



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 429

Reguleringsplan Roligheten, Herøya Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE



1. Sammendrag

Stabil Eiendom AS skal utvikle eksisterende næringsområde på Roligheten på Herøya i Porsgrunn kommune. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av nytt næringsbygg med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder.

Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som næringsområde. Gjeldende reguleringsplan viser området avsatt til havneformål og næring.

Planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidene ble varslet i perioden 13. september til 14. oktober 2019. Totalt 6 merknader til varselet.

Gjennomførte registreringer/analyser; illustrasjonsplan, ROS-analyse, geoteknisk rapport, analyser av forurenset grunn og dialog med arkitekt ligger til grunn for planarbeidet.

Planforslaget består av 13 vedlegg.

1. Reguleringsplankart, dato 11.02.2020
2. Reguleringsplanbestemmelser, dato 04.03.2020
3. Planbeskrivelse, dato 04.03.2020 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse, dato 12.02.2020
5. Landskapsplan, dato 11.02.2020
6. Geoteknisk rapport, Grunnteknikk AS, datert 22.10.19
7. Tiltaksplan forurenset grunn og analyseresultater. 2stk datert 21.02.2019 og 20.10.2019
8. Referat fra oppstartsmøte dato 22.08.2019
9. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 11.09.2019
10. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 13.09.2019
11. Planens avgrensning, varslingskart
12. Innkomne merknader til varsel om oppstart
13. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandarden, 28.02.2020

Etter forslagsstillers oppfatning legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Føringer og tiltak er lagt inn i planforslaget med bakgrunn i foreliggende planmateriale og planprosess.

Det konkluderes med at ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til regulering med tilhørende konsekvensutredning og øvrige plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	2
2. Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordnede planer og formål	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	7
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer	7
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3.6 Eiendomsforhold	7
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	8
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	9
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
4.4 Stedets karakter	12
4.5 Landskap	12
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.7 Naturverdier	13
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Barns interesser	16
4.11 Sosial infrastruktur	16
4.12 Universell tilgjengelighet	16
4.13 Teknisk infrastruktur	17
4.14 Grunnforhold	19
4.15 Støyforhold	22
4.16 Luftforurensning	22
4.17 Elektromagnetisk stråling	22
4.18 Risiko- og sårbarhet	23
4.19 Næring	23
4.20 Analyser/utredninger	23
5. Planprosessen	24
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	24
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.	24
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	24

6. Beskrivelse av planforslaget	28
6.1 Planlagt arealbruk	28
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	29
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	30
6.4 Boligmiljø/bokvalitet	30
6.5 Parkering.....	30
6.6 Tilknytning til infrastruktur	30
6.7 Trafikkløsning.....	31
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	31
6.9 Miljøoppfølging.....	31
6.10 Universell utforming	32
6.11 Uteoppholdsareal.....	32
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	32
6.13 Kollektivtilbud	32
6.14 Kulturminner	33
6.15 Sosial infrastruktur	33
6.16 Kriminalitetsforebygging.....	33
6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	33
6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug	33
6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	33
6.20 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav	34
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:	35
9. Avsluttende kommentarer	37
Vedlegg	37

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Stabil Eiendom AS ønsker å videreutvikle næringsområdet på Roligheten i Porsgrunn kommune. Roligheten ligger i den nordøstre delen av nærings- og industriområdene på Herøya.

Forslagsstiller Stabil eiendom ønsker etablert et nytt næringsbygg på eiendommen 200/1992 med to separate seksjoner. Begge seksjonene skal legge til rette for lager/verksted med tilhørende kontorfasiliteter. Eksisterende næringsbygg til Dekkspecialisten på eiendommen 200/1991 skal beholdes mens tilgrensende bygg mot nord fjernes og erstattes med et tilbygg integrert i Dekkspecialisten sin virksomhet.

Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny næringsbebyggelse med tilhørende arealer for veg, parkering og lagerområder. Dagens trafikale situasjon skal forbedres ved at all intern kjøring skal skje på egen eiendom. All adkomst til området skal skje fra land. Strandlinjen skal ikke benyttes som del av næringsvirksomheten. Eksisterende rampe mot sjø fjernes og strandlinjen skal oppgraderes med en forstøtningskant som også er et ledd i å forskjønne området. Generelt skal det legges til rette for en forskjøning og oppgradering av dagens næringsområde med særlig vekt på arealer som vender mot vannfront og offentlige vegarealer.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Sweco Norge AS er engasjert av Stabil Eiendom AS til å utarbeide en detaljert reguleringsplan for området. Norconsult har bistått i planarbeidene innen geotekniske fag. Adapt Arkitekter AS utarbeider tegninger for ny bebyggelse.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel, Porsgrunn kommune Vedtatt av Bystyret 13.06.19

2.4 Utbyggingsavtaler

Oppstart av arbeider med utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Prosjektet faller ikke innenfor krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

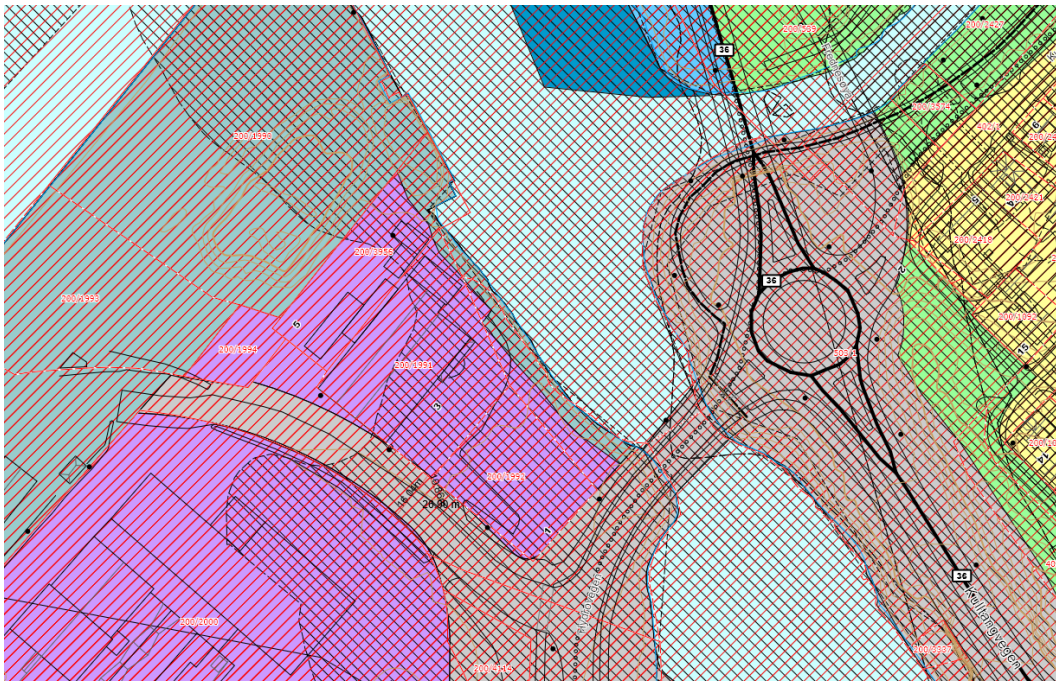
3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Følgende overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet:

- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018-2030)
- Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) (17.06.14)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging gir generelle føringer om høy utnyttelsesgrad i nye utbyggingsprosjekter innenfor bybåndet.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til næring og havneformål.

Kommuneplanens arealdel avsetter planområdet til næringsformål, vegformål og havneformål med tilhørende bestemmelser. Planområdet ligger innenfor bybåndsavgrensningen.

Følgende hensynsoner i kommuneplanens arealdel jf. §§ 11-8 og 11-10 er gjeldende for området:

- Brann-/eksplosjonsfare (ytterste sone av 3 omkring Herøya Industripark)
- Gul Støysone iht T-1442

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Ny plan vil delvis erstatte planen:

PLAN-ID	PLANNAVN	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAK
-	Reguleringsplan for Roligheten	Varslet planområdet vil erstatte deler av den nordøstre delen av eksisterende reguleringsplan.	25.05.91

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen igangsatte planarbeider i nærheten av planområdet.

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer

Se punkt 3.1.

Det gjøres oppmerksom på at kommunedelplan for Herøya som berører området ikke er gjeldende.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Oversikt over planretningslinjer og bestemmelser som er lagt til grunn planforslaget:

- *SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014*
- *SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009*

3.6 Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor reguleringsplanområdet er oppført med følgende eiere (pr. 060919):

Gnr	Bnr	Eiers navn
200	1991	HALVORSEN EIENDOM AS
200	3956	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	3956	STABIL EIENDOM AS
200	1992	STABIL EIENDOM AS
200	1989	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	1995	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	1996	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	1994	ERAMET NORWAY AS
200	1994	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	1993	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	1990	PORSGRUNN KOMMUNE V/HAVNEVESENET
200	2000	GRENLAND LOGISTIKK PARK AS
200	2002	PORSGRUNN KOMMUNE
503	1	STATENS VEGVESEN
503	1	STATENS VEGVESEN REGION SØR

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



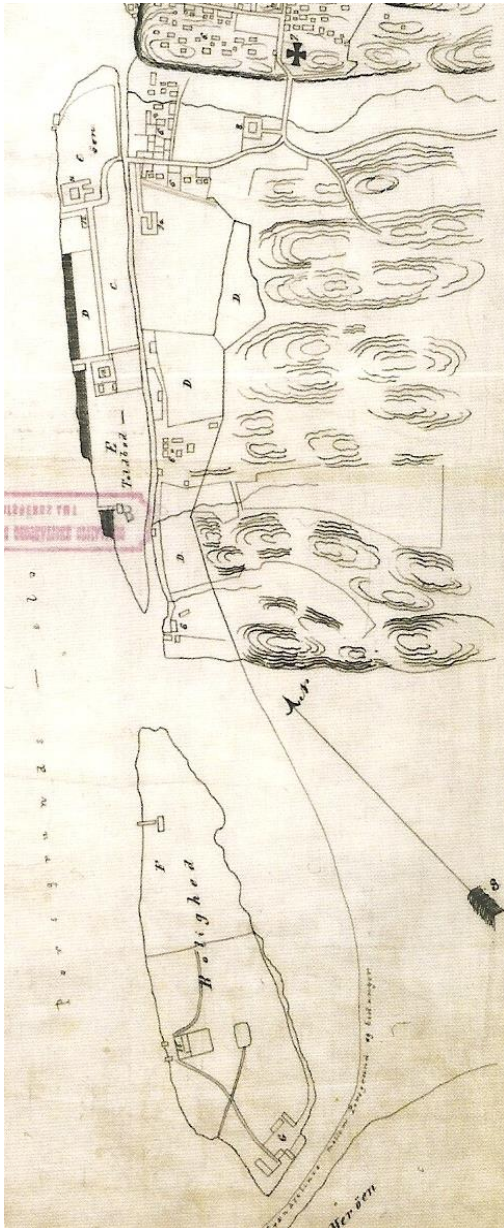
Figur 2: Planområdets beliggenhet i Porsgrunn



Figur 3: Varslet planavgrensning

Planområdet som fremmes i reguleringsplanforslaget er lik varslet planens avgrensning.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området



Roligheten var opprinnelig en av flere naturlig dannede øyer ved elvemunningen i Porsgrunn.

Deler av øya skal ha vært rekreasjonsområde for byens velstående befolkning i tidligere tider. Familien Aall hadde landsted på Roligheden på 1700 tallet.

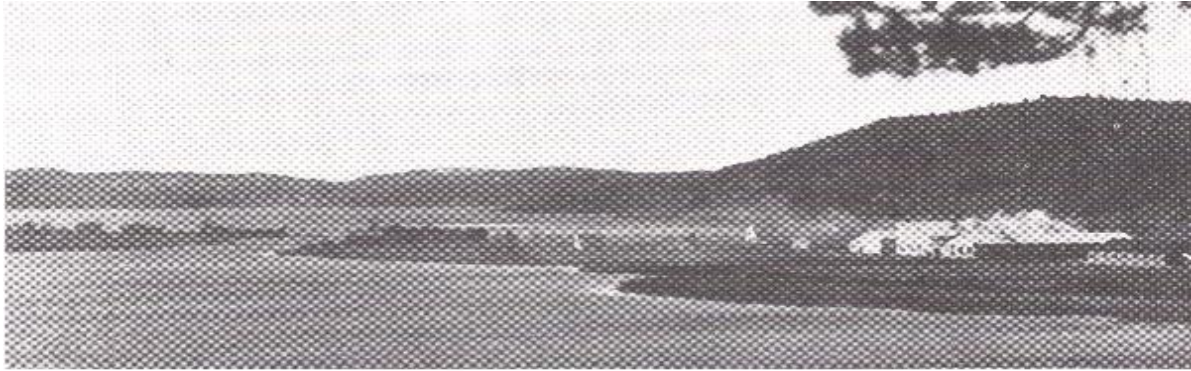
Kartskisse fra 1811 viser "Rolighed" som en sandbanke i forlengelsen av det som historisk het Tollbodøya lenger opp Porsgrunnselva.

Fra 1861 ble det drevet med trelasthandel, og senere sagbruk på øya. Et lasarett ble bygd i 1893.



Roligheten 1913 før PEA's utbygning tar til. Kopi av gammel akvarell v/Victor Fyndall.

Figur 4 og 5: Kartskisse fra 1811 og aktiviteten på Roligheten før byggingen av smelteverket begynte i 1913



Roligheten med smelteverket omkring 1920. Herøysundet og Herøy til venstre i bildet.

Figur 6: Bilde fra 1920 som tydelig viser Roligheten med det nye smelteverket, sundet og Herøya.



Figur 7: Flyfoto fra 1928 viser de to områdene Roligheten og Herøya med åpent vann mellom. I 1928 hadde bedriften som i dag er Eramet Norway AS lenger nede i Rolighetsveien eksistert i 15 år og vært i drift de siste 13 årene. Altså lenge før Hydro etablerte seg i området.



Figur 8: Flyfoto fra 1947 viser de to områdene Roligheten og Herøya, fortsatt med åpent vann mellom.



Figur 9 og 10: Flyfoto fra 1961 og 2007 viser hvordan øya Roligheten og halvøya Herøya har smeltet sammen til en.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 11: Flyfoto som viser dagens arealbruk

Planområdet brukes i dag til næringsvirksomhet, lager og verksted. Området har adkomst fra Rolighetsvegen og videre ut til Hydrovegen.

4.4 Stedets karakter

Planområdet ligger på nordøstsiden av Roligheten ved munningen til Porsgrunnselva i overgangen til Gunneklevfjorden. Området ligger i umiddelbar nærhet til Kulltangenbrua.

Eksisterende bebyggelse tilpasser seg stedets overordnede struktur med sin retning og plassering i tilsvarende øvrig bebyggelse i området. Byggende har fasadematerialer i fargeskalaen grå-beige. Utvendig markdekke består av asfalt og vegetasjon og grøntrabatter mot elva og nord.

4.5 Landskap

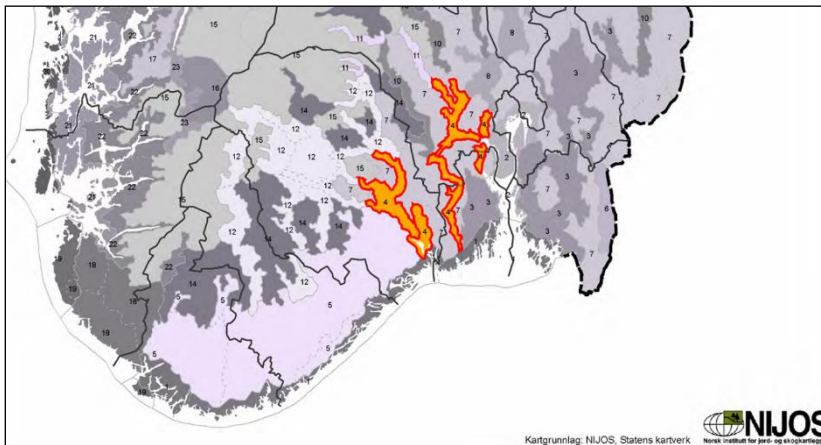
Topografi: Planområdet er relativt flatt, og består for det meste av oppfylt terreng inn mot en skrånende avgrensning til elva i nord.

Estetisk og kulturell verdi av landskapet: Området har en utforming som bærer preg av stedets bruk som nærings- og industriområde. Terrengoppfyllingen av øya Roligheten og etableringen av næringsbebyggelsen på Roligheten er ledd i historiefortellingen om Herøya- og Porsgrunn sin industrihistorie de siste 100 årene.

Solforhold: Området har gode solforhold. Terrengskråningen i nordøst gir ingen skygge over området.

Lokalklima: Ingen særskilte klimatiske forhold på stedet. Nærhet til vann kan gi generelt noe fuktig luft. Fremherskende vindretning vest-øst.

Landskap: NIJOS Nasjonalt referansesystem for landskap definerer Porsgrunn og Roligheten innenfor landskapsregion 4. Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold, underregion 4.1 Skien/Porsgrunn



Figur 12: Landskapsregion 04 Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold

Beskrivelse Landskapsregion 04: Regionens typiske hovedform er et dalprofil. I hovedtrekk øker dalprofillets høyde fra kysten (fjordene) mot innlandet. U-dalspreget er de fleste steder utpreget, men trolig mest karakteristisk i Telemark. Dalprofilen er også fremtredende innenfor planområdet.

Beliggenheten under marin grense (MG) gir store arealer med leirjord i dalbunn og dalsider. Leirjorda gir sletter, svakt bølgende flater eller raviner i mosaikk med mindre flater. Raviner dominerer visse steder, og kan være svært velutviklet mot dalsidene eller dypere liggende elver og vann. Mellom koller og åser ses ofte trange renner eller gjel, særlig i Telemark.

Hovedelvene renner gjennom markerte daldrag. Stedvis får de tilslutning av større sideelver, noe som lokalt danner forgreininger i elveløpet. De største sentrene ligger gjerne i bunnen av dalene, gjerne i overgang mot vann eller fjord. Her virker elvene ofte som et sterkt strukturerende element, med veier, bebyggelse, industri og serviceanlegg på begge sider. Enkelte daler har jernbanelinjer.

Samtlige av regionens dalfører har tydelig overordna landskapsrom, og skillene mellom ulike landskapstyper/dalavsnitt skyldes ulikheter i dalbunnens arealstrukturer. Særlig tydelig er det i 4.1 Skien/Porsgrunn og 4.5 Drammensdalen/Modum der smale fjorder i de nederste dalløp går over i en by- og deretter jordbruksdominert dalbunn. Det mest vanlige av regionens landskapsbilder er likevel en langstrakt, smal elvedal med lave til moderat høye åssider.

Elvene er regionens viktigste linjedrag og barriere. De største byer og tettsteder ligger helst ved elvemunninger.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bygg eller andre verneverdige bygg innenfor planområdet.

4.7 Naturverdier

Området er i dag preget av bebyggelse og asfaltert grunn, rabatter og kantvegetasjon mot veg og strand. Miljødirektoratets naturbase viser at det ikke er registrert naturverdier innenfor planområdet. Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført i planbeskrivelsens kapittel 6.12 Vurdering etter naturmangfoldloven og landbruksfaglige vurderinger.



Figur 13: Utdrag fra naturbasekart og bilde av krustjønna (Potamogeton crispus)

Sundjordskanalen munner ut like nord for planområdet. Her er det (02.10.2008) registrert en lokalt viktig naturtype (ID:BN00077147 Evjer, bukter og viker).

Utdrag fra faktaark <https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00077247> :

Verdi begrunnelse	Lokaliteten er vurdert som lokalt viktig (C) da lokaliteten består av en kanal med sjeldne vannplanter.
Innledning	Lokaliteten er tidligere ikke kartlagt i forbindelse med naturtypekartleggingen i Porsgrunn kommune. Lokaliteten ble befart av Rune Solvang 2.10.2008 i forbindelse med konsekvensutredning av reguleringsplan Down Town/Porsgrunn sør.
Beliggenhet og naturgrunnlag	Lokaliteten ligger sør på Frednes-halvøya.
Naturtyper og utforminger	Lokaliteten består av kanal/kile, trolig kunstig, inn fra Gunneklevfjorden. Den vestlige delen av kanalen består av plen og bryggeanlegg mens den østlige delen av naturlige arealer med en smal kantsone med sumplanter.
Artsmangfold	Sundjordetkanalen viste seg noe overraskende å inneholde en forekomst av den lokalt sjeldne plantearten krustjønna. Krustjønna lever neddykket i vann og flere forekomster ble registrert i kanalen. Krustjønna er kun kjent fra noen få lokaliteter i Telemark, og er så vidt vi vet ikke registrert i Porsgrunn kommune før. Det må legges til at vannplanter generelt er lite undersøkt og det er trolig at arten også finnes i nærliggende områder, muligens i Gunneklevfjorden. I de smale kantsonene med sumplanter vokste blant annet kjempesøtgras.
Påvirkning	Lokaliteten ligger i et urbanisert område med bryggeanlegg, båtplasser og gressplener og foruten kilen lite intakt natur. Det er trolig en del forurensning fra småbåtene i bryggeanlegget.
Fremmede arter	-
Råd om skjøtsel og hensyn	Forekomsten bør overvåkes.
Landskap	-
Areal fra kartobjekt (daa)	6,4

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Næringsområdene på land har ingen rekreasjonsverdier. Gang- og sykkelvegen over Kulltangenbrua er en del av hovedvegnettet for syklende og gående. Sjøarealene har verdi som ferdselsåre på sjøen. Området er i seg selv ikke egnet som et rekreasjonsområde eller tilfartsområde.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet har i dag kjøreadkomst via en privat blindveg som igjen har adkomst i T-kryss fra kommunalveg, Hydrovegen. Hydrovegen er en av to hovedferdselsårer mellom Rv. 36 og Herøya Industripark, og er derfor en relativt godt trafikkert tofelts veg. Den andre hovedferdselsåren er Fjordgata, i sørlig ende av Herøya.

På grunn av nærliggende industriaktivitet, antas andelen tungtransport å være stor på Hydrovegen. Avkjørsel fra Hydrovegen og inn mot planområdet ligger ca. 100 m fra rundkjøring i tilknytning til Rv.36, og det finnes ikke noe høyresvingefelt når man skal svinge inn til privatvegen som leder til planområdet. Forbi planområdet kjører det en del semitrailere med tømmertransport i forbindelse med aktivitet i Grenland havn, som ligger i enden av blindvegen.

Trafikken til og fra selve planområdet er gjennomsnittlig lav, men kan være intensiv de få dagene i året da man skal legge om dekk ved overgang mellom sommer og vintersesongen. På grunn av virksomhetens formål, er det hovedsakelig kjørende som tiltrekkes planområdet, men det kan forventes en del gangtrafikk ettersom mange setter fra seg bilen ved dekkskiftetimen og kommer tilbake senere på dagen ved avhenting.

Langs Hydrovegen er det fra rundkjøringen videreført tosidig gang- og sykkelveg frem til T-krysset med privatvegen og forbi krysset. Nord for T-krysset er gang- og sykkelvegen fysisk adskilt fra kjørebane ved hjelp av en smal steinbelagt deleøy på ca. 1 meter. Gang- og sykkelvegen er ikke videreført langs privatvegen opp til planområdet. I kryssområdet krysses privatvegen med et ca. 14 m langt oppmerket gangfelt (ikke opphøyd) i en avstand slik at en personbil eller liten lastebil får plass til å stille seg fremfor gangfeltet, mot Hydrovegen. Det finnes ingen taktil merking av gangfelt ved planområdet, som er anbefalt ved universell utforming.

Rett sør for T-kryss, finnes nærmeste bussholdeplasser på begge sider av Hydrovegen, ca. 100 meter fra planområdet. Holdeplassene er tilgjengelig via gang- og sykkelvegnettet. Det er ikke noe definert parkeringsområde eller definert kjøremønster inne på planområdet, kun en stor grusdekket plass. Privatvegen og dagens to innkjøringer til planområdet er også brede og udefinerte. Det ser ut til at mange parkerer bilene sine med fronten inn langs den private vegen, fra kryssområdet ved Hydrovegen og opp til innkjøringen, slik at man må rygge ut i privatvegens kjørebane når man skal ut med den parkerte bilen.

De siste 10 årene er det registrert en relevant trafikkulykke, i selve T-krysset mellom privatvegen og Hydrovegen, der 2 personer ble lettere skadet etter en påkjøring bakfra.



Figur 14: Vegsystemet rundt planområdet. Røde linjer viser dagens gang- og sykkelvegnett.

4.10 Barns interesser

Området er ikke egnet som lekeområde. Gitt arealbruk i kommuneplanens arealdel legger ikke til rette for at området skal opparbeides til lek og barns interesser for øvrig.

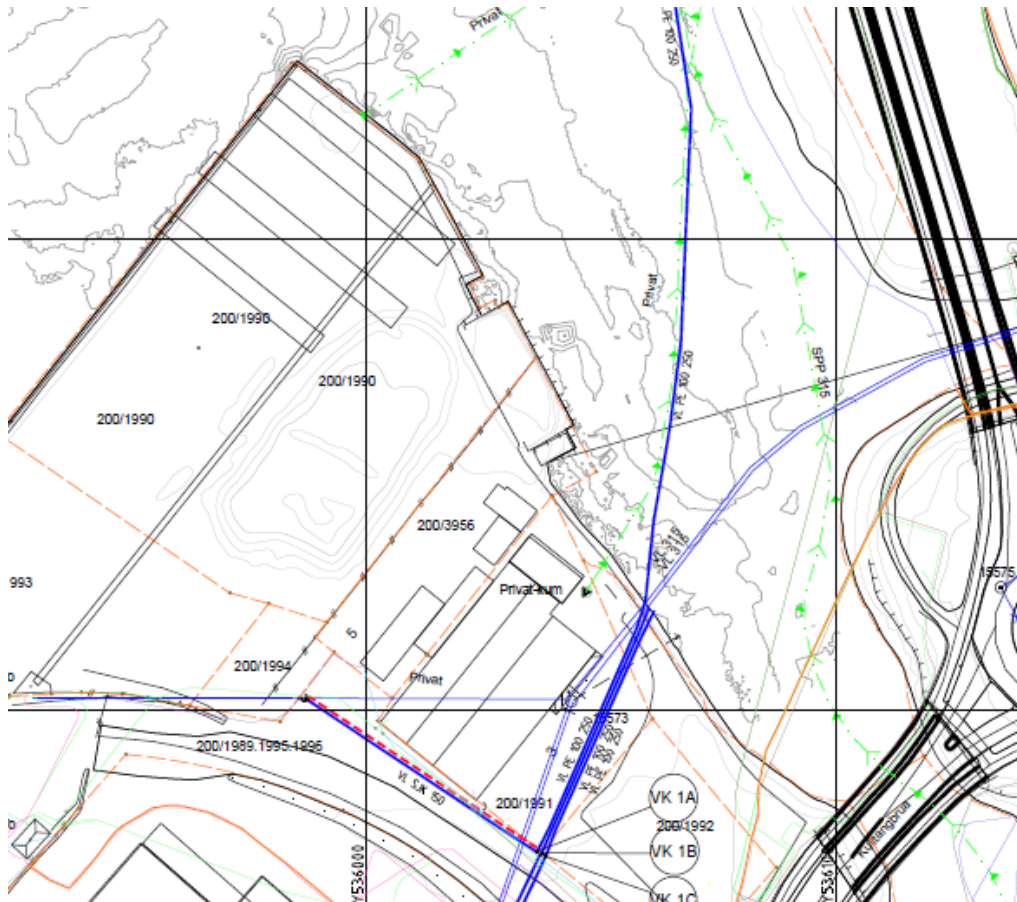
4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet skal ikke benyttes til bolig eller annen virksomhet tilrettelagt for barn og unge. Kapasitet på nærliggende skoler, barnehager, eldrecenter, sykehus og øvrige sosial infrastruktur regnes derfor som ikke relevant for denne utbyggingen.

4.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke spesielt opparbeidet for universell utforming per i dag. Med sitt flate terreng og relativt oversiktlige adkomstforhold, har området et potensial til å kunne bli opparbeidet universelt.

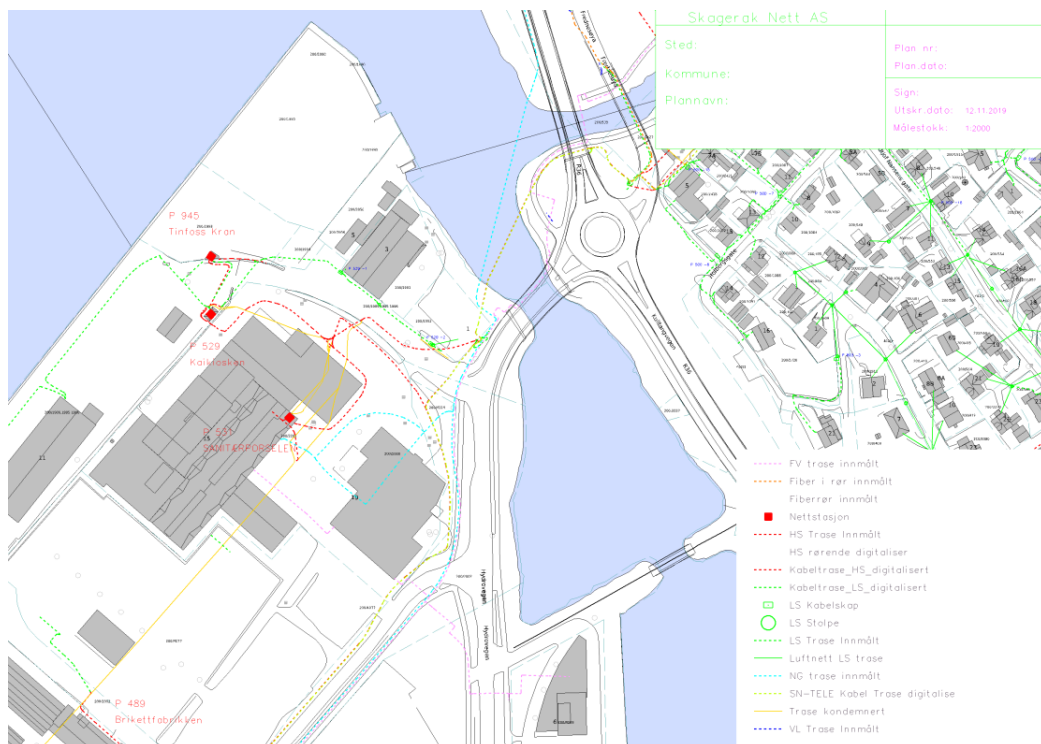
4.13 Teknisk infrastruktur



Figur 15: Beliggenheten til VA-ledningene i området.

Vann og avløp: Porsgrunn kommune etablerte nye VA-ledninger gjennom området høsten 2019 som et ledd i arbeidene med forsterket vannforsyning til Herøya. Nytt VA-anlegg sikrer kapasitet på brannvann, vannforsyning og avløp i området.

Ifølge Porsgrunn kommunes tekniske VA-norm (rev.18.08.17), skal det være en sikkerhetsavstand på 4m mellom ytterkant VA-ledning og tiltak som bygninger, beplantning, gjerdet, kabler/fjernvarme. Sikkerhetsavstanden skal ivareta behov for tilkomst til ledningene.

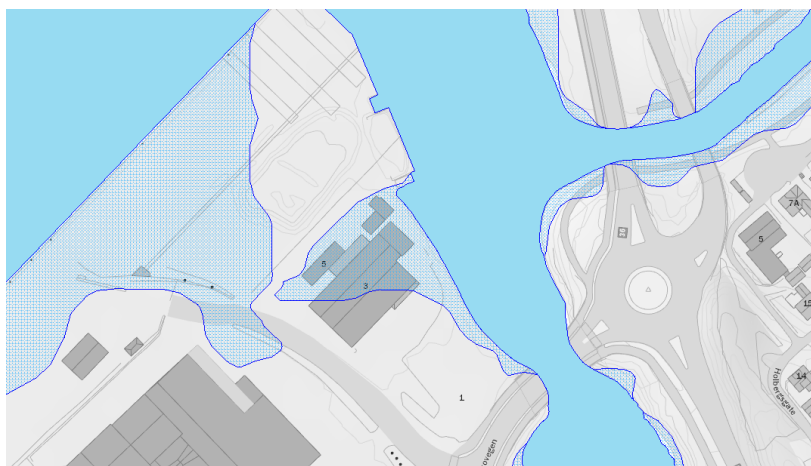


Figur 16: ledningstrasekart med Skagerak Nett, Skagerak Varme og Air Liquide Skagerak (Naturgass) sine traseer over område i Hydrovegen 1

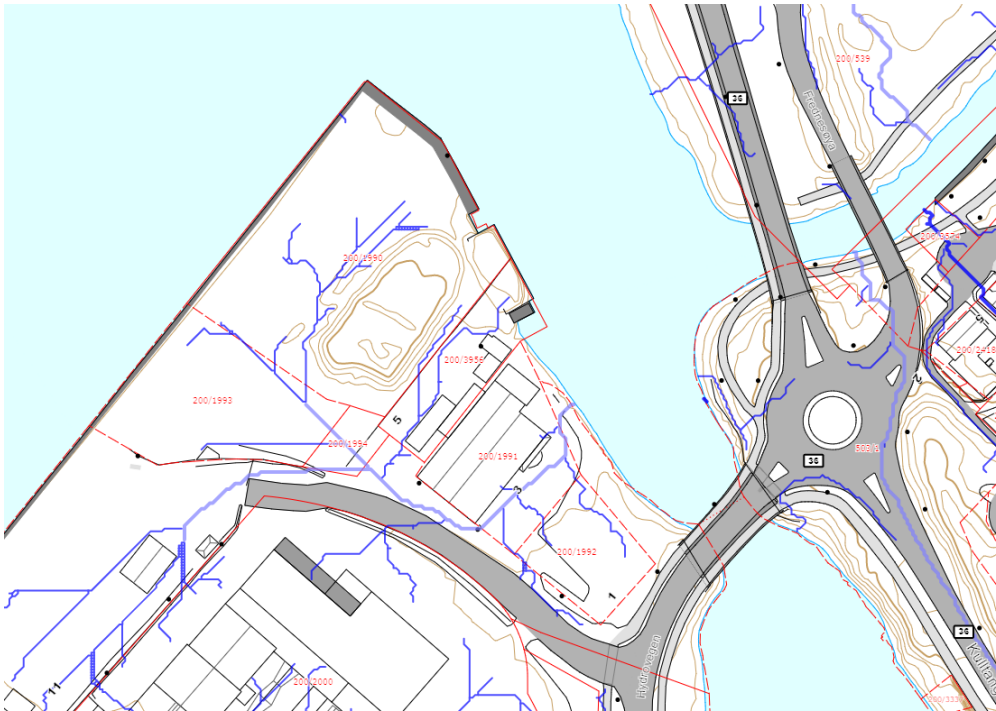
Energiforsyning: Ledningstraseer for fjernvarme og naturgassledning krysser den østre delen av planområdet. Eier av fjernvarmeledningen (Skagerak Varme) krever en sikkerhetsavstand på 2m fra ytterkant fjernvarmeledning. Eier av gassrørledningen (Air Liquide Skagerak) krever også en sikkerhetsavstand på 2m fra ytterkant av gassrørledningen.

Kabeltraseer eid av Skagerak nett krysser området i bakken. Figuren viser hvor eksisterende elektriske ledninger går i grunnen. Det er ingen spesifikke krav til sikkerhetssone til EL-ledninger. Tilkomst til ledningene må være sikret ved en utbygging i området. Alternativt må ledningene flyttes. Det kommer frem at enkelte av ledningene må flyttes for å legge til rette for ønsket utvikling.

Overvann og flom: NVE Atlas viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom. Beregnet maksimal vannstandstigning på ca 2,5-2,7m. Det betyr at de nordre delene av planområdet er særlig flomutsatt.



Figur 17: NVE Atlas, aktsomhetsområde 200års flom



Figur 18: Flomveger og avrenningslinjer (www.grenlandskart.no)

Grenlandskommunene har gjennom laserdatainnmåling beregnet flomveger. Beregningen viser at det går traseer øst og vest for eksisterende bygg i området. Hensynssone flom i kommuneplanens arealdel er vist over hele planområdet. Kummer og sluk i planområdet leder overvannet under bakken. Overvann ledes også direkte på overflaten og ut i elva.

4.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold: Planområdet ligger under marin grense. Marin grense regnes ifølge NVE som et aktsomhetsområde for områdeskred. NVE- atlas viser at området består av fyllmasser.



Figur 19: Kvartærgeologisk løsmassekart fra www.ngu.no

Grunnteknikk AS har undersøkt stabilitetsforholdene i området med grunnundersøkelser og innledende geotekniske vurderinger. Det henvises til geoteknisk rapport for utfyllende informasjon.

Sammendrag geoteknisk rapport:

Stabil Varmeservice AS har engasjert GrunnTeknikk AS til å utføre grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med planarbeidet for Hydrovegen 1 og 5.

Foreliggende rapport gir en beskrivelse av grunnforholdene basert på utførte grunnundersøkelser, samt en oppsummering av innledende geotekniske vurderinger knyttet til områdestabilitet, lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold og seismiske forhold.

Totalsonderingene er generelt ført til ca. 30 m dybde med unntak av én totalsondering som er stoppet i ca. 10,4 m dybde. Det er ikke påvist berg i noen av borpunktene.

Grunnundersøkelsene viser generelt et topplag inntil 4 m med sterkt lagdelte fyllmasser, leire-grus, over lagdelt grunn av silt og sand til ca. 8 m under terreng. Dypere indikerer observasjoner under boring av totalsonderingene sandige materialer med mektighet 9 – 14 m. Fra ca. 17 – 25 m dybde viser grunnundersøkelsene et lag med antatt siltig leire, før det videre i dybden påtreffes antatt faste friksjonsmasser med høy bormotstand i antatt sand/grus.

De planlagte nybyggene bør kunne direktefundamenteres på en stiv konstruktiv bunnplate av betong, som er forsterket under rand og innvendige vegger/søyler. Vi kan ikke garantere kvaliteten til eksisterende fyllmasser, og det må derfor påregnes setninger på nybyggene. En tilnærmet setningsfri løsning vil være å fundamenterer byggene på friksjonspeler antatt 30-40 m lengde.

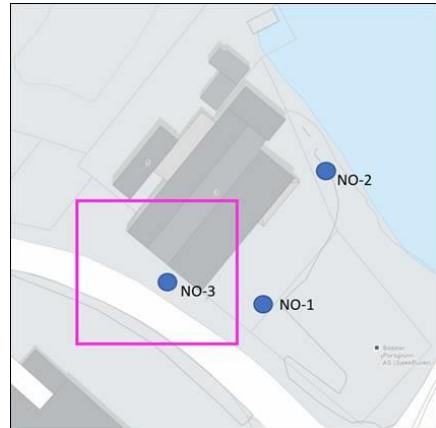
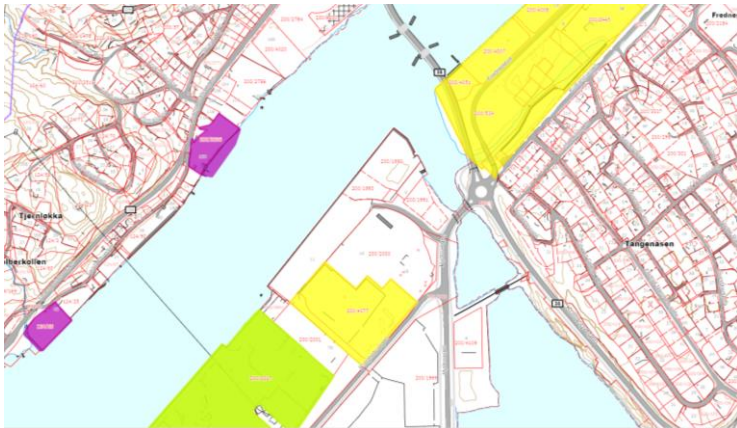
Nærmere gjennomgang fremgår av rapporten.

NGU radon-aktsomhet: Planområdet ligger i et område med moderat til lav radon-aktsomhet.



Figur 20: NGU radon-aktsomhetskart

Forurenset grunn



Figur 21: Forurenset grunn (fra Grenlandskart

Figur 22: Prøvetakninger av forurenset grunn

Grenlandskart.no (figur 21) viser at det er ikke registrert forurenset grunn i området. (Gul=Liten/ingen kjent påvirkning med dagens bruk, Grønn= Liten/ingen kjent påvirkning, Lilla=Ukjent påvirkning)

I forbindelse med omleggingen av VA-ledninger høsten 2019, ble masser fra VA-grøft gjennom området undersøkt for forurensning. Undersøkelsene ble gjennomført av Norconsult og graveentreprenør engasjert av Porsgrunn kommune. Det ble konstatert at massene var forurensete, og disse er derfor behandlet som forurensete masser etter forurensningsforskriften.

Tiltaksplan for forurenset grunn i forbindelse med arbeidene med VA-ledningen ligger vedlagt planforslaget.

Utdrag fra analyser av forurenset grunn:

Analysesvarene viser at prøvene ved oljeutskiller (NO-2) er lettere forurenset i tilstandsklasse 2. Det betyr at overskuddsmasser må leveres til godkjent mottak og at masser kan gjenbrukes i traséen. Prøve av silt i bunnen av trasé i punkt ved nye kummer (NO-1) er rene og kan benyttes fritt.

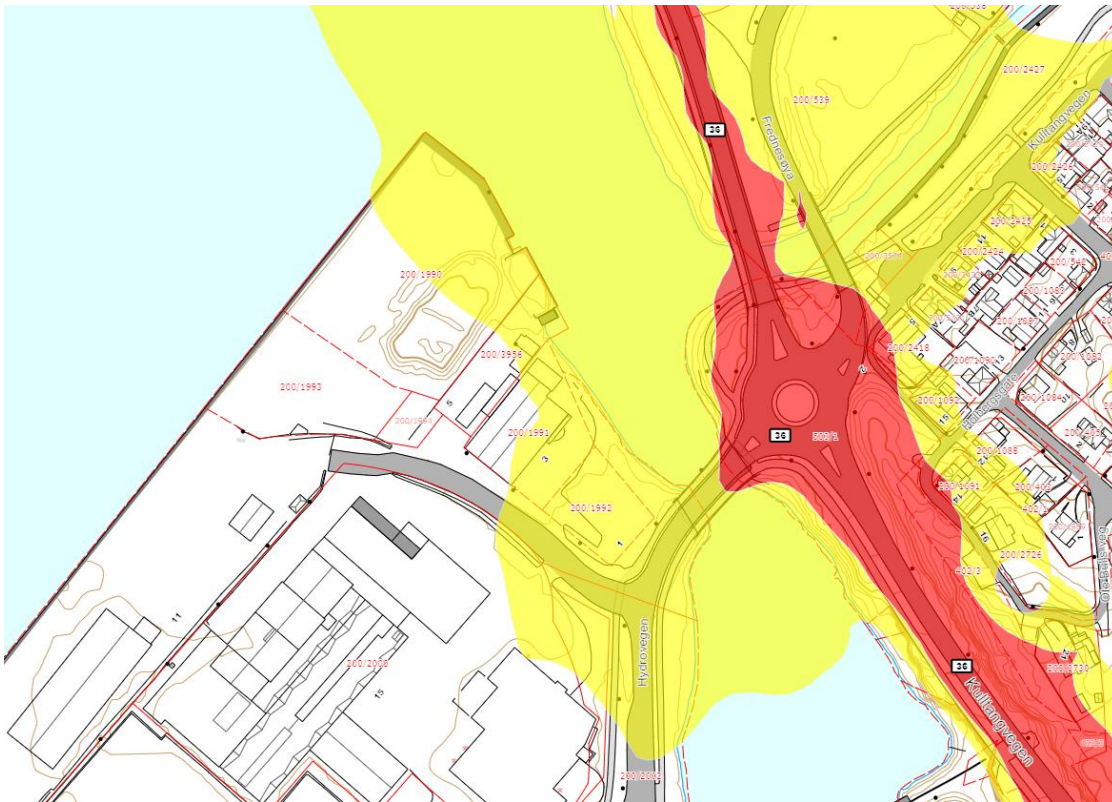
Analyseresultater (NO-3, Avrop 2 – arbeider på Roligheten) var mye dårligere enn tidligere prøver. Her ble det påvist kobberverdier i farlig avfall, bly i tilstandsklasse 5 og PAH'er i tilstandsklasse 4.

Alle fyllmasser (ca. 0-2 m under terreng) gravd ut sørvest for Dekkspecialisten må leveres godkjent mottak og kan ikke gjenbrukes. Underliggende silt/leire er lettere forurenset i tilstandsklasse 2 og kan gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. Se kart under med relevant område markert med lilla og klassifiserte resultater.

Analyseresultatene er ikke klassifisert iht. avfallsforskriften.

Det konkluderes med at det er forurensete masser innenfor planområdet og at det er sannsynlighet for at forurensete masser må behandles etter forurensningsforskriften ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet.

4.15 Støyforhold



Figur 23: Støysonekart, vegvesenets prognose 2025

Kommuneplanens arealdel viser området delvis avsatt innenfor gul støysone. Vegvesenets prognose 2025 viser også at støybelastningen i området delvis ligger innenfor gul støysone.

Da det ikke skal anlegges boliger med uterom for varig opphold innenfor planområdet, er dette et støybilde som er i henhold til statlige retningslinjer for planlagt arealbruk innenfor planområdet.

4.16 Luftforurensning

Målestasjonen i Sverresgate i Porsgrunn sentrum er nærmeste målestasjon for svevestøv i planområdet. (PM₁₀) gir størst helseisiko. Fra 2015 til 2017 ble det årlig registrert overskridelser av døgnmiddelverdien for rød sone (PM₁₀>50 µg/m³) i Sverresgate i Porsgrunn. Det er derfor sannsynlig at overskridelser kan forekomme årlig også i planområdet.

Årsmiddelkonsentrasjonen av nitrogenoksid (NO₂) har vært innenfor grenseverdiene for alle målestasjonene i Grenland siden målingene startet i 2006. De største toppene er å finne i vinterhalvåret.)

Planområdet ligger også nær industri som vil være med på å øke risikoen for svevestøv i området. Planområdet legger ikke til rette for permanent opphold som bolig, institusjon etc, og, det vurderes derfor at eksisterende situasjon også er tilfredsstillende for etablering av nytt næringsbygg.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Det er ingen høyspentledninger i luftlinje over planområdet.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er registrert 6 ulike type uønskede hendelser som kan skje innenfor planområdet som gir konsekvenser for liv og helse og/eller økonomi:

- Hendelse 1 Overvann/ flom
- Hendelse 2 Fall ved skrent mot sjø
- Hendelse 3 Brudd i ledningsnett under bakken
- Hendelse 4 Trafikkulykke
- Hendelse 5 Ulykke på Herøya: Gassutslipp
- Hendelse 6 Brann i planområdet

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales å stille krav om hvordan tiltaket kan sikres, gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Planområdet er derfor egnet for foreslått utbygging, gitt at det blir sikret at avbøtende tiltak blir gjennomført.

Det henvises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse for utdypende tekst.

4.19 Næring

Innenfor planområdet og i tilgrensende bebyggelse finnes nærings og verkstedsvirksomhet i tillegg til havnevirksomhet. Planforslaget legger til rette for at eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift og at det er muligheter for å utvide og/eller etablere nye næringsvirksomheter innenfor planområdet.

4.20 Analyser/utredninger

Analyser og utredninger som ligger til grunn for reguleringsplanforslaget:

1. ROS-analyse, dato 12.02.2020
2. Landskapsplan, dato 11.02.2020
3. Geoteknisk rapport Grunnteknikk AS, datert 22.10.19
4. Tiltaksplan forurenset grunn og analyseresultater. 2stk datert 21.02.2019 og 20.10.2019

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 22. august 2019. Referat fra møtet er vedlagt.

Det er avholdt jevnlig møter og dialog på mail og telefon med kommune og berørte parter i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider 13. september 2019. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner.

Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

- Varslingsperiode: 13. September 2019 – 14. oktober 2019
- Varselannonse i Telemarksavisa (TA): 13. september 2019

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det ble mottatt 6 merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor og følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

Innspill	Kommentar og videre håndtering i reguleringsplanen
1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (FMVT), 09.10.2019	
<p>Minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). FMVT viser til oppdatert veiledningsmaterieell fra DSB. Viktige tema i ROS-analysen vil være flomfare og brann- og eksplosjonsfare. Forutsetter at grunnforhold og massestabilitet gjøres rede for i ROS-analysen.</p> <p>Områder som avdekkes med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes i planen som hensynssone, jf. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-8 og 12-6.</p> <p>Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom samt innenfor indre hensynssone for brann- og eksplosjonsfare.</p> <p>FMVT gjør oppmerksom på at det i mindre nedbørsfelt skal gjøres beregninger med klimapåslag for flomvannføring på 20 %.</p> <p>Forutsetter at nye virksomheter innenfor planområdet inkluderes i felles beredskap og industrivern med eksisterende</p>	<p>ROS-analyse er utarbeidet.</p> <p>Flomfare, geoteknisk stabilitet, brann- og eksplosjonsfare, forurenset grunn er omtalt i ROS-analysen og tiltak er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Hensynssoner flom, skredfare og frisikt er lagt inn i plankartet.</p> <p>I forbindelse med gravearbeider ved omlegging av VA-ledning, er massene i grunnen undersøkt. Det konkluderes med at det er forurenset masse i grunnen.</p> <p>Området skal benyttes til næringsformål (industri, kontor, håndverks- og lagervirksomhet), og den registrerte støyulempen er ihht T-1442 ikke til hinder for å legge til rette for slik næring.</p> <p>Trafikale forhold er vurdert og</p>

<p>storulykkevirksomheter.</p> <p>Klimaendringer bør hensyntas i planleggingen.</p> <p>Viser til DSBs temaveileder «Klimahjelperen», «Klimaprofil for Telemark» og NVEs faktaark 3/2015 «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen».</p> <p>Overvannshåndtering, flomfare og erosjonsfare bør vektlegges spesielt.</p> <p>Viser til <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og Strategisk næringsplan for Grenland og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland.</i></p> <p>Svært sannsynlig at området inneholder forurensning i grunnen.</p> <p>FMVT viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 - <i>Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider</i>. Tiltakshaver har utredningsplikt for et eventuelt tiltak, jf. § 2-4.</p> <p>Deler av området mot sørøst ligger innenfor gul støysone.</p> <p><i>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)</i> skal legges til grunn i planarbeidet.</p> <p>Minner om at planområdet kan være eksponert for flere støykilder.</p> <p>Planområdet ligger nær flere trafikkerte veier.</p> <p>Planen må ivareta trafiksikkerheten i og rundt planområdet.</p>	<p>trafikkale løsninger er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
<p>2. Telemark fylkeskommune (TFK), 14.10.2019</p>	
<p>Planområdet ligger sentralt i bybåndet, jf. «<i>Regional plan for samordna areal- og transport (ATP-Grenland)</i>».</p> <p>TFK gjør oppmerksom på at arealformålet næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer inkludert.</p> <p>Forutsetter at bruken av areal der det har foregått utfylling i kanalen avklares i planprosessen, og at utfyllingen inngår i ROS-analysen.</p>	<p>Forhold rundt oppgradering av strandsonen er omtalt i ROS-analysen.</p> <p>Det er lagt til rette for at områdene mellom næringsområdet og sjøen er avsatt til strandsone med tilhørende bestemmelser om utforming.</p> <p>Reguleringsplanen legger til rette for at eksisterende gs-veg/fortau øst i planområdet kan utvides med ytterligere 3m i tillegg til dagens fortau. Dette er gjort i dialog med</p>

<p>Anbefaler at en grønnstruktur planlegges tilsvarende det som er i gjeldene reguleringsplan (plan-ID 412), for å danne et isolasjonsbelte langs industriområde.</p> <p>Viser til ATP-Grenland.</p> <p>Planområdet griper inn i hovedrute for sykkel (nr. 4 fra Kulltangen til Bakkedammen). Her bør det vurderes å legge til rette for separering av gående og syklende.</p> <p>TFK forutsetter at det settes av plass til gang- og sykkelløsninger langs vegen innenfor planområdet.</p> <p><i>Viser til «Regional klimaplan for Telemark (2019-2026)».</i></p> <p>Det må vurderes om vannforekomstene Gunnekleivfjorden (VannforekomstID0110010702-C) og Frierfjorden (VannforekomstID0110010701-C) kan bli påvirket av inngrep og tiltak som følge av planen.</p> <p>TFK har ingen merknader til planarbeidet vedrørende kulturarv, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene, og viser til tekst som kan benyttes.</p> <p>Viser til Norsk Maritimt Museum som har ingen merknader til planarbeidet.</p>	<p>Porsgrunn kommune og Bypakke Grenland.</p> <p>Vurdering i hht. vannforskriften er ikke gjennomført, da tiltaket ikke berører disse direkte. Strandsonen omreguleres fra havneformål til strandsoner. Det betyr at tiltaket som reguleres vil medføre en mindre ulempe på vannressursene enn dagens regulerte situasjon tillater.</p> <p>Meldeplikten er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.</p>
<p>3. Statens vegvesen (SVV), 07.10.2019</p>	
<p>Det er ofte kø langs Hydrovegen inn mot rundkjøringen, noe som medfører forsinkelse for bussene. I <i>Kollektivfeltutredning Grenland (2015)</i> anbefales det å etablere kollektivfelt langs Hydrovegen om lag 240 meter tilbake fra rundkjøringen. Viktig at det settes av plass til kollektivfeltet i planene, som bør være 3.5 meter bredt (jf. SVV håndbok N100).</p> <p>Tre av tilfartene inn mot rundkjøringen langs RV36 ved Kulltangener er blitt utvidet til to felt. Tilfarten fra Hydrovegen er ikke blitt utvidet.</p> <p>Kan være behov for utvidelse av dagens gang- og sykkelveg til sykkelveg med fortau langs Hydrovegen. Det bør settes av plass til dette i planen.</p> <p>Adkomsten til planområdet bør legges minimum 40 meter inn fra Hydrovegen for å</p>	<p>Trafikale forhold er vurdert og trafikale løsninger er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Reguleringsplanen legger til rette for at eksisterende gs-veg/fortau øst i planområdet kan utvides med ytterligere 3m i tillegg til dagens fortau. Dette er gjort i dialog med Porsgrunn kommune og Bypakke Grenland.</p> <p>Avstandskrav på 40m er ivarettatt i reguleringsplanforslaget.</p>

<p>unngå oppstuvning langs Hydrovegen mot rundkjøringen ved Kulltangen.</p> <p>Behov for å samkjøre reguleringsplanen med KDP for ny riksveg 36.</p>	
<p>4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 01.10.2019</p>	
<p>NVE har oversendt et generelt innspill. NVE viser til sine veiledere og verktøy.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p>
<p>5. Grenland Havn IKS (GH), 11.10.2019</p>	
<p>GH er i dialog med Halvorsen Eiendom og Stabil Eiendom om salg av areal som trengs for å realisere byggeplanene.</p> <p>GH har en festeavtale med Eramet på gnr./bnr. 200/1994, og ønsker ikke å selge eller dele opp eiendommen. Viser til kart med forslag til nye eiendomsgrenser, godkjent av Halvorsen Eiendom og Stabil Eiendom.</p> <p>Viktig å opprettholde vegtilgang til gnr./bnr. 200/1993 og 200/1995.</p>	<p>Eksisterende vegtilgang til gnr./bnr. 200/1993 og 200/1995 er ivaretatt i planforslaget.</p>
<p>6. Porsgrunn Brannvesen (PB), 27.09.2019</p>	
<p>Pass på sikringsfelt i forbindelse med gassrørledning. Det er fjernvarmeledning innenfor planområdet.</p> <p>Må undersøke brannvannforsyningen i forhold til industri og evt. sprinkleranlegg.</p>	<p>Hensynet til infrastruktur i bakken er innarbeides i ROS-analysen.</p> <p>Nytt VA-anlegg ble etablert høsten 2019. VA-rammeplan tar for øvrig hensyn til brannvannforsyning.</p>

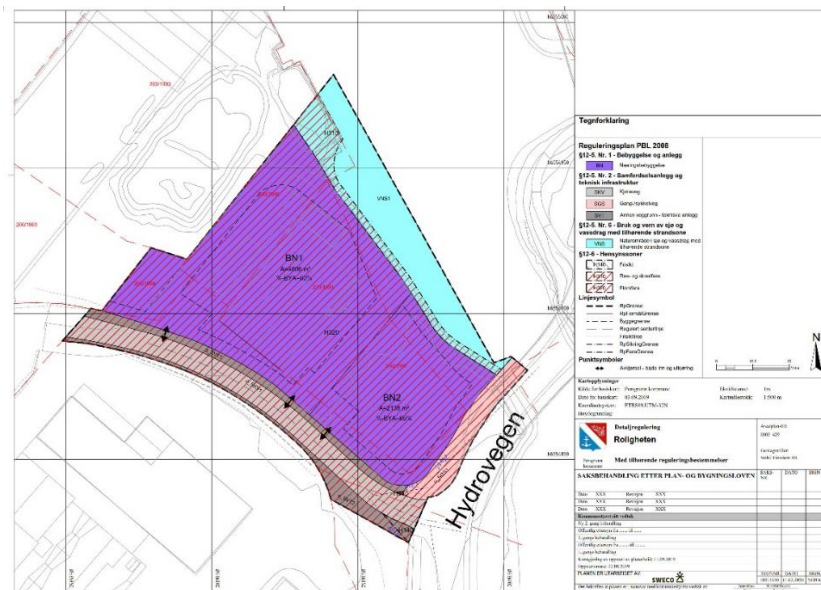
6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets navn: Reguleringsplan Roligheten, Plan ID: 429

Planforslaget består av:

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, dato 11.02.2020 Foreligger også i dwg- og sosi-format.
- Reguleringsplanbestemmelser, dato 04.03.2020
- Planbeskrivelse, dato 04.03.2020 (dette dokumentet)
- ROS-analyse, dato 12.02.2020
- Landskapsplan, dato 11.02.2020
- Geoteknisk rapport, Grunnteknikk AS, datert 22.10.19



Figur 24: Forslag til reguleringsplankart

Planen inneholder følgende arealformål og hensynssoner:

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse BN1 og BN2

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg SKV 1
- Gang-/sykkelveg SGS 1
- Annen veggrunn SVT 1 og SVT 2

§12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VNS 1

§12-6 – Hensynssoner

- Frisiktsone H 140
- Ras- og skredfare H 310_1
- Faresone flom H 320_1

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Planområdet er avsatt til utvikling av næringsområder som benyttes til industri, kontor, håndverks- og lagervirksomhet.

Det legges til rette for etablering av et nytt næringsbygg bygg øst på eiendommen for Stabil Varme AS. Eksisterende bygg som i dag inneholder «Stabil Varme AS» skal rives og det legges til rette for et tilbygg til «Dekkspecialisten» på samme tomt. Langs strandlinjen legges til rette for en forstøtningsmur og generelt en forskjønnning.

Plassering av ny bebyggelse sett sammen med disponering av områdene er vist i landskapsplanen.



Figur 24: Landskapsplan

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrensen tilsvarende arealbruksgrensen.

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Område	Byggehøyde	Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)
N1	ct. 18.00	60 % BYA
N2	ct. 18.00	65 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 2.00

Foreslåtte forslag til ny bebyggelse innenfor område N1 er en vaskehall med byggehøyde opp til 10,5m, tilsvarende ct. 13,5.

Foreslåtte forslag til ny bebyggelse innenfor område N2 er 2etg, med byggehøyde opp til 10-12m (ct. 12-14)

Eksisterende bygg innenfor N1 har byggehøyde ct. 9,7.
Nabobebyggelse i syd ct.10.15,
Norsk Jernbanedrift ct. 18.63 og 17.51

Selv om det per i dag kun er behov for å etablere bygg i 2 etg, kan det i fremtiden være et ønske om å etablere høyere bebyggelse. Omkringliggende bebyggelse er høyere enn 2etg. Områdets beskaffenhet og naboskap tilsier også at det vil være mulig å etablere bygg høyere enn 2etg uten at det vil gi negative påvirkninger.

Det ses derfor som rimelig at ny bebyggelse på tomten kan reguleres noe høyere enn foreliggende forslag til ny bebyggelse. Det anbefales derfor at ny bebyggelse kan etableres opp til 16m, tilsvarende ct. 18. Dette vil gi rom for et bygg opp til 3-4etg avhengig av etasjehøyde.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Ikke relevant.

6.5 Parkering

All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafiksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang og til regulert gs-veg. For det enkelte byggeområde skal det etableres minst 1 stk HC-parkering og 5stk sykkelparkeringer i tilknytning til hovedinngangen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det skal legges til rette for trafiksikre forbindelser for gående og syklende internt på den enkelte eiendom. Forbindelser mellom hovedinnganger og parkeringsplass og til regulert gs-veg skal sikres og vises i landskapsplan.

Det skal utarbeides teknisk plan som redegjør for en samordnet løsning for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Ledningsnett for overvann skal vises i den tekniske planen. Løsning for el-forsyning og evt. omlegging av eksisterende anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsetting av slike anlegg kan tillates.

6.7 Trafikkløsning

I planforslaget skal det legges til rette for ny næringsvirksomhet med lager- og kontorvirksomhet ved siden av eksisterende næring, Dekkspesialisten. Det er også planlagt nytt tilbygg med vaskehall for tankbiler i bakkant av bygget til dekkspesialisten. For ikke å belaste adkomsten til Dekkspesialisten med ytterligere trafikk i de mest kritiske periodene i året skal trafikken til de ulike virksomhetene separeres ved at de får hver sin adkomst, der den interne trafikken kan avvikles på hvert sitt utomhusområde. Plassene skal asfalteres og parkeringsplasser skal oppmerkes, slik at man får definerte trafikkområder internt. Det skal være mulighet for både inn- og utkjøring i adkomstene.

Ettersom det forventes noe gangtrafikk ved levering og henting av bil, skal det tilrettelegges for at myke trafikanter kan ferdes sikkert mellom inngangen til Dekkspesialist-bygget og frem til gang- og sykkelvegnettet, uten å måtte ferdes langs privatvegen som har en del tungtransport. Ettersom myke trafikanter ofte tar «raskeste veg», burde korridoren gjøres så kort som mulig, og ha god forbindelse til eksisterende bussholdeplasser i sør.

Privatvegen forbi planområdet og T-krysset med Hydrovegen skal utformes slik at fremkommelighet med vogntog etter kjøremåte A sikres. Kjøreveger og gang- og sykkelveg, samt trafikkskille mellom de to, skal utformes iht. krav fra Porsgrunn kommunes veinorm (2016). Vegsystemet skal, så langt det er gjennomførbart i forhold til eksisterende infrastruktur, følge krav for universell utforming iht. håndbok V129 (Statens vegvesen, 2014).

Siktlinjer for uregulert T-kryss, samt siktlinjer til gang- og sykkelveg, er lagt inn i plankartet i henhold til håndbok N100 (Statens vegvesen, 2019). Innenfor siktsonene skal planet mellom øyepunkt i sekundærvegen (privatvegen) og kjørebanelen i primærvegen (Hydrovegen) og gang- og sykkelvegen være fri for sikthindre.

Fortau langs Hydrovegen, er i dialog med Bypakke Grenland regulert 3 meter bredere enn dagens fortau. Dette for å arealmessig i fremtiden legge til rette for en bredere gs-veg i området.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Foruten offentlige veganlegg som er beskrevet i kapittel 6.7. er det ingen planlagte offentlige anlegg i planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen. Gul støysone gitt i kommuneplanens arealdel, viser at det er en akseptabel støybelastning i forhold til forskriften.

Overvann

Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til sjø. Forurenset overflatevann skal ikke ledes ut til sjø, men behandles separat etter forurensningsforskriften.

Forurensning

I henhold til forurensningsforskriften kap. 2, skal det gjøres vurderinger om det er mistanke om forurenset grunn der terrenginngrep planlegges. På steder med mistanke om eller storsannsynlighet for forurenset grunn, skal det gjennomføres undersøkelser og utarbeides tiltaksplan.

Naturmangfold

Planforslaget er utformet i samsvar med naturmangfoldloven paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

Området er i dag preget av bebyggelse og asfaltert grunn. Miljødirektoratets naturbase viser at det pr. mai 2018 ikke registrert noen naturverdier innenfor planområdet. Ved synfaring innenfor planområdet, kan det ikke observeres noe biologisk mangfold av betydning.

Se for øvrig kap. 4.7. med beskrivelse av eksisterende situasjon og utdrag fra naturbase.

§ 9 Føre var – prinsipp

Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke truede rødlistede arter eller utvalgte naturtyper. Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i henhold til kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

6.10 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

6.11 Uteoppholdsareal

Ikke relevant

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant

6.13 Kollektivtilbud

Planområdet ligger nær kollektivtraseer og bussholdeplass. Planforslaget legger til rette for gode forbindelser til gang- og sykkelveg og bussholdeplass gjennom følgende funksjons- og kvalitetskrav:

Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt på den enkelte eiendom. Forbindelser mellom hovedinnganger og parkeringsplass og til regulert gs-veg skal sikres og vises i landskapsplan.

6.14 Kulturminner

Ikke relevant.

6.15 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Planforslaget legger til rette for en høyere opparbeidelse og kvalitet innenfor området. Det kan kunne tiltrekke seg flere personer. Det vil allikevel være å regne med at flere mennesker på stedet også vil øke tryggheten på stedet.

En generell forskjønning av området og en strukturering av lagervirksomheten, vil gjøre området mindre attraktivt for kriminell aktivitet.

6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Teknisk plan for vann- avløp skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad og igangsettingstillatelse. Nye tiltak skal tilknyttes offentlig nett.

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det forutsettes at omkringliggende gatenett skal benyttes til avfallshenting.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Planområdet ligger på Roligheten på Herøya, der Porsgrunnselva møter Gunneklevfjorden, og utgjør 10 daa. Området ligger i tilknytning til industriområdet på Herøya. Nabolaget er i hovedsak industri- og næringstomter, samt parkering, havn og tilkomstveier. Reguleringsplanen skal legge til rette for videreutvikling av næringsformålet i tråd med kommuneplanens arealdel. Det planlegges en utvidelse av eksisterende næringsbygg og etablering av et nytt næringsbygg på to etasjer, som skal benyttes til verksted, kontor, vaskehall og lager.

Det er registrert 6 ulike type uønskede hendelser som kan skje innenfor planområdet:

- Hendelse 1 Overvann/ flom
- Hendelse 2 Fall ved skrent mot sjø
- Hendelse 3 Brudd i ledningsnett under bakken
- Hendelse 4 Trafikkulykke
- Hendelse 5 Ulykke på Herøya: Gassutslipp
- Hendelse 6 Brann i planområdet

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales å stille krav om hvordan tiltaket kan sikres, gjennom plankart og reguleringsbestemmelser på følgende punkter:

1. Reguleringsbestemmelsene sikrer at løse gjenstander lagres forsvarlig fra flom. Gjenstander som kan utgjøre en særlig forurensningsrisiko (kjemikalier, drivstoff osv) skal ikke utsettes for flom.

2. Bestemmelsene setter dokumentasjonskrav for plan for overvannshåndtering (landskapsplan) i forbindelse med byggesøknad.
3. Bestemmelsene setter krav om dokumentasjon på erosjonssikring i forbindelse med en eventuell utfylling langs elvebredden.
4. I mangel på klimapåslag for 200-årsflom bør flomberegninger for 500-årsflom benyttes.
5. Flomsone over hele planområdet er vist i plankart.
6. Bestemmelsene setter rekkefølgekrav om at skrent mot sjø sikres for kjøretøyer.
7. Bestemmelsene sikrer at det skal vurderes om rampen skal fjernes eller om den skal sikres tilstrekkelig.
8. Utforming av trafikksoner og sikring mot sjø skal vises i landskapsplan. Bestemmelsene må sikre at gjeldende krav til sikkerhetssoner skal følges.
9. Reguleringsplanen bør vise kjøremønstre inne på området.
10. Hensynssone for siktlinjer må fremgå av plankartet
11. Rekkefølgekrav i bestemmelsene bør sikre gangakser for myke trafikanter.
12. Rekkefølgekrav om at VA-anlegg og brannhydranter med tilstrekkelig kapasitet skal være etablert før bygningen kan tas i bruk.
13. Reguleringsbestemmelsene omtaler utendørs lagring.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

6.20 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

For å ivareta en kvalitetsmessig utvikling av planområdet og en ønsket fleksibilitet i overgangen fra planforslag til byggesak, er dokumentasjonskrav lagt inn i planbestemmelsene.

I forbindelse med rammesøknad og igangsettingstillatelse skal kommunen kreve følgende dokumentasjon:

- Landskapsplan
- Teknisk plan

Planene skal omfatte og legge føringer for den delen av planområdet som kommunen ser relevant for det tiltaket som søkes. Når disse planene skal foreligge følger av Rekkefølgekrav:

Landskapsplan

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en landskapsplan over eiendommen. Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 eller mer detaljert, og vise:

- Bebyggelsens plassering
- Adkomst
- Utforming av utearealer, herunder inngangspartier, adkomstsoner, internveger og lager
- Parkeringsløsninger
- Terrengmurer og terrengbehandling
- Gjerder og sikring av skrent mot sjø
- Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning

Listen er ikke uttømmende.

Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Her følger en utdyping og begrunnelse avsnittsvis av de punkter som sjekklister for grenlandsstandard (50-011) framkommer som viktige for planforslaget. Alle tema som i sjekklister er krysset av for "JA" er kommentert hvordan det er ivarettatt i planforslaget.

1. Følger planen opp føringene i ATP Grenland?

Føringene i ATP Grenland er fulgt opp ved at det legges til rette for ny næringsbebyggelse i allerede eksisterende næringsområde innenfor bybåndet og elvebyen og nær viktige transportårer for gående, syklende og kollektivtrafikk.

6. Utløser planforslaget krav om planprogram/konsekvensutredning?

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel, og utløser derfor ikke krav om KU.

7. Er planforslaget sjekket ut og vurdert mot eventuelle fremtidige tiltak, for eksempel Bypakke Grenland?

Ja, fremtidig trase for hovedsykkelvegnett ved Hydrovegen er sikret gjennom utvidet areal for gs-veg.

10. Er planforslagets nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser vurdert/dokumentert/omtalt?

Ja, byggehøyder og fotavtrykk er vurdert i forhold til omgivelsene i både planbeskrivelse og i landskapsplan.

20. Vil planforslaget utløse behov for offentlig/privat samarbeid gjennom utbyggingsavtale?

Det er varslet oppstart av arbeider med utbyggingsavtale. Det kan være aktuelt med en utbyggingsavtale i forbindelse med fremlegging og en eventuell omlegging av VA-anlegg.

35. Fremgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12?

41. Anses planforslaget å kunne få konsekvenser med hensyn til gytemuligheter/ leveområder/ kantsoner?

Ja, det er gjennomført en vurdering etter nml §§8-12 i planforslaget. Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for gytemuligheter/leveområder/kantsoner

37. Berører planforslaget områder som i kommuneplanens arealdel kommer innenfor kategorien "Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone?"

40. Berører planforslaget områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet?

Sjøområdene som ligger innenfor planområdet skal ikke endres eller på annen måte benyttes som del av utbyggingen i området. Sjøområdene benyttes i dag til friluftsliv i form av ferdsel med småbåter. Eksisterende bruk av sjøområdene er ivaretatt i planforslaget. Sjøområdene på land skal forskjønnes med en estetisk oppgradering av vannlinjen. Dette er lagt inn i planforslaget.

44. Er det fare for kjemikalieutslipp eller andre forurensninger i området?

Næringsvirksomheten i området kan forårsake kjemikalieutslipp eller andre forurensninger. Dette er ivaretatt generelt gjennom krav i forurensningsloven, men også gjennom planbestemmelsenes føringer om hva som er tillatt under flomsone på 2.7m

51 Ligger planområdet innenfor konsesjonsområde for fjernvarme?

Ja, planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alternative energikilder vurderes fortløpende i utforming av bygg.

57 Er planområdet utsatt for fare med hensyn til flom eller andre værphenomen?

58 Vil overvannet håndteres lokalt?

Hele planområdet ligger innenfor flomsone. Dette er omtalt i ROS-analysen og videreført i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Overvann vil bli håndtert lokalt.

63 Er det i planområdet fare med hensyn til industri - brann/eksplosjon?

Planområdet ligger innenfor sikkerhetssone 3 til Herøya Industripark. Dette er omtalt i ROS-analysen og ivaretatt gjennom arealbruken i området samt i form av generell informasjon som Herøya Industripark gir til sine naboer.

66 Er det i planområdet infrastruktur man må ta spesielt hensyn til (f.eks. ledninger på land eller i sjø)?

Det ligger VA-ledninger, fjernvarmeledning, gassrørledning og EL-ledninger i grunnen i og omkring planområdet. Dette er omtalt og håndtert i ROS-analysen, plankart, landskapsplan, planbestemmelser og planbeskrivelsen.

67 Er planområdet vurdert med hensyn til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?

Det er lagt inn et generelt krav om universell utforming i området i tråd med krav gitt i teknisk forskrift. For øvrig er det sikret trygge gangforbindelser fra den enkelte hovedinngang og frem til gs-veg og bussholdeplass.

73 Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?

Det er utarbeidet en landskapsplan som viser de nødvendige kvalitetene i området slik at det kan legges til rette for den ønskede utviklingen av området.

74 Er det kartlagt og vurdert trafikkforhold (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantergrupper)?

78 Er det sikret god tilknytning til kollektivknutepunkt/holdeplass? (buss, bane, ferge o.l.)?

80 Er samtidighet vurdert med hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet til bussholdeplasser/kollektivtilbud?

82 Knytter planforslaget seg til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett?

I ROS-analysen og i planbeskrivelsen er det gjort vurderinger av eksisterende og fremtidige trafikkforhold inkludert forhold for myke trafikanter og kollektivreisende. Dette er videreført i plankart, planbestemmelser og landskapsplan.

9. Avsluttende kommentarer

Det legges etter forslagsstillers oppfatning opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. De hovedgrep som er gjort i planforslaget kan oppsummeres med følgende:

1. Tilretteleggelse for at eksisterende og ny næring på Roligheten kan etableres med en lokalisering, funksjon og god arkitektonisk form.
2. En arealutnyttelse og bestemmelser som sikrer en fremtidsrettet utvikling av eksisterende og fremtidige næringer i og omkring planområdet.
3. Utredninger og rekkefølgekrav som sikrer fremtidsrettet trafikkavvikling i og omkring planområdet.

Vedlegg

1. Reguleringsplankart, dato 11.02.2020
2. Reguleringsplanbestemmelser, dato 04.03.2020
3. Planbeskrivelse, dato 04.03.2020 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse, dato 12.02.2020
5. Landskapsplan, dato 11.02.2020
6. Geoteknisk rapport, Grunnteknikk AS, datert 22.10.19
7. Tiltaksplan forurenset grunn og analyseresultater. 2stk datert 21.02.2019 og 20.10.2019
8. Referat fra oppstartsmøte dato 22.08.2019
9. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 11.09.2019
10. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 13.09.2019
11. Planens avgrensning, varslingskart
12. Inkomne merknader til varsel om oppstart
13. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard, 28.02.2020