

Oppsummering av innspill/merknader til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nyhusåsen planid 651

10.03.23 til 21.04.2023, hvorpå Statsforvalteren fikk utsatt frist til 01.07.2023. Det kom inn 11 høringsuttalelser/merknader, inkludert innsigelser fra Statsforvalteren.

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 28.06.2023
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, datert 19.04.2023
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 21.04.2023
4. Nye Veier, datert 17.04.2023
5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 17.03.2023
6. Bane NOR, datert 10.03.2023
7. Grenland landbrukskontor, datert 20.04.2023
8. Lede, datert 23.03.2023
9. Eidanger IL, datert 09.03.2023
10. Nabo Marit Tjomstol, datert 16.04.2023
11. Asalund Borettslag, datert 20.04.2023

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget i brev datert 28.06.23.

«I medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren ved miljødirektøren innsigelse til planforslaget på grunnlag av at utvalgt naturtype kalklindeskog og sterkt truet naturtype kalkhasselskog ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen, jf. T-2/16 pkt. 3.6. Planforslaget åpner for flere skadelige inngrep i disse naturtypelokalitetene».

Videre skriver Statsforvalteren at:

Innsigelsen kan løses ved at følgende ivaretas i planforslaget og innarbeides i plankart og bestemmelser:

- Hele lokaliteten med den utvalgte naturtypen kalklindeskog med den undersøkte skrenten på eiendom 50/8 settes i sin helhet med hensynssone *Bevaring naturmiljø H560* hvor det ikke kan tillates noen inngrep eller hogst. Dette må sikres i plankart og bestemmelse pkt. 3.4.2. Denne bestemmelsen må også oppdateres med hensyn til ny kartlegging og angitt verdi på lokaliteten som utvalgt naturtype og verdi svært viktig.
- Bestemmelsen for naturområdet (N) om parkmessig behandling må fjernes for områdene som berører utvalgte og truede naturtypelokaliteter.
- Planlagt ny turveg nær naturtypen må flyttes eller tas ut av plankart og bestemmelse pkt. 3.3.2. En eventuell flytting må sikre at turvegen ikke vil påvirke den utvalgte naturtypen kalklindeskog.
- Inngrep som påvirker bekkeløpet i eller nær kalkskrenten eller vannføringen i bekken som omfattes av lokaliteten kalklindeskog må unngås for å ivareta de registrerte naturverdier i den utvalgte naturtypen kalklindeskog. Det må ikke foretas noe form for opparbeiding, steinsetting, sprengning eller graving som kan få negative følger for bekkeløpet i denne lokaliteten og de registrerte naturverdiene. Dette må tas inn i bestemmelsene.

- Planlagt bebyggelse B3 og B2 med veg ligger i nåværende plankart alt for nærme begge lokalitetene med kalkhasselskog og kalklindeskog. Bebyggelsen må trekkes lenger unna disse lokalitetene slik at det sikres en tilstrekkelig bred buffersone med tanke på å ivareta naturverdiene i lokalitetene.
- Bestemmelse pkt. 3.4.2 som omhandler kalkhasselskog (H560_2) må endres hvor det er åpnet for at ungskog kan ryddes.
- Bestemmelse pkt. 3.3.2 om turstier (T) som går gjennom eller ved de registrerte naturtyperlokalitetene må endres slik at de ikke åpner for bruk av underlagsmateriale som gir gjødseleffekt.

I tillegg anbefaler vi at det bør skiltes og informeres om de registrerte naturverdiene for fremtidig beboere som et avbøtende tiltak mot forsøpling, dumping av hageavfall og utsikthogster. Husene bør også designes slik at trærne i skrenten ikke oppleves som et åpenbart hinder for utsikten eller til fare for eiendom, liv og helse når skogen blir større. På den måten minimerer man fremtidige negative inngrep i lokalitetene.

Naturmangfold

Planområdet berører en forekomst av en stor eik. Ifølge kartleggingen etter DN håndbok 13 i 2017 er den ikke blitt registrert som en utvalgt naturtype. Det er ikke foretatt noe nyere kartlegging av denne. Det er derfor usikkert om den vil kunne falle innunder «naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets instruks», jf. T-2/16 punkt 3.6. Vi registrerer at det er avsatt en hensynsone i plankartet knyttet til eiketreet med bestemmelse for å ivareta eika. Dette er positivt og viser en god intensjon. Miljøavdelingen finner det allikevel tvilsomt om det vil være tilstrekkelig for å ivareta eiketreet på lengre sikt.

