



## **Detaljregulering for Forretningsområde Dr. Munks gate**

Planbeskrivelse

PlanID 260 Porsgrunn kommune

31. mars 2020

## INNHOLD

- 1 SAMMENDRAG
- 2 BAKGRUNN
  - 2.1 Hensikten med planen
  - 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold
  - 2.3 Tidligere vedtak
  - 2.4 Utbyggingsavtaler
  - 2.5 Konsekvensutredning
- 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER
  - 3.1 ATP Grenland
  - 3.2 Kommuneplanens arealdel
  - 3.3 Gjeldende reguleringsplaner
  - 3.4 Igangsatt planarbeid i nærområdet
  - 3.5 Temaplaner
  - 3.6 Statlige planretningslinjer
  - 3.7 Eiendomsforhold
- 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET
- 5 PLANPROSESSEN
  - 5.1 Oppstartsmøte
  - 5.2 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart
  - 5.3 Innkommende merknader
- 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
  - 6.1 Arealbruk
  - 6.2 Reguleringsformål
  - 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming
  - 6.4 Boligmiljø/bokvalitet
  - 6.5 Parkering
  - 6.6 Trafikkløsning
  - 6.7 Offentlige anlegg
  - 6.8 Miljøoppfølging
  - 6.9 Universell utforming
  - 6.10 Kollektivtilbud
  - 6.11 Kulturminner
  - 6.12 Sosial infrastruktur
  - 6.13 Kriminalitetsforebygging
  - 6.14 Vann, avløp og overvann
  - 6.15 Avfall
  - 6.16 Avbøtende tiltak og ROS - analyse
  - 6.17 Rekkefølgebestemmelser

- 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET
  - 7.1 Planfag
    - 7.1.1 Forretningsetablering
  - 7.2 Biologisk mangfold
  - 7.3 Kulturlandskap og kulturminner
  - 7.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
    - 7.4.1 Flom langs hovedvassdrag
    - 7.4.2 Flomveier
    - 7.4.3 Overvann
    - 7.4.4 Kvikkleireskred
    - 7.4.5 Radon
    - 7.4.6 Infrastruktur
    - 7.4.7 Forurensning i grunnen
  - 7.5 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser
  - 7.6 Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet
  - 7.7 Støy
  - 7.8 Energi
- 8 AVSLUTTENDE KOMMENTARER
- 9 VEDLEGG
  - 9.1 Illustrasjonsplan
  - 9.2 Snitt AA

## VEDLEGG

1	Planbeskrivelse	31.03.20
2	Reguleringsbestemmelser	31.03.20
3	Plankart	31.03.20
4	Illustrasjonsplan	29.11.19
5	Snitt	29.11.19
6	3D – illustrasjoner (3 stk.)	29.11.19
7	Sol- og skyggediagram	29.11.19
8	Handelsanalyse, Coop	07.01.20
9	Rapport vann, avløp og overvann, Multiconsult AS	29.10.19
10	Områdestabilitet, Grunnteknikk AS	02.07.19
11	Trafikkrapport, Multiconsult AS	05.11.19
12	Støyvurderinger, COWI AS	31.03.20
13	Sjekkliste ved utarbeiding av reguleringsplaner (nr. 50-011)	06.01.20
14	ROS – analyse, Spir arkitekter AS	31.03.20

## 1 SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS, som eies av Coop Norge Eiendom AS.

Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS har kjøpt Dr. Munksgate 6 og Grenmarsvegen 3. Auto Unic AS og Riise Elektro ANS holdt tidligere til på eiendommene. Formålet med planforslaget er å få etablert en dagligvareforretning (Coop Extra) på ca. 1200 m<sup>2</sup>, i tillegg til parkeringsareal (ca. 35 plasser) og areal for manøvrering og varelevering. I tillegg skal adkomsten til eksisterende trafo og teknisk bygg for veitunnelen ivaretas.

