



Vår ref. 23/48942 - 28
Saksbehandler Ingvill Jensen
Dato 23.02.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/24	Gjerpen lokalutvalg	10.04.2024
13/24	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	11.03.2024
14/24	Eldrerådet	11.03.2024

Høring - Detaljregulering gbnr. 62/428- Nordre Frogner, råd og lokalutvalg.

Gjerpen lokalutvalg 10.04.2024

Behandling

Det var 4 representanter tilstede under behandling av saken.

Tilleggsforslag fra Heidi Mustvedt-Plüss (H):

Lokalutvalget er positiv til at det legges til rette for å fullføre en påbegynt plan for et boligområde. Det er viktig at utbygging skjer med ekstra omtanke for landskapsvirkningen, og sikre et felles preg på bebyggelsen ved at det blir et krav om lik takform. Det forventes at gangstiforbindelsen sørover til lekeplassen - for å gi boligene på sørsiden tilgang til lekeplassen - reguleres inn i igjen i reguleringsplanen.

Votering

Tilleggsforslaget fra Mustvedt-Plüss ble enstemmig vedtatt.

GJLU - 06/24 vedtak

Lokalutvalget er positiv til at det legges til rette for å fullføre en påbegynt plan for et boligområde. Det er viktig at utbygging skjer med ekstra omtanke for landskapsvirkningen, og sikre et felles preg på bebyggelsen ved at det blir et krav om lik takform. Det forventes at gangstiforbindelsen sørover til lekeplassen - for å gi boligene på sørsiden tilgang til lekeplassen - reguleres inn i igjen i reguleringsplanen.

Eldrerådet 11.03.2024

Behandling

Martinsen fremsatte følgende forslag:

Eldrerådet tas saken til orientering.

Votering

Martinsens forslag ble enstemmig vedtatt.

ELRÅ - 14/24 vedtak

Eldrerådet tas saken til orientering.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 11.03.2024**Behandling****Forslag fra Grøsfjeld:**

Det står i planbeskrivelsen at det ikke er gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF) mener universell utforming må ivaretas i planforslaget. Det er krav til universell utforming av uteområder, og en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt må tas inn som et punkt i landskapsplanen (i tråd med kommuneplanens arealdel).

RÅPF viser også til retningslinje under 1.4 i kommuneplanens arealdel, der det står at det bør etterstrebes at boenhetene skal være tilgjengelige. Det er i liten grad lagt opp til tilgjengelige boliger i planforslaget.

Voting:

Forslag fra Grøsfjeld, enstemmig vedtatt

RÅPF - 13/24 vedtak

Det står i planbeskrivelsen at det ikke er gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF) mener universell utforming må ivaretas i planforslaget. Det er krav til universell utforming av uteområder, og en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt må tas inn som et punkt i landskapsplanen (i tråd med kommuneplanens arealdel).

RÅPF viser også til retningslinje under 1.4 i kommuneplanens arealdel, der det står at det bør etterstrebes at boenhetene skal være tilgjengelige. Det er i liten grad lagt opp til tilgjengelige boliger i planforslaget.

Leders innstilling

Saken legges fram for råd og lokalutvalg til behandling.

Saksfremstilling

Råd og lokalutvalg behandler Høring - detaljregulering gbnr. 62/428 - Nordre Frogner.

Informasjon om saken

Planområdet ligger innenfor et delvis utbygd eneboligområde, og ligger ut mot kulturlandskapet Gjerpensdalen, nordøst for Skien sentrum.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor eksisterende boligfelt.

Frist for innspill 15.04.2024

Se mer informasjon under Kunngjøringer på kommunens hjemmesider:

[Detaljregulering Nordre Frogner gbnr. 62/428 m.fl. - Skien kommune](#)



NOTAT

Skien, 25. februar 2024

Detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner - Høringsuttalelse

Planforslaget ble behandlet i utvalget for teknisk sektor – sak 10/24, den 13.02.2024. Vedtaket er som følger:



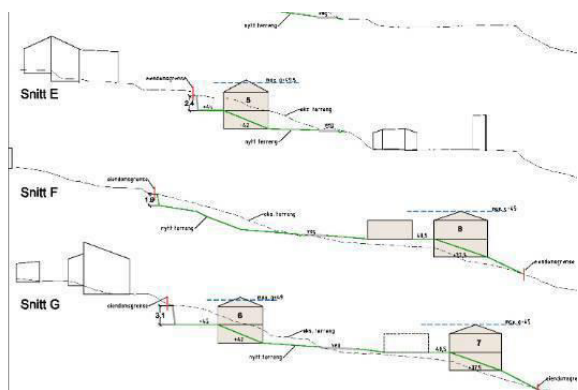
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. – Nordre Frogner, med kart datert 11.12.2023 og bestemmelser datert 26.01.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Punkt 3.1 c) i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.
3. Punkt 3.1 m) i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.
4. Tomtene har utfordrende størrelser i kombinasjon med terreng. Dersom boligtomtene hadde vært større, ville det gitt mer rom til å bedre tilpasse boligene til terrenget samtidig som garasje og hovedinngang kan være på samme plan, slik det er lagt opp til i planforslaget. Dessuten ville det gitt muligheter for å omplassere boligens uteområde for å få bedre solforhold.

Frem mot 2. gangs behandling gjøres det en vurdering av løsninger for tomtene innenfor BF2 som ivaretar terreng og overgang mot naboskap

Saltak og arkitektur

Administrasjonen har i sitt forslag foreslått at det kun skal tillates saltak. Dette er noe overraskende, med bakgrunn i at området har interessante og varierende stilarter og takformer.

Det blir beskrevet i saksframstillingen at: «Området ligger dessuten innenfor hensynssone for kulturlandskapet for Gjerpensdalen, noe som gjør at utbygging her bør skje med en ekstra omtanke for landskapsvirkningen. En måte å gjøre det på er å sikre et felles preg på bebyggelsen gjennom krav om lik takform. Det foreliggende planforslaget åpner for at det kan bli flere ulike takformer på de nye tomtene».

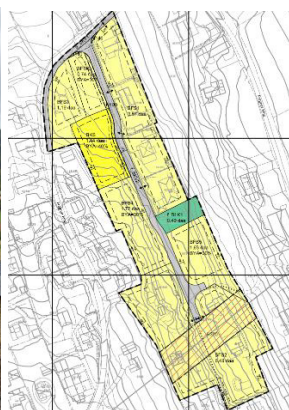


Dette med visuell påvirkning i kulturlandskapet kan også sees slik at bygg med saltak oftest blir høyere og mer synlig enn bygg med flatt tak. På avstand i et større perspektiv vil dette antagelig utgjøre en liten forskjell. Fargevalg vil som regel ha mer betydning.

For bakenforliggende eiendommer, vil det antagelig være mer en fordel. De fleste bakenforliggende bygg ligger høydemessig slik at takform antagelig har liten betydning.

For noen 10-år siden var planmyndighetene også inne i en periode hvor alle bygg i planområdene skulle ha samme takform, takvinkel, og møneretning. I senere tid har man vel innsett at dette er blant de mer kjedeligste boområdene visuelt sett. Er «moten» nå tilbake?

Ønsker man krav til lik takform, bør det antagelig velges at flatt tak er det beste alternativet. Det er mer tidsmessig, mindre dominerende, legger seg bedre inn mot terreng og bakgrunn. Antagelig vil også bakenforliggende naboer synes dette vil være best for dem.



