



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PROSJEKTIL SØR AS
Trommedalsvegen 241
3735 SKIEN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 07.09.2022
Deres dato: 11.08.2022
Vår referanse: 22/27690-2
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Kristin Løkshid Berg

Innspill til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannsvegen - gbnr. 200/2847- Porsgrunn kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 11. august 2022 vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Farmandsvegen i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 9. september 2022.

Varslets bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å fortette eiendommen – gbnr. 200/2847 – med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteareal. Den aktuelle delen av eiendommen er i dag bebygd med to garasjelegger og biloppstillingsplasser, samt deler av området er regulert til lek i gjeldende reguleringsplan. Det ønskes å etablere ny småhusbebyggelse, i form av 4-manns bolig og rekkehus med egen lekeplass, samt regulere parkering for eksisterende borettslag.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig. Planområdet er i samsvar med overordnet plan.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Fylkeskommunens uttalelse til varsl

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder.



Regionale planer

ATP Grenland

Med utgangspunkt i oversendt varselbrev, hvor det opplyses at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplans boligformål, har vi ingen regionale innvendinger mot at det settes i gang detaljregulering. Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder. Det vises også til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging. Her vises det til universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende, samt at arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. Det vises også til retningslinjer for utbygging av boliger med blant annet krav til antall boliger pr. dekar.

Utbyggingsområdet har i dag grøntområder og snarveger som er viktig å ivareta. Vi viser her til kommunens egne planbestemmelser om å ivareta og videreutvikle sammenhengende grøntstrukturer (jf. pkt. 1.4.1). I referatet fra oppstartsmøtet kommer det også fram planfaglige vurderinger om at fortettingen av boliger må tilpasses de eksisterende omgivelsene med blant annet siktlinjer mellom volumene og å ta vare på snarvegene (pkt. 4.1).

Barn- og unge

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Klima og energi

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023). Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-7, kan kommunen fastsette «reguleringsbestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplaner». Fylkeskommunen viser til både Porsgrunn kommunes egen kommunedelplan for klima- og energi (2018-2025) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og oppfordrer vi kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for å oppnå klimavennlige bygg:

- Stille krav til klimavennlige bygg med lavt klimagassutslipp. Det innebærer energieffektive bygg laget av materialer med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (tre som bygningsmateriale bør vurderes), samt tilrettelegging for fornybare energiløsninger (som solenergi), se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1, jfr. nr. 3.



- Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8
- Stille krav til etablering av ladepunkter for elbiler (og elsykler). Dette vil muliggjøre mer miljøvennlig transport, se plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2, jfr. nr. 4 og nr. 7.
- Regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7
- Stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Det å ta klima- og miljøhensyn ved alle offentlige innkjøp er forankret i regional klimaplan for Telemark

Regional klimaplan for Telemark har klimatilpasning som et eget satsingsområde. Dette innebærer at klimatilpasning skal inn i alle regionale og kommunale planer – også reguleringsplaner. Det forventes at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras og skred vurderes under tema «Samfunnsberedskap – risiko og sårbarhet». Det er videre avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann i reguleringsplanen, inkludert overvann. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet: 1. Fang opp, rens og infiltrer; 2. Forsink og fordrøy; 3. Sikre tygge flomveier. Dette kan løses ved etablering av blågrønn struktur med naturlige fordrøyningsystem.

Nyere tids kulturminner

Kulturarv kan ikke se at planarbeidet vil berøre kulturminner av nasjonal og/eller regional verdi, og har ingen merknader til varselet. Vi vil likevel anbefale at kommunen gjør en vurdering av eventuell lokal kulturminneverdi for eksisterende bebyggelse.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator

Kristin Løkshid Berg
rådgiver
kristin.lokshid.berg@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig
Kristin Løkshid Berg – samfunn og plan
Kathrine Eikrem - nyere tids kulturminner
Lotte Thommesen – klima og energi

tlf. 924 07 389 e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
tlf. 918 80 541 e-post: kristin.lokshid.berg@vtfk.no
tlf. 333 44 134 e-post: kathrine.eikrem@vtfk.no
e-post: lotte.thommesen@vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
PROSJEKTIL SØR AS		Trommedalsvegen 241	3735 SKIEN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
PORSGRUNN KOMMUNE		Postboks 128	3901 PORSGRUNN



Prosjektil Sør AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Martin Storhaug Gran,

Att.Per Helge Ollestad

Varsel om nasjonale interesser - uttalelse til reguleringsvarsel - Porsgrunn - 200/2847 - Farmannsvegen - reguleringsplan - planID 2001

Vi viser til oversendelse 11. august 2022.

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering for Farmannsvegen i Porsgrunn. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.

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 unge og knyttet til gravplasser.

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. 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 knyttet til barn og unges interesser.

Fagavdelingenes innspill

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Vi minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.».



Videre viser vi til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3.

ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og vi viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekklister til ROS-analyser og Klimahjelperen (2015). Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene beskrives grundig i ROS-analysen, og tiltakene skal sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene.

Vi viser også rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, utgitt oktober 2018, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad» og at «kravet til ROS-analyse i loven § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold og flom

Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart Vi forventer at grunnforholdene vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.

For råd og veiledning om forhold knyttet til grunnforhold, flom og skredfare, henviser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet. Se mer på <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging>.

Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser

I planområdet er det registrert en naturtyperlokalitet med flere forekomster av hule eiketrær (Farmannvegen, ID BN00113282 i Naturbase). I lokaliteten er det funnet sopparten korallkjuke (Grifola frondosa), som i Norsk rødliste for arter 2021 er vurdert som sårbar (VU).

Det finnes dermed kartlagte naturverdier i planområdet av nasjonal interesse, jf. rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, punkt 3.6 Naturtyper første strekpunkt og Arter første strekpunkt.

Hul eik er en utvalgt naturtype, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3 nr. 3. I naturmangfoldloven § 53 andre ledd fremgår det at det ved utøving av offentlig myndighet skal tas «særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype slik at forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand unngås».

Miljøavdelingen forventer at naturverdiene ivaretas i planarbeidet og på en måte som sikrer eiketrærnes naturlige utvikling over tid. For hvert tre bør et område med radius 15 meter fra senter av stammen anses som treet forvaltningsområde. I dette området er utgangspunktet at bygge- og gravetiltak, samt påfylling av masser, må unngås.

Ivaretagelse av eiketrærne som en naturtype dreier seg ikke bare om å sikre trærne mot negativ påvirkning som følge av fysiske inngrep, men også om å unngå fremtidige interessekonflikter og å gi treet mulighet til å utvikle seg naturlig i et langt tidsperspektiv. Der hvor bebyggelse oppføres i nærheten av store eiker, vil det erfaringsmessig medføre ønsker om felling eller beskjæring av hensyn til utsikt, solforhold, nedfall eller av sikkerhetsgrunner.

I planarbeidet bør trærnes forvaltningsområde reguleres med bruk av sammenhengende grønt arealformål og hensynssone naturmiljø (H560) for å sikre eikemiljøet som helhet. Langsiktig ivaretagelse av trærne må forankres i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene bør



også inneholde tydelige føringer for hvordan trær, inkludert deres rotsystem, skal ivaretas i anleggsfasen.

Dersom planforslaget kommer i konflikt med naturverdiene i området kan det gi grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren ved miljødirektøren, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6.

Samordnet bolig- og arealtransport

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) gir føringer om at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og effektiv trafikkavvikling. Det er videre et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Føringer i SPR-BATP er også fulgt opp i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025 (ATP-Grenland). Det er der blant annet inntatt krav til tetthet, som igjen er fulgt opp i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 2.2.1.

Planområdet ligger innenfor bybåndet og sone 1 km rundt bysentrum. Miljøavdelingen forventer at kravene til tetthet i punkt 2.1.2.1 følges.

Med hilsen

Kristin Bjerkeseth Vindvad (e.f.)
fagsjef

Martin Storhaug Gran
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Porsgrunn kommune	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Statens vegvesen - Transport og samfunn	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Vestfold og Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO

PROSJEKTIL SØR AS
Trommedalsvegen 241

3735 SKIEN

Vår dato: 07.09.2022

Vår ref.: 202214728-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: planID 2001

Saksbehandler: Astrid Flatøy,
22959768, asfl@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - detaljregulering for Farmannsvegen - gnr. 200, bnr. 2847 - Porsgrunn kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 11.8.2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PROSJEKTIL SØR AS

Kopimottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE

Dato: 07.09.2022

Synspunkter reguleringsplan for boligfelt Farmannvegen

Saksnr.22/0723 Plan ID:2001

- 1) Det er et krav fra Porsgrunn kommune i innspill nr.17 vedr. Hasselstien at området er regulert til lekeklass. I dag brukes ikke området til lek p.g.a. at det blir brukt til lagring av bilhengere, båt og lignende. Til tross for at området ikke brukes til lek i dag, kan et generasjonsskifte med endring i demografisk sammensetning føre til at området tas i bruk til lek i fremtiden. Alderen for kanskje majoriteten av beboerne i området er vel 70 pluss. Så det er viktig å tenke på at det kommer flere barn som trenger friområdene og grønne lunger. Hvis dette område blir tatt, så er det ikke noe nye arealer å kompensere på. Det kan ikke omfordere disse områdene da det ikke er likeverdige arealer å oppdrive i forhold til plassering i kommuneplan. Behovet er etter som behov i syklus basert på generasjoner og nettopp derfor er det viktig at disse arealene består i sin geografiske plassering.

- 2) Det er også registrert naturtype hul eik langs Farmannvegen i sydligste del av området og dette må hensyntas i arealplanleggingen.

- 3) Et spørsmål er også høyden på huset ved garasjene og avstanden til nabo. Likeledes i forhold til sol for eksisterende eiendommer Veien foran garasjene må vel utvides i forhold til nåværende bredde. Den skal i tilfelle dekke kjøring til og fra for 12-20biler. Et spørsmål er hvordan dette vil påvirke det planlagt området videre innover.

- 4) Det er flere barnehager i området så det er viktig å ta hensyn til grønne lunger og friområder for disse.

Mvh

På vegene av beboere i Gjøavegen

Jan Bergan

Kommentar til planarbeid for reguleringsplan for Farmannvegen (planID 2001).

Som tilgrensende eiendom til planområdet (gbnr. 200/754) ønsker vi å komme med innspill til planarbeidet som er satt i gang på vår nabotomt gbnr. 200/2847.

Vi har innvendinger mot fortettingen av boliger som er foreslått i planarbeidet, med åtte boenheter bestående av fire rekkehus og en firemannsbolig. Vi mener at et viktig friområde går tapt og at bebyggelsen vil bli for tett, noe som gir negative konsekvenser knyttet til blant annet innsyn, støy og solforhold for eksisterende naboeiendommer. Økt trafikk er også en bekymring, spesielt med tanke på barn og dyr som ferdes i området. Vi har et ønske om at området heller oppgraderes slik det er regulert til på nåværende tidspunkt, som friareal og lekeplass. Planområdet er i dag en åpen, grønn lunge i et ellers tett bebygde område, og både vi og tilgrensende naboer mener at dette har stor verdi for vårt nabolag og våre eiendommer.

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 bebygde område, at det er få lekeplasser i området, og at det ikke finnes tilfredsstillende erstatningsareal for lekeplassen som tidligere var på området. Denne lekeplassen har blitt flyttet til en annen eiendom eid av samme borettslag, og den kan i dag oppfattes som privat på grunn av dens plassering. Et annet sentralt punkt i konklusjonen er at bygging på tomten kan føre til tap av utvalgt naturtype hul eik. Området har i dag mye fugleliv på grunn av trærne som står rundt plassen. Det er hensynsløst å risikere tap av vernet natur og dyreliv på grunn av byggeplanene som nå er skissert på denne tomten. 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.

Gbnr. 200/2847 har et stort utnyttet potensial som friareal - det er solrikt, har mye areal og det har en sentral plassering i nærmiljøet. På grunn av områdets størrelse er det også mulig å tilrettelegge for flere ulike aktiviteter, som for eksempel lekeplass, grøntområde, områder for ballaktivitet og trening, bordtennis eller grillhytte. Dette vil komme hele nærmiljøet til gode, særlig barn og unge. I nærområdet finnes det tre barnehager som kan nyte godt av et oppgradert friareal på denne tomten, i tillegg til Grønli skole. Ved å fortette området med boliger mister man muligheten til utøvelse av fritidsaktiviteter som krever større plass enn hva en gjennomsnittlig hage tilbyr.

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. Som relativt nyinnflyttede er vi også en del av dette generasjonsskiftet, og for oss som et ungt par i etableringsfasen var dette friområdet essensielt for at vi falt for vår eiendom. Vi har allerede tatt i bruk området i stor grad på den korte tiden vi har bodd her, selv uten å ha barn. Vi ser på området som en forlengelse av egen eiendom, og vi hadde håpet å ha denne muligheten i fremtiden når barn blir aktuelt. Dersom det allerede hadde stått en firemannsbolig og fire rekkehus på denne tomten da vi var på visning i 2021 hadde vi ikke lagt inn bud på vår eiendom. Vi var utelukkende på jakt etter en eiendom med lite innsyn og støy fra naboer, som vil øke betraktelig dersom tomten blir omregulert. Nabolaget er i dag stille og rolig, men med åtte ekstra boenheter tett på vår eiendom vil dette kunne endre seg raskt.

En svært viktig faktor som spiller inn i vår og omkringliggende naboers mening om omregulering av tomten er *bokvalitet*. Ved fortetting av eiendommen vil økt innsyn og støy fra nye naboer bli en utfordring. For vår del vil spesielt innsyn og støy fra en eventuell firemannsbolig være hovedproblemet. På grunn av svært begrenset plass til et nybygg der firemannsboligen er planlagt, vil det bli kort avstand mellom vårt hus og en eventuell firemannsbolig. Vi har ikke sett plantegninger av bygget, men dersom det skal bestå av flere etasjer med utearealer i vår retning vil lyd bli kastet mellom husveggene og skape mye støy. Disse boligene vil også få direkte innsyn til vår hage og eiendom, og de vil også kunne se rett inn på vårt badrom og soverom. To rom hvor man ikke ønsker å ha gjenboere. På grunn av planløsningen i vår 2. etasje vil boligene også kunne se rett gjennom hele etasjen dersom bygget skal være i lik høyde som vårt hus. Vårt privatliv vil derfor bli forstyrret i stor grad dersom disse planene blir godkjent. Solforholdene til eiendommene på østsiden av tomten vil også kunne bli påvirket i negativ forstand, avhengig av høyde og plassering av boligene som er skissert.

Som tidligere nevnt er vi også bekymret for økt trafikk i området. Det er allerede en del trafikk til eiendommer gjennom Gjøavegen, med tidvis høy hyppighet og fart. I Grenland kan åtte boenheter potensielt bety 16 biler, noe som vil innebære en betydelig økning av trafikk i nabolaget. Vi observerer jevnlig farlige situasjoner mellom bil og barn/dyr rundt vår eiendom, og en økning i antall biler som kjører i gaten er derfor ikke ønskelig med den fartsgrensen og mangelen på sikkerhetstiltak som finnes i dag. Støy knyttet til økt trafikk er også en grunn til bekymring.

I konsekvensutredningen står det at forslagsstiller forteller at området ikke brukes til lek, men som oppstillingsplass for bilhengere og lignende. Det er klart at så lenge borettslaget ikke vedlikeholder og oppgraderer området slik det er tiltenkt, vil det forfalle og anvendes til andre aktiviteter enn lek og rekreasjon. I tillegg vil nettopp denne bruken som oppbevaringsplass gjøre arealet mindre attraktivt for lek og rekreasjon, og er derfor et dårlig argument mot eiendommens funksjon som friområde. Vi oppfordrer derfor borettslaget og Porsgrunn kommune til å sette av midler til en opprustning av området for å styrke barn og unges interesser, samt ordne opp i eksisterende utfordringer med parkering. Fortetting av området med boliger vil ikke gagne tilgrensende eiendommer, og vi er derfor imot omregulering av planområdet.

Med hilsen

Johan Moan Dalene og Kristine Tveit.

Adresse: Gjøavegen 10, 3925 Porsgrunn

E-post: johabdalene@gmail.com

kkristinetveit@gmail.com

Fra: [Svenn J?rger veungen](#)
Til: [Per Helge Ollestad](#); [Porsgrunn Postmottak](#)
Emne: Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannvegen ,PlanID 2001
Dato: tirsdag 6. september 2022 12:33:13

Hei

Har følgende kommentar til reguleringsplanen.

Ser at område med bestående garasjer i Gjøavegen ikke er med i reguleringen.

Hele poenget med en evt avhending av tomten er at disse skal erstattes og det skal settes opp nye på eiendommen mot Farmannvegen, uten innkjøring direkte fra Farmannvegen.Gjelder gbnr 200/2847.

I opsjonsavtalen er dette kommet til uttrykk.

Reguleringsarbeidet bør ikke jobbes videre med før dette er innarbeidet i planen.

På vegne av Hasselstien BRL og grunneier.

Leder Hasselstien BRL

Svenn Veungen

Vedrørende «Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannsvegen, Plan iD 2001»

Viser til brev mottatt fra Per Helge Ollestad «Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannsvegen, Plan iD 2001».

Brevet er ikke datert, men det gis tidsfrist for å gi innspill til planlagt oppstartet av detaljregulering av Farmannsvegen, planID2001 innen 09.09.2022.

I brevet vises det ikke til vedlegg, men følgende er dokumenter er likevel vedlagt brevet.