Coop ønsker å styrke sin posisjon i Grenland, og det er et godt markedsgrunnlag i nærliggende boligområder for etablering av en dagligvareforretning. Fv 32 Vallermyrvegen og rundkjøringen i Dr. Munks gate gir eiendommen god adkomst til hovedveinettet. Coop sin butikk i Domus – bygget i sentrum beholdes som i dag.

Eiendommen er på kommuneplanens arealdel (2018 - 2030), vist som kombinert byggeområde for bolig og næring. Støy fra hovedveien kan gi utfordringer ved etablering av boliger, og et kombinasjonsbygg med næring og boliger ville gitt ulemper for naboene i form av skygge. Alternativ til etablering av forretning er ikke nærmere kommentert i planforslaget.

Det meste av varene til butikken vil bli levert på semitrailer som kommer 3 – 4 ganger i uka. Pga. behov for manøvreringsareal er det ikke snumulighet for semitrailer inne på eiendommen. Det er derfor lagt opp til at denne vareleveringen kjører rundt kvartalet. Muligheten for å kjøre rundt kvartalet vil bli stengt for annen trafikk.

Spir arkitekter AS, Tønsberg 31. mars 2020

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å få etablert en dagligvareforretning (Coop Extra) på ca. 1200 m<sup>2</sup> (BRA), i tillegg til parkeringsareal og areal for manøvrering og varelevering.

### 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller: Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS, Regnbueveien 5, Pb. 3005, 1405 Ski.  
Att.: Tor Johansen, e - post: [tor.johansen@coop.no](mailto:tor.johansen@coop.no), mob.: 918 71 654.

Plankonsulent: Spir arkitekter AS, Pb. 18, 3119 Tønsberg.  
Att.: Kristian Ottesen, e - post: [kristian@spir.no](mailto:kristian@spir.no), mob.: 950 44 063.

Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS, som eies av Coop Norge Eiendom AS, har kjøpt Grenmarsvegen 3 og Dr. Munksgate 6.

### 2.3 Tidligere vedtak

Eiendommen var på kommuneplanens arealdel (2014 – 2026) avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål (K17), spesifisert som bolig og næring.

Ny kommuneplan (2018 – 2030) ble vedtatt av Bystyret 13.06.19 (sak 39/19). Av vedtaket fremgår det: *"Område K17 i gjeldende kommuneplan, Dr Munchsgate 6/Grenmarsvegen 3, med kombinert bolig/næring, legges inn i plankartet, i tråd med gjeldende kommuneplan."*

I de utfyllende bestemmelsene (2014) kapittel 27 stod det følgende om lokalisering av dagligvareforretninger: *"I områder for bebyggelse og anlegg kan det plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA (inkl. lager). Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett. Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn."*

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ikke utbyggingsavtale. Oppstart av arbeid med utbyggingsavtale ble varslet.

### 2.5 Konsekvensutredning

Det vises til forskrift om KU revidert 01.07.17. Jfr. § 6 nr. 4 punkt b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid behandles etter forskriften. Vedlegg I nr. 24 omfatter *"Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>."*

Planforslaget er begrenset til ca. 1200 m<sup>2</sup> (BRA) og fanges ikke opp av vedlegg I nr. 24.