Det siste huset som nylig er bygget, er godkjent med en type flatt tak/pulttak.

Eiendommen ligger som en del av området reguleringsaken som denne saken gjelder..

Eiendommen var for øvrig også med i det tidligere forslaget til reguleringsplan for dette område. (Vist i planutsnittet til venstre).

Denne tomten er også med i den utbyggingsavtalen som er utarbeidet for området, og forutsatt at skal være med på finansieringen av bl.a. lekeplass. Hvorfor denne tomten ble tatt ut er litt uklart.

I nærområdet er det ellers stor variasjon av ulike takformer og stilarter. I det etterfølgende vises noen eksempler.



Foto: Google Map



Takterrasser

I saksframstillingen framkommer at:

«Etablering av takterrasse strider imot kommuneplanens arealdel, hvor det er satt forbud mot takterrasser ved fortetting i småhusområder. Kommunedirektøren mener med bakgrunn i hensynet til tilpasning, naboskap og landskapsvirkning, at ny bebyggelse bør ha krav om saltak. Samtidig ser Kommunedirektøren problematikken med lys- og solforhold og mener derfor at det bør kunne tillates takterrasse på et lavere takplan».

I denne saken begrunnes det med en regel som relaterer seg til fortetting i småhusområder. Med fortetting menes, slik vi har forstått det, vanligvis der hvor det bygges enkeltboliger, eller opp til 4 boliger uten at det kreves reguleringsplan.

I en rekke små og mindre saker har vi sett at det gjennom en reguleringsprosess har blitt akseptert byggehøyder, balkonger, takterrasser, mv, som avviker fra gjeldende planer. Dette med bakgrunn i at det i en reguleringsplan blir lagt opp til en mer helhetlig vurdering.

En utfordring i denne sammenheng, er at det i kommuneplanen ikke er drøftet eller angitt noen definisjon på hva som er fortetting. Ved forespørsel er det heller ikke gitt noen god forklaring/definisjon på dette tema.

Dersom det ikke skal tillates takterrasser, bør det eventuelt begrunnes med hensyn til andre forhold. For eksempel, at det vil være til sjenanse for naboer.



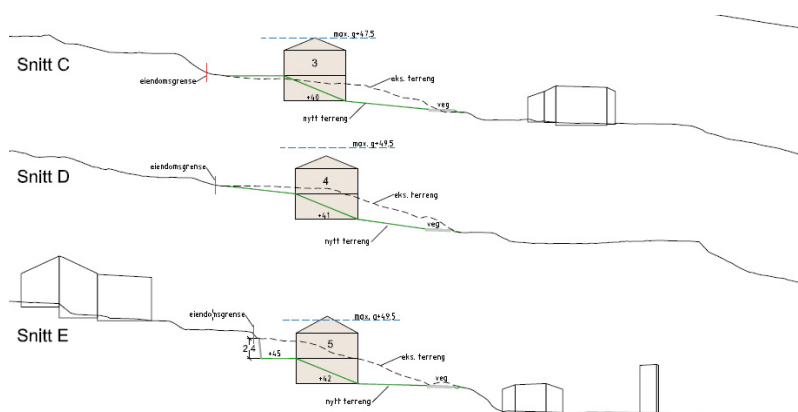
Slik forholdene er på dette området, ser det ut som om aktuelle naboer har skjermet seg på en slik måte ved sin bebyggelse og vegetasjon, at det neppe blir noen betydelig forskjell på hvilket nivå terrassen ligger på. Dette framkommer delvis av illustrasjonsfotoet. Det kan muligens være behov for en ekstra vurdering av hensynsforhold. Det kan også være at dette kan tillates på enkelte tomter. Dette vil også bidra til mer variasjon av byggene, noe som også vill bidra til mangfold og et mer interessant og attraktivt boligområde.

Takterrasse er uansett nivå, et viktig tillegg til uterom på bakkenivå.

Tomtestørrelsen i kombinasjon med terreng.

Tomtene er i gjennomsnitt 618 m², noen mindre noen større, hvilket anses å være gunstige størrelser, både med hensyn til arealutnyttelse, og det som ofte er ønsket av tomtestørrelse.

Tverrsnittene viser at det ved 2 av tomtene bør settes opp en forstøtningsmur mot naboene på 2-3 meter. Dette må anses som normalt, ikke utfordrende. For mange vil dette høyst sannsynlig være ønsket, ved at det får en ryddig og fin vegg mot eiendomsgrensen.



Fordelen ved skrånende terreng er at det naturlig kan legges til rette for en underetasje mot vegen, som for eksempel kan være en utleieenhet.

Dette er noe mange ønsker for å få finansiert sitt boligprosjekt. Det bygger også opp under samfunnets behov for flere små boligenheter/hybelleiligheter.

Det kan også legges til at den siste tida har blitt enda mer søkelys på flere boenheter i Skien. Dette både av hensyn til elever, innvandrere, og forventet økning i leiemarkedet i fm. byggeaktivitet. Meglerbransjen har gjennom media anbefalt at byens huseiere bør bruke feriepengene på å innrede en tilleggsenhet(er) i sine boliger.

Oppsummering:

- **Saltak og arkitektur.** Variert takform og arkitektur bør tillates for dette området. Dersom det kreves lik takform, bør flatt tak foretrekkes. Det er mer tidsmessig, mindre dominerende, legger seg bedre inn i terrenget, og antagelig vil også bakenforliggende naboer synes dette vil være best for dem
- **Takterrasser** Slik forholdene er på dette området, ser det ut som om aktuelle naboer har skjermet seg på en slik måte ved sin bebyggelse og vegetasjon, at det neppe blir noen betydelig forskjell på hvilket nivå terrassen ligger på.
- Ved en nærmere vurdering av hensynsforhold bør det uansett kunne tillates takterrasse på enkelte tomter. Dette vil også bidra til en mer variasjon av byggene, og som vil bidra til mangfold, og et mer interessant og attraktivt boligområde. Takterrasse er et viktig tillegg til uterom på bakkenivå.
- **Tomtestørrelsen i kombinasjon med terreng** Tomtene er i gjennomsnitt 618 m², noen mindre noen større, hvilket anses å være gunstige størrelser, både med hensyn til arealutnyttelse, og det som ofte er ønsket av tomtestørrelse.
- Forstøtningsmur mot naboene på 2-3 meter anses som normalt, ikke utfordrende
- Fordelen ved skrånende terreng er at det naturlig kan legges til rette for en underetasje mot vegen, som kan være en utleieenhet. Dette er noe mange ønsker for å få finansiert sitt boligprosjekt. Det bygger også opp under samfunnets behov for flere små boligenheter/hybelleiligheter.

Mvh på vegne av Phi AS

Tor Arnesen
Scheen AS

Fra: Arnhild Dahl Dørnes <arnhilddd@gmail.com>
Sendt: 21.03.2024 09:16:54
Til: Skien Postmottak <post@skien.kommune.no>
Emne: Kommentar til planforslag til detaljregulering for Nordre Frogner

Vedr. PlanID2019007.
Att.: saksbehandler Tu-Uyen Phan-Nguyen

Jeg og mannen min, Tore Dørnes, eier eiendommen Gnr. 62, bnr. 340, Frogner Ring 36D, som grenser til området for reguleringsplanen.

Vi har en kommentar som angår vår vann-/kloakkledning. Det ser ut som om det kommer to hus på jordet på skrå nedenfor vårt hus. Under dette området går vår vann-/kloakkledning fra det nord-østlige hjørnet på vårt hus og på skrå videre ned til nordsiden av eiendommen Frogner ring 74, hvor den er koplet til vann-/kloakksystemet langs veien.

Vi er også kjent med at eiendommen Frogner ring 56 bruker denne vann-/kloakkledningen.

Vi ber om at dette blir tatt hensyn til. Dersom det vurderes å gjøre endringer som berører vår vann-/kloakkledning, legger vi til grunn at dette ikke vil gi noen økonomiske ulemper for vår del.

Med hilsen
Arnhild Dahl Dørnes og Tore Dørnes
Tlf. 95147772

Skien kommune

22.03.2024

Uttalelse til offentlig ettersyn av Nordre Frogner gbnr. 62/428 m.fl. (planID 20190072019007)

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om offentlig ettersyn av Nordre Frogner gbnr. 62/428 m.fl. i Skien kommune. Høringsfristen er 15.04.2024 og uttalelsen er dermed innen fristen. Denne uttalelsen kommer også som en korrigering til uttalelse gitt 13.07.2023 ved varsel om oppstart av arbeid.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Skien kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

1. Elektriske anlegg i planområdet

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.

2. Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

Planområdet krysses av høyspenningsanlegg som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema. Utgangspunktet er derfor at kraftledninger ikke skal inntegnes som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som hensynssone (faresone).

2.1. Eksisterende kraftledning

Nettselskapet har følgende dobbelt kraftledning Frogner – Meen del 1 og Rød – Frogner del 2 etablert innenfor/nær planområdet. Kraftledningsanlegget har et byggeforbudsbelte som innebærer restriksjoner for arealbruken. Se vedlagt restriksjonsskriv. Byggeforbudsbeltet langs kraftledningen er 22 meter, 11 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften.

2.2. For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget. Lede oppstiller en del vilkår for at omlegging av anlegget skal kunne gjennomføres.

- Eventuelle nye kabler og luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasitet anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til nettselskapet i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging er en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom det skal gjøres tiltak på det enkelte anlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav til tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jf. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.
- Omlegging av anlegg med høyere spenning enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes eksternt evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes for omleggingen. Det betyr at nettselskapet vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

3. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

3.1. Eksisterende høyspenningskabler

Nettselskapet har høyspenningskabler 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.

3.2. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende 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.

3.3. Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffer. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som

det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

4. Andre forhold

4.1. Vedlagt kart

- Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:
- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

4.2. Inntegning på plankartet

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

4.3. Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

4.4. Kapasitet

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle, kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

5. Annet

Nettselskapet bemerker at rett sør for planområdet krysser det i dag en regionalnettleddning. Fra denne etableres det ett elektromagnetisk felt (EMF), som blir liggende innenfor planområdet. Teksten i kapittel 3.18 Elektromagnetisk stråling, i Planbeskrivelsen, må derfor endres.

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

6. Vedlegg:

- Kart Nordre Frogner
- Restriksjoner for regionale kraftledninger 132 kV

Med vennlig hilsen
Lede AS

Alf-Kristian Fladby

Dokumentet er elektronisk signert

Fra: nilzzol@gmail.com

Sendt: 30.03.2024 08:50:54

Til: Skien Postmottak <post@skien.kommune.no> **Kopi:**

'Ina Rørtveit' <ina26@yahoo.com>, po-ho@online.no

Emne: Detaljregulering for Nordre Frogner - planID 2019007

Hei

Takk for oversendte dokumentasjon.

Jeg har noen kommentarer vedrørende Reguleringsplan for Nordre Frogner (planid 2019007) vennligst se under:

1. Oversendte planer er tegnet opp uten involvering eller konferering med eksisterende grunneiere, tilsvarende tidligere planer. Hva er årsaken til at Skien Kommune på vegne av et privat selskap bifaller planlegging av private eiendommer uten at dette, nok en gang, er gjort?
2. Foreslåtte endringene innebærer igjen en implisitt overtagelse av min eiendom. Jeg regner med at det er manglende helhetsforståelse for eiendommen fra saksbehandler som har ført til denne «glippen»? En logisk prosess vill vært at private selskaper sammen med Skien Kommune lager planer på eiendom som er kontrollert av selskapet eller kommunen selv, og som et minimum involverer grunneier. jeg motsetter meg dette elementet av planene.
3. Hva er årsaken til at Skien Kommune viderefører en reguleringsplan som tillater å utbygge dyrkbar jord, når dette i andre tilfeller har vært avslått i samme område? Hva er årsaken til at denne jorden tillates bygget ut?
4. Eiendommene i nedre del av reguleringsområdet samt videre nedover er alle rede plaget med oversvømmelse vet kraftig regn. Dette gjelder både grunnvann og overflatevann. En utvidet og fortettet bebyggelse vil forsterke dette problemet da arealet er det samme men mengden masse som kan konsumere dette minker. Hvordan vil kommunen legge til rette for at overflatevann blir fjernet og at det ikke blir en økt mengde grunnvann, slik at det ikke fører til økt skade på nedenforliggende eiendommer? Slik det er fremstilt i forslag til plan, ser det ikke ut til å være tilstrekkelig.

Ber om at dere besvarer mine spørsmål, og at dere i videre prosess involverer meg som grunneier i utvikling av planene.

Mvh Nils Arne Sjølland



BARNEREPRESENTANT

**Skien kommune
Planenheten
3701 Skien**

Deres ref. T-U P-N

Vår ref.: T.Holm

Dato: 03.04.2024

Detaljregulering for gbnr.62/428 m.fl., Nordre Frogner PlanID 20190072019007

Barnerepresentanten har følgende innspill til detaljreguleringsforslaget:
Barnerepresentanten vil vise til tidligere innspill ang. denne reguleringssaken, første gang i 2019, så i 2020 og senest til varsel om oppstart i 2023.

Fylkeskommunen legger til grunn at det regulerte området i sørøst på ca. 1,9 daa, fortsatt skal reguleres til friområde.

Hjemmelen for dette finner fylkeskommunen, på samme måte som barnerepresentanten i RPR for barn og unge pnkt. 5d: »Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig ertatning».

Barnerepresentanten vil også henwise til St.meld. nr.26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, der regjeringen ønsker å «sikre grønnstruktur og friområder i byer og tettsteder, bl.a. gjennom strengere håndtering av rikspolitiske retningslinjer for barn og unge».

Kommunen mener det gjeldende friområdet ikke lenger har den statusen den tidligere var tiltant.

Opprinnelig var det ment å betjene hele nordre del av Frogner. For å lette tilgangen til området var det også lagt inn en gangvegforbindelse gjennom området.
Denne ble regulert bort i 2001

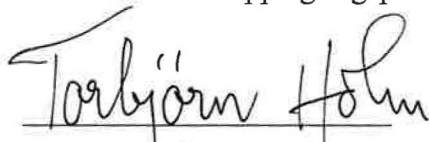
Barnerepresentanten ser at man kan stille spørsmålstegn ved fortsatt opprettholdelse av en regulering som ble vedtatt for flere år siden.

På den annen side skal ikke regulerte friområder/lekeområder som er regulert ,men ikke opparbeidet, sees på som en reservebank for fremtidige andre formål. Det kan være endringer fram i tid som vil bifalle at man var restriktiv til slike endringer.

Skulle det imidlertid vise seg at det blir vedtatt en reguleringsendring i tråd med det reguleringsplanen legger opp til, mener barnerepresentanten man må stille spesielle krav til beplantning og møblering av gjenværende område, som kompensasjon for det som omreguleres.

Det må utarbeides en landskapsplan som skal vise hvordan man tenker å gjøre området til en attraktiv møteplass for ulike generasjoner og ulike behov.

Behovet for snøopplagringsplass må ikke komme i konflikt med beplantning og møblering.



Torbjørn Holm
barnerepresentant

Kopi:

10.04.24

Merknad til planforslaget *Detaljregulering for gbnr.62/428 m.fl. - Nordre Frogner*

Gjeldende planstatus:

Det omsøkte arealet, samt området rundt, er allerede regulert i en reguleringsplan fra 1999; *Reguleringsplan for Nordre Frogner*. Det aktuelle arealet er avsatt til *boligformål, anlegg for lek og felles parkering*.

BYA og byggehøyder

Arealet som nå søkes omregulert er i gjeldende reguleringsplan regulert til 3 boligtomter, samt til fellesareal. Begrensningene for boligene (B5) i gjeldende reguleringsplan er 25% utnyttelse og maksimalt 4,5m gesimshøyde med 25-40 graders takvinkel. I forslaget som nå ligger ute til offentlig ettersyn foreslås det 30% utnyttelse av tomten, en gesimshøyde på om lag 6 m (maksimalt 8 m), samt 1,5 m høyere mønehøyde enn gesimshøyde.

I høringsforslaget er det vedlagt 3D illustrasjoner som viser en bolig pr.tomt. De illustrerte boligene har om lag 100 m² i grunnflate. Dette er meget misvisende da reguleringen kan tillate grunnflate nærmere 200 m² og den reelle utbyggingen kan bli langt mer dominant enn illustrert fra forslagsstiller. Vedlagt dette brevet følger illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse av de to nordligste tomtene iht. planforslagets nye bestemmelser, nybygg tegnet i gult (Perspektiv 1-7). Høydene og tomteutnyttelsen som er foreslått vil forringe de eksisterende eiendommene både med tanke på utsikt og verdi. Boligområdet som i dag oppleves åpent og med god utsikt vil med nytt planforslag endres til tett og med langt dårligere sikt.

Det bemerkes også at i gjeldende plan måles gesimshøyde fra **eksisterende** terreng, noe som sikrer god tilpasning til terrenget. I planforslaget foreslås derimot at gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng, noe som ikke sikrer tilpasning til eksisterende terreng da terrenget allerede er endret når gesimshøyden måles. Riktignok er det satt kotehøyde på gesims, men denne er langt høyere enn hva eksisterende plan ville tillatt.

Planområdet ligger i randsonen mot LNF-området i øst og har en tettere eksisterende boligbebyggelse i vest. Nabolaget er preget av større eneboligtomter og god grønnstruktur. De planlagte tomtene er betydelig mindre og med betraktelig høyere utnyttelse enn de omkringliggende nabotomtene, og bryter således vesentlig med det etablerte strøkets karakter. Særlig med tanke på at

disse tomtene ligger i nest siste og siste rekke før LNF-området, bør de ha lavere utnyttelse og gesimshøyde, samt økt tomtestørrelser. På den måten vil en få en mer glidende overgang som både gir et grønnere og mer åpent inntrykk mot jordbrukslandskapet enn hva som er tilfelle i planforslaget.

Fellesarealer

Planforslaget reduserer videre fellesarealet som er satt av i eksisterende plan gjennom *FO9 Felles parkeringsplass* (0,2 daa) og *F3 Nærlekeplass* (1,7 daa), til et mindre areal med f_Lek2 (0,23 daa) og o_Lek1 (1,15 daa). At dette arealet deles opp, plasseres i restarealer og reduseres er svært negativt sett i lys av at det i tillegg planlegges ytterligere 5 boliger med sekundærleiligheter i området. Det bemerkes også at området som er avsatt til felles parkering ikke erstattes.

Solforhold

Planforslaget legger opp til en høyde som vil påvirke naboers solforhold negativt, særlig på østsiden av planområdet. Det bemerkes også at det ikke er regulert inn minimum solfylt areal for naboer i øst slik det er i den eksisterende planen. Dette ville sikret gode solforhold for eksisterende naboer også i denne planen.

Vei

Slik veien (KV2) er foreslått oppført i planforslaget tilfredsstiller den ikke kommunal standard, og vil følgelig heller ikke overtas av kommunen i etterkant. Vedlagte veiunderlag visualiserer dårlig og misvisende hvordan forholdene blir for eksisterende naboer. Det er ikke markert hvor veisnittene er tatt eller hvordan ny vei løses mot eksisterende nabotomter eller deres avkjørsler. Videre er det usikkert om planforslaget har avsatt tilstrekkelig veiskulder slik at snø og overvann kan håndteres på regulert vegformål og ikke må ta i bruk tilgrensende tomter. Veien er også for smal til at to biler kan møtes og følgelig vil passeringer få negative konsekvenser for avkjørsler og grøftekanter, herunder trafikkfarlige situasjoner for både myke og harde trafikanter, samt lekende barn.

Det fremgår av høringsdokumentene at veien er dimensjonert iht veiklasse B1 i Skien kommunes veinorm. Skien kommunes veinorm, punkt *04 Veier og parkering i boligområder, B1*, åpner for maksimalt 10 boenheter og en maksimalt veglengde på 100 meter. Veien slik den fremgår av planforslaget vil derimot være adkomstvei for 11 boenheter, og kartgrunnlaget viser en oppmålt avstand på 177 meter fra Frogner Ring til enden av vendehammeren i sør. Det fremgår heller ikke at det er avsatt møteplasser for hver 50 meter slik kravene tilsier. Planforslaget tilfredsstiller således ikke gjeldende vegnorm på en rekke punkter.

Videre vil det faktum at veien ikke vil bli kommunal få flere negative konsekvenser. Veien vil serve 11 eneboliger og vil ikke bli brøytet av kommunen, avfallsdunker må settes helt ut til hovedveien (Frogner ring), samt at veien må vedlikeholdes privat. Konsekvensen av dette vil være at det en dag hver uke, når rest-og matdunkene tømmes, vil det stå 22 avfallsdunker ved Frogner ring, og for øvrige tømmedager vil det stå 11 avfallsdunker. Dersom boligene har sekundærleiligheter vil antallet øke, og vi kan i verste fall få ytterligere 16 eller 8 dunker ved Frogner ring på tømmedagene. Det fremgår heller ikke at det i forslaget er satt av plass til disse avfallsdunkene, og de vil presumptivt bli plassert i grøftekanter, noe som gir et trafikkfarlig og svært uoversiktlig kryss for trafikanter.

Hel Heim Arkitektur AS

Sivilarkitekt MNAL Margaret Staurheim Hellkås
msh@helheimarkitektur.no www.helheimarkitektur.no
Org.nr. 923 175 776 MVA

Overvann

Naboene bemerker at det til tider med regn samler seg mye vann i landbruksarealet på østsiden av reguleringsområdet, dette vil forventet forverres da det etableres ytterligere tette flater i denne dalsiden.