Statsforvalteren råder derfor til at eika sikres bedre i plankart med tilstrekkelig hensynsone slik at det ikke legges ny arealbruk eller ny bebyggelse eller andre inngrep i en sirkel med radius på 15 meter. Dette må også sikres i bestemmelse pkt. 3.4.2., og det bør tydeligere framgå hvilke andre tiltak som kan skade treet, annet enn rotsone, eks beskjæring.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som viser risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følger av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Denne skal være sjekket ut med gjeldende veileder fra DSB om *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging* fra 2017.

Det er utarbeidet to rapporter om geoteknisk vurdering for planområdet, hvor krav og anbefalte tiltak er sikret i bestemmelsene. Vi savner imidlertid en spesifisering at det ikke kan bygges kjellere i bestemmelse pkt. 2.3.1. Det er også foretatt en vurdering av flomveg hvor det fremkommer at «det må påberegnes noe sprengning/pigging i tillegg til gravearbeider for å etablere nytt flomløp». Vi savner i denne vurderingen og i ROS-analysen en vurdering på hvordan dette vil kunne påvirke de registrerte naturverdier i området, inkl. ny kartlegging som er gjennomført, ref. innsigelse fra miljødirektør over. I tillegg savner vi en vurdering av evt. mulig forurensning av gummigranulat fra kunstgressbanen, se avsnitt om forurensning under.

Når det gjelder overvann bør det sikres god lokal fordrøyning som forebygger flomskader på bekkeløp og infrastruktur både innenfor og nedenfor planområdet. Utfra ROS-analysen

anbefales det at flate takflater som ikke er terrasse, skal være grønne tak – sedum eller tilsvarende. Vi finner det uheldig at dette er endret fra "skal" til "bør" i reguleringsbestemmelsene. Vi viser også videre til NVEs veileder Nr. 4/2022 om *Handtering av overvatn i arealplanar*.

Forurensning

Utbygging med fotballbane, veger og bebyggelse vil føre til en økt avrenning. Ut fra notatet *Vurdering av flomvei, Nyhusåsen* registrer vi at flomvegen har sitt opphav i en kommunal overvannsledning som kommer ut av fyllingen til den store kunstgressbanen, vest for den lille kunstgressbanen. Vi gjør her oppmerksom på eventuell mulig avrenning av gummigranulat, og viser til nye regler for utforming og drift av kunstgressbaner og andre idrettsbaner hvor det brukes gummigranulat eller annet plastholdig løst fyllmateriale, jf. forurensingsforskriften kap. 23 A.

Støy

Vi ser at det er foretatt en støyutredning av Nyhusåsen idrettsanlegg etter gjeldende *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442/2021. Det fremkommer av støyutredningen at boligene nærmest idrettsanlegget kan få overskridelser av den anbefalte grenseverdien dersom det ikke settes inne avbøtende tiltak som en støyskjerm. Planforslaget ivaretar dette ved at det er sikret en støyskjerm i plankart og bestemmelser i henhold til anbefalinger fra støyutredningen. I tillegg registrerer vi at til tross for støyskjerm vil en av fasadene på byggene nedenfor banen få et beregnet lydnivå $L_{max} = 60$. Det står videre at dette kan utbedres ved å lage en forhøyning i terreng ved banen som bryter siktlinjen og dermed reduserer lydnivået på fasaden. Vi anbefaler at dette også sikres i bestemmelsene. Vi legger til grunn at leilighetene på tomt 1 og 2 vil være gjennomgående for å sikre stille side. Vi minner også om at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet kan være til stor sjenanse for beboere i nærheten, og minner om at planen må ivareta de føringer som ligger i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442/2021, kap. 6 *Bygge- og anleggsstøy*. Det bør innarbeides i reguleringsbestemmelse pkt. 2.2.1 en henvisning til gjeldende støyretningslinje T- 1442/2021 og at denne skal gjelde også i bygge- og anleggsfasen, for å sikre at omkringliggende bebyggelse ikke blir utsatt for støy som overskrider grenseverdier gitt i støyretningslinjen.

Rådmannens vurdering:

Administrasjonen har gjennom flere runder vært i dialog med Statsforvalteren. I planforslaget som nå fremmes er de punkter som Statsforvalteren har gitt innsigelse til utbedret og ivaretatt.

