



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/15897
PlanID: 2007

Reguleringsplan for Grenlandsporten

<Detaljreguleringsplan>

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Grenlandsporten, godkjent av Bystyret 31.08.2023 i sak 02/23

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 31.08.2023 i sak 02/23.
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 31.03.2023 i sak 50/23.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 23/15897 - 8)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 18.04.2023 i sak 11/23.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 22/14594-9)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 08.09.2023, med frist for eventuelle klager er satt til 29.09.2023.

02/23 Sluttbehandling - Detaljregulering for Grenlandsporten - planid 2007

Bystyret 31.08.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Grenlandsporten, med plankart sist datert 1.3.2023 og bestemmelser sist datert 28.03.2023.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113. Den delen av Reguleringsplanen for Lønnebakke som berøres av ny plan vil ved godkjenning oppheves.

Behandling

Oversendelsesforslag fra Hilde F. Andersen, MDG:

Bystyret oppfordrer til at arealer på nærings- og handelsområdet beplantes i størst mulig grad for å løse overvannsproblematikk og gjøre området trivelig og tiltalende for kunder og ansatte. Tilsvarende oppfordres til at området blir mest mulig selvforsynt med energi.

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

Oversendelsesforslag fra Hilde F. Andersen, MDG vedtatt mot 3 stemmer fra FrP.

BYST - 02/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Grenlandsporten, med plankart sist datert 1.3.2023 og bestemmelser sist datert 28.03.2023.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113. Den delen av Reguleringsplanen for Lønnebakke som berøres av ny plan vil ved godkjenning oppheves.

Bystyret oppfordrer til at arealer på nærings- og handelsområdet beplantes i størst mulig grad for å løse overvannsproblematikk og gjøre området trivelig og tiltalende for kunder og ansatte. Tilsvarende oppfordres til at området blir mest mulig selvforsynt med energi.

50/23 Sluttbehandling - Detaljregulering for Grenlandsporten - planid 2007

Utvalg for miljø og byutvikling 31.08.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Grenlandsporten, med plankart sist datert 1.3.2023 og bestemmelser sist datert 28.03.2023.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113. Den delen av Reguleringsplanen for Lønnebakke som berøres av ny plan vil ved godkjenning oppheves.

Behandling

Forslag fra Hilde F. Andersen, MDG:

Det legges til følgende presiseringer i Pkt 2.2.a :

- Med "interne veger" menes også fortau og gangakser med universell utforming
- Grad av beplantning skal minimum tilsvare illustrasjon i vedlegg til saken.

Votering

Forslag fra Hilde F. Andersen, MDG falt med 3 stemmer, MDG, Rødt og KrF.

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

UMB - 50/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Grenlandsporten, med plankart sist datert 1.3.2023 og bestemmelser sist datert 28.03.2023.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113. Den delen av Reguleringsplanen for Lønnebakke som berøres av ny plan vil ved godkjenning oppheves.



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/15897 - 8
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 22.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for miljø og byutvikling	

Sluttbehandling - Detaljregulering for Grenlandsporten - planid 2007

Bakgrunn for saken

Ved regulering av Lønnebakke Næringsområde i 2015-2019 ble det fremmet et ønske fra planforslagsstiller å etablere en dagligvarebutikk innenfor planområdet. Hensikten var å betjene ansatte på næringsområdet, trafikanter på E18, hyttebeboere samt lokalbefolkningen i Langangen. Ved høring ble det fremmet innsigelser til planforslaget knyttet til handel. Etter behandling av saken hos Statsforvalteren og senere Kommunal- og moderniseringsdepartementet ble muligheten for en dagligvareforretning tatt ut av reguleringsplanen. I departementets uttalelse het det bl.a. at *en dagligvareforretning på inntil 1500 m² på Lønnebakke vil etter departementets vurdering konkurrere med Langangen som lokalsenter. En detalj- eller dagligvarehandel her vil være bilbasert, og ikke tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.* Ulike forsøk på å drive lokalbutikk i Langangen, innenfor arealet satt av til lokalsenter, har de senere årene endt i konkurs og nedleggelse. Dette viser at kundegrunnlaget og plasseringen ikke er tilstrekkelig/optimal for å drifte en dagligvarebutikk. Konsekvensen er at lokalsamfunnet i dag står uten et dagligvaretilbud, og det er isteden etablert en byggevareforretning i lokalet til de tidligere lokalbutikkene. Saken har vært løftet til Formannskapet, som i sak 6/22 den 27.1.2022 vedtok at det gjennom en detaljregulering kunne legges til rette for etablering av et varig dagligvaretilbud på Lønnebakke. Dette for å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter. Planforslaget følger opp dette vedtaket.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Grenlandsporten, med plankart sist datert 1.3.2023 og bestemmelser sist datert 28.03.2023.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113. Den delen av Reguleringsplanen for Lønnebakke som berøres av ny plan vil ved godkjenning oppheves.

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en dagligvareforretning på inntil 1500 m² inkl. lager. Dagligvareforretningen kan etableres på felt BAA1, BAA2 eller BAA5, som det fremgår av forslag til plankart og bestemmelser. Formål og bestemmelser for feltene som er angitt i tidligere reguleringsplan (Lønnebakke næringsområde, planID 1113) videreføres uten endring. Dette omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse herunder Industri-, handverks og lagervirksomhet (1300), Kontor (1310), Hotell / overnatting (1320), Beverting (1330), Industri (1340), Bensinstasjon / veiserviceanlegg (1360), Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560), Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590).

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til næringsformål. Området er også detaljregulert til næringsområde i reguleringsplan for Lønnebakke næringsområde (planID 1113), med kombinert formål *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål*. For nærmere beskrivelse av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 vises det til planbeskrivelsen.

Høring og offentlig ettersyn – merknader

Det ble kun mottatt merknader fra offentlige instanser ved høring og offentlig ettersyn, hvorav en innsigelse.

Følgende myndigheter har sendt merknader til saken:

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
3. Statens Vegvesen
4. Larvik kommune
5. Samferdselsdepartementet

Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Larvik kommune ga alle sin tilslutning til planforslaget slik det forelå på høring. Det er derfor ikke gitt noen utfyllende kommentar fra rådmannen til disse, men det vises til vedlegget *Merknader til høring og offentlig ettersyn*, hvor samtlige merknader, protokoller og kommentarer er samlet i sin helhet.

Innsigelse fra Statens vegvesen

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmet Statens vegvesen innsigelse til planforslaget. Statens vegvesen viser til innsigelsessaken i reguleringsplan for Lønnebakke næringsområde, hvor spørsmålet om dagligvarehandel ble avgjort av KMD i brev av 15. april 2020. De hevder at planforslaget er i strid med nasjonale og regionale interesser. Statsforvalteren som samordningsmyndighet av statlige innsigelser fikk avskåret innsigelsen i brev den 22. juni. I brev datert 4. juli 2023 ber Statens vegvesen om at Samferdselsdepartementet tar opp saken med Kommunal- og distriktsdepartementet, med anmodning om at departementet innkaller planen etter plan- og bygningsloven § 12-13. Dette fordi betingelsene for å kunne avskjære innsigelsen etter Statens vegvesens vurdering

ikke var oppfylt. De påpeker videre at Statsforvalteren ikke omtaler forholdet til innsigelsessaken i 2020, og bemerker at de baserer sin avskjæring på generelle politiske føringer fremfor en nylig avgjørelse i en konkret innsigelsessak. Den 18. august konkluderer Samferdselsdepartementet, etter en helhetlig vurdering, at det ikke foreligger tilstrekkelig grunn til å ta anmodningen fra Statens vegvesen til følge. Statsforvalterens avskjæring gjør at planforslaget kan legges frem for politisk sluttbehandling uten innsigelser.

Rådmannens vurdering:

Hovedvegssystemet til Porsgrunn fra Vestfold har tilpasset seg den stadig økende trafikkmengden på vegstrekningen gjennom etappevis utbygging. Tidligere gikk hovedvegen gjennom selve tettstedet og opp Korketrekkeren (fv. 3260), for deretter å gå via Kobledalen over Ønna på ny høybru. Denne koblet seg i neste utbyggingsfase på ny E18 fra Vestfold grense til Langangen for noen år tilbake. Nå bygges videreføringen av ny firefelts motorveg fra Langangen til Bamble kommune, i tråd med nylig vedtatt reguleringsplan og med mål om åpning i 2025/26.

Tidligere lå lokalbutikken langs fv. 3260 nærmere Ønna, før den etter bygging av dagens E18-bru flyttet seg nærmere Kobledalen i Langangen, hvor tidligere E18 fra Vestfold knyttet seg på den nye brua. Etter åpning av ny firefelts motorvei fra Vestfold til Langangen forsvant gjennomfartstrafikken og mye av kundegrunnlaget til butikken falt dermed bort. Forsøk på flere (og det som har vist seg å være kortvarige) etableringer de senere år viser at tettstedet alene ikke er stort nok til å sikre livsgrunnlaget for en dagligvare. Resultatet er at Langangen i dag står uten et dagligvaretilbud. For å ivareta og styrke Langangen som bosted må tettstedet kunne tilby viktige funksjoner som skole, arbeidsplasser og dagligvarer. Men på tross av at skolen nylig er oppgradert, nye boligtomter er ferdigregulert, og nye arbeidsplasser snart vil etableres på det nye næringsområdet er det ikke grunnlag for å etablere en dagligvarebutikk innenfor lokalsenteravgrensningen i kommuneplanens arealdel. Dette viser at tettstedet alene ikke er stort nok for å sikre etablering av en dagligvare. Skal Langangen få en dagligvareforretning må også reisende langs E18 bidra til å sikre kundegrunnlaget som trengs for en slik etablering. Planforslaget har til hensikt å sikre dette.

Overordna føringer og Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) avgjørelse

Etter vedtaket i KMD i 2020 har ordfører svart på en interpellasjon i Bystyret om behovet for en dagligvare i Langangen, hvoretter Formannskapet i sak 6/22 den 27. januar 2022 vedtok at gjeldende reguleringsplan på Lønnebakke kunne endres snarest mulig for å sikre tettstedet en slikt tilbud. Interpellasjonen i Bystyret og vedtaket i Formannskapet kom etter at siste forsøk på å få til en dagligvarebutikk i Langangen lokalsenter måtte stenge døren og legge ned. Mens planarbeidet for Lønnebakke næringsområde pågikk var det to ulike drivere som prøvde seg, men som begge måtte legge ned etter kort tids drift. Det tidligere butikklokalet stod deretter tomt en periode, før det ble omdisponert til trelast og byggevarer.

Rådmannen i Porsgrunn kommune viser til beskrivelsen av dagens situasjon over, og støtter Statsforvalterens avskjæring og senere Samferdselsdepartementet avslag på klage fra SVV, som blant annet begrunnes med at de statlige retningslinjene for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal praktiseres slik at de er tilpasset regionale og lokale forhold. Lokalsamfunnet Langangen ligger et godt stykke fra sentrumstilbudene i både Porsgrunn og Larvik, og det lave innbyggertallet og den demografiske sammensetningen gjør stedet svært sårbart med tanke på videre utvikling. En dagligvarebutikk vil være med på å legge til rette for utvikling og vekst i et tettsted med lite tilflytting og aldrende befolkning, og bør derfor vektlegges særskilt.

Det er også gjort beregninger på at en dagligvareforretning på Grenlandsporten vil redusere utslipp fra transport sammenliknet med et fravær av et slikt tilbud. Dette forklares med at innbyggerne da må kjøre til enten Larvik eller Porsgrunn for å handle sine dagligvarer. Dette fremkommer av en handelsanalyse utarbeidet av fylkeskommunen. Analysen fulgte som vedlegg i planforslaget til Lønnebakke næringsområde. Etablering av en dagligvare vil dermed få en positiv effekt på å redusere utslipp fra transport, og samtidig bidra til å nå nullvekstmålet.

Trafikksikkerhet

I reguleringsplan for E18 Vestfold grense – Langangen, planID 1111, vedtatt i 2008, er det i plankart og bestemmelser lagt inn sammenhengende gang- og sykkelveg fra Langangen til Lønnebakke næringsområde, benevnt T3. Reguleringsplanen er realisert, og gang- og sykkelvegen er bygd i tråd med plan. Forslagsstiller var Statens vegvesen. Allerede i 2002 vedtok Stortinget nullvisjonen om ingen drepte eller hardt skadde i vegtrafikken. Rådmannen forutsetter derfor at nullvisjonen ble lagt til grunn ved regulering av ny E18 fra Vestfold grense til Langangen, og at veganlegget er bygget i tråd med plan. Dette må da bety at gående og syklende kan benytte det etablerte gang- og sykkelvegssystemet på en trygg og trafikksikker måte, enten det måtte være for å komme til arbeidsplassen på Lønnebakke, ekspressbussene på E18 eller ev. en ny dagligvarebutikk på Grenlandsporten.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes ikke å være behov for utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planlagte tiltak, og planforslaget vil dermed ikke utløse økonomiske bidrag fra kommunen. Økt sysselsetning som følge av etablering av ny dagligvare vurderes som en positiv konsekvens, da muligheter for arbeid kan føre til at flere velger å bosette seg i kommunen.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Etablering av dagligvaretilbud på Lønnebakke i Langangen bidrar til å redusere antallet lengre kjøreturer til og fra dagligvaretilbudet Langangens innbyggere i dag benytter, som er positivt med tanke på reduksjon i klimagassutslipp. Planforslaget i seg selv legger heller ikke opp til omdisponering og nedbygging av natur. Dette fordi planforslaget erstatter gjeldende plan, og hvor området er klargjort for bygging i tråd med denne.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at planforslaget kan vedtas slik det fremgår av saken og innstillingen.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	22/14594-9
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	18.04.2023

Forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, planID 2007 – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, datert 1.3.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113, vedtatt 14.3.2019. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 1.3.2023
2. Forslag bestemmelser, datert 1.3.2023
3. Forslag planbeskrivelse, datert 1.3.2023
4. Forslag illustrasjonsplan
5. Merknader til varsel om oppstart
6. Merknadsbehandling v/ forslagsstiller
7. Varsel om planoppstart
8. Formannskapet - Etablering av dagligvarehandel på Lønnebakke
9. Oppstartsmøte referat
10. Handelsanalyse, datert 12.11.2018

Forslagsstiller: Lønnebakke eiendom AS

Plankonsulent: COWI AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med planarbeidet er å åpne for etablering av dagligvareforretning ved Grenlandsporten.
- Planforslaget er i tråd med formannskapetets vedtak datert 27.1.2022, sak 6/22, som vedtok at det kunne startes opp et planarbeid med mål om å legge til rette for etablering av en dagligvarebutikk på Lønnebakke.
- Offentlige myndigheter varsler innsigelse til planarbeidet og viser til statlige føringer og regional plan for samordna transport og planlegging i Grenland. Langangen velforening stiller seg positiv til planforslaget.

Bakgrunn for planforslaget

Lønnebakke Næringsområde ønsket ved reguleringen av området i 2015-2019 å etablere en dagligvarebutikk på Lønnebakke. Hensikten var å betjene servicepunktet på E18, næringsområdet, gjennomgangstrafikken, hyttebeboere samt lokalbefolkningen i Langangen. Det ble fremmet innsigelser til planforslaget knyttet til handel, og etter behandling av saken hos Statsforvalteren og senere Kommunal- og moderniseringsdepartementet ble muligheten for en dagligvareforretning tatt ut av reguleringsplanen. I departementets uttalelse het det bl.a. «*En dagligvareforretning på inntil 1500 m² på Lønnebakke vil etter departementets vurdering konkurrere med Langangen som*

lokalsenter. En detalj- eller dagligvarehandel her vil være bilbasert, og ikke tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter».

Ulike forsøk på å drive lokalbutikk i Langangen, innenfor arealet satt av til lokalsenter, har de senere årene endt i konkurs og nedleggelse. Dette viser at kundegrunnlaget og plasseringen ikke er tilstrekkelig/optimal for å drifte en dagligvarebutikk. I dag er det etablert en byggevareforretning i lokalet til de tidligere lokalbutikkene.

Formannskapet vedtok den 27.1.2022, i sak 6/22, at det gjennom en detaljregulering kunne legges til rette for etablering av et varig dagligvaretilbud på Lønnebakke. Dette for å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter. Planforslaget følger opp dette vedtaket.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger nord for tettstedet Langangen i Porsgrunn kommune, ca. 10 km sørøst for Porsgrunn sentrum, og nær grensen til Larvik. Langangsfjorden ligger vest for området. Planområdet er avgrenset mot ny E18 i sør, og er en del av Lønnebakke næringsområde.

Planområdet dekker et areal på 55.400 m², som ferdig utviklet vil bli et viktig punkt på E18 mellom Oslo og Kristiansand for lokalbefolkningen, hyttefolket, Lønnebakke logistikk- og næringsområde og gjennomgangstrafikken på selve veien.



Beskrivelse av planforslaget:

Innenfor planområdet vil det være lagt til rette for en dagligvareforretning på inntil 1500 m² inkl. lager. Dagligvareforretningen skal etableres på felt BAA1, BAA2 eller BAA5, som fremgår av forslag til plankart og bestemmelser.

Formål og bestemmelser for feltene som er angitt i tidligere reguleringsplan (Lønnebakke næringsområde, planID 1113) videreføres uten endring. Dette omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse herunder Industri-, handverks og lagervirksomhet (1300), Kontor (1310), Hotell / overnatting (1320), Bevertning (1330), Industri (1340), Bensinstasjon / veiserviceanlegg (1360), Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560), Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590).

Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Langangen ligger utenfor bybåndet, og tetthetskrav knyttet til lokalsentersonen på 500 meter er vurdert som u hensiktsmessig. Lokalsenterformålet i Langangen er i stedet noe utvidet for å tilrettelegge for framtidig utvikling av lokalsenteret.

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Lønnebakke, planID 1113.

For nærmere beskrivelse av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 vises det til planbeskrivelsen.

Varsel om oppstart – merknader

Planoppstart ble varslet i avis og per brev, med høringsfrist 3. februar 2023. Innen høringsfristen utløp hadde forslagsstiller mottatt 6 merknader, hvorav 3 med varsel om innsigelse. De som kom med merknad var:

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune 03.02.2023
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 01.02.2023
3. Statens Vegvesen – Transport og samfunn 01.02.2023
4. Grenlands Næringsforening 03.02.2023
5. Bane NOR 27.01.2023
6. Langangen Vel 03.02.2023

Merknadene er å lese i sin helhet i vedlegg 5. I vedlegg 6 har forslagsstiller oppsummert og kommentert merknadene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 varsler Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, og Statens vegvesen innsigelse til planforslaget, som vurderer planforslaget til å være i strid med nasjonale og regionale interesser.

Statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland) er lagt til grunn for vurderingene. Det vises i merknadene til tidligere behandling av tidligere planforslag 27.04.2018, og til vedtak i Kommunal og moderniseringsdepartementet 15.04.2020.

Rådmannen vurderer at forslagsstiller har gitt utfyllende kommentarer til de mottatte merknadene, og slutter seg til disse. Ytterligere kommentarer fra rådmannen fremgår av vurderingen under.

Planforslaget:

Planforslaget er grundig beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg består planforslaget av plankart og reguleringsbestemmelser. Som grunnlag for utarbeidelsen av planforslaget er flere tema utredet, hvor en kort oppsummering av disse fremkommer i planbeskrivelsen.

I forhold til gjeldende reguleringsplan for næringsområdet er det kun dagligvareforretning som er nytt i planforslaget. De fleste tema er dermed allerede redegjort for i forrige planrunde, og innarbeidet i dette planforslaget. Dette gjelder: grunnforhold, støy, biologisk mangfold, trafikk, miljø og overvann, arkeologi og vann og avløp.

Rådmannens vurdering

Langangen er i dag et lokalsenter uten dagligvarebutikk, og med relativt sett ganske lang vei til nærmeste dagligvarebutikk, enten Larvik eller Porsgrunn ved Moheim. For å bli et mer robust lokalsamfunn bør Langangen sikres et mer varig dagligvaretilbud enn hva som har vært situasjonen de siste årene. Historien viser at Langangen som tettsted alene ikke er stort nok til å danne kundegrunnlaget som må til for at en dagligvare skal overleve over tid. Private aktører har prøvd seg uten å lykkes, og de store dagligvarekjedene uteblir. I dag har ikke Langangen noe tilbud, og der hvor butikken lå sist (innenfor lokalsenterformålet) er det i dag en byggevarebutikk. Nedleggelse og flytting av butikken i takt med utviklingen av E18 viser at en dagligvare trenger et større kundegrunnlag enn Langangen alene (465 innbyggere per 1.1.2022). Lønnebakke peker seg dermed ut som det naturlige stedet å legge en ny dagligvare.

Å tilby lokalbefolkningen et tilbud på Lønnebakke/Grenlandsporten vurderes derfor som robust og bærekraftig. Langangens innbyggere vil da få et dagligvaretilbud i Langangen, som igjen kan være en viktig premisse for å lykkes med realisering av de to boligområdene Solheim og Halvarp, styrke skolen, det lokale idrettslaget og lokalsamfunnet for øvrig. Samtidig viser handelsanalysen til fylkeskommunen at en etablering av en dagligvare på Lønnebakke gir kortere innkjøpsreiser for befolkningen i Langangen, som dermed vil bidra til reduksjon i utslipp av klimagasser. Langangen velforening er tydelig i sin merknad, og støtter planforslaget.

Rådmannen ser at forslagsstiller viser avstand fra de ulike boligområdene til Lønnebakke både i luftlinje og måling langs vei. Reell avstand er ca. 1 km fra dagens lokalsenter, som for mange vil bety bruk av bil når det skal handles. Likevel er gang- og sykkelveinettet etablert mellom

Langangen og Lønnebakke, og flere har gått til innkjøp av el-sykler de senere år. Myke trafikanter er dermed sikret i planforslaget.

Estetikk

Planforslaget viderefører premissene i gjeldende plan. Bygningene skal ha god estetisk utforming basert på bruk av varige materialer. Byggene skal være tilgjengelig for alle. Fleksibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov.

ROS-analyse

Rådmannen vurderer ROS-analysen til å være tilfredsstillende beskrevet, hvor viktige tiltak er foreslått sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes ikke å være behov for utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planlagte tiltak. Planforslaget vil dermed ikke utløse økonomiske bidra fra kommunen. Økt sysselsetning vurderes som en positiv konsekvens.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Etablering av dagligvaretilbud på Lønnebakke i Langangen bidrar til å redusere antallet lengre kjøreturer til og fra dagligvaretilbudet Langangens innbyggere i dag benytter, som er positivt med tanke på reduksjon i klimagassutslippet.

Konklusjon

For å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter er det viktig å få på plass et varig og godt dagligvaretilbud. Rådmannen vurderer at planforslaget, som bygger på prinsipløsningene i gjeldende reguleringsplan, er tilfredsstillende utredet og gjennomført. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan Grenlandsporten - PlanID 2007 - 1 gangs behandling

Arkivsak-dok.	22/14594
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	18.04.2023	11/23

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, datert 1.3.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113, vedtatt 14.3.2019. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 18.04.2023 sak 11/23

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, datert 1.3.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113, vedtatt 14.3.2019. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRENLANDSPORTEN
PORSGRUNN KOMMUNE
Plan ID 2007

ADRESSE COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
TLF +47 02694
WWW cowi.no

DATO 01.03.2023
SIDE 1/19
REF ID2007



Innholdsfortegnelse

1.	Forord.....	3
2.	Bakgrunn.....	3
3.	Planstatus	6
	ATP - Lokalsentre – lokale behov til daglig handel og tjenester	7
4.	Beskrivelse av planområdet	8
	Grenlandsporten	8
	Langangen –lokalsenteret uten dagligvarebutikk.....	9
	Grenlandsporten - Langangen	9
	Knutepunktet Grenlandsporten	10
	Hytteboere	10
	Naturlig stopp langs E18 sørover og nordover.	10
	Tilgjengelighet til dagligvare	10
	Næring / Handel	11
5.	Beskrivelse av planforslaget	12
	Naturmiljø	16
	Friluftsliv	16
	Enøk	16
	Sosial infrastruktur	17
	Grunnforhold.....	17
	Andre forhold.....	17
	Rekkefølgebestemmelser	17
6.	Virkninger av planforslaget	18
	Planforslaget og forholdet til ATP	18
	Forholdet til kommuneplanens arealdel	18
7.	Risiko- og sårbarhet	19
8.	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	19
9.	Vedlegg.....	19

1. Forord

Lønnebakke Næringspark AS har utarbeidet reguleringsplan for deler av Lønnebakke næringsområde i Langangen, Porsgrunn kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av dagligvareforretning innenfor næringsparken. Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i avisene TA den 4 januar 2023 med brev til berørte rettighetshavere, myndigheter og naboer. Merknadsfrist var den 3 februar 2023.

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av COWI AS ved Petter Andersen. Planmyndighet er Porsgrunn kommune, Oppstartsmøte avholdt 20.10.2022. Tiltakshaver er Lønnebakke Næringspark AS

2. Bakgrunn

Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av dagligvarehandel på Lønnebakke.

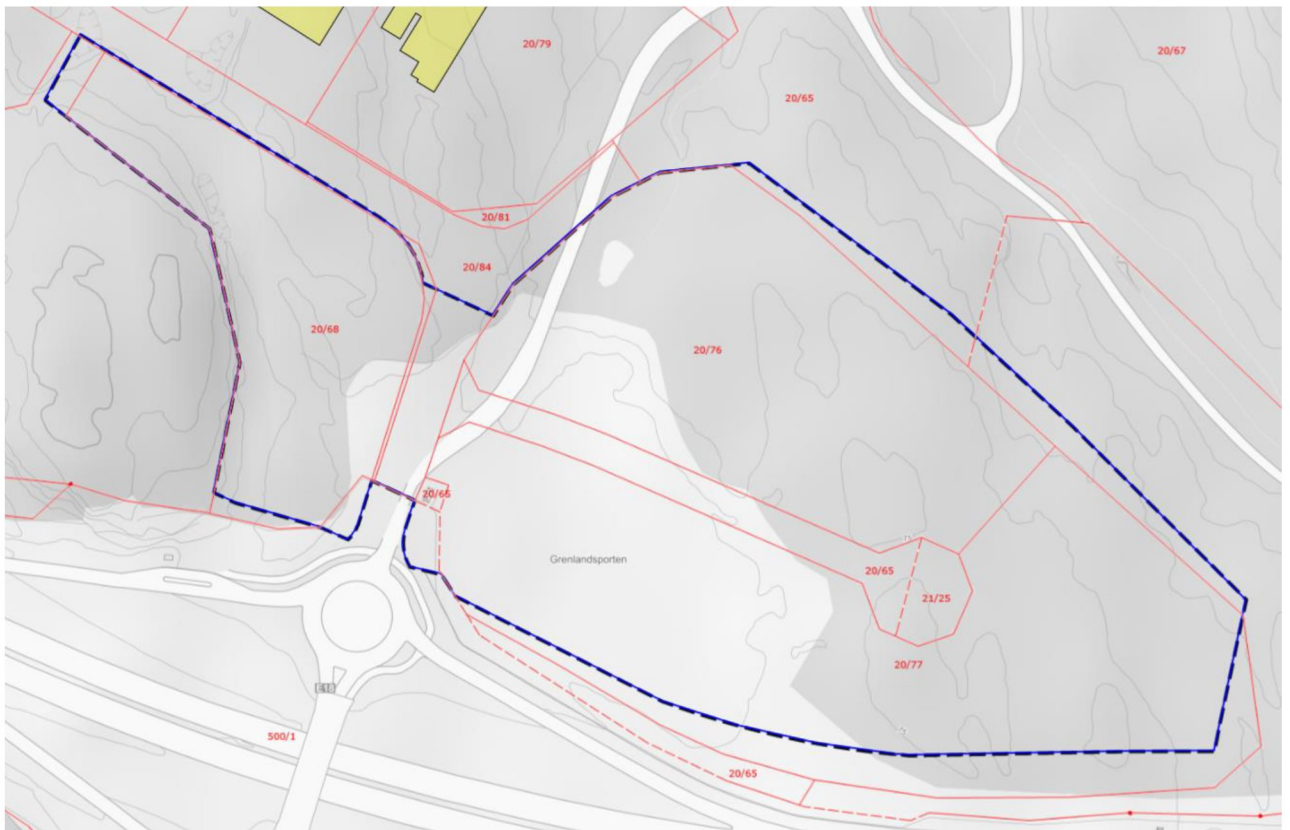
Forslag til reguleringsplan vil legge til rette for etablering av dagligvareforretning på 1.500 m² i samlokalisering med energistasjon, stor ladepark, kollektivterminal, bevertning, motell m.m hvor den naturlig hører hjemme. Dagligvareforretningen vil være et at flere etableringer som vil være med på å komplementere knutepunktet slik at det dekker de ulike behov som lokalbefolkningen, reisende, hyttebeboere og arbeidene har i sin hverdag.

I dag så har utviklingen vist at det ikke er drivverdige forhold på dagens lokasjon for en dagligvare. Plassering i forbindelse med næringsområdet, gjennomgangstrafikken på E18 og lokalsamfunnet Langangen i gang avstand, vil gi mulighet for en dagligvareforretning som er tilknyttet lokalsamfunnet.

Eierforhold

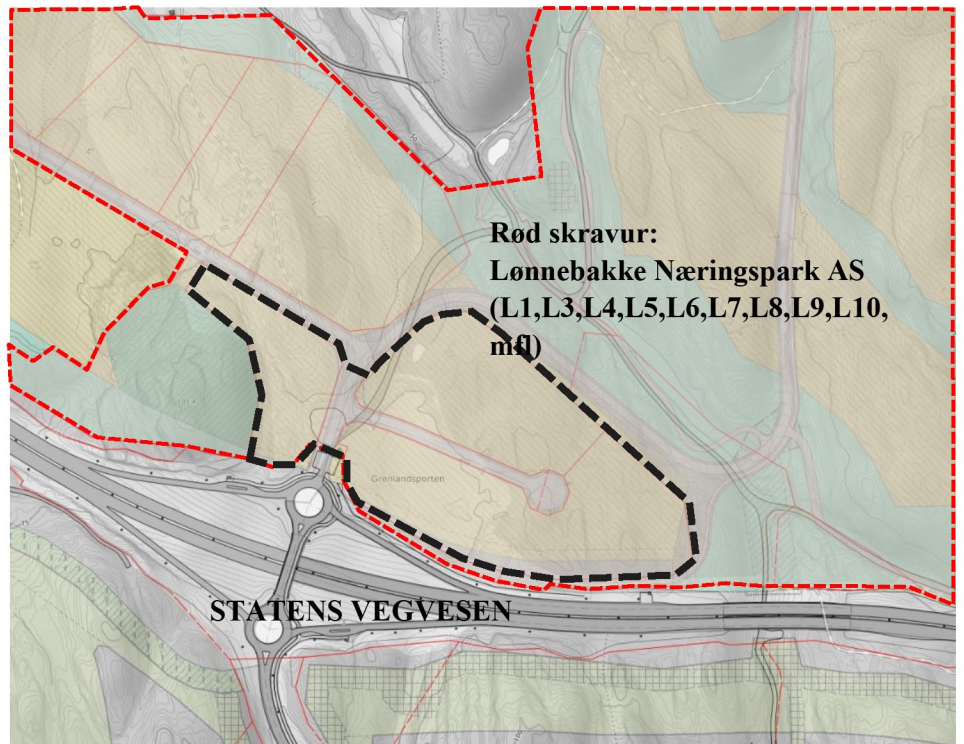
Reguleringsplanen omfatter følgende eiendommer.

Gnr/Bnr.	Eier	Merknad	
20/68	Lønnebakke 1 AS	Selskap eid av Lønnebakke Næringspark AS	Eiendommen inngår i planforslag
20/76	Lønnebakke 9 AS	Selskap eid av Lønnebakke Næringspark AS	Eiendommen inngår i planforslag
20/77	Lønnebakke 10 AS	Selskap eid av Lønnebakke Næringspark AS	Eiendommen inngår i planforslag
20/65	Lønnebakke Næringspark AS		Deler av eiendommen inngår i planforslag
21/25	Lønnebakke Næringspark AS		Deler av eiendommen inngår i planforslag
20/82	Lønnebakke Næringspark AS		Deler av eiendommen inngår i planforslag
20/84	Porsgrunn kommune	Kommunal veg	
500/1	Statens vegvesen	E18	



Kart: GeoInnsyn Porsgrunn kommune.

Skissen til høyre viser med rød skravur eiendommene som er eid av Lønnebakke Næringspark AS



**Rød skravur:
Lønnebakke Næringspark AS
(L1,L3,L4,L5,L6,L7,L8,L9,L10,
mfl)**

Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplan 2019

Lønnebakke Næringsområde ønsket ved reguleringen av området i 2015-2019 å etablere en liten dagligvarebutikk i knutepunktet. Hensikten var å betjene servicepunktet på E18, næringsområdet, gjennomgangstrafikken, hyttebeboere samt også lokalbefolkningen i Langangen.

Det var få innvendinger mot dette innad i kommunen, men etter behandling av saken hos statsforvalter og senere KMD ble denne muligheten for en dagligvareforretning tatt ut av planen. I KMDs uttalelse het det bl.a. «*En dagligvareforretning på inntil 1 500 m² på Lønnebakke vil etter departementets vurdering konkurrere med Langangen som lokalsenter. En detalj- eller dagligvarehandel her vil være bilbasert, og ikke tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter*».

Lokalbutikken i Langangen har etter flere forsøk på å drive dagligvarebutikk endt med konkurs og nedleggelse og i dag så er det etablert en byggevare forretningen i lokalene. Markedet har bevist at kundegrunnlaget og plasseringen ikke er tilstrekkelig for å drifte en dagligvarebutikk.

Formannskapsvedtak 2022

Formannskapet har i sak 6/22 - 2022, vedtatt en prinsippavklaring vedrørende etablering av dagligvare på Lønnebakke. «For å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter er det viktig å få på plass et varig og godt dagligvaretilbud. Formannskapet ber om at gjeldende reguleringsplan på Lønnebakke endres snarest mulig for å tillate en ordinær dagligvarebutikk.»

Formannskapets vedtak/innstilling

For å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter er det viktig å få på plass et varig og godt dagligvaretilbud. Formannskapet ber om at gjeldende reguleringsplan på Lønnebakke endres snarest mulig for å tillate en ordinær dagligvarebutikk.

Formannskapet antar at en slik dagligvarebutikk umulig kan ha nasjonal eller regional betydning. Formannskapet registrerer hva som er tillatt på andre tilsvarende områder i vår region. Langangen er en etablert og livskraftig bydel, men er som alle andre bydeler avhengig av et dagligvaretilbud. Dette vil også bidra til å utnytte regulerte boligområder og den oppussede skolen

Reguleringsplan vedtak 2020

Reguleringsplanforslaget som ble godkjent av bystyret 14.03.2019 og vedtatt av KMD 15.04.2020 etter mekling mellom stat og kommune ifm innsigelse til etablering av detaljhandel på inntil 1.500 m². Hvor resultatet ble at mulighet for detaljhandel ble tatt ut av planen.

Utbyggingsavtaler

Det er inngått utbyggingsavtale ifm reguleringsplan for Lønnebakke mellom Porsgrunn kommunen og Lønnebakke Næringspark AS datert 2021.

Vedtatt av ny reguleringsplan for Grenlandsporten vil ikke gi behov for ny eller justering av eksisterende avtale.

Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3. Planstatus

Kommuneplan

Langangen ligger utenfor bybåndet, og tetthetskrav knyttet til lokalsentersonen 500 meter er vurdert som uhensiktsmessig. Denne er fjernet, og Sentrumsformål i Langangen er i stedet noe utvidet for å tilrettelegge for framtidig utvikling av lokalsenteret.

Gjeldende reguleringsplaner

Plan id 1113 Reguleringsplan for Lønnebakke datert 09.09.2021, vedtatt i Utvalg for miljø og byutvikling 23.11.2021.

Tilgrensende planer

E 18 Vestfold grense – Langangen, Statens vegvesen (vedtatt 2008)

E 18 Langangen – Rugtvedt, Nye Veier AS

Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - 26.09 2014

Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utdrag av noen av retningslinjer som er av interesse for Grenlandsporten.

- Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.
- Knutepunkter for kollektivtrafikken bør ha gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler. Det bør legges til rette for innfartsparkering langs hovedlinjene for kollektivtrafikken. Tilrettelegging for innfartsparkering må sees i sammenheng med behovet for fortetting og effektiv arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter.
- Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.
- Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

Fylkeskommunale planer

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP) 17.06.14

ATP - Lokalsentre – lokale behov til daglig handel og tjenester

Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende fra området sentrene skal betjene. For Langangens sin del i dag er det lokale "behovet" ikke dekket mht dagligvarer, da det er ikke er mulighet for å dagligvarehandel i "lokalsentret".

ATP – regional planbestemmelse og krav til handel i lokalsentra

ATP har retningslinjer for kommunenes mulighet for å etablere nye lokalsentra med handel opp til 3.000 m² uten krav om handelsanalyse. Ved nye lokalsentra og/eller handel over 3.000 m² kreves dokumentasjon etter krav i retningslinje 8 i ATP.

Retningslinje 8 i ATP krever at lokalområdet defineres og vises i kommuneplanens arealdel.

- Handelsvirksomhet skal maksimalt ligge innen 300 meter fra busstopp på metrolinje.
- Områdene skal være koblet til det regionale gang- og sykkelveinettet.
- Lokalisering og avgrensning av areal til handel skal baseres på en dokumentasjon igjennom en handelsanalyse.

Unntak fra ATP – regional planbestemmelse

Punkt 4 i planbestemmelsen for handel og tjenesteyting i ATP defineres noen unntak:

- Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1.500 m² samlet bruksareal.
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

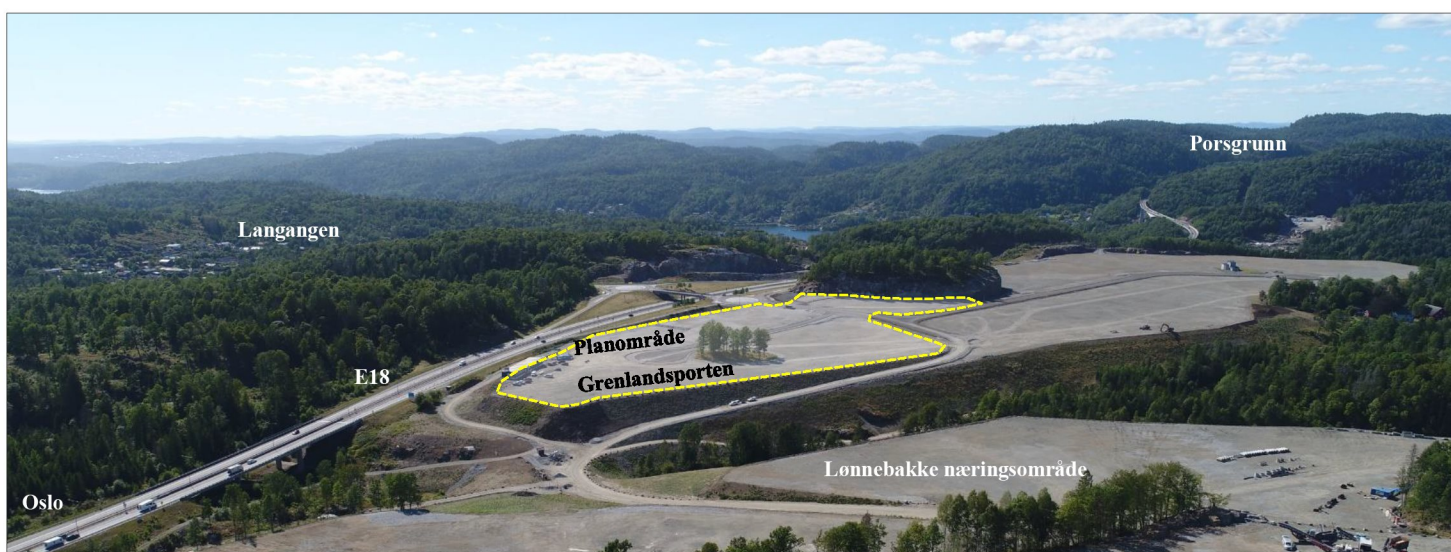
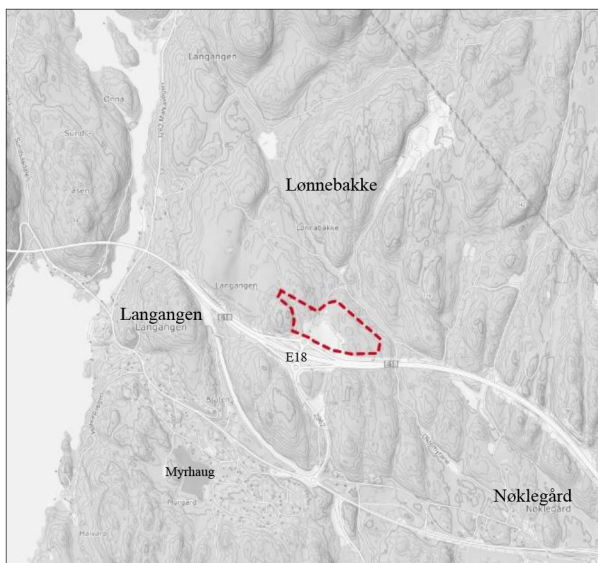
"Et slikt unntak kan f.eks. gis for lokalisering av dagligvarehandel i tilknytning til eksisterende boligområder, med tanke på å gi et bedre tilbud til de som ikke disponerer bil" (ref- fylkeskommunen).

4. Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Området Grenlandsporten ligger på Lønnebakke næringsområde i tettstedet Langangen og grenser inn mot E18 i sør. Området er en del av reguleringsplanen for Lønnebakke Næringsområde.

Planområdet dekker et areal på 55.400 m² som i fremtidig utvikling vil bli knutepunktet mellom E18 med gjennomgangstrafikken, avkjøringen til Langangen og porten inn til et større næringsområde. Knutepunktet vil bli utformet som serviceområde med flere



Grenlandsporten

Det er mye utvikling som skal skje på Grenlandsporten i årene som kommer. Mange nye arbeidsplasser skal skapes. Grenlandsporten er for Porsgrunn kommune et næringsområde som er viktig å få etablert. Området vil gi kommunen og regionen sårt tiltrengte arealer for næringsutvikling. Området er en god lokalisering for de bedrifter som velger å etablere seg her. Plasseringen har god tilknytning til E18 og Langangen tettsted. Som en konsekvens av næringsområdet vil lokalsamfunnet få tilført arbeidsplasser og aktivitet. Mer aktivitet vil igjen gi økt kundegrunnlag og forutsigbar drift av det som planforslaget legger til rette for, dagligvare.

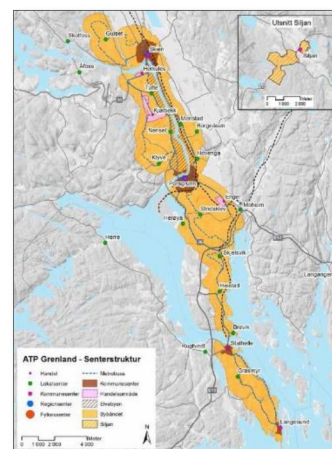
Bedrifter på næringsområde må ha tilgang på matvarer. Dagligvarer bidrar til mer attraktivt næringsområde ettersom bedrifter vil kunne benytte seg av tilbudet til sine kantiner, ansatte, kunder osv. Ansatte ved næringsområdet har mulighet til å handle på vei hjem, og slipper på den måten å legge turen innom sentrum i Porsgrunn/Grenland får å kjøpe sitt daglige brød.

Langangen –lokalsenteret uten dagligvarebutikk.

Lokalsentret Langangen trenger en levedyktig dagligvarebutikk. Kundegrunnlaget fra Langangen er ikke tilstrekkelig for å sikre drift ved på tidligere plassering av butikk, og den bør derfor suppleres med kundegrunnlag fra Grenlandsporten og E18.

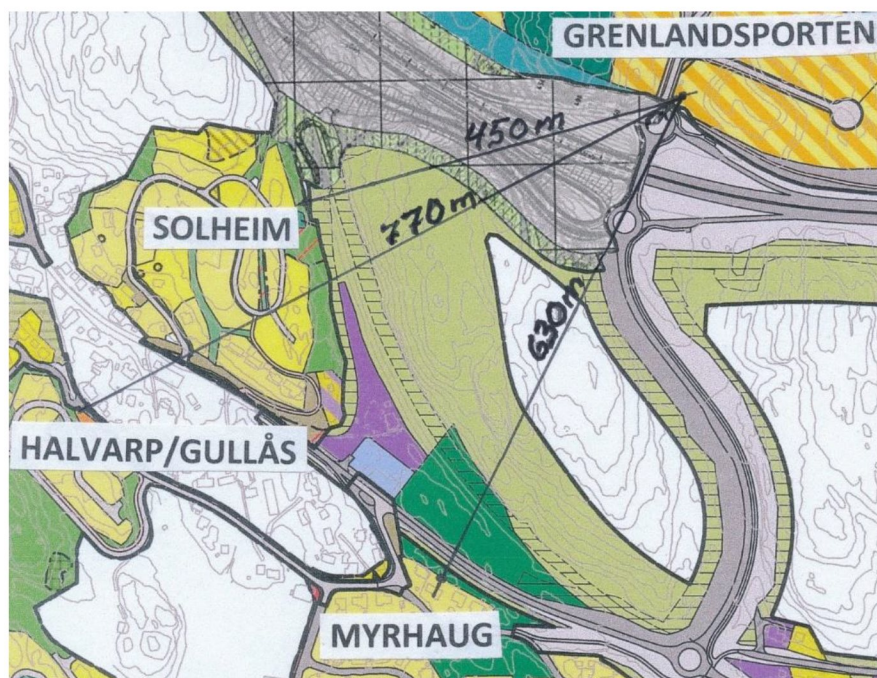
Utbygger og Porsgrunn kommune er enig i at det er behov for en dagligvare på Lønnebakke for å sikre at Langangen også har et lokalt tilbud i fremtiden. Muligheten for å opprettholde et dagligvaretilbud i og ved Langangen, vil bidra til å redusere trafikkbruken. Beboere i Langangen kan få dekket sine dagligvareinnkjøp og trenger ikke kjøre ut av området. Tidligere dagligvarebutikk er for 2. gang lagt ned på grunn av ikke eksisterende kundegrunnlag.

For beboerne i Langangen har de nå mistet et sosialt møtested i det daglige. Ensomhet er en økende utfordring for folkehelsen, og for mindre tettsteder vil butikken ofte være det ene tilgjengelige stedet hvor man kan møte andre. Butikk i Langangen krever et bedre og større kundegrunnlag og plasseringen på Grenlandsporten gir mulighet for en levedyktig dagligvare.



Grenlandsporten - Langangen

Grenlandsporten er tilknyttet nærmiljøet på Langangen som ligger i gangavstand, ca 1 km langs nåværende gang og sykkelvei. Ved utbygging av Solheimfeltet vil også boligområder knyttes enda tettere Grenlandsporten.





Stiplet grønn linje viser eksisterende gang- og sykkelvei. Plassering av nedlagt butikk vist med et rødt punkt. Stor rød sirkel viser Solheimfeltet, nytt boligfelt. Heltrukken grønn linje viser fremtidig gang- og sykkelvei frem til knutepunktet og næringsområdet.

Knutepunktet Grenlandsporten

Hyttebeboere

Veldig mange hytter i Langangen, Tvedalen, Brunlanes og Helgeroa har sin naturlige avkjørsel fra Langangskrysset. Ved å etablere dagligvare her vil dette bidra til et effektivt og rasjonelt sted å stoppe for å handle mat. Med eksisterende busstopp og planlagt bussterminal vil Grenlandsporten bli et knutepunkt også for hyttefolk.

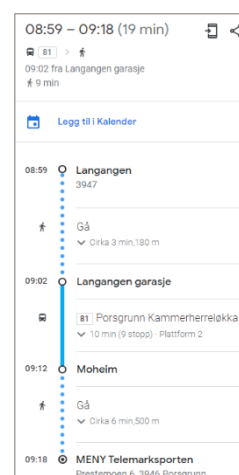
Naturlig stopp langs E18 sørover og nordover.

Med lokalisering midt mellom Oslo og Kristiansand og en økende grad av el-bilister, hvor lading er og blir en del av normalen er det også i dette tilfelle både rasjonelt og effektivt å forta matvarehandel mens man lader bil. En dagligvare vil bli etablert i tilknytning til en stor ladepark som er under planlegging og prosjektering nå.

Tilgjengelighet til dagligvare

Det er i dagens situasjon ikke noen dagligvare butikk i tilgjengelig avstand uten at kunden må bruke bil eller kollektivtilbud for å komme til dagens etableringer ifølge Google hvor den nærmeste i retning Porsgrunn er Meny Telemarksporten 9,4 km via E18, 13 minutter med bil og 34 minutter med buss nr 81.

I retning Larvik er nærmeste butikk Kiwi Farriseide, 14 minutter med bil 13,5 km, 45 minutter med sykkel, eller buss VY190 via Skjelsvik Knutepunkt 100 minutter.



Næring / Handel

Telemark og Vestfold fylkeskommune har utarbeidet handelsanalyse (12.11.2018) som langt på veg bekrefter kommunens og tiltakshavers antagelse på at det er lite trolig at en dagligvare på 1.500 m² vil medføre trafikk fra andre sentra i Grenland til Landgangen. Nedgangen på 0,5 % nedgang i markedsandel for analyseområdet vil i hovedsak være at lokalbefolkningen og gjennomreisende forbi Langangen vil handle sine varer på Grenlandsporten og ikke som før i Porsgrunn eller Larvik el.

Utdrag fra analysen:

Handelsanalysen er utført med handelsmodulen i ATP-modellen.

Den beregner handelsomfanget i et lukket geografisk område, og hvilke konsekvenser etablering av et nytt handelstilbud vil få for det eksisterende handelstilbudet. Handelsmodellen beregner handel i et område som dekker alle kommunene i Telemark og nabokommunene Kongsberg og Larvik.

Hvor lang en innkjøpsreise som aksepteres er avhengig av hvilke varer som skal handles. For varer som handles sjeldnere betyr vareutvalg og pris mer enn hvor langt man må reise. Det betyr at et handelstilbud av plasskrevende varer henter sine kunder i et større omland enn det et handelstilbud med dagligvarer gjør.

Et handelstilbud på Lønnebakke næringsområde vil kunne ta en markedsandel på 0,5 prosent for dagligvarer, og vil først og fremst tiltrekke seg kunder fra de nærmeste kommunene Porsgrunn og Larvik. Eksisterende dagligvarehandel i disse to kommunene vil få redusert omsetning med henholdsvis 1,7 prosent og 0,4 prosent.

Et handelstilbud med kun dagligvarer på Lønnebakke næringsområde vil kunne redusere transportarbeidet og CO₂-utslipp med inntil 0,4 prosent, mens det vil bli en økning på 0,6 prosent ved en etablering av handelstilbud med kun plasskrevende varer.

Det er i dag tillatt og under etablering et handelstilbud med plasskrevende varer på Grenlandsporten som vil etter analysen gi en økning på 0,6 prosent CO₂-utslipp.

Analysen viser at hvis det etableres en kombinasjon av både eksisterende plasskrevende varegrupper og et handelstilbud med inntil 1 500 m² dagligvarehandel vil transportbehov og CO₂-utslipp bli redusert fra 0,6 prosent til kun 0,3 prosent CO₂-utslipp.

5. Beskrivelse av planforslaget



Skissen viser forslag til plankart

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (BAA 1,2,5)

Endringen i forhold til tidligere reguleringsplan består av at det legges til et nytt formål til bestemmelsene for de tre feltene. Nytt formål er «Forretninger (1150)» som gjelder for feltene BAA1, BAA2 og BAA5.

Det legges inn begrensning i planbestemmelsene som følger: «Det tillates etablering av dagligvareforretning med areal på 1.500 m² innenfor feltene BAA1 / BAA2 / BAA5»

Formål og bestemmelser for feltene som er angitt i tidligere reguleringsplan videreføres uten endring. Dette omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse herunder Industri-, handverks og lagervirksomhet (1300), Kontor (1310), Hotell / overnatting (1320), Bevertning (1330), Industri (1340), Bensinstasjon / veiserviceanlegg (1360), Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560), Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590).

Hensynssoner

Sikringszone Frisikt (H140_) videreføres fra tidligere reguleringsplan.

Arealer

Felt	Størrelse
BAA1	24,3 daa
BAA2	19,9 daa
BAA5	11,2 daa
Sum	55,4 daa

Felt	kontor	overnatting	bevertning	bensin	forretning	annet
1			500	2.500	1.500	500
2		3.000	1.000		6.000	250
5	2.000		500			250
sum	2.000	3.000	2.000	2.500	7.500	1.000
Totalt	18.000 m ²					

Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting (%-BYA) 55% samlet for feltene.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde 18 m over ferdig opparbeidet terreng

Landskap og omgivelser

Tiltaket vil bidra til at kollektivknutepunktet / service området ved Lønnebakke vil få en helhet med nødvendige funksjoner for de reisende, lokalbefolkningen og arbeidere i området. Tiltaket vil bidra positivt til sine omgivelser ved at bebyggelsen vil bestå av en utadrettet virksomhet som er åpen for de besøkende og ikke en stengt for publikum som næringsområdet ellers vil være der det er tradisjonelle næringer.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn.



Skissen viser et eksempel på utformingen av dagligvarebutikk ved Lønnebakke.



Skissen viser en skisse over mulige plasseringer / utforming av serviceområdet. Plasseringen av dagligvareforretningen er mulig å plassere på noen ulike steder, og endelig plassering vil bli vurdert utfra dynamikken i servisepunktet, trafikkmønster og plassering av de ulike funksjoner.

Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Jf. tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift og vegnormalen.

Det skal dokumenteres i utomhusplanen hvordan krav til universell utforming løses.

Gang- og sykkel, adkomst

Adkomst til området vil skje fra kommunal veg. Det er i planforslaget ikke lagt opp til endringer på dagens regulering av adkomster eller veiareal.

I dagens situasjon er det lagt til rette for en trafiksikker gangforbindelse mellom det som antas å være hovedmålpunktene i området. Bussholdeplasser, innfartsparkering, de ulike funksjonene i kollektivknutepunktet / service området. Dette vises på bildet under hvor en kan se at det i dag er opparbeidet gang- og sykkelveg i området, som er koblet inn på eksisterende GS veinett mot Langangen. I selve service punktet er det lagt inn fortau langs med internveien, med mulighet for utvidelse til tosidig fortau dersom det blir behov.

I serviceområdet er det tatt vare på en eikelund som vil fungere som et lite friområde for rekreasjon, lek og opphold. Eikelunden ligger innerst i internveien hvor det er minst trafikk og hvor det er planlagt et enkelt hotell eller serveringsområde.

Offentlig kommunikasjon / Kollektivtilbud

52 busser pr dag til Grenland / sentrum.

Grenlandsporten er i dag betjent med offentlig kommunikasjon / buss og da med 42 avganger i hver retning mot Porsgrunn og Larvik. I tillegg vil det etableres en kollektivterminal på området i nær tilknytning til dagligvare.



Skissen viser ulike gang- og sykkelveg, bussholdeplasser og parkeringsløsninger som er etablert i og ved planområdet.

Parkering

Krav til parkering fremgår av tabellen under.

Virksomhet	Enhet	Arbeidsreiser	Besøksreiser	Sykkelplasser
Forretning dagligvare	100 m ²	0,2	2	1
Kontor	100 m ²	1	0,1	0,5
Hotell	100 m ²	0,2	4	0,5
Bensinstasjon	10 årsverk	2	6	1
Industri/ verksted/ lager/ engros	100 m ²	0,5	0,25	0,25
Bevertning	10 seter	0,5	2	0,2

Vi har i denne planen lagt til rette for at det stilles krav til at 5% av virksomhetens parkeringsplasser innenfor parkeringskravet skal være med ladepunkt for el-bil.

Planlagte offentlige anlegg / innfartsparkering

Det er i dag etablert en egen innfartsparkeringsplass i tilknytning til kollektivpunktet og bussholdeplassene langs med E18.

Vann og avløp, flom, renovasjon

Det er etablert nytt vann og avløpsnett i området som all bebyggelse vil bli tilknyttet. Nytt system har tatt høyde for etablering av dagligvare i sine beregninger.

Endret bruk av bebyggelsen på området vil ikke endre dagens flomsituasjon i området. Det er ikke fare for flom ved bebyggelsen. Flomvann ledes via veger og grøntområder ned i overvannssystem eller til terrenget i ytterkant av næringsområdet. Det er bygget flere damanlegg /sedimenteringsanlegg / fordrøyningsdammer nord for planområdet.

Det er ikke planlagt søppelsug i forbindelse med utbyggingen. Avfallshåndtering skjer ved tradisjonell søppelhåndtering.

Miljø

Det stilles krav til miljøoppfølgingsprogram.

Ved etablering av næring med fare for større forurensing til natur eller området rundt, skal det etableres beredskapsplan for tiltaket og virkninger for ytre miljø dokumenteres i forbindelse med byggefasen.

Det er hevdet at etableringen av en dagligvarebutikk på Grenlandsporten istedenfor dagligvare i Langangen vil øke den totale mengden av klimagasser gi presedens for andre etableringer og forskyving av handelsbalanse mellom Langangen og Grenlandsområdet. Utbygger, Langangens befolkning og Porsgrunn Kommune er svært uenig i disse påstandene og kan bekreftes ut fra trafikk- og handelsanalyse utført av Telemark Fylkeskommune 2018 som viser at dagligvareetablering isolert sett reduserer transportarbeidet og CO₂- utslipp med 0,4%.

Naturmiljø

Endringen i arealbruken for de tre feltene vil ikke påvirke eller endre feltenes påvirkning eller konsekvenser for naturmangfoldet / naturmiljøet.

Friluftsliv

Området vil være en mulighet for å kunne starte og avslutte turer og opphold i naturen som ligger nord for planområdet. Det er og vil bli gode parkeringsmuligheter ved kollektivpunktet og helt i nord av næringsområdet som er egnet for parkering for trening, turer og annet opphold ifm friluftsliv. Fra knutepunktet er det egen separat Gang- og sykkelveg som går helt til enden av næringsområdet i nord, dersom en ikke allerede fra kollektivpunktet benytter gangvei systemet eller skiløypene som går forbi området.

Enøk

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Men det bør ved planlegging og søknad om tiltak vurderes miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger.

Det er en målsetning at de tiltak som gjøres skal bidra med å redusere energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Sosial infrastruktur

Konsekvenser for nærområdet / Langangen vurderes som hovedsakelige positive. Det forventes en økning av antall bosatt i Langangen i årene fremover. Mange av de ansatte i næringsområdet vil kunne være bosatte i nærområdet. Det er gang- og sykkelsti fra Langangen til Næringsområdet. Det vurderes at næringsområdet vil bidra positivt til både kultur og idrett i området. Både ved økt bebyggelse/sysselsetting som gir medlemmer i laget og muligheter for sponsorer til lokale lag og foreninger.

Grunnforhold

Vurderinger av grunnforhold ble utført av GrunnTeknikk AS i forbindelse med gjeldene reguleringsplan. Området har i ettertid blitt opparbeidet i tråd med de anbefalinger som er gjort. Vurderingene konkluderte med det at det ikke er behov å angi aktsomhetsområder og/eller faresoner for flom og kvikkleireskred/løsmasseskred i reguleringsplanen for planområdet. Sikring av lokale fjellskrenter og/eller fjellskjæringer i planområdet er iforbindelse med utbyggingen av området vurdert av ingeniørgeologisk sakkyndig, og det er i bestemmelsene også satt krav om dette i tilfelle en skal utføres ytterligere tiltak ved tomteoppbeidelse av de forskjellige delområdene med vei, vann og avløp. Fjellskrent inn mot felt BAA5 er ferdig etablert og det er utført sikring av dagens skrent.

Reguleringsplanen inneholder krav om grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger utføres av geoteknisk sakkyndig ved detaljprosjektering av det planlagte næringsområdet og sikrer derfor at grunnforholdene på tomte tas tilstrekkelig hensyn til ved utvidelse eller endringer av etablert næringsområde.

Andre forhold

Området er i dag et ferdig opparbeidet som utviklingsområde for næring og andre funksjoner. Vurderinger for selve etableringen av næringsområdet ble utført i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for næringsområdet. Bestemmelser og krav som er gjeldene for de tre feltene som er foreslått regulert er videreført i forslag til planbestemmelser.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget innehar rekkefølgebestemmelse for følgende områder:

- Næringsområde BAA 1, 2, 5.
- Teknisk infrastruktur
 - veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.
 - overvannshåndtering og drengrop
 - uteområder
 - grøntfelt
- Tekniske planer
 - Plan for kjøremønster, atkomst og parkering
 - Vann- og avløp, flomveger og brannvann
 - Renovasjon, avfallshåndtering
 - Støyberegning for industri

6. Virkninger av planforslaget

Planforslaget og forholdet til ATP

I Areal og transportplanen (ATP) er Lønnebakke ikke nevnt spesielt og ligger utenfor selve ATP Grenlands plankart. ATP omtaler mange målsetninger og muligheter som er relevante for Lønnebakke og den planlagte virksomheten der. Lønnebakke er i kommuneplanen avsatt til næringsområde i lokalsenteret Langangen.

Av målsetninger så gjelder det for handel at hele befolkningen skal ha tilgang til et godt og variert handelstilbud. Handel skal være lett tilgjengelig for alle regionens innbyggere, samt bidra til redusert klimautslipp.

Transportutviklingen har som et av sine mål å gi en god fremkommelighet for næringstrafikk. Mål for næringsarealpolitikken er at Grenland skal ha en offensiv og positiv holdning til dem som ønsker å etablere seg, eller videreutvikle sin virksomhet i Grenland. Det skal til enhver tid finnes et variert utvalg av ledige arealer med ulike kvaliteter egnet for ulike typer virksomheter. Samt at næringsetablering i Grenland skal være attraktivt.

Utvikling av næringsarealer ved Langangen/Lønnebakke oppfyller retningslinjene ved at Lager/logistikk- virksomheter lokaliseres til overordnet vegnett (E18). Det vil bli etablert noe næring/arbeidsplasser utenfor bybåndsavgrensingen samt også noen kontorvirksomheter med relevans til næringsområdet.

Hvis en skal etablere en dagligvare større enn 3.000 m² så krever retningslinje 8 i ATP i tillegg til at plasseringen er lokalisert innenfor et lokalsenter vist i kommuneplanens arealdel at:

- Handelsvirksomhet skal maksimalt ligge innen 300 meter fra busstopp på metrolinje.
- Områdene skal være koblet til det regionale gang- og sykkelveinettet.
- Lokalisering og avgrensning av areal til handel skal baseres på en dokumentasjon igjennom en handelsanalyse.

Vi mener at alle tre kriteriene er oppfylt i det som planlegges for Lønnebakke.

Utviklingen av dagligvarebutikk på 1.500 m² er innenfor det som vi mener dekkes av unntak fra ATP punkt 4 unntak fra ATP. Dette pga det i dag ikke er eller vil bli tilstrekkelig grunnlag for en dagligvare innenfor det som i dagens kommuneplan er definert som lokalsenter og at «Et slikt unntak kan f.eks. gis for lokalisering av dagligvarehandel i tilknytning til eksisterende boligområder, med tanke på å gi et bedre tilbud til de som ikke disponerer bil».

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planforslaget vil tilpasses det pågående planarbeidet med ny kommuneplan ved tilrettelegging for tillatelse for dagligvare forretning på Lønnebakke.

Langangen ligger utenfor bybåndet, og tetthetskrav knyttet til lokalsentersonen 500 meter er vurdert som uhensiktsmessig. Denne er fjernet, og Sentrumsformål i Langangen er i stedet noe utvidet for å tilrettelegge for framtidig utvikling av lokalsenteret.

Trafikk.

I vurderingen og analysen som ble lagt til grunn i vedtatt reguleringsplan for området så var det tatt hensyn til trafikkproduksjon i forhold til dagligvareforretning. Vei- og gatenettet er utformet med de trafikkmengder som ivaretar en trafikkproduksjon fra dagligvarer. Det er i dette planforslaget lagt tidligere beregninger til grunn og at veisystemet er tilstrekkelig dimensjonert for denne trafikken. Vegnettet er også i dag i stor grad utbygget og satt i drift.

7. Risiko- og sårbarhet

Planforslaget bygger i hovedsak videre på eksisterende reguleringsplan, og legger kun opp til at det vil bli en endret bruk av bebyggelsen på 1.500 m². Det er vurdert at dette ikke gir noen endringer i tidligere risiko- og sårbarhetsanalyser og det er således ikke utarbeidet egne risikomatriser eller analyser av rasfare, områdestabilitet, flomfare, vind, støy, luftforurensing og forurensing i grunnen eller beredskap og ulykkesrisiko.

8. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i avisene TA den 4 januar 2023 med brev til berørte rettighetshavere, myndigheter og naboer. Merknadsfrist 3 februar 2023. Synspunkter eller opplysninger som anses å kunne ha betydning for planarbeidet ble sendt COWI, kopi ble sendt til Porsgrunn kommune, v/ Fridrik Bergsteinsson, Pb 128, 3901 Porsgrunn.

Det er mottatt 3 varsel om innsigelser som gjelder etablering av dagligvare på Grenlandsporten.

For innspill / merknader til varsel og merknadsavklaring vises det til eget vedlegg som følger planforslaget.

Det vil ved offentlighøring av planforslag bli avholdt informasjonsmøte i Langangen om planforslaget.

Det vil bli vurdert egne møter med statlige organisasjoner i samråd med Porsgrunn kommune.

9. Vedlegg

	Vedlegg	dato
1	Plankart	01.03.2023
2	Planbestemmelser	01.03.2023
3	Illustrasjonsplan	
4	Liste over hvem som er varslet	04.01.2023
5	Varslingsbrev	22.12.2022
6	Avisannonse	04.01.2023
7	Kopi av innkomne merknader	20.02.2023
8	Merknadsavklaring	20.02.2023
09	Sosi-fil av planområdet	