Hensikten bak en reguleringsplan er at involverte parter og naboer skal ha en forutsigbarhet for eiendommene sine. Naboene kjøpte/bygde sine boliger i den tro at de ubebygde nabotomtene ville ha de samme forutsetningene som dem. Innvilges et forslag, som bryter så vesentlig med gjeldende planbestemmelser, vil det svekke hele hensikten bak tidligere reguleringsprosesser og skape en uheldig presedens for framtidige reguleringssaker.

Avslutningsvis anmodes det på det sterkeste om at utvalg for teknisk sektor gjennomfører en befaring av det aktuelle området før saken tas opp til behandling. En befaring vil vise at planforslaget som foreslått vil ha vesentlige negative konsekvenser for nærområdet, samt påføre berørte naboer store ulemper som er langt over hva som er påregnelig.

På vegne av grunneiere:

Frogner ring 44, g/b.nr.: 62/31: Rita Backe og Per Olav Hole

Frogner ring 50, g/b.nr.: 62/311: Jonas Sølland Hogstad

Frogner ring 52, g/b.nr.: 62/310: Stein Løberg

Frogner ring 56, g/b.nr.: 62/491: Ian Bentley

Frogner ring 54, g/b.nr.: 62/203: Eric Johanson

Frogner ring 45A, g/b.nr.: 62/494: Andre Bjerkseth og Sara Hansen

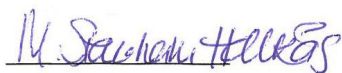
Frogner ring 45B, g/b.nr.: 62/92: Stian Heidal Oredalen og Malin Lundtveit Haugan

Frogner ring 42, g/b.nr.: 62/425: Gry Hovland

Frogner ring 40, g/b.nr.: 62/119: Bård Humlen Elstrøm og Lise Humlen

Frogner ring 38B, g/b.nr.: 62/217: Tore Lien og Tove Gofjell

Med vennlig hilsen



Margaret Staurheim Hellkås

Sivilarkitekt MNAL

Hel Heim Arkitektur AS

Vedlegg:

Perspektiv 1-7

Hel Heim Arkitektur AS Sivilarkitekt MNAL

Margaret Staurheim Hellkås

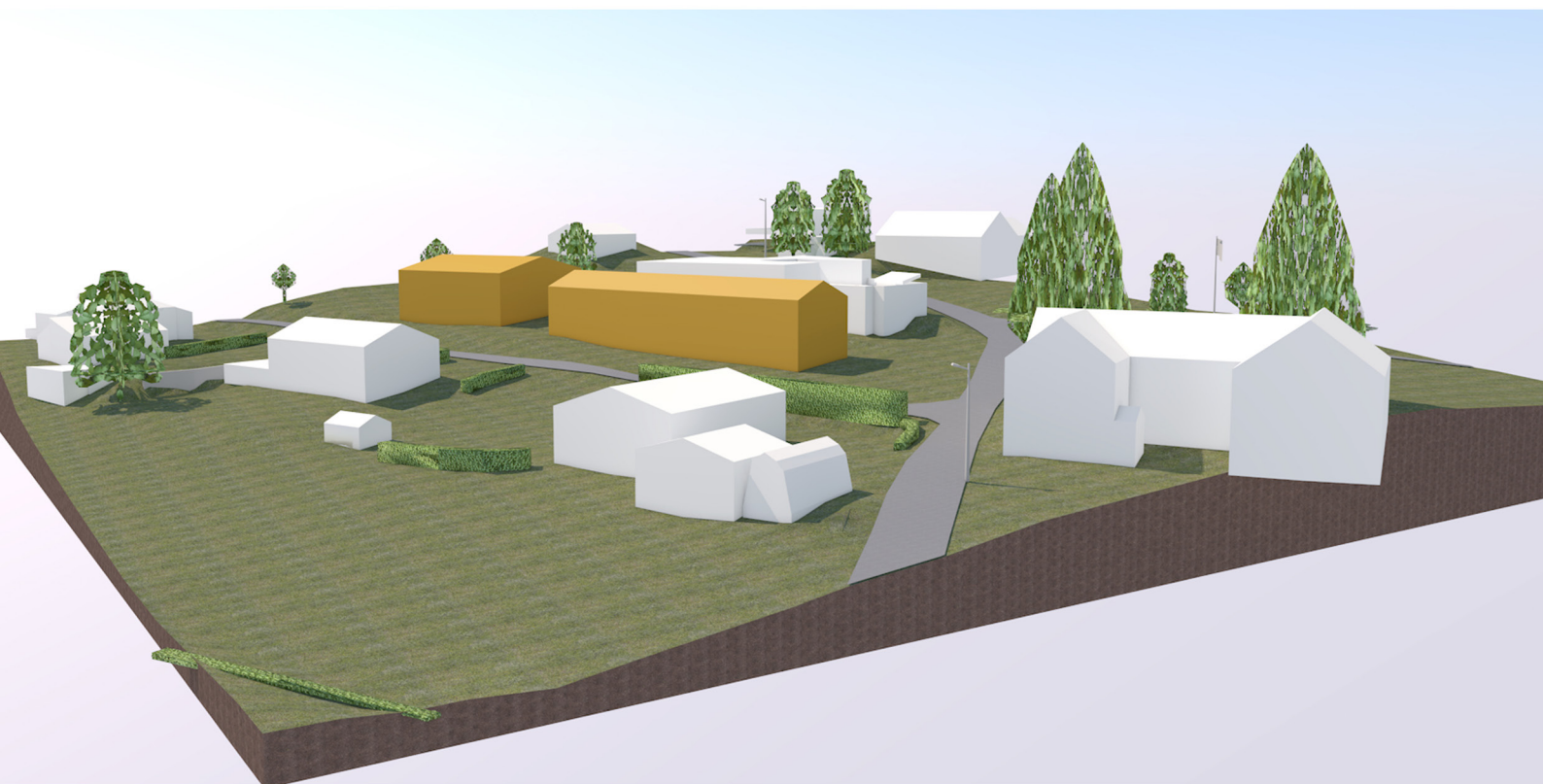
msh@helheimarkitektur.no www.helheimarkitektur.no