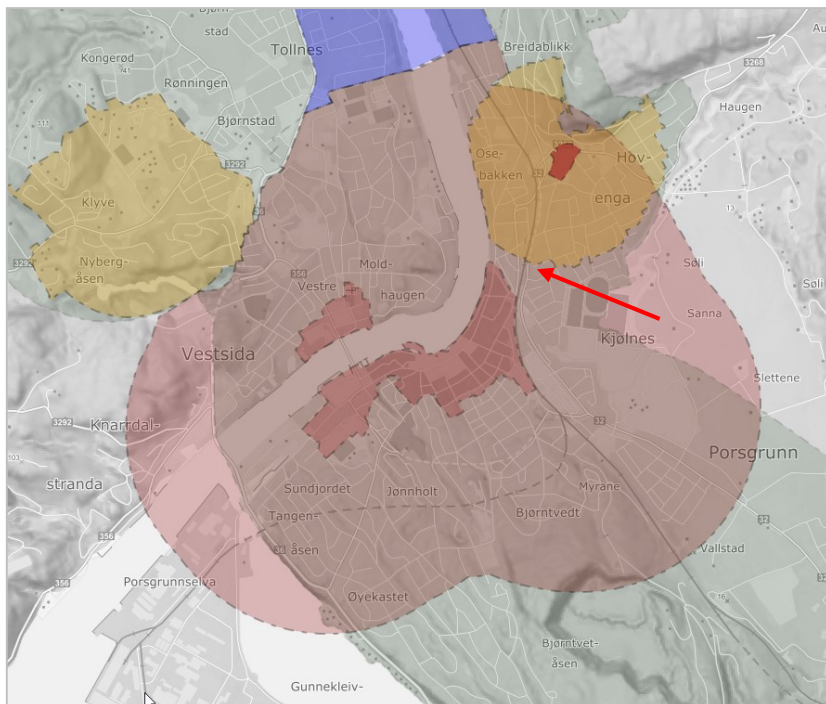
Jfr. § 8 punkt a skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Etableringen som planforslaget legger opp til er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen, og innenfor grensen på 1.500 m<sup>2</sup> (BRA) handelsvirksomhet gitt i ATP Grenland. Dagligvareforretning på under 3.000 m<sup>2</sup> er videre ikke definert som kjøpesenter, jfr. tidligere forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Planforslaget fanges ikke opp av kriteriene for vesentlig virkning for vedlegg II.

### 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

#### 3.1 ATP Grenland

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014 – 2025 (ATP Grenland) skal koordinere utviklingen i kommunene. I Porsgrunn kommune skal minimum 80 % av boligutbyggingen skje innenfor bybåndet. Det er fastsatt soner for sentrum og lokalsentrum.

Temakart hentet fra kommunens web – kart (arealpolitisk kart):



Plassering av planområdet vist med rød pil. Planområdet ligger innenfor Bybåndet, mellom lokalsenteret Hovenga og Porsgrunn sentrum. Planområdet ligger videre innenfor 1 km sone fra Porsgrunn sentrum, og i ytterkant av 500 meter sone fra Hovenga lokalsenter.

Jfr. planbestemmelsene er utvidelse eller etablering av handelsvirksomhet ikke tillatt utenfor definert senterstruktur. Unntatt fra denne regionale planbestemmelse er handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1.500 m<sup>2</sup> samlet bruksareal.

#### 3.2 Kommuneplanens arealdel

Dr. Munks gate 6 og Grenmarsvegen 3 er på kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) vedtatt 13.06.19, vist som kombinert byggeområde for bolig og næring.

Jfr. de utfyllende bestemmelsene kap. 1.5.2 for lokalisering av handel kan det (jfr. 1.5.2.1) kun tillates etablering av handelsvirksomhet i definert senterstruktur. Unntak er gitt i 1.5.2.3 for dagligvareforretninger på inntil 1 500 m<sup>2</sup> BRA på områder avsatt til forretning.

Jfr. kap. 2.1.5.1 skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Videre må lokaliseringen være inntil hovedveg, ha en trafiksikker adkomst for gående og syklende og bygget skal tilpasses omgivelsene.

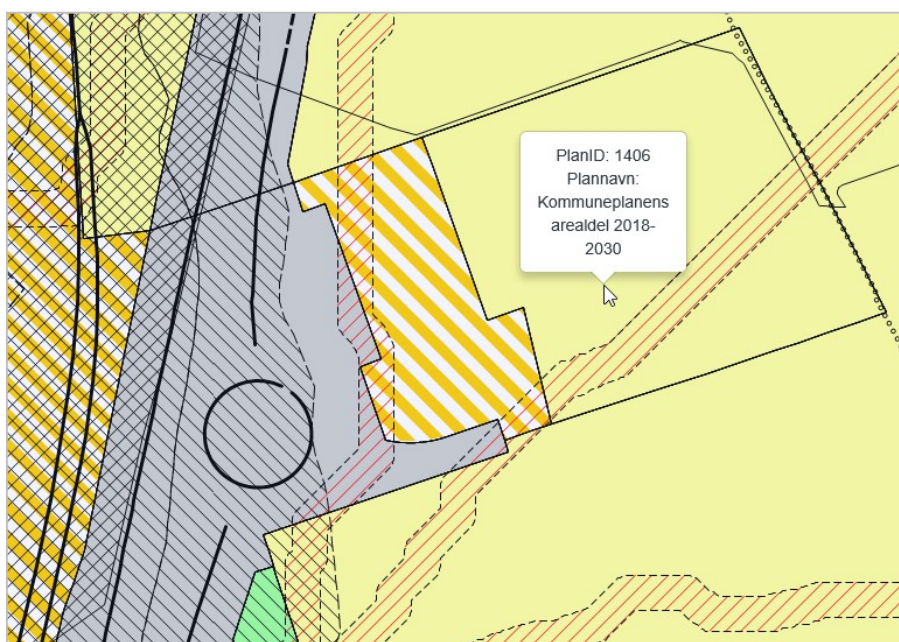
Jfr. kap. 2.1.12 for kombinerte bebyggelses- og anleggsformål, gjelder bestemmelsene for det aktuelle arealformål, så langt ikke annet står i de spesifiserte kombinasjonene nevnt i

vedlegg 1. Planområdet er ikke listet opp i vedlegg 1. Jfr. kap. 2.1.9 for næringsbebyggelse omfatter dette formålet industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Eiendommen var på kommuneplanens arealdel (2014 – 2026) vist med kombinert bebyggelse og anleggsformål, spesifisert som bolig og næring (K17). Jfr. de utfyllende bestemmelsene kap. 27, kunne det i områder for bebyggelse og anlegg plasseres dagligvareforretninger på inntil 1500 m<sup>2</sup> (BRA).

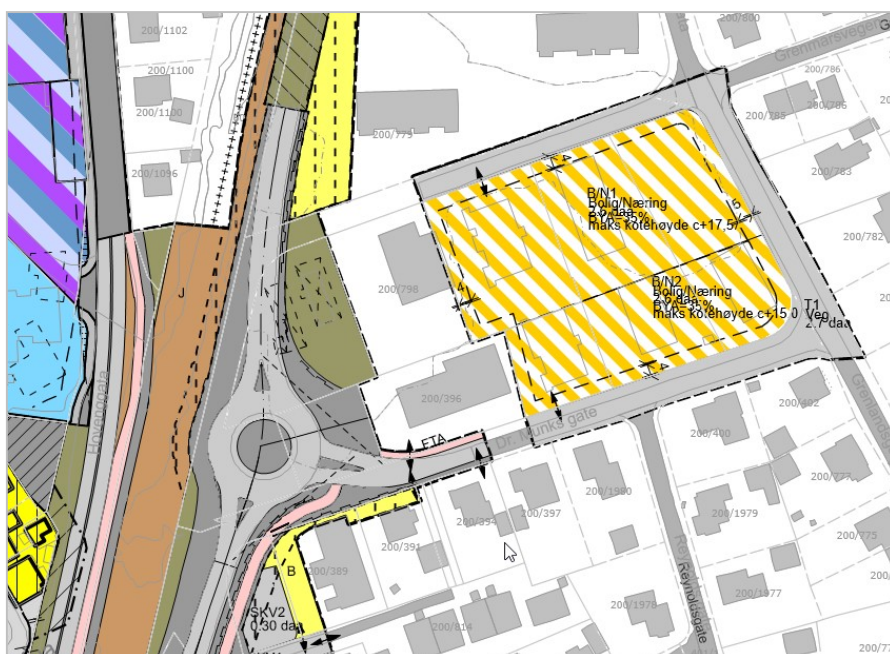
I Bystyrets vedtak av ny kommuneplan den 13.06.19, ble det forutsatt at område K17 skulle legges inn med formål kombinert bolig/næring i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vises også til referat fra oppstartsmøte (11.04.19), hvor det fremgår at næringsformål på kommuneplanens arealdel omfatter forretningsareal på mindre enn 1500 m<sup>2</sup> (inkl. lager).

Utsnitt av plankartet hentet fra kommunens web – kart:



### 3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Dr. Munks gate 6 og Grenmarsvegen 3 er uregulert. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner slik det er vist på kommunens web – kart:



Mot øst grenser planområdet til reguleringsplanen for Dr. Munks gate (PlanID 239) vedtatt 17.06.10. Området er bygd ut med leiligheter (Dr. Munks park).

Mot vest grenser planområdet til reguleringsplanen for Fylkesveg 32 (PlanID 244) vedtatt 04.04.13, og mot sørvest til reguleringsplan for del av Fylkesveg 32 på strekningen Elverhøy – Hovenga (PlanID 253) vedtatt 20.12.18. Mindre deler av disse planene vil bli endret.

### 3.4 Igangsatt planarbeid i nærområdet

Jfr. kommunens web – kart er det ikke igangsatt annet planarbeid i nærheten.

### 3.5 Temaplaner

Jfr. referat fra forhåndskonferansen er følgende temaplaner relevante:

- Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland (15.05.13).
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09).

I førstnevnte plan er Grenlandsgate vist som del av hovedvegnettet for myke trafikanter (lokal rute). Videre er gangforbindelse fra Dr. Munks gate og videre til Kjølnesgata nevnt som et tiltak. Denne forbindelsen ble etablert ved utbygging av Fv. 32.

I planen for Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland er Hovenggata vist som hovedrute. Denne ble også etablert i forbindelse med utbyggingen av Fv. 32

### 3.6 Statlige planretningslinjer

En oversikt over planretningslinjer og bestemmelser er gitt i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel. Jfr. referat fra forhåndskonferansen er følgende relevant:

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene (2011).
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (2009).

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og ATP Grenland. Hensyn gitt i SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) anses dermed for ivaretatt. Forhold knyttet til klima- og energi samt barn og unge er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

### 3.7 Eiendomsforhold

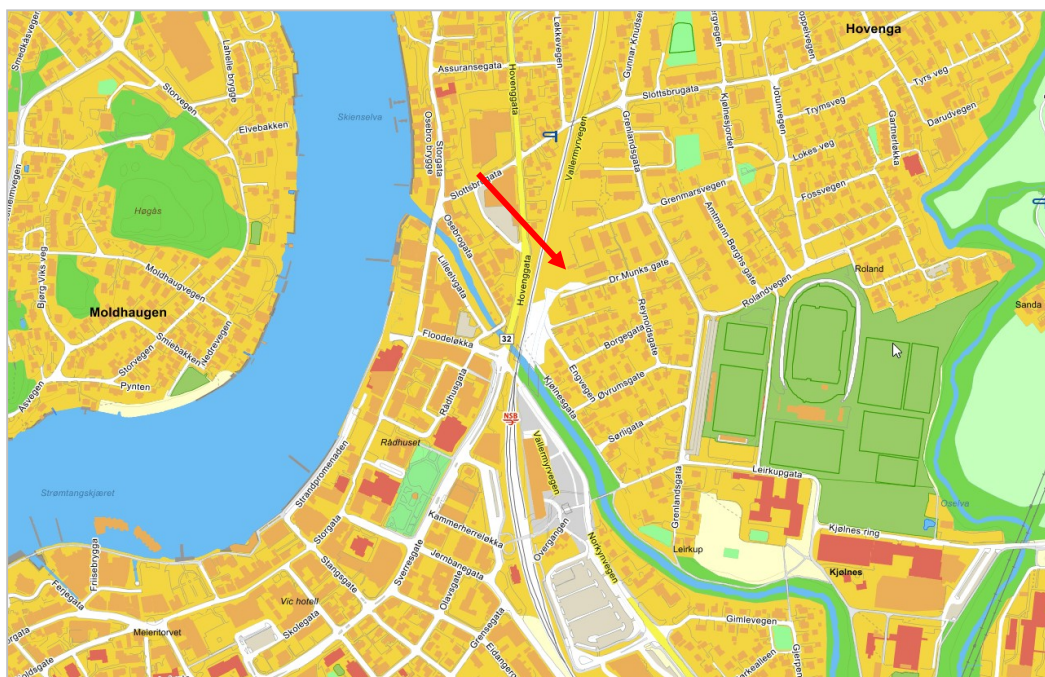
Gbnr.	Adresse	Eier
200/390	Del av Grenmarsvegen	Porsgrunn kommune
200/393	Del av trafikkareal ved rundkjøring	Telemark fylkeskommune
200/396	Dr. Munks gate 6	Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS
200/797	Grenmarsvegen 1	Telemark fylkeskommune
200/798	Grenmarsvegen 3	Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS
401/1	Del av Dr. Munks gate	Porsgrunn kommune



#### 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger nordøst for Porsgrunn sentrum inntil Fv. 32 Vallermyrvegen, og med adkomst fra Dr. Munks gate og ny rundkjøring i Fv. 32 sør for veitunnelen. På vestsiden av fylkesveien går Brattsbergbanen. Planområdet ligger inntil boligblokkene i Dr. Munks park og grenser inntil eksisterende boligområder, med Kjølnes Idrettspark litt lenger mot øst.

Plassering av planområdet (kartgrunnlag Gule sider):



Auto Unic AS (Dr. Munks gate 6) og Riise Elektro ANS (Grenmarsvegen 3) holdt tidligere til på eiendommene. Bygningsmassen har behov for sanering/oppgradering. Uteområdene som er gruset benyttes til parkering, og har slik de er i dag ingen verdi for rekreasjon eller naturmangfold. Inn mot fylkesveien (Grenmarsvegen 1) har Statens vegvesen trafo og tekniske bygg for drift av veitunnelen. Området er støyutsatt og er mindre egnet for boliger. I planområdet ligger det flere VA – ledninger. Fortauet langs Fylkesveien krysser Dr. Munks gate ved rundkjøringen og fortsetter videre inn Dr. Munks gate.

Området sett mot vest og Vallermyrvegen, med boligprosjektet Dr. Munks park i forgrunnen. Flyfoto henter fra presentasjonsfilm for Dr Munks Park (Facebook – side):



## 5 PLANPROSESSEN

### 5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 11.04.19.

### 5.2 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Offentlige høringsinstanser ble varslet pr. e – post (06.05.19). Brev til naboer og grunneiere ble sendt 08.05.19, og annonse stod i Porsgrunns Dagblad den 09.05.19. Frist for uttalelse var 05.06.19. Møte med Statens vegvesen ble avholdt 09.05.19. Møte med styrene i de tilgrensende Borettslagene ble avholdt 14.05.19 og 25.11.19.

### 5.3 Innkommende merknader

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	10.05.19
Statens vegvesen	04.06.19
Bane Nor	05.06.19
Telemark fylkeskommune	21.06.19
Dr. Munks Park I Borettslag	03.06.19
Lundejordet VII Borettslag	06.06.19
Naboer i Grenmarsvegen 5	07.06.19
Siv Hauge, Grenlandsgata 22B	05.09.19

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (10.05.19)

Pga. manglende kapasitet uttaler FMVT seg ikke til planer som er i tråd med kommuneplanen.

*Kommentar:* Til orientering.

- Statens vegvesen (skriv datert 04.06.19)

Del av planen for Fv. 32 er tatt inn i planområdet. Deler av arealet kan inngå i forretningens uteområde. Det forutsettes tilstrekkelig arealer for adkomst, parkering og manøvrering til trafo og teknisk bygg. Adkomsten til teknisk bygg kan skje fra Grenmarsvegen eller Dr. Munks gate. Pