



PORSGRUNN KOMMUNE

Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader, med rådmannens kommentarer – Løvsjøtoppen – PlanID 774

I løpet av høringen er det kommet inn 6 høringsuttalelser, fra offentlige og berørte parter. Følgende har kommet med uttalelse

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 04.04.2022
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 31.03.2022
3. Hans Petter Medalen, datert 03.04.2022
4. Alexandra Wennerstrand, styreleder Vestavegen vel, datert 03.04.2022
5. Oddvar Arnø (Saturnvegen 4,6,11,13 og 15), datert 03.04.2022
6. Mari Melkevik Johansen (Saturnvegen 1,4,5,6,7 og 8), datert 04.04.2022

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Barn- og unge

Fylkeskommunen vurderer at det nye boligfeltet vil kunne få tilstrekkelig god og trygg atkomst til den tilgrensende lekeplassen (LEK2), og at den vil kunne brukes av barn fra det nye feltet. Fylkeskommunen ser likevel at reguleringsbestemmelsen §2.1.4 kan være noe svak, og ber derfor om at rekkefølgebestemmelsen endres slik at det ikke er noen tvil om tidspunktet for etablering av den trygge atkomsten.

Fylkeskommunen foreslår at bestemmelsen endres slik:

§ 2.1.4 ~~Ved opparbeidelse av boliger~~ **Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til første bolig** på 60/23 (BKS4) skal ~~det etableres en trygg gangadkomst fra 60/23 (BKS4) til LEK2~~ **være ferdig opparbeidet.**

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til følge. Bestemmelsen punkt § 2.1.4 endres i tråd med foreslått endring.

Planfaglig veiledning

Fylkeskommunen mener at planforslaget legger til rette for en tett utnytting.

Fylkeskommunen bemerker at plankart viser byggegrense målsatt 4 m fra formålsgrensen til BKS4, men illustrasjonsplan viser støttemurer og boliger plassert utenfor byggegrensen. Fylkeskommunen viser til Pbl. § 12-7 nr. 2 som er hjemmel for å vise byggegrense i reguleringsplan. Byggegrense angir yttergrensa for hvor et tiltak kan plasseres. Dersom kommunen ønsker å tillate etablering av murer utenfor byggegrensa kan ikke foreslått plankart vedtas. Fylkeskommune presiserer at støttemurer er juridisk linje i fagstandarden for teknisk framstilling av arealplan, og plankartet må endres for å gi byggetillatelse til støttemurer inn mot eiendomsgrensa. Heller ikke boliger eller garasjer kan plasseres utenfor regulert byggegrense uten forutgående dispensasjonsbehandling. Dersom kommunen ønsker å tillate byggegrense nærmere formålsgrensen bør byggegrensen flyttes tilsvarende, eller det bør settes en reguleringsbestemmelse som fastsetter i hvilke tilfeller byggegrensa kan fravikes.

Rådmannens kommentar:

Byggegrensen endres i plankart slik at boligene kommer innenfor angitt byggegrense. Bestemmelsene justeres slik at det kommer frem tydeligere hva som er unntatt byggegrensen satt i plankart.

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser

Statsforvalteren påpeker at planområdet berører en forekomst av naturtypen kalkedellauvskog, registrert i Naturbase i 2017 (Grava N, Brattås, ID BN00091192). Lokaliteten er vurdert som svært viktig (A-lokalitet), og naturtypen kalkedellauvskog er i Norsk rødliste for naturtyper 2018 registrert som sterkt truet EN. Videre fremgår det av beskrivelsen av lokaliteten at deler av denne utgjør naturtypen kalklindeskog og at lokaliteten bør vurderes og avgrenses nærmere. Kalklindeskog er en utvalgt naturtype, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3 nr. 4.

Lokaliteten er av nasjonal interesse etter rundskriv Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, T-2/16 rev. februar 2021, punkt 3.6 Naturtyper andre og fjerde strekpunkt.

Statsforvalteren er usikker på om forslagsstiller og kommunen er kjent med forekomsten da lokaliteten ikke er omtalt i endringsforslaget. Det ser ut til at planendringen åpner for utnyttelse som kan gå på bekostning av naturtypelokaliteten. Statsforvalteren ser ut ifra illustrasjonsmateriale at det bør være mulig å realisere planlagt utbygging uten å omdisponere eller skade naturtypelokaliteten. Statsforvalteren forutsetter og forventer at kommunen vurderer konsekvensene for naturmangfoldet nærmere, og at byggegrensen justeres slik at naturtypen ikke berøres av utbygging. Naturtypelokaliteten må også markeres med hensynssone for naturmiljø i plankartet.

Statsforvalteren opplyser at ved ordinært planprosessen ville miljødirektøren vurdert å fremme innsigelse mot planen som omdisponerer naturlokaliteten uten nærmere vurdering.

Rådmannens kommentar:

Etter høring er det utarbeidet et notat (datert 08.12.2022) for å vurdere konsekvenser og se på avgrensningen av naturtypelokaliteten, da utbygging vil berøre naturtypelokalitet av type kalkedellauvskog, registrert i Naturbase i 2017 (Grava N, Brattås, ID BN00091192). Det legges inn nytt arealformål og hensynssone for naturverdien kalkedellauvskog «Naturområde NA2» inn i plankart, med tilhørende bestemmelser. Grensen av naturtypelokaliteten justeres mot boligformål (B1) i henhold til ny kartlegging av naturen vist i notat «Vurdering av naturmangfold, datert 8.12.2022». Dette for å klargjøre grensen mellom boligbebyggelse og naturtypen kalkedellauvskog.

3. Hans Petter Medalen

1. Medalen ber om at eierforholdet for LEK1 og LEK2 må avklares i forhold til utvikling og vedlikehold.
2. Han mener at det ikke kommer tydelig frem fra skissene hvordan husene blir liggende i terrenget, og ber om at kotehøyder og gesimshøyder oppgis. Påpeker også at noe av utsikten hans vil forsvinner.
3. Han påpeker at avkjørselsveg til planområde (BKS4) går over en gammel bru. Videre mener han at bruene må tilstandsvurderes og eventuelt byttes/oppgraderes.
4. Han mener at trafikksituasjonen i krysset avkjørselsveg/ Saturnvegen er lite oversiktlig og kan skape trafikkfarlige situasjoner. Han foreslår en løsning med å opparbeide en gang- og sykkelveg fra planområdet ned til Løvsjøringen.

5. Medalen ønsker en ny universell utformet tursti fra Vestavegen via turveg (TV2) og gjennom planområde (BKS4) ned til Løvsjøringen.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til etterretning. Rådmannen ser at grunneier av eiendom 60/23 (BKS4) også er medeier i eiendom 60/523 (LEK1 og LEK2)
2. Tas til orientering. Rådmannen viser til bestemmelser punkt 3.1.2 som stiller krav til maksimale tillatte byggehøyder for område BKS4. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
3. Geoteknikk har i forbindelse med endringen vurdert områdestabilitet. Notat «Vurdering av områdestabiliteten» viser at områdestabilitet er tilfredsstillende (ikke for tenkt enebolig lengst sør), under forutsetning om at evt. tiltak langs atkomstveien til plan området ikke medfører en forverring av stabiliteten. Rådmannen mener at det må tas en vurdering om bru er tilfredsstillende eller trenger en oppgradering.
4. Rådmannen kan ikke anbefale en GS-veg/tursti (TV2) fra område BKS4 ned til Løvsjøringen. Det aktuelle området ligger i et område som er avgrenset med faresone for ras og skredfare (RS2) Aktuelt området er i underlagt en bestemmelse område (#) hvor det ikke tillates noen form for tiltak.
5. På grunn av terrengutfordringer er det vanskelig å sikre en universell utformet gangforbindelse fra Vestavegen til Løvsjøringen. Planforslaget legger til rette for etablering av snarvei/turveg (TV2) fra lekeplassen til planområdet. Opparbeidelse av TV2 er sikret i rekkefølgebestemmelser.

4. Alexandra Wennerstrand, styreleder Vestavegen vel

1. Wennerstrand stiller spørsmål til at LEK2 skal være felles med de planlagte boligene, uten at de blir pliktige til ansvar og kostnader mtp. drift av lekeplassene. Nabo vil vite om de nye boligene vil bidra økonomisk til lekeplassene i området.
2. Nabo påpeker at det ser ut til at foreslått trapp TV2 går in på deres eiendom «LEK2», og kommenterer at de ikke har fått henvendelse fra utbygger om dette.
3. Wennerstrand viser til beskrivelse av etablering av ny trapp, TV2, som snarvei ned mot idrettsanlegget. Styret i Vestavegen Vel mener gangavstanden ned til idrettsanlegget vil bli uforandret, og vil ikke øke tilgjengeligheten.

Rådmannens kommentar:

1. Rådmannen ser at grunneier av eiendom 60/23 (BKS4) er medeier i eiendom 60/523 (LEK 1 og LEK2).
Kravet til lekeplass i henhold til planen er innfridd, se bestemmelser i KPA punkt 2.1.1.4. Når det gjelder eierforholdene av lekeområdene (LEK1 og LEK2), har eier av grunnen 60/23 (BKS4) også en eierandel i tomtene 60/523 (LEK1 og LEK2).
2. Trappen (TV2) er kun regulert inn på eiendommen 60/23 (BKS4), I forbindelse med byggesøknad ved etablering av tiltak vil naboer bli varslet.
3. Tas til etterretning.

5. Oddvar Arnø (Saturnvegen 4,6,11,13 og 15)

Nabo oppfatter endring av arealformål fra «Boligbebyggelse» til «Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» som en større endring, og mener at det burde vært tatt med da kommunen omregulerte for boligutvikling i 2014.

Han viser til underlaget som avdekker forhold rundt grunnforhold og mener at endring kan gi fatale konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Han mener at det må lages en plan som sikrer området for fremtidige utgliding før tiltak kan påbegynnes. Mener at dette må behandles som en full plansak.

Rådmannen har etter pbl. «§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan», vurdert at planendringen kan foretas som endring etter enklere prosess.

1. Kapittel 2.1.4: Positive til å knytte LEK2 til området med TV2, men minner om at mange brukere av lekeplasser har barnevogn og en burde derfor installere en trappefri løsning.

Tas til orientering

2. Kapittel 2.2.3: Viser til tekst om at veg, vann og avløp må godkjent av Porsgrunn kommune. Han lurer på om godkjenningen er gitt før eller etter påvisning av dårlige grunnforhold. Nabo lurer også på hvor vann og avløp fra boligene er tenkt ført, om det skal krysse aktsomhetsområdet, og hvilke godkjente tiltak som skal gjøres.

Rådmannen informerer om at det er lagt inn et dokumentasjonskrav i bestemmelsen om Teknisk godkjent plan, det vil si at denne dokumentasjonen skal være på plass før rammetillatelse blir gitt. Altså skal den tekniske planen for byggeområdet være godkjent av Kommunalteknikk før det blir gitt rammetillatelse for tiltaket. Se reguleringsbestemmelsene punkt 2.2.3.

3. Kapittel 3.4.1: Han mener det er rom for framtidig usikkerhet ved å åpne for riving av eksisterende boligbebyggelse i planen, og lurer på om dette er noe som også skal gjelde for framtidig bebyggelse.

Rådmannen opplyser om at bestemmelsen (tidligere punkt) 3.4.1 (~~Området består av eksisterende boligbebyggelse. Dette tillates å rive for videreutvikling av feltet.~~) er fjernet fra bestemmelsene, dette for å sikre en trygghet for framtidig bebyggelse.

4. Kapittel 3.4.2: Nabo mener det er lite forutsigbarheten når det åpnes for flere boligtyper, og i realiteten flere arealformål. Han viser til vedlagt skisseprosjekt med 8 boliger delt i 2 rekker, og spør om den skal følge reguleringen, da kartutsnittet i beskrivelsen ikke viser disse detaljene. Han mener at området burde omreguleres til «frittliggende småhusbebyggelse» som er formål i dagens plan, og mer likt dagens utnyttelse med eneboliger.

Rådmannen viser til KMD's definisjon i veiledningsnotat «Grad av utnytting, beregnings- og måleregler». Grad av utnytting 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.

5. Kapittel 3.4.4: Nabo mener at antall parkeringsplasser pr. boenhet er utdatert, og at det må medregnes mer enn 1,5 biler/boenhet. Han mener at når det reguleres for få parkeringsplasser blir ofte uteoppholdsareal (MUA, område for lek og opphold) omgjort til parkering. Når 1,5 bil/enhet inkluderer gjesteparkering, blir det mer begrensende og kan føre til uoversiktighet og større muligheter for uønskede hendelser.

Rådmannen opplyser om at kravet til parkeringsplass i planen er innfridd, iht. krav i KPA punkt 1.6.1.8.

6. Nabo informerer om at det i vest og litt inn på 60/23 (Saturnvegen8) er Kalkedellauvskog definert med «svært viktig» verdi (DN-håndbok1 3, Miljødirektoratet). Lokaliteten bør i størst mulig grad være urørt noe som legger føringer på mulig hogst. Mener framtidige kjøpere bør informeres om hvordan dette kan påvirke utsikt og solforhold for de fremste husene.

Tas til orientering

7. Nabo bemerker at området som ikke skal bebygges etter avtale med eier av 60/174, Løvsjøringen 15 ikke er tegnet inn i kart. Han mener at i lys av nylig grunnundersøkelser og definering av aktsomhetsområde burde hele areal identifiseres som område det ikke kan gjennomføres tiltak med tanke på rasfare.

Rådmannen opplyser om at det er lagt inn en hensynsone (RS2) og et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser der avtalen er ivaretatt, se reguleringsbestemmelsene punkt 8.1

8. Grunnforhold
Som beboere i definert aktsomhetsområde og som kan inngå i et løsneområde for skred ønsker han en bedre utredning av teknisk løsning, samt bekreftelse på at de tenkte tiltakene ikke utløser skred under anleggsperioden eller i tiden etter.

Rådmannen opplyser om at det er sikret i bestemmelsene at lokalstabiliteten skal vurderes og områdestabiliteten ikke forverres før IG gis, se reguleringsbestemmelsene punkt 2.2.5 Grunnforhold.

9. Nabo bemerker at GrunnTeknikks rapport ikke vurderer innkjøringen, men at deler av innkjøringen er merket med «kritisk skråning», og at de ikke kan utelukke ras nedenfor veien som kan påvirke selve veien. Han spør derfor om hendelser på dagens vei kan fremprovosere skred, og hvordan økt belastning på innkjøringen i byggeperioden og økning i trafikk skal kunne gjennomføres uten å framprovosere skred. Han mener at plan for utredning av veien, som notert av GrunnTeknikk, må foreligge før det kan tas stilling til bruk av området, og at utviding av vei inn i fjellryggen vil komme i konflikt med verneområdet til Grenmarsal, BN1.

Rådmannen opplyser om at områdestabiliteten og lokalstabiliteten er ivaretatt gjennom bestemmelser og hensynsone. Det er en egen bestemmelse for selve veien (VP3), se reguleringsbestemmelse 4.5. Rådmannen vurderer at områdestabiliteten og lokalstabiliteten dette er godt ivaretatt i planen.

10. Han regner med at spill- og overvann er tenkt ført til eksisterende VA-anlegg mellom Løvsjøringen 13-15, og spør hvordan dette vil påvirke områdestabiliteten. Han stiller spørsmål til hvordan økt utnyttelse, med redusert mulighet for infiltrasjon av overvann og at overvann vil ledes naturlig ned mot aktsomhetsområdet, vil påvirke stabiliteten og naturlige vannveier.

Rådmannen vurderer at dette er ivaretatt gjennom teknisk plan, se reguleringsbestemmelse punkt 2.2.3 Teknisk plan.

11. Han viser til kunnskap om oppkomme nært borehull 3, før brukt som brønn, og spør om føringsvei for dette vannet endres ved planlagte tiltak. Teknisk rapport påpeker at

en relativt liten hendelse i område med sprøbruddegenskaper kan føre til områdeskred, og lurert på om det er under kontroll.

Rådmannen vurderer dette som ivaretatt gjennom bestemmelsene, se reguleringsbestemmelsene punkt 2.2.5 Grunnforhold.

12. Han viser til bekymring fra beboerne i aktsomhetsområdet. Ønsker at forhold som kan påvirke dagens stabilitetsforhold blir definert og sikret før arbeid starter på denne tomt, og at berørte får grundig informasjon om tiltak og hvilken risiko som da foreligger. Ønsker også at området definert som ikke byggbart område jfr. avtale med 60/174, samt kritisk skråning blir synliggjort i revidert plan.

Rådmannen opplyser om at areal som omtales er sikret med et bestemmelsesområde og markert med rasfare, samt hensynssone, dette med tilhørende bestemmelser. Rådmannen vurderer derfor at aktuelt areal er godt nok sikret.

6. Mari Melkevik Johansen (Saturnvegen 1,4,5,6,7 og 8)

Johansen mener at foreslått tiltak vil gi stor prosentvis økning (dobling) i antall biler på delen av Saturnvegen (fra hus nr. 1 til 7) i forhold til dagens situasjon. Nabo er også bekymret for økt konfliktpotensial mellom kjøretøy og myke trafikanter ved økt trafikk. Johansen mener at trafiksikkerhet må utredes bedre. Nabo påpeker at dette siden av Saturnvegen er en av to hovedferdselsårer for myke trafikanter fra Brattåsområdet ned til idrettsanlegg, samt barne- og ungdomsskole. Videre påpeker nabo at myke trafikanter går i selve veibanen på denne strekningen.

Johansen ser behov for tiltak som begrenser hastigheten pga. stigning i Saturnvegen ved hus nr. 7 og 9 som medfører at enkelte kjører langt over fartsgrensen (30 km/t) på denne delen av veien.

Videre viser nabo til krysset Saturnvegen/Brattåsvegen som ligger på en bakketopp, og mener at siktlinjer ikke opprettholdes fra Brattåsvegen inn i Saturnvegen opp fra Breviksvegen. Johansen mener også at krysset er uoversiktlig pga. kryssing av G/S-veg, gående og syklende i Saturnvegen, busstopp plassert i krysset, 5 hus med utkjøring innenfor 10 m radius fra krysset, samt lite belysning i Saturnvegen ved krysset. Nabo påpeker at det fort blir kø på Brattåsvegen, fra Breviksvegen til Saturnvegen, og på vinteren har særlig busser utfordringer med å bakkestarte ved de rette forholdene pga. stigning på veien. Nabo mener at når Brattåsvegen får 40 km/t og blir forkjøringsvei, kan hjelpe på hastighet i krysset, men at krysset vil fortsatt vil være kompleks og uoversiktlig.

Johansen mener at 1,5 P-plass/boenhet inkludert gjesteparkering er lite og vil medføre gateparkering i Saturnvegen. Økt gateparkeringen vil forstyrre trafikkbildet ytterligere. Nabo påpeker at 2 biler/boenhet er ikke unormalt, og mener derfor at planen må legge opp til dette, samt nok gjesteparkering til at området dekker egen parkering. Nabo opplyser at snømasser helt fra G/S-vei til institusjon (mot Brattåsområdet) og fra gang sykkelvei til Vestavegen føres ned til dette området av Saturnvegen for snø opplagring, noe som gir en betydelig trangere og uoversiktlig vei.

Johansen foreslår konkrete tiltak, og mener at dette er punkter som må utredes og gjennomføres før foreslått tiltak blir startet:

- Permanente fartsdempende tiltak i Saturnvegen, f.eks. fartshumper
- Skilting og merking av fotgjengerovergang i krysset Saturnvegen/Brattåsvegen
- Bedre belysning i kryss Saturnvegen/Brattåsvegen
- Flere parkeringsplasser på reguleringsområdet

Rådmannens kommentar:

Trafikksikkerhetsgruppen i kommunen opplyser om at Brattåsvegen har i dag endret status til forkjøringsveg og redusert fart fra 50 til 40 km/t. Videre vurderer de at trafikksikkerheten i krysset mellom adkomstveg og Saturnvegen kan utbedres noe ved å heve adkomstvegen i utkjøringen, men det stilles ikke krav om dette.

Trafikksikkerheten vurderes løpende av Kommunalteknikk, og trafikksikkerhetsgruppen er kjent med utfordringene i området.

Rådmannen opplyser om at kravet til parkeringsplass i planen er innfridd, iht. krav i KPA punkt 1.6.1.8.