiko for setninger.» også blir tatt inn i bestemmelsene.</p>	<p><i>Grunnundersøkelser:</i> Bestemmelser punkt 2.1.5 suppleres med setning som sikrer at eventuelt oppfylging øst i planområdet vurderes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig.</p>
4	<p>Eidanger Bondelag og Vestfold og Telemark bondelag Dato: 29.06.2022</p>	<p>Bondelagene ber kommunen om å ikke vedta denne reguleringsplanen fordi jordvernet er så tydelig innskjerpet den siste tiden. Hvis kommunen allikevel ønsker å vedta planen, mener de at minimumsgrensene for buffersone mot dyrka mark må overholdes.</p> <p>De mener også at planprosessen må settes på vent inntil det er utarbeidet en ny matjordplan som i større grad ivaretar potensialet for matproduksjon.</p> <p>Videre mener bondelaget at planen ikke er i tråd med kommuneplanen, da forutsetningen for at KMD tillot formålsendringen til boligbygging (konseptet «Porsgrunn økolandsby») ikke foreligger, og det er heller ikke foreslått krav om urbant landbruk i bestemmelsene.</p> <p>De viser også til Stortinget som, etter innstilling fra Finanskomiteén, ba regjeringen legge fram en ny jordvernstrategi våren 2023 som skal inneholde et nytt og skjerpet mål for omdisponering av matjord og nye, konkrete tiltak for å nå målet. De mener at Porsgrunn kommune derfor ikke kan vedta et slikt boligprosjekt, men bør i stedet tilbakeføre dette arealet til LNF ved neste kommuneplanrullering.</p>	<p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og foreslått utbyggingsformål forholder seg til den avgrensningen som er avklart i kommuneplanens arealdel (område B69).</p> <p>Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrket mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p>Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak er beskrevet og vurdert ved 1.gangsbehandling.</p>

	<p><u>Buffersone mot landbruk</u>  Bondelaget viser til rådmannens vurdering av buffersone mot landbruk. De mener at det er viktig å ivareta minimumsgrense for buffersone mellom boligområder og dyrka mark.  Erfaringen er at uten en buffersone vil det ofte oppstå konflikter når bonden skal gjødsle arealene (lukt), arbeide på jorda i tørre perioder (støv) og ikke minst når bonden i perioder må arbeide både dag og natt for å sikre matproduksjonen/avlingene (støy).  De påpeker at 15 meter er allerede en liten buffersone.</p> <p><u>Matjordplan</u>  Bondelaget er primært uenige i at formålet boligbygging kan tillate nedbygging av matjord.</p> <p>De mener at nedbygging av matjord kun kan forsvares ifm utbygging av kritisk viktig infrastruktur som ny InterCity og E18, hvor matjord flyttes med den hensikten å opprettholde potensialet for matproduksjon.  Men i denne planen legges det opp til å flytte matjord oppå allerede eksisterende matjord, som generelt vil gi svært liten avlingsvekst. De mener at man kan kanskje klare å øke matproduksjonen 5-10% på arealet som får tilført jord, men taper all avling på arealet som bygges ned, og redusere dermed det totale potensialet for matproduksjon.</p> <p>De mener at skal man vurdere dette nøyer må matjordplanen inneholde mer beskrivelse av jordtypen på både jorda som skal flyttes og jorda på mottaksarealet.  Dette sier ikke planen noe om, noe de mener er en klar svakhet ved planen.</p>	<p><i>Buffersone mot landbruk:</i> Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrka mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p><i>Matjordplan:</i> Formålet med en matjordplan er å sikre at matjord blir brukt til matproduksjon også i fremtiden, enten ved å opparbeide nye arealer eller ved å forbedre kvaliteten på eksisterende jord med lav produksjonsevne. Planen beskriver at jorda skal tilføres et areal som vil forbedre jordkvaliteten. Derav har Grenland landbrukskontor konkludert følgende: «<i>Matjordplanen beskriver at jorda som fjernes fra omregulert dyrka jord skal benyttes for å bedre annen dyrka mark på eiendommen. Det fremgår av planen at det stedvis har vært problematisk å drive bl.a. ordinær kornproduksjon på grunn av grunn jorddybde. Vi vurderer derfor at planlagt bruk av jorda er i tråd med matjordplanens formål.</i>»</p>
--	--	--

5	<p>Jordvernforeningen i Telemark Dato: 10.08.2022</p>	<p>Jordvernforening støtter innspill gitt av Eidanger Bondelag og Vestfold og Telemark Bondelag. De ønsker å understreke følgende i innspillet fra Bondelaget: Jordvernet er så tydelig innskjerpet den siste tiden at vi ber kommunen om å ikke vedta denne reguleringsplanen. Hvis kommunen trosser et innskjerpet jordvern og allikevel ønsker å vedta planen må minimumsgrensene for buffersone mot dyrka mark overholdes. Planprosessen må også settes på vent inntil det er utarbeidet en ny matjordplan som i større grad ivaretar potensialet for matproduksjon.</p>	<p>Det vises til svar gitt i punkt 4.</p>
6	<p>DSB Dato: 27.06.2022 og 01.07.2022 Ref.:2022/31 GRKJ</p>	<p>Automatisk tilbakemelding.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
7	<p>RIG Dato: 28.06.2022</p>	<p>Renovasjon i Grenland har ikke kommentert planforslaget, men benyttet anledningen til å minne om behovet for å planlegge tidlig og godt for renovasjonsløsninger (plassering og areal) til husholdningene som skal bo i området.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
8	<p>Harald og Berit Nygård Dato: 26.08.2022</p>	<p>Naboer uttrykker undring over at det fortsatt planlegges å bygge ned dyrket mark med det fokuset der er og har vært på dette de senere årene.</p> <p>Naboene reagerer på omfanget av boliger, samt høyder og takterrasser. De påpeker at tegningene viser takterrasser på kote +76. De har målt kotehøyder på egen tomt med enkel GPS til kote + 80. Ut ifra illustrasjon og 3D bilder, kombinert med egen måling av kotehøyde på egen tomt, kan de ikke skjønne at det er 4 meter høydeforskjell mellom deres tomt og planlagt utbygging.</p> <p>De mener at byggene er for høye og reagerer at takterrasser plasseres på toppen av de nederste boligene.</p>	<p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og foreslått utbyggingsformål forholder seg til den avgrensningen som er avklart i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Planforslaget åpner for oppfylling maks til kote +76 innenfor BKS2 og BKS3. Det åpnes for utbygging av småhusbebyggelse opp til maks kote +86. Dette betyr at maks byggehøyde på de nye bygningene tilsvarer cirka mønehøyde på Flintvegen 4.</p> <p>For øvrig når det gjelder høyder og takterrasser, vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p>

9	<p>Stine Taran Dalen Fidjeland Dato: 26.08.2022</p>	<p><u>Buffersone mot dyrka mark</u> Støtter anbefalingen på 15 meter.</p> <p><u>Høyder og takterrasser</u> Fidjeland mener at foreslåtte høyder bryter med eksisterende bomiljø og kulturlandskapet. Naboen mener at bygg i 3 etasjer ikke harmonerer med tett/lav boligbebyggelse, og at hus på inntil 10 meter ikke kan defineres som småhus. Fidjeland er sterkt imot at utbygging skal bli så høy og er også bekymret for tap av egen utsikt.</p> <p><u>Trafikk</u> Uræddløypa benyttes av mange myke trafikanter. Mange benytter vegen og ikke gang- og sykkelveg. Fidjeland er bekymret for økt biltrafikk, og peker på at regulert adkomst til nye boliger utgjør en økt risiko for barn som ferdes på gangveien i nærheten, samt at økt trafikk vil "forstyrre" folk som trener/går på gangveien. Naboen ber om at denne vurderes på nytt.</p> <p>Fidjeland påpeker at fartsgrenser vist i trafikknottet ikke stemmer.</p> <p><u>Prosessene</u> Naboen viser til planprosessen i forbindelse med informasjonsmøte for naboer som skulle avholdes tidlig i planprosessen, hvor påmeldte deltakere ikke fikk beskjed om avlysning.</p> <p><u>Annet</u> Fidjeland er i utgangspunktet negativt til boligutbygging ved Hovholt gård, og ønsker at det fortsatt skal være jordbruksareal og bevaring av kulturlandskap. Naboen er bekymret til punktene nevnt ovenfor.</p> <p>Hvis det blir utbygging håper Fidjeland at nye boliger skal tilpasses terrenget bedre enn det som er beskrevet i planer og vist i modellen.</p>	<p><i>Buffersone mot landbruk:</i> Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrket mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p><i>Høyder og takterrasser:</i> Når det gjelder innspill knyttet til høyder og takterrasser vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p>Når det gjelder definisjon på ulike boligtyper, forholder administrasjon seg til KMD's definisjon i veiledningsnotat «Grad av utnyttning, beregnings- og målereglene». Grad av utnyttning definerer konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.</p> <p>Bestemmelser sikrer at utbygging deles opp for å ivareta siktlinjer gjennom planområdet.</p> <p><i>Trafikk:</i> Når det gjelder innspill knyttet til trafikk vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p><i>Prosessene:</i> Informasjonsmøtet som skulle vært avholdt tidlig i planprosessen var i regi av utbygger og plankonsulenten. Etter hva administrasjon vet ble møtet avlyst i siste øyeblikk pga. usikkerhet med Covid-19.</p> <p><i>Annet:</i> For øvrig viser administrasjon til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p>
---	---	--	--

10	<p>Jonny Leirflaten Dato: 26.08.2022</p>	<p><u>Høyder og takterrasser på bygg</u> Leirflaten mener at byggene er for høye og vil ødelegge mye av utsikten både for naboer og turgåere. Nabo mener at oppfylling for områdene B2 og B3 vil føles som en trakt for turgåere på G/S-vegen med en fylling på opp til 4-5 meter. Videre mener Leirflaten at byggehøyde er høy i forhold til eksisterende bebyggelse, og maks oppfylt terreng høyde ikke tilpasser seg dagens landskap og dermed ikke gjeldene regler i KPA.</p> <p>Leirflaten mener at det er motstrid i plandokumentene når det gjelder bebyggelsens utforming og tilpasning av landskapet og terrengform. Nabo viser til punkt 6.2 i planbeskrivelse og punkt 3.1.2 og 3.1.3 i planbestemmelser, samt punkt 1.4.2 Landskapstilpasning i KPA.</p> <p>Leirflaten mener at reguleringsplan ikke er i samsvar med KPA punkt 1.4.2.</p> <p>Leirflaten viser til Estetisk veileder for Porsgrunn i forhold til terrengtilpasning, hustype, høyder, og mener at planlagt utbygging ikke forholder seg til denne. Naboen mener at utbygging blir dominerende med stor fylling og 3 etasjers bygg. Naboen påpeker at ingen bygg i området har 3 etasjer.</p> <p>Leirflaten er også kritisk til 3D-illustrasjoner fra høring og mener at disse ikke viser en reell situasjon når det gjelder terreng.</p> <p><u>Lekeplass mot øst</u> Naboen oppgir at området benyttes som fotballbane i dag.</p> <p><u>Buffersone mot dyrka mark</u> Naboen mener at det er trist at jordbruksareal ikke blir bevart, og at utbygging vil hindre innsyn for barn som i dag kommer for å se på dyra som beiter på landbruksområdene.</p>	<p><i>Høyder og takterrasser på bygg:</i> Bestemmelser sikrer at utbygging deles opp for å ivareta siktlinjer gjennom planområdet.</p> <p>Når det gjelder høyder og oppfylling av terreng vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p>Rådmannen er enig i at bestemmelser kan oppleves å være motstridende. Ordlyden foreslås derfor endret. For øvrig vises det til omtalen av tematikken i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p> <p>Planlagt utbygging legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse, og det foreslås justeringer i bestemmelser (takform, terrassering av terreng, takterrasser og høyder) for å bedre ivareta tilpasning, samt bedre ivaretar anbefalinger i Estetisk veileder.</p> <p>3D modeller har svakheter ved at det kun vises eksisterende terreng, og ikke terreng etter oppfylling. Bebyggelse er imidlertid plassert på terreng etter maks oppfylling, og maks kotehøyder angitt i planbestemmelser.</p> <p><i>Lekeplass mot øst:</i> Tas til orientering.</p> <p><i>Buffersone mot landbruk:</i> Når det gjelder innspill knyttet til buffersone mot dyrket mark vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p>
----	--	---	--

		<p><u>Adkomstveg</u> Leirflaten påpeker at fartsgrensen i trafikknotatet ikke stemmer, og at det derfor bør gjøres en ny vurdering av stopplengder og siktsoner.</p> <p>Naboen påpeker at Uræddløypa og «snarvegen» ikke er nevnt i trafikknotat som blant annet skal ivareta myke trafikanter. Det er flertallet av gående og syklende som benytter seg av Uræddløypa eller skolevegen går i kjørevegen fra G/S veg til «snarvegen». Det er kun et fåtall som benytter G/S-vegen om de skal mot Ekeli.</p> <p>Videre påpeker Leirflaten at trafikknotatet har beskrevet krysset i planen som uoversiktlig, noe som vil kunne skape farlige situasjoner, da det blir vanskelig å oppdage fotgjengere (særlig små barn) og syklister som skal krysse veien. Naboen mener at det heller ikke er tatt i betraktning at Stridsklev ungdomsskole skal legges ned, og at dette vil føre til en vesentlig høyere trafikk av skoleelever til Tveten ungdomsskole.</p> <p>Leirflaten påpeker også at svingen mot Flintvegen er svært glatt på vinterstid, og at planlagt kryss kan medføre flere farlige hendelser. I tillegg mener nabo at atkomstveg fra Heggli bør vurderes.</p>	<p><i>Adkomstveg:</i> Når det gjelder innspill knyttet til trafikk vises det til omtalen i saksframlegg under Rådmannens vurdering.</p>
--	--	--	---