Org.nr. 923 175 776 MVA



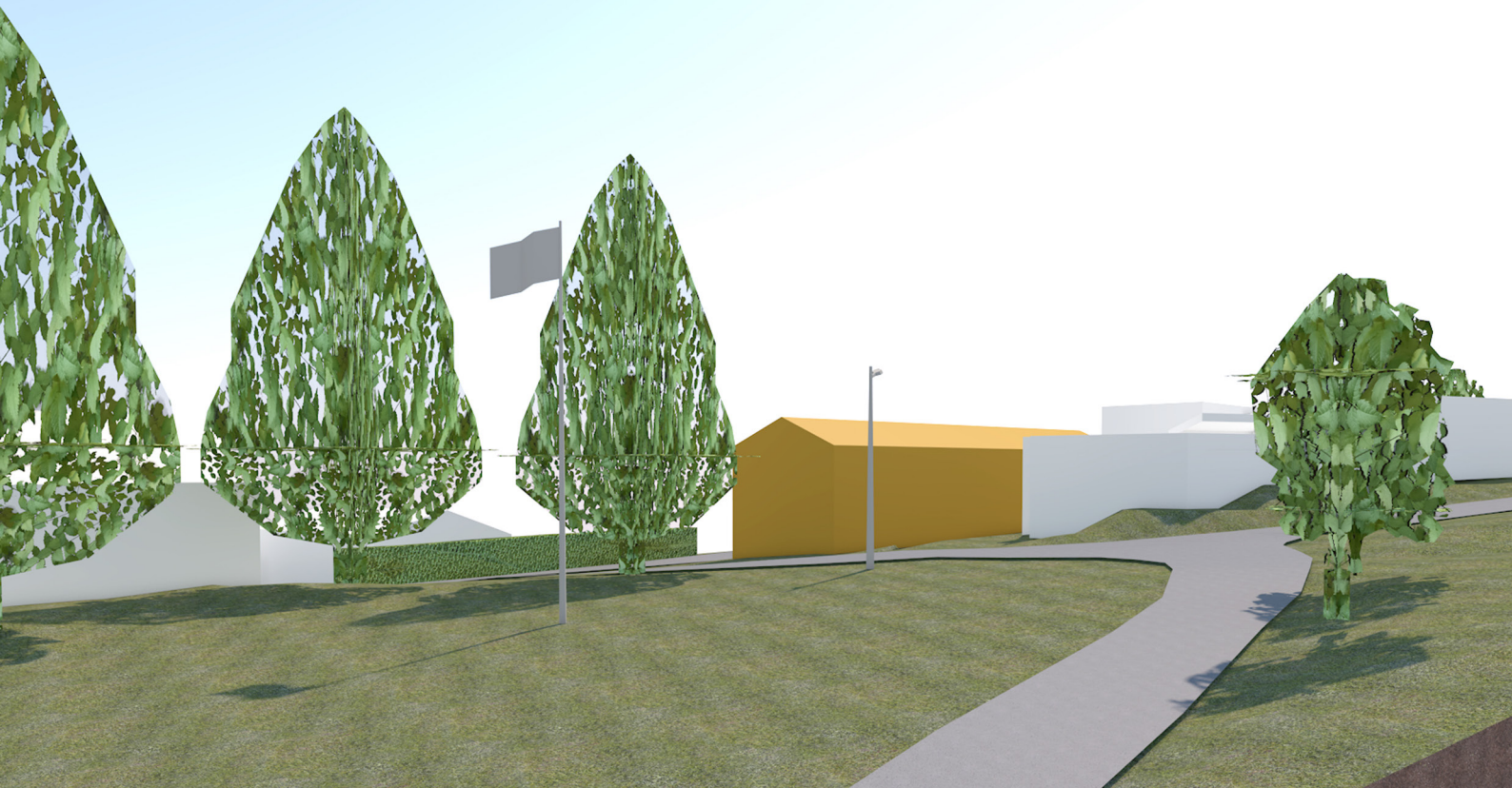
FROGNER RING
 Perspektiv fra øst

**HEL
HEIM**
 ARKITEKTUR



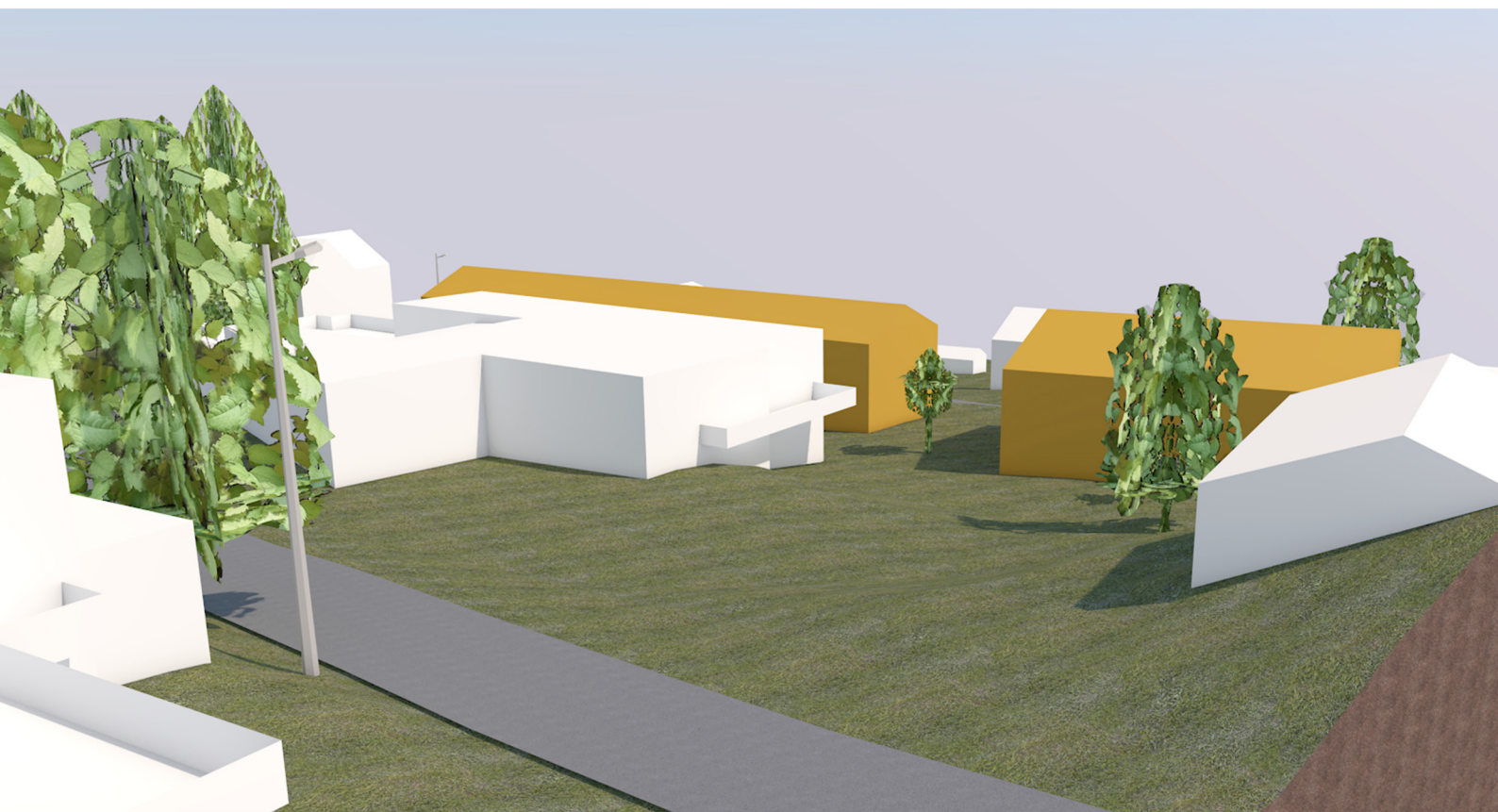
FROGNER RING
 Perspektiv fra øst

**HEL
HEIM**
 ARKITEKTUR



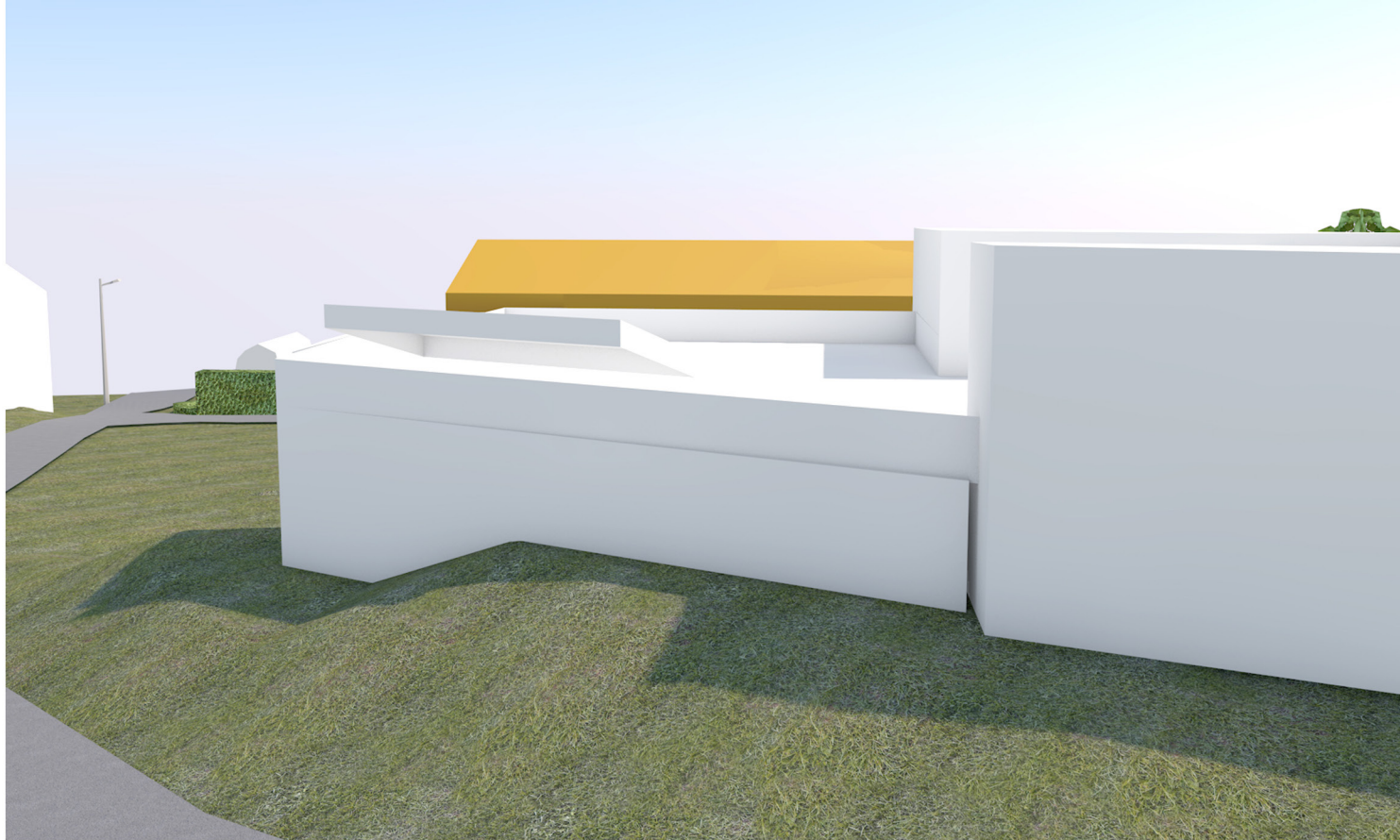
FROGNER RING
Perspektiv fra nord

**HEL
HEIM**
ARKITEKTUR



FROGNER RING
Perspektiv fra vest

**HEL
HEIM**
ARKITEKTUR



FROGNER RING
Perspektiv fra vest

**HEL
HEIM**
ARKITEKTUR



FROGNER RING
Perspektiv fra øst

**HEL
HEIM**
ARKITEKTUR



FROGNER RING

Perspektiv fra sør

**HEL
HEIM**
ARKITEKTUR



SKIEN KOMMUNE
Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato: 29.04.2024

Deres dato:

Vår referanse 24/06369-5

Deres referanse: 23/48942 - 23

Vår saksbehandler: Kristine Gisholt

Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nordre Frogner - planID 2019007 - Skien kommune(revidert og gjeldende)

Telemark fylkeskommune viser til oversending datert 21. februar 2024 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nordre Frogner i Skien kommune. Frist for innspill til varselet er satt til 15. april 2024.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger og lekeareal.

Planområdet er på ca. 11,5 daa, er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og friområde med hensynssone landskap. Området er regulert til veg, felles parkering, boligformål og nærlekeplass i gjeldende reguleringsplan for Nordre Frogner, vedtatt 21. januar 1999. Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til innspill i samsvar med Plan- og bygningsloven § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder. Innspill fra fylkeskommunen blir gitt med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokument.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar interessene til barn og unge i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen avgrenser ikke Statsforvalterens tilgang til å fremme innsigelse.

Fylkeskommunens innspill til varselet

Fylkeskommunen vil i punkta nedenfor kommentere på de delene av planarbeidet som gjelder våre ansvarsområder:

Barn og unges interesser i planlegging

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverk og nasjonale retningslinjer, jf. pbl §§ 1-1 og 3-1, RPR barn og planlegging pkt. 4 og 5, samt forvaltningsloven § 17.

Planområdet omfatter i størst et regulert friområde på ca. 1,9 daa som var satt av til nærlekeplass for offentligheten. Vi viser i den forbindelse spesielt til RPR barn og unge punkt 5 d:

*Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes **fullverdig erstatning**. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*

Fylkeskommunen er opptatt av at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen, og dersom det likevel blir en reguleringsendring slik den foreligger, ber vi om at det utarbeides en landskapsplan der kommunens barnetalsperson høres og involveres, og at dette kommer frem av saken.

Behovet for snøopplagring må ikke komme i konflikt med beplantning og møblering, og vi ber om at dette kommer frem av landskapsplanen.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Planforslaget legger opp til småhusbebyggelse og stiller krav til saltak på ny bebyggelse, noe som er i tråd med kulturarv sitt innspill til varsel om oppstart. Dette er positivt sett i forhold til tilpasning til kulturmiljøet og kulturlandskapet på Frogner og i Gjerpensdalen.

Avslutningsvis

Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid.

Med hilsen

Jon Steinar Tufte
fylkessjef
Samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

STATENS VEGVESEN



SKIEN KOMMUNE
Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mina Helena Pindsle, 33372323

Uttalelse - offentlig ettersyn - Skien - 62/428 med flere - Nordre Frogner - reguleringsplan - planID 2019007

Det vises til oversendelse datert 21. februar 2024 med vedlegg.

Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av gbnr. 62/428 m.fl. Nordre Frogner i Skien kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting gjennom boligbebyggelse innenfor eksisterende boligfelt, herunder 8 nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. På denne måten søker man å få realisert det aktuelle arealet, da gjeldende reguleringsplan for området ikke har blitt fulgt opp.

Reguleringsplanen har tidligere vært på offentlig ettersyn og vi (daværende Fylkesmannen i Vestfold og Telemark) uttalte oss til saken i brev av 4. november 2020. Etter høringen stanset kommunen planprosessen midlertidig, da man i løpet av høringen var blitt gjort oppmerksom på flere feil og mangler i plankart og reguleringsbestemmelser. I juni 2023 ble det sendt nytt varsel om oppstart av planarbeid for området. Det foreliggende reguleringsforslaget samsvarer med tidligere planforslag på en rekke punkter.