Hovedgrepene som er gjort i rådmannens planforslag er som følger:

- Det har blitt utarbeidet en supplerende kartlegging av naturtyper (19.05.23, Biofokus rapport 2023–076) etter DN- håndbok 13 i forbindelse med innsigelse fra Statsforvalteren. Innsigelsen omfattet manglende undersøkelse av eiendom 50/8. Hensynssonen for H560_1, Kalkedellauvskog (type Kalklindskog) har blitt utvidet. Øvrige arealer i skrenten er foreslått beholdt som GN, naturområde. De registrerte naturverdiene er inntegnet med riktig hensynsone i plankart, og bestemmelsene åpner ikke for noe som kan skade/forringe naturtypene. Opplysningene om naturtypene er oppdatert tråd med opplysning som er registrert i Naturbase.
- Bestemmelsene for naturområdet (N) om parkmessig behandling er fjernet.
- Det tillates ingen inngrep som kan påvirke bekkeløpet og heller ikke omlegging av flomvegen.

- Det er kun regulert eksisterende turveg. Forslag til ny(e) turveger er fjernet. Det tillates ikke bruk av underlagsmateriale som gir gjødseffekt.
- Prosjektet nedskaleres. Det åpnes kun for bebyggelse på øvre del av planområdet. I område B1 og B2 legges det til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og/ eller frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates kun rekkehus, kjedehus, vertikalt-delt tomannsboliger og/eller eneboliger. Det legges opp til minimum 4 boenheter.
- For områdene som omfatter hensynssone, bevaring naturmiljø H560_1-4 er det forslått bestemmelser hvor det ikke er tillatt ikke nye tiltak, aktivitet eller fysiske inngrep som kan skade eller forringe naturtypene.
 - Det tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, jordsmonn, svaberg og topografi skal bevares.
 - Det tillates ikke dumping av hageavfall, søppel m.m.
- De nedre tomtene fjernes (B2 og B3) slik at det sikres en tilstrekkelig god buffersone med grønt arealformål til de svært viktige naturverdiene som utvalgt naturtype kalklindeskog og den sterkt truet naturtypen kalkhasselskog.

Naturmangfold

Eika har fått hensynssone i en sirkel med radius på 15 meter og bestemmelser som sikrer at det ikke kan gjøres inngrep eller skade på eika.

Forurensing

Med bakgrunn i at fotballbanen allerede er etablert i tillegg til at det ikke lengre tillates inngrep på den nedre delen av planområdet, ønsker ikke administrasjonen å innarbeide bestemmelser om mulig avrenning av gummigranulat. Det syntes urimelig å kreve at en fremtidig utbygger må påberopes å gjøre tiltak knyttet til fotballbanene/ idrettsanlegg. Administrasjonen vurderer at håndtering av gummigranulat er idrettslagets ansvar.

Støy

Det er lagt inn bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støykrav i tråd med T-1442 både i forhold til støy fra idrettsanlegg og vegstøy fra E18.

ROS- analysen

Statsforvalteren viser til at ROS- analysen skal være sjekket ut med gjeldende veileder fra DSB om *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging* fra 2017. Rådmannen vurderer at ROS- analysen ikke er helt i tråd med nyeste veileder. Den har en rekke svakheter. Rådmannen vil likevel vise til at de punktene som er vist som *potensielle hendelser* er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Bestemmelsene sikrer at det ikke kan lages energibrønner/ bores etter jordvarme, sprenges ut for kjeller og sprengningsarbeider må begrenses (pga. ny E18 under planområdet).

Det er også lagt inn bestemmelse og hensynssone for ras- og skredfare (H310_1) som ivaretar funn i geoteknisk vurdering. Det stilles krav til sikring av bergflater, bergskjæringer og evt. Løse steiner/ stienblokker skal vurderes av ingeniørgeolog og utføres av personell med nødvendig kompetanse, før det gis midlertidig brukstillatelse.

Se ytterligere redegjørelse i vedlegg *innkomne merknader s. 1- 26* .

Med bakgrunn i disse endringene i planforslaget, trekker Statsforvalteren sin innsigelse i brev av 26.04.24.

«Statsforvalteren ved miljødirektøren trekker innsigelsen til reguleringsforslaget for Nyhusåsen (planID 651) under forutsetning av at det nye forslaget fra administrasjonen mottatt 05.04.2024 vedtas. Dersom det skulle bli endringer forutsettes ny dialog».

2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede 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.

Fylkeskommunen vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stans- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stans- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding.

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 Vestfold og 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).

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

Rådmannens vurdering:

Telemark Fylkeskommune gjorde en arkeologisk registrering i øvre del av planområdet i forbindelse med reguleringsplan for Nyhusåsen vest, planID 646. Rapporten er datert 07.07.2016. Registreringen ble gjennomført ved prøvestikking og overflateregistrering. Undersøkelsen resulterte ikke i funn av automatisk fredete kulturminner innenfor det kartlagte området. Det ble heller ikke registrert nyere tids kulturminner.

Fellesbestemmelser om meldeplikten er innarbeidet i rådmannens forslag til planbestemmelser.

3. NVE

På grunn av stor saksmengde har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Rådmannens vurdering:

Tas til orientering.

4. Nye Veier

Nye veier AS er ansvarlig for bygging, og drift og vedlikehold av ny E18 gjennom Porsgrunn komme. E18 går i tunnel igjennom deler av planområdet, vi har derfor under 1. gangs høringen kommentert at det må tas hensyn til E18, bl.a. ved etablering av jordvarme.

Vi ser at Nye Veier sine interesser er ivaretatt i bestemmelsene i avsnitt 2.3.1 *Grunnforhold*, vi har derfor ikke ytterligere merknader.

Nye Veier oppfordrer allikevel utbygger til å kontakte Nye Veier ved behov for koordinering ved sprenging eller ved spørsmål til E18 byggingen.

Rådmannens vurdering:

Tas til orientering.

5. DSB

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.

Rådmannens vurdering:

Tas til orientering.

6. Bane NOR

Bane NOR ber kommunen påse at forslaget ikke medfører økt avrenning fra planområdet, mot Brevikbanen. Jernbanens drenering har ikke kapasitet til økte vannmegder. Overvann må derfor håndteres uten bruk av våre anlegg.

Rådmannens vurdering:

I rådmannens planforslag så tas deler av arealene som tidligere var avsatt til boligformål ut av planen (B2 og B3). Den eksisterende flomvegen avsettes med faresone flom. Dagens vannføring i både bekkeløpet og flomvegen skal bevares/ tillates ikke endret.

Videre stilles det dokumentasjonskrav om at det skal utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. I tillegg skal det gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

7. Grenland landbrukskontor

Grenland landbrukskontor er av den oppfatning at kartlegging av natur er gjennomført av et kompetent firma og verdiene fra kartleggingen anses å være fulgt opp i planen på en god måte ved at mye av arealene er ivaretatt som henholdsvis hensynssone bevaring naturmiljø og naturområde. Utbyggingen vil gjøre beslag på et område der det er en relativt tett rådyrbestand, men selv om leveområdene for disse vil bli noe redusert er det positivt at det settes igjen så vidt mye naturområder som det gjøres i planen. Ut over dette kan vi ikke se at planen ellers har konsekvenser for landbrukskontorets fagområder.

Rådmannens vurdering:

Tas til orientering.

8. Lede

Elektriske anlegg i området

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Eksisterende høyspenningsskabler

Nettselskapet har høyspenningsskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet.

Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkete knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Rådmannens vurdering:

Det settes at areal til ny nettstasjon. Innenfor arealformål renovasjonsanlegg (RE) tillates etablering av trafo/ el-anlegg for bebyggelsen på området B1 og B2.

9. Eidanger IL

Kjetil Haugersveen ved Eidanger IL sendte i forbindelse med høring spørsmål til kommunen. Han lurer på hvorfor idrettsanlegget er inkludert i planavgrensningen.

Rådmannens vurdering:

Kommunen har svart ut henvendelsen per e-post. Planavgrensningen følger eiendomsgrensene. Videre er det behov for trafikksikkerhetstiltak tett opp til idrettsanlegget.

10. Nabo Marit Tjomstol

Tjomstøl skriver at i det opprinnelige planforslaget var det lagt til rette for færre boenheter. Det vises til at antallet boenheter for ble sendt på høring (15 boenheter) vil føre til en uforholdsmessig stor belastning på Nyhusåsen ifht. støy, byggearbeider og trafikk.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vurderer at det foreslåtte planforslaget som legges frem for sluttbehandling er bedre tilpasset området. Antall boenheter er nedskalert og det tillates ikke lengre boligbebyggelse (eller andre inngrep) på det «nedre feltet» (tidl. B2 og B3).

11. Asalund Borettslag

Asalund borettslag har reagert på veien/stien som skal komme ned fra det nye området og ned mot oss og de ønsker ikke at den skal ligge rett inn i husveggen.

Rådmannens vurdering:

De turvegene som ikke er eksisterende/ etablert er tatt ut av planen. Rådmannen vurderer derfor at innspillet er imøtekommet.