- Oversiktskart Plan 2001 – Farmannsvegen
- 2001 Farmannsvegen Boliger
- REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Siden dette er et varsel om en planlagt prosess, forutsettes det at selve prosessen startes i neste trinn og vil bestå av en høring i regi av Porsgrunn kommune, der den samme informasjonen legges ut på nytt med eventuelle endringer i tråd med de innspill som kommer inn på varselet og eventuell annen relevant saksgang. Konkrete innspill til varselet følger nedenfor.

Kort tidsfrist for innspill

Første kommentaren går på selve tidsfristen. På Porsgrunn kommune sine hjemmesider ble den samme informasjonen lagt ut 01.08.2022. Dette er midt i ferien for mange. Konsekvensen blir at de 2 første ukene av tidsfristen, frem til og med skolestart 16.08.2022, ikke bør regnes med. Fristen som gis er dermed kortere enn minimumsfrist på 4 uker

Kart som beskriver prosjektet, viser ikke prosjektet tydelig

Kartene som er vedlagt, viser i liten grad hvordan prosjektet er planlagt, opp mot det tilgrensende området. Hele kartet er skravert, og det er uklart hvilke gatenumre som grenser til prosjektet og dermed blir direkte berørt. For å vurdere betydningen av prosjektet bør det derfor til selve høringen tas ut bedre kart som beskriver Gnr/bnr og gatenavn på skissert oversiktskart.

Eksisterende belastning parkering

Kapasiteten for parkering i denne delen av Farmannsvegen er allerede overfylt. Praksis per i dag er at parkering i hovedsak skjer langs gjerdet til vår eiendom, og hele veien frem til området der det (ut fra de utdelte skissene som er vedlagt) antas at det nye prosjektet er planlagt. Bekymringen gjelder både for selve prosjektperioden og etter eventuelt utført prosjekt. Punktet henger tett sammen med neste punkt, om trafikk-sikkerhet.

Bekymring for trafiksikkerheten

Rønningvegen møter Farmannsvegen like overfor eiendommen vår, i krysset der gangveien Hasselstien går.

Hasselstien er i utgangspunktet merket som gangsti, og har tidligere vært blokkert for biltrafikk både ved bom og skiltmerking. Da vi flyttet inn i Rønningvegen 29 i desember 2005, var Hasselstien fysisk stengt for kjøring med en sementblokk og tydelig merket bom.

Bommen ble tidligere årlig brutt av Porsgrunn Kommunen sin innleide brøyting, men satt tilbake på private eieres initiativ. Under prosjekteringen til Porsgrunn Kommune innen Vann og Avløp i 2020 ble det midlertidig åpnet for kjøring gjennom gangstien. Denne praksisen har fortsatt i ettertid, i hovedsak fordi prosjektet utført i regi av kommunen ikke har tilbakeført standarden til slik den var før oppstarten.

Før nye prosjekter godkjennes, bør Hasselstien tilbakeføres til standarden før VAR prosjektet til Porsgrunn kommune ble utført.

Siste Fri-areal på Øyekast

Området der prosjektet planlegges er eneste fri-areal tilgjengelig for hele bebyggelsen på Øyekast. Området er mye brukt, både av tur-gåere, rekreasjon og som snarvei. Gjennomføring av prosjektet vil gjøre hele området mindre attraktivt for fremtiden, samt utgjøre et irreversibelt naturinngrep. Her bør vi tenke på både dagens bruk, samt hva som er viktig for eventuelle fremtidige innbyggere.

Høyde på hus – Innsyn og topografi

Ut fra tilgjengelig informasjon er det noe uklart hvor høyt planlagte bygninger er tenkt. Punktet kan ha påvirkning for solforhold for omkringliggende eiendommer.

Under dette punktet bør det også tas hensyn til risiko for innsyn i andre bygninger, samt at bygningens høyde ikke bør stikke seg ut i forhold til eksisterende topografi for naboeiendommer.

Statsforvalterens innspill

Ser av tidligere saksgang at Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) har hatt høringsinnspill som ser ut til ha blitt trukket tilbake på vilkår. Innhold i innspillet samt vilkårene for tilbaketrekking bør tas med i dokumentasjonen som legges til grunn for høringen/videre prosess. Herunder refereres til Porsgrunn kommune sin Arkivsak-dok. 17/05156-383 «Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – sluttbehandling» datert 11.04.2019. Både referansen fra Porsgrunn kommune samt innsigelsene fra Fylkesmannen med begrunnelse for tilbaketrekning bør legges inn i saksdokumentasjonen.

Grunnforurensning:

I referat fra oppstartsmøtet går det fram at eiendommen er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen til Miljødirektoratet. Som Porsgrunn kommune presiserer, er tiltakshaver ansvarlig for å vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. I tillegg til informasjonen i møterefateratet bør det sikres at Miljødirektoratets veileder «M-820 | 2017 Veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider» følges.

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M820/M820.pdf>

Informasjonsmøte

Anbefaler at det det inviteres til et informasjonsmøte i saken, der også informasjonen som er kommentert ovenfor tas med.

Ut fra punktene kommentert ovenfor, anbefales det å invitere naboer tilknyttet hele Øyekast kvartalet.

Håper at synspunktene tas med videre i vurderingen.

Mvh

Walter Jaggi

Fra: [Aud Orekåsa](#)
Til: [Per Helge Ollestad](#)
Kopi: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Emne: Synspunkter vedr. Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Farmannvegen, planID 2001
Dato: onsdag 31. august 2022 18:12:18

Etter å ha mottatt varslingsbrev fra prosjektil sør, vedr oppstart av forhandlinger om utbygging i vårt nærområde, ønsker vi som naboer å komme med noen synspunkter.

Vi bor i Gjøavegen nr 9, som ligger rett ved siden av det område det nå planlegges å bygge nye boliger på.

Vi er bekymret for at området blir så bebygget at alt av friområder blir borte. Dette området blir dag brukt til lek, rekreasjon og snarvei. Etter denne utbyggingen virker det som om alt av friområder i dette området forsvinner.

Vi er også svært bekymret for høyden på nye hus, samt medfølgende innsyn på våre eksisterende eiendommer. Dette kan bety dårligere trivsel for oss som naboer, noe vi ser svært alvorlig på.

Håper disse synspunktene blir tatt med i betraktning i det videre arbeidet med denne detaljreguleringen.

Med hilsen Aud Orekåsa og Per Kristian Thorsen
Gjøavegen 9, 3925 Porsgrunn

Fra: [Kjell Vestnes](#)
Til: [Per Helge Ollestad](#)
Kopi: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Emne: Farmannsvegen, planID 2001
Dato: mandag 12. september 2022 00:40:28

Hei,

Takk for samtalen her for ca. 14 dager siden vedrørende varsel om detaljregulering for Farmannsveien, planID 2001 – Porsgrunn.

Denne eposten skulle vært sendt til dere fredag, men pga. en krasj på PC, og Outlook, kommer den litt forsinket, håper det går greit.

Som en av nærmeste nabo, og en av de som blir mest berørt av en eventuelt utbygging, så ønsker vi å komme med noen innspill. Vi ber om at disse tas hensyn til når planen skal utarbeides.

Hovedpunktene går på trafikale forhold, trafiksikkerhet og parkeringsforhold, og eventuelt belastinger med tungtrafikk, støv, støy andre utfordringer som en byggeperiode kan medføre.

Huset vårt ligger i dag ved innkjørselen til Viervegen. Nærmere bestemt Viervegen 13.

Historisk har vi hørt fra tidligere, men nå avdød nabo at vårt hus var et av de første hus som ble bygget på Øyekast i 1929, og så kom huset i nr. 10. Nok om det.

Når kommunen gravde vann og kloakk her for noen år tilbake så levde vi med gravemaskiner, tungtrafikk, støv og støy i omtrent 3 år kontinuerlig (2017- 2020), dette var en belastning i seg selv.

Først var det Øyekastvegen, dernest Rådyrvegen, videre Farmannsvegen, og til slutt Viervegen. Vi har ingen problemer med å se at jobben måtte gjøres, men samarbeidet med en av entreprenørene fungerte svært dårlig.

Når ikke entreprenør eller kommunen rydder opp etter seg som avtalt, eller tar ansvar for arbeid de igangsatte etter graving, så er vi ikke så veldig glad for at ny anleggsperiode på nytt skal ta til på nytt i nærområdet etter så kort tid. Når det er sagt kan vi si det var stor forskjell på entreprenørene, og hvordan man ble møtt. Vi tenker derfor at et samarbeid med naboer viktig når/hvis man skal sette i gang en ny bygging.

I informasjonen vi fikk tilsendt var det noen elementer som ikke gikk like godt frem. Skjønte av samtale at alt var ikke helt klart ennå, og dere ønsket derfor innspill for å ta med videre.

Så snart det foreligger mer oppklarende skisser, og forslag til hvordan området er tenkt se ut, f.eks., plassering av hus/leiligheter, parkering, uteområder, veier osv. at dette blir gjort tilgjengelig eller sendt ut.

Det er forståelse for at endringer kan bli gjort, eller komme underveis. Likevel er det bedre med informasjon og dialog, så tror jeg løsninger er til for å løses. Det vinner alle på.

Som nevnt pr. telefon er der likevel noen bekymringer som dere bør se på i detaljplanene som utarbeides

1. Parkering – trafikale forhold

I papirene står det at kommunen ikke vil akseptere eller tillate parkering langs offentlig vei. Dette skjer allerede i dag. Det parkeres stadig biler i Farmannsvegen, like utenfor borettslaget. Gjerne opptil flere.

Noen ganger på begge sider av Farmannsvegen fra krysset Rådyrvegen/Farmannsvegen.

Vår bekymring knyttet til dette er hvor skal alle disse bilene skal parkere hvis parkeringsplassen i området fjernes?

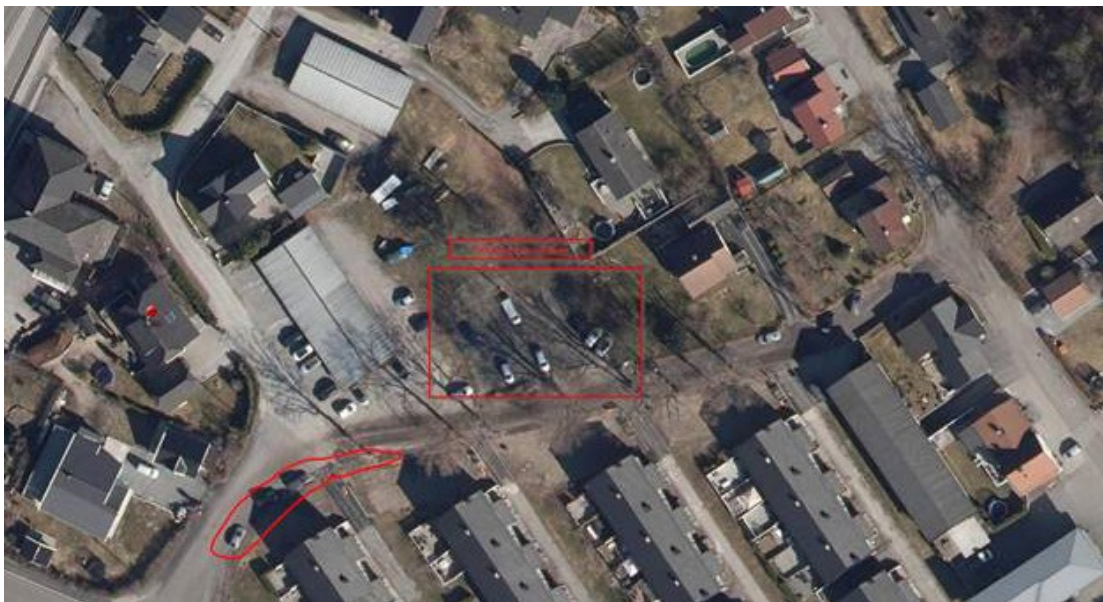
Slik vi ser det er ikke dette et godt alternativ hvis det i fremtiden blir mer trafikk inn Rådyrvegen/Farmannsvegen/Gjøavegen.

Det forventes derfor at utbygger, kommune og borettslaget kommer med planer og ferdigstiller et godt alternativ til parkering til beboere og gjester av borettslaget før resterende utbygging starter.

Hvis ikke ender mange av disse opp med gateparkering i området, noe som kommunen også sier ikke er ønskelig.

Dette vil også bli trafikk farlig hvis det blir mer anleggstrafikk i området i en byggeperiode, og mer gateparkering kan hindre utrykningskjøretøy, brøyting, feiing osv.

Bilde under her illustrere dagens parkeringsplasser som beboere i borettslaget benytter seg av. Det er også noe parkering langs grusvegen, oppover Farmannsvegen mot der Blikkenslageren som holder til der, og hvor det er foreslått å flytte bommen.



Figur 1 Dagens parkeringssituasjon

Et forslag kan derfor være at det utarbeidet muligheter og planer for parkering nærmere borettslagets egne boliger eller i eksisterende området, men garasjer kan være komplisert pga. vann/kloakk som ble gravd der for et par år siden i felt markert i gult ved BRL. Vet heller ikke hva regler som gjelder for dette i forhold til parkeringsplasser, men dette vet sikkert kommunen og dere bedre.



Figur 2 Alternativ parkering

2. Trafikksikring / skoleveg

Gjøavegen/Farmannsvegen, er i dag et mye benyttet området som skoleveg for eleven som kommer fra/til Sundjordet, og går videre til/fra Grønli skole. Dette gjelder både morgen og ettermiddag. Det er også barn som sykler, springer og leker iblant rundt i gata her. Mange av disse er små barn, og skolebarn fra 1 til 7 klasse.

Barna bruker også denne gata som snarvei når de ofte skal fra Sundjordet til skolen og tilbake.

Vi ser derfor med bekymring på at det skal bli enda mer trafikk i gata. Vi har opplevd at trafikken stadig har økt, og at flere bruker Farmannvegen/Gjøavegen som inn/utkjøring selv om de kanskje bor i Rønningvegen.

Farten har også økt betraktelig selv om det er 30 sone, så hender det stadig at biler kommer susende i snart 40-50 kmt/t

I tillegg til dette har vi selv en sønn som ikke helt klarer å forstå alltid det store trafikk bildet. Her foreslår vi at det vurderes trafikk sikringstiltak, dette bør uansett komme på plass hvis det skal mer tungtrafikk rundt bolig her. Et enkelt trafikksikrings tiltak kan være fartsdumper, og vurdering av utbygging av gangveg. På det siste området her ønsker vi at kommunen og utbygger gjerne tar kontakt for en befaring for bedre forståelse for området, og kan ta dette med i planene. Vi bidrar gjerne med informasjon, og den kunnskap vi har om området.

De røde pilene på bilde under illustrerer ruten ofte skolelevne benytter som snarvei igjennom området.



Figur 3 Snarvei skolelever

Et forslag kan som nevnt være å bygge en liten gangvei illustrert som på bilde under her, med en fartsdumper, forslag markert som grønt, men her er det også mange andre løsninger.



3. Trafikksikring i en anleggsperiode og vedlikehold i etterkant av anleggsperioden

Veien forbi Gjøavegen 13 er ikke dimensjonert for tungtransport trafikk, etter arbeidet med vann og kloakk har veien omtrent smuldret opp flere steder. Asfalten er sprukket, og ved nedbør er det derfor antydninger til at grus/sand trekker igjennom underlaget i store puslespill brikker av en asfalt som er helt sprukket. Ved snøbrøyting til vinteren kan veien i verste fall se ut som en grusvei, da pløgen kan risikere å ta med all asfalten under.

Dette siste nå har kommunen utbedret etter at det ble meldt inn. De har nå vært her og asfaltert denne delen på nytt. Dette vil hjelpe noe, men ny tungtrafikk vil slite på vegen og nye skader kan forekomme.

Vi gjør likevel oppmerksom på at veien er ikke dimensjonert for tungtrafikk, og at nye skader på asfalt og gate kan oppstå ved mye trafikk.

Med ny anleggstrafikk bør kommunen og utbygger her ha en klar avtale på hvem som skal dekke vedlikeholdet av veien etter anleggsperioden er over. Det bør uansett løsning og uavhengig av punkt to også gjøres midlertidig trafikksikringstiltak i en anleggsperiode. Lastebiler kommer fort langs veien her og rundt husene, og det er ikke store avstanden mellom huser og vei. Med skolelever og barn i nærmiljøet her bør det også settes opp eventuelt fartsreducerende tiltak i en anleggsperiode, dette uavhengig av videre kommunale planer. De trafikk sikringstiltak som vurderes bør kunne også være fremtidige.

Videre vil vi også oppfordre om at det blir gjort tiltak for å avdempe støv . Dette kan f.eks. være koste, vaske veien ofte, samt skylle med vann for å holde støv minst mulig.

Dette går igjen på miljø og helsemessige konsekvenser for oss som beboere. Hvis kommunen og utbygger har lyst å se hvordan det ser ut i området her, så er de velkommen på en befarings.

Vi ber om at disse hensyn tas med i planene og vurderinger som skal gjøres videre detaljreguleringen, og så har jeg tro på at med dialog og samtale kan komme frem til fornuftige løsninger. Når det er sagt er det også andre naboer som har vært bekymret for økt trafikk, støv og støy i en bygge periode.

Ber om tilbakemelding på at epost er mottatt.

Med vennlig hilsen
Kjell Vestnes og Kari Beate Øverjordet