Planområdet utgjør om lag 11 dekar og er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til boligformål, mens et mindre område i øst og syd er avsatt til friområde. I gjeldende reguleringsplan for Nordre Frogner (planID 734) er området regulert til boligbebyggelse og kjøreveg. Ny plan skal erstatte deler av forannevnte reguleringsplan.

Fagavdelingenes rolle

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser samt 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. Samarbeidsavtalen videreføres



inntil videre med Telemark fylkeskommune. 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 som er i strid med vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer knyttet til barn og unges interesser.

For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Fagavdelingenes vurdering

Landbruk

Nedbygging av overflatedyrka jord

Deler av planområdet, herunder områder i nordvest og sydøst, er i AR5 registrert som overflatedyrka jord. Hvilken bruk arealet har på nåværende tidspunkt, herunder om jorda rent faktisk utnyttes til dyrking eller ei, samsvarer ikke alltid med arealets status i ressurskartleggingen. Imidlertid er det arealets status i ressurskartleggingen som skal legges til grunn for vurderingen. I AR5 er det aktuelle området oppgitt å være overflatedyrka mark og området vil beholde denne statusen inntil reguleringsplanen vedtas.

Planområdet har vært regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Nordre Frogner siden 1999, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealbruken anses følgelig som avklart i overordnet plan. Det hefter noe usikkerhet ved når området ble avsatt til boligbebyggelse, men det er i alle tilfelle på det rene at det har ligget inne i arealdelen med boligformål siden før 2018. Siden det ble besluttet at området skulle bebygges, har regjeringen vedtatt en oppdatert og strengere jordvernstrategi. I revidert strategi av 26. mai 2023 har jordvernmålet blitt ytterligere innskjerpet, og målet for omdisponering av dyrka mark er satt til maksimalt 2000 dekar per år. Dette målet skal nås innen 2030.

Videre fremgår det av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 pkt. 68 at regjeringen forventer at kommunene bidrar til å styrke jordvernet og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Av pkt. 69 følger det også at det ved revidering av kommuneplanens arealdel bør vurderes om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNF).

I lys av overnevnte føringer vil Landbruksavdelingen sterkt oppfordre kommunen til å vurdere om deler av arealet som planlegges bebygd, herunder området registrert som overflatedyrka jord, kan tilbakeføres til LNF-formål fremfor å bygges ned. En tilbakeføring vil være i tråd med de nasjonale forventningene og bidra til å styrke beredskapen lokalt og regionalt med hensyn til matproduksjon.

Buffersone

Planområdet grenser til et område registrert som fulldyrka og overflatedyrka jord i øst. I bestemmelser og retningslinjer til Skien kommunes arealdel 2023-2035 stilles det i § 1.10.1 krav til at det ved reguleringsplanlegging skal settes av en buffersone i form av grøntstruktur på 15 meter mellom byggeformål og dyrka mark.

Planforslaget legger ikke opp til buffersone mellom boligbebyggelsen og den tilgrensende dyrka jorda i øst, og er følgelig direkte i strid med overnevnte planbestemmelse. På bakgrunn av telefonkontakt med kommunen, forstår vi det slik at årsaken til denne motstriden er at planprosessen ble startet opp lenge før kommuneplanens arealdel ble revidert, og således før §



1.10.1 ble vedtatt. Vi vil imidlertid påpeke at det er kommunens ansvar å påse at reguleringsforslag er i samsvar med overordnet plan. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel ble vedtatt 25. mai 2023 og man har i så måte hatt relativt god tid til å tilpasse planforslaget til revidert kommuneplan. Etter vårt syn utgjør det en klar mangel ved planen at den ikke følger opp kommuneplanens arealdel hva gjelder buffersone mot dyrka mark.

I samtaler med kommunens saksbehandler har det blitt vist til at hele eller deler av området i øst ikke rent faktisk er dyrket på nåværende tidspunkt, samt at det dreier seg om et mindre område inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse i øst og vest. Etter det vi forstår anfører kommunen at det reelle behovet for buffersone ikke er påtakelig, da området er lite praktisk å drive landbruksdrift på. Vi er ikke uenige i at andre arealer må anses mer velegnet for landbruksdrift i større skala, men vil samtidig minne om at også mindre og vanskeligere tilgjengelige områder kan være aktuelle å dyrke opp i en fremtid preget av uforutsigbarhet og dertil økt fokus på matsikkerhet. Statsforvalterens fagavdelinger ser at det i områder hvor boligbebyggelse legges tett på landbruksområder ofte oppstår konflikter, fortrinnsvis knyttet til støv, støy, lukt og bruk av sprøytemidler. Slike konflikter er negativt både for beboere og landbruket, men også for kommunen. En buffersone er et effektivt virkemiddel for å forhindre slike konflikter, og vi anbefaler at kommunen stiller krav om at dette sikres i planen.

ROS-analyse og overvann

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en ROS-analyse i henhold til DSBs veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017) og det er utarbeidet et eget notat om overvann. I ROS-analysen fokuseres det på urban flom/overvann og skred som mulige uønskede hendelser. Faren for urban flom/overvann vurderes som en hendelse med middels sannsynlighet, mens sistnevnte vurderes som lite sannsynlig.

I både ROS-analysen og overvannsnotatet foreslås det flere risikoreduserende tiltak, herunder blant annet å sikre areal til en tilstrekkelig bred grøft for overvann langs adkomstvei, krav om teknisk plan, samt at avbøtende tiltak skal sikres i reguleringsbestemmelsene. I overvannsnotatet vises det blant annet konkret til at grøfta bør etableres med pukk og ikke asfalt, slik at den både kan lede og fordrøye overvann. Det trekkes også frem at det kan være aktuelt å etablere et fordrøyningsmagasin, og at alternativer til dette vil kunne være å blant annet sette begrensninger for hvor mye tette flater hver tomt kan bebygges med.

Reguleringsbestemmelsene § 2.1.1 stiller krav om at teknisk plan for blant annet overvannshåndtering skal foreligge før byggetillatelse gis. Det fremholdes at tretrinnsprinsippet skal legges til grunn for overvannshåndtering og at området med hensynssone H190 skal opparbeides som fordrøyningsområde. Området med hensynssonen er markert på plankartet og omfatter en smal stripe på vestlig side av adkomstveien (KV2). I tillegg heter det i § 3.1 bokstav l) at maksimalt 50 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, jf. punkt 2.1. Til hensynssonen H190 er det knyttet en egen bestemmelse i § 4.3 som blant annet stadfester at området skal benyttes til utvidet dreneringsgrøft for oppsamling av overvann. Endelig er det rekkefølgebestemmelser i § 5.1 som stiller vilkår om at fordrøyningsanlegget må være ferdig opparbeidet før boligbebyggelsen tas i bruk.

Miljøavdelingen anser at overvannshåndtering er ivaretatt i planen på en tilfredsstillende måte. Vi viser for øvrig til NVEs vurderinger, som flom- og skredmyndighet.



Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
plansjef

Mina Helena Pindsle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen - Transport og samfunn

Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua
Postboks 1010 Nordre Ål

3702 SKIEN
0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER