



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/09561-21  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	29.09.2020
Bystyret	15.10.2020

---

## Reguleringsplan - Roligheten næringsområde - Herøya Porsgrunn - PlanID 429 - Saksframlegg sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Roligheten næringsområde», planID 429, med plankart sist datert 11.02.20 og bestemmelser sist datert 31.08.20.

Planforslaget erstatter delvis gjeldende plan i området: *Reguleringsplan for Roligheten planID 412*, vedtatt 23.5.1991.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, 11.2.2020.
2. Forslag til planbestemmelser, 4.3.2020- sist endret 31.8.2020.
3. Forslag til planbeskrivelse, 4.3.2020.
4. ROS-analyse, 12.2.2020.
5. Forslag til illustrasjonsplan, 11.2.2020.
6. Geoteknisk rapport.
7. Mottatte innkomne merknader.
8. Tiltaksplan forurenset grunn.
9. Analyseresultater Roligheten
10. Saksprotokoll 1.gangsbehandling
11. Saksframlegg 1. gangs behandling

**Tiltakshaver/forslagsstiller: Stabil Eiendom AS**  
**Plankonsulent: Sweco.**

### Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for videre utvikling av et eksisterende næringsareal, og er i tråd med kommuneplanen. Planforslaget sikrer en framtidsrettet regulering av området.
- Planområdet har forurenset grunn og er flomutsatt. Dette er forhold som er ivaretatt i planforslaget. Det reguleres også tilstrekkelig areal til å sikre framtidig sykkelveg med fortau langs Hydrovegen.
- Det er mottatt 5 merknader til 1. gangs behandling av planforslaget.
- Etter høring er bestemmelsene supplert med punkter knyttet energibruk i bygg, krav til parkering, samt grunnforhold.

# Saksfremstilling

## Bakgrunn

Stabil Eiendom AS har ønske om å videreutvikle et næringsområde på Roligheten, nordøst på Herøya. Planområdet er på 10,7 dekar, og i kommuneplanen vist med formål næringsvirksomhet nåværende.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny næringsbebyggelse med tilhørende arealer for veg, parkering og lager. Det foreslås at ny bebyggelse kan bli inntil 16 meter høy, tilsvarende cote18. Avhengig av etasjehøyde vil dette gi rom for et bygg med 3 eller 4 etasjer.

## Offentlig ettersyn/høring

Den 12.5.2020, i sak 25/20, vedtok Utvalg for miljø- og byutvikling at forslag til reguleringsplan for Roligheten næringsområde skulle sendes ut på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 29.05.20 – 17.07.20. Det ble mottatt 5 merknader til saken.

Hovedinnholdet i merknadene/uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Uttalelsene i sin helhet følger som vedlegg 7 i saken.

## Innkommne merknader og uttalelser:

### Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at regulering til rene kontorarbeidsplasser uten tilknytning til næringen ikke vil være i tråd med arealdelen/ATP. Anbefaler at planavgrensningen utvides slik at det kan bygges ett ekstra kjørefelt for kollektivtransport i Hydrovegen inn mot rundkjøringa. Det bør stilles krav om at en viss prosentandel av sykkelparkering skal etableres med tak. Oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge løsninger for å oppnå klimavennlige bygg og deriblant stille krav til maks antall parkeringsplasser. Avslutningsvis minner de om kulturminneloven § 8 andre ledd.

#### *Rådmannens kommentar:*

Utvalg for miljø og byutvikling vedtok ved 1. gangs behandling av forslaget at kontor skal inngå i næringsformålet. Det er ikke fremmet innsigelse til høringsforslaget på dette punktet. Rådmannen foreslår derfor at formålet inkluderer kontor slik utvalget vedtok. Hva gjelder anbefaling om tilrettelegging av eget kjørefelt for buss så mener rådmannen at dette må avventes til framtidig regulering av ny bru. Rådmannen ønsker å legge til rette for en høyere andel syklende. Planområdet er lett tilgjengelig med sykkel fra flere steder i kommunen og etter en samlet vurdering er minimumskrav til sykkelparkering under tak nå tatt inn i bestemmelsene.

Vedlagt landskapsplan viser mulighet for 29 parkeringsplasser. Bestemmelsene foreslås endret ved at det settes makskrav til antall parkeringsplasser, med åpning for justering av antallet om virksomhet på eiendommen har behov for dette. Foreslått ordlyd er lik parkeringsbestemmelse i gjeldende naboplan. Rådmannen foreslår videre å ta merknaden om klima og energi til følge, og har innarbeidet disse i forslag til nye bestemmelser.

### Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Er opptatt av byggetiltak i strandsonen og anbefaler at bestemmelse om høyde tydeliggjøres. Anbefaler at kommunen vurderer om det er behov for å legge inn en bestemmelse som sikrer at grunnforholdene blir vurdert også for andre typer bygg enn de det er konkrete planer om i dag. Ber om at det settes en planbestemmelse som sier at tiltak ned i sjø langs elvefronten på forhånd må avklares med forurensningsmyndigheten.

#### *Rådmannens kommentar:*

Nær- og fjernvirkning er omtalt og vurdert i 1. gangs behandling av planforslaget. Rådmannen mener bestemmelsen om høyde er tydelig nok. Krav til geoteknisk vurdering synes hensiktsmessig, og rådmannen foreslår at denne tas til følge og innarbeides i bestemmelsene. Behandling av forurenset grunn anses ivaretatt av bestemmelsenes pkt. 2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap.

## Statens vegvesen

Statens vegvesen minner om at gang-, sykkel- og kollektivtrafikk må ivaretas på en god måte. De påpeker også at det i nær framtid vil bli igangsatt arbeid med planlegging av ny Rv36, og som kan komme til å påvirke foreliggende planforslag.

#### *Rådmannens kommentar:*

Det er satt av tilstrekkelig areal for gående og syklende i planforslaget. Se kommentar til fylkeskommunen vedrørende kollektivtrafikk. Planprosessen for ny riksveg 36 fra Skyggestein til E18 er formelt ikke i gang, men det forventes oppstart høsten 2020. I første planfase skal det utarbeides en kommunedelplan hvor det vedtas ny vegtrase (korridor). Deretter skal strekningen detaljreguleres. Det er en forutsetning at den nye riksvegen må få gode koblinger til eksisterende lokalvegnett.

#### **Kystverket**

Kystverket Sørøst har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

#### **Kato Haugan**

Stiller spørsmål om hvis mulig framtidig jernbanetrase for Sørlandsbanen/Grenlandsbanen berører denne planen.

#### *Rådmannens kommentar:*

Det vises til KVVU Grenlandsbanen, hvor anbefalt løsning viser Grenlandsbanen via ny høybru over elva ved Menstad. Planforslaget blir med andre ord ikke berørt av Grenlandsbanen. Rådmannen er likevel kjent med at det foregår vurderinger om gjenbruk av det gamle jernbanesporet til Herøya, men da som mål om å få mer gods over på bane.

#### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen mener planforslaget legger til rette for en god og framtidsrettet arealbruk, og vil være med på å styrke dagens næringsaktivitet.

#### *Byggehøyder og estetikk – oppfølging av vedtak i UMB ved 1.gangs behandling*

Utvalget ba om tilbakemelding av foreslått byggehøyde under høringen. Det ble mottatt 1 merknad om dette, fra Fylkesmannen, som ønsket en tydeliggjøring av bestemmelsen. Rådmannen viser i denne sammenheng til tidligere saksframlegg som omtalte både nær- og fjernvirkning på en god måte og ser ikke behov for ytterligere presisering. Gjennom bestemmelsene er det sikret at området gis estetiske kvaliteter som innordner seg med omkringliggende bebyggelse.

#### *Trafikksikkerhet*

Fortau langs Hydrovegen er i planforslaget vist som gang- og sykkelveg og er regulert 3 meter bredere enn dagens fortau. Dette for sikre at det er avsatt nok areal for en mulig framtidig sykkelveg med fortau forbi planområdet.

#### *Kollektivtrafikk*

Mulig framtidig forbedring av kollektivtilbudet, i form av eget kollektivfelt forbi planområdet, må avklares ved egen reguleringsprosess. Forsinkelser i dag er begrenset til den korte perioden av døgnet når arbeidstakere i nærings- og industriparken slutter, altså et relativt kort tidsrom. Per dags dato er det ikke midler i bypakka til å finansiere dette kollektivtiltaket. Ved mer forsinkelse og/eller tilførsel av midler kan imidlertid kollektivfelt reguleres inn i egen plan. Planforslaget slik det foreligger legger ikke begrensninger på dette.

#### *Grunnforhold*

Vedlagt geoteknisk utredning anbefaler at opparbeidelse av tomta, aktuelle sikringstiltak og valg av fundamenteringsløsning vurderes etter at aktuelle planer foreligger av geoteknikker. Rådmannen foreslår justering av bestemmelser i samsvar med anbefalingen.

#### *Samfunnssikkerhet og beredskap*

Reguleringsbestemmelsen pkt. 2.5 sikrer nødvendig avklaring med forurensningsmyndigheten før tiltak.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget gode rammer for å videreutvikle eksisterende virksomhet innenfor planområdet, samt legge til rette for nye. Rådmannen anbefaler at enkelte av merknadene, som nevnt over, tas til

følge. Bestemmelsene vedlagt saken er endret i samsvar med dette. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.