



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Merknader til endring av reguleringsplan for Et område med Pors stadion 145

Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Hverken fylkeskommunen eller Statsforvalteren har merknad til planendringen.

Pors Hageby borettslag

«Styret i Pors Hageby borettslag har noen synspunkter og spørsmål til denne saken.

På generell basis syntes vi tegninger og beskrivelse er uklar, slik at det er vanskelig å se hvordan dette blir og hvor det skal plasseres.

Vi reagerer på beskrivelsen at det kan bygges inntil 29,5 meter, det anses som svært høyt, og vil sjenerer våre beboere som bor i nærheten av treningsbanen.

Vi regner også med at det blir stor trafikk av kjøretøy og folk utenfor dette bygget, vi mener det bør sette opp et skille mot vårt område.

Vi ser også at vi borettslaget ikke er med som mottaker i brevet.

Vi anser oss selv som naboer og part i saken.»

Rådmannens kommentarer

Borettslaget har oppfattet at nybygg skal reises med 29,5 m høyde. Dette er en misforståelse, da gjeldende bestemmelser til reguleringsplan 159 tillater at idrettshall kan bygges med høyde opp til kote +29,5 – som tilsvarer byggehøyde inntil ca. 14 meter over terreng. Maksimal byggehøyde kote +29,5 for idrettshallen er videreført i endring av plan 145. Det fremkommer tydelig i reguleringsbestemmelsene at gjennomsnittlig terrengnivå for omtalt område ligger på kote +15.5, jf. pkt. 3.2.3.

3.2.3 Byggehøyder og utnyttelsesgrad, område IA2

Område	Max byggehøyde	Grad av utnytting § pbl 12-7
IA2	Kote +29,5	30%

Gjennomsnittlig målt terrengnivå i område IA2 er ca. kote +15,5.

Voll syd i området har terrenghøyde opp til ca. kote +18,0.

Borettslaget uttaler at planlagt idrettshall vil fremstå ruvende og virke forringende på nabolaget. Rådmannen mener at planendringen medfører at idrettshallen får en mer tilbaketrukket beliggenhet i forhold til nabolaget enn det som tidligere var planlagt, noe som anses som positivt for omkringliggende eiendommer.

Når det gjelder bekymring for trafikkbildet så vil den endrete plasseringen av hallen ikke medføre endringer i trafikkbildet, sammenlignet med trafikken som ville følge av realisering av allerede vedtatt plan for bygging av ny idrettshall (plan 159).

Rådmannen er enig i at borettslaget er en part i saken. Derfor ble varslingsbrevet tilsendt Pors hageby borettslag, Jernbanegata 25 sammen med andre parter i saken. Hvorfor borettslaget ikke har fått tilsendt brevet er ukjent for Rådmannen.

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080

05

Org.nr.: 939991034

Anna Marie Stormo og Frantz Nordheim – Stadionvegen 15

«Innledningsvis vil vi som beboere i Stadionvegen uttrykke at vi opplever den utsendte informasjonen som mangelfull. Dette skaper usikkerhet og frustrasjon blant oss som blir berørt av de planlagte endringene i området. Når det gjelder høyden på bygget, er det uklart om den oppgitte høyden er målt fra kote 0 (havnivå) eller fra det eksisterende terrenget i området. Dette er en kritisk faktor, og det bør derfor ikke være rom for misforståelser. Vi ber om en tydeliggjøring av denne informasjonen.

Videre har vi lagt merke til at det tilsynelatende ikke er foretatt noen vurderinger av hvordan solforhold, bruksmønster, støyforurensning, økt trafikkbelastning, og andre viktige faktorer vil påvirke den omkringliggende bebyggelsen etter at området er utbygd. Dette er forhold som har stor betydning for oss som bor i området, og vi mener det er uakseptabelt at slike vurderinger mangler. Til tross for den mangelfulle dokumentasjonen, vurderer vi at det planlagte bygget er overdimensjonert og at det vil dominere området, som i dag hovedsakelig består av småhusbebyggelse. Dette vil etter vår mening føre til en betydelig endring i områdets karakter.

Vi ser også alvorlige utfordringer knyttet til den økte trafikken som vil følge av endret bruksmønster på Pors. Stadionvegen er allerede i dag preget av mye trafikk og høye hastigheter, noe som medfører høy slitasje på veien og ikke minst skaper farlige situasjoner. Det ble nylig etablert to innsnevringar i Stadionvegen, sannsynligvis med hensikt å senke farten forbi Porsbanen, men dette har i praksis hatt motsatt effekt. Vi ber om at kommunen tar våre bekymringer til etterretning og vurderer saken på nytt. Vi ønsker en grundigere gjennomgang av de nevnte forholdene, med spesielt fokus på de langsiktige konsekvensene for miljøet og sikkerheten i området.

Vi ser frem til en tilbakemelding og håper på en konstruktiv dialog i denne saken.»

Rådmannens kommentarer

Hva gjelder vurdering av plassering, høyde og trafikkbilde, se svar til Pors hageby.

Solforholdene til nærliggende eiendommer vil ikke bli påvirket da Idrettshallen vil nå få en mer tilbaketrukket beliggenhet i forhold til nabolaget enn det som tidligere var åpnet for. Andre faktorer som støyforurensning har vært vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Pors 159. Rådmannen har grundig vurdert ovennevnte forholdene, med fokus på langsiktige konsekvenser. En helhetlig vurdering tilsier at omsøkt endring er en fordel for både nærmiljøet og idrettslaget.



Fugleperspektiv av ny plassering av idrettshallen.

Lars Iver Larsen – Stadionveien 13

«En omsøkt Flerbrukshall forringer bomiljøet og verdiene til andre private i området.

Jeg har bodd i Stadionveien hele mitt liv, faktisk før Pors flyttet sine hjemmekamper opp i 1950 og etablerte seg på Tollnes. og kjenner derfor de arealmessige endringer og utviklinger meget godt i området. Pors har alltid vært og er en god nabo, en ideell samfunnsaktør og ønskes generell lykke til videre, men her kommer det forslag og endres det på planene i et slikt omfang at det må en ny hel behandling til og noen kommentarer på denne planen i forhold til forrige ønsker jeg blir tatt hensyn til. Det som må vektlegges og diskuteres av kommunen og eventuelt Statsforvalter er om en privat aktør som Pors skal kunne få tillatelse for tiltak som i stor grad forringer bomiljøet på hele Tollnes og verdiene til andre boligeiere i området. Og på den måten innvirker negativt på andre arealbruksinteresser i området.

En slik megastor Flerbrukshall er ikke tilpasset midt i et boligområde og gir sammen med en stor ny dagligvare samme sted store problemer med infrastruktur og parkering.

Egentlig er det fra starten av totalt feil å planlegge en slik megastor Flerbrukshall både på høyde og totalareal inn i et eksisterende boligområde med en infrastruktur på vegger og parkering, som avgjort ikke passer for å håndtere store mengder med trafikk. Nå er planene å gjennomføre en utbygging og disponering til annet bruk på hele treningsbanen, noe jeg som nærmeste nabo ikke aksepterer. Det

forringer kvaliteten på bomiljøet i et meget attraktivt område for private boenheter og gir et langt større trykk på bilkjøring i smale boligater og masse parkering i et område som ikke er ønskelig sett med private boligeieres øyne.

Arealet var opprinnelig solgt til Pors på betingelse av å opprettholde allment tilgjengelig bruk som et friareal uten å gjerde det inn. Den avtalen er ikke slettet og gjelder enda.

Hele arealet som i dag er gress Treningsbanen til Pors ble i sin tid kjøpt av Pors for å trene på i tillegg til hovedbanen, under en klar forutsetning av at Treningsbanens område ikke ble inngjerdet og at det ble fortsatt gjort allment tilgjengelig som et friareal for lek, ballspill og moro. Området til Treningsbanen var opprinnelig dyrka mark og delvis areal for dyr til å gresse der, før det ble planert og tilsådd gress der til en åpen Treningsbane/løkke for alle aldersgrupper og fyller fremdeles det behovet. Nå nedbygges hele treningsbanen og all form for frivillig og uorganisert Friareal til ballspill og lek er borte. Det har blitt bygd ut svært mange nye boenheter i Tollnes og Lahelle området, slik at å ta vekk slike friområder alle kan benytte hele året ute er ikke fornuftig og ikke i tråd med Plan og Bygningsloven hva angår friområder utendørs. Det er mange familier som bruker området til lek og ballspill og på vinteren er det flere som lager og bruker skiløype rundt banen for å trene kondis.

Slike planer lagt ut til høring i skoleferien er ikke bra av kommunen og bare det gir grunn nok til å be om en ny fullstendig planprosess med nye høringer.

Jeg oppfatter det så stor endring av saken må opp på nytt til hel ny planprosess og vurderinger med nye planer og nye høringsfrister. Som private aktører forlanger vi ferdige tegninger og ikke bare anslag over areal som er tiltenkt benyttet. Høringsinnspillet fra kommunen er lagt ut midt i skoleferien fra 20 Juni, med høringssvar før 15 august og det betyr at et stort antall naboer ikke har fått det med seg og ansees derfor for bare av den grunn å være fornuftig å gjenta hele prosessen med presentasjon av planer og høring til alle impliserte.

En slik hall vil oppleves å være et fremmedelement og mange vil da se rett inn i en høy mørk vegg av blikkplater.

Flerbrukshallen sies å være et bygg med stor byggehøyde, fasadelengde og grunnflate og som vil ruve mye i et område som i dag er i stor grad småskala boligheter. Det vil oppleves som et fremmedelement på hele Tollnes i forhold til småskala bolighus i tre. Utsagnet fra tiltakshaver om at «Tiltaket vurderes nå å fremstå mer dempet mot det etablerte bomiljøet» er jo direkte feil og vil slik det er tegnet inn bli mer dominerende i form i vesentlig grad. Det vises nå et høyt stålbygg som med sammenhengende flate på hele lengden mot boliger i nord og øst og demper med

det lysforholdene fra syd i stor grad, særlig vinterstid. Det blir mange boliger som da ser rett inn i en mørk og stygg vegg på hele strekket.

Det er 4 forhold som jeg fremmer innsigelser på.

1. Over 75 % av dagens Treningsbane må beholdes som det er også med formål friareal på dagens gressbane. Det vil da som nå kunne benyttes som parkering når behovet er til stede på de store kampene med mange tilskuere. Pors har jo solgt det arealet som de har hatt vest for hovedbanen mot Porsgrunnsveien til en stor dagligvareaktør som ikke har nevneverdig samfunnsinteresse fordi det er 100 meter til nærmeste store dagligvareaktør. Hvor vil Pors selv henvise til Parkering på sine store arrangement hvor både treningsbanen og nevnte areal mot Porsgrunnsveien er helt fylt opp med biler og hvor vil de store aldersbestemte cupene foregå hvor det spilles mange kamper samtidig på alle banene?
2. Byggehøyden og omfanget av bygget er alt for stort og høyt i et område med småskala boliger. Det vises ikke foreløpig detaljtegninger av bygget, men det skal sannsynligvis oppføres som «firkanta blikkbokser» noe som oppfattes lite pent. Det å sette opp en sportshall her, viser jo at et slikt bygg passer avgjort ikke inn i områdets boligbebyggelse oppført i tre og i hovedsak på to boligetasje.
3. Parkering, tilførsel og avkjøringer for bil er ikke ivare tatt, fordi det også planlegges større enheter rett ved i området mot Porsgrunnsveien for dagligvare butikk, hvor begge deler vil frembringe store mengder med bil, må det som et minstekrav være tilførsel og avkjøring fra omsøkte utbyggingsområder kun til/fra Porsgrunnsveien og ikke til/fra Stadionveien som er en smal boliggate som ikke er egnet til slikt øket bruk. Uansett utbygging eller ikke må Stadionveien og deler av Vestheimvegen straks bli skiltet med 30m/t sone, lages humper i veien og settes begrensninger for bruk med skilt som Innkjøring Forbudt/Gjelder gjennomkjøring. Det forefinnes allerede akkurat slik tilsvarende skiltning og humper i Fredboveien sydover fra Pors Stadion
4. inngang syd/vest og er gjort for å dempe trykket på gjennomkjøring og få ned hastigheten. Det samme gjelder i Stadionveien hvor det er allerede store problemer med bilkjøring og hastighet til bolig og næringsområdene, da særlig til og fra Lahelle området og Vestsiden generelt, hvor det bor mange som skal til og fra og benytter Stadionveien i stor grad til sin gjennomkjøring. Skien kommune bør da umiddelbart innføre samme ordning på skiltning i sine boligater nord for Pors.
5. Som tidligere sagt må planene opp med full gjennomgang, fordi de er så omfattende og forslagene endrer så mye i forhold til tidligere, at dette er helt nye planer og ikke justeringer med en forenklet planprosess. Inklusive i den runden må det sees på alternative løsninger på areal for en slik Flerbrukshall utenom dagens Pors område og som ligger slik til at den ikke har stor negativ effekt på private boliger og infrastruktur i området.»

Rådmannens kommentarer

Det hevdes at planer om utbygging er i strid med foreliggende og gjeldende avtale om arealbruk i området. Hverken Porsgrunn kommune eller IF Pors er kjent med at det foreligger en slik avtale – og kan heller ikke se at det er tinglyst heftelser på de aktuelle eiendommene.

Merknader knyttet plassering, høyde og trafikkbilde, se svar til Pors hageby.

Når det gjelder bekymring for råkjøring i Stadionvegen må slike saker meldes til politiet. Rådmannen minner om at trafikksikkerhetstiltak i form av innsnevring av Stadionvegen er gjennomført i tråd med rekkefølgekravene til denne planen, jf. pkt. 2.1.2 Innsnevring av Stadionvegen skal bli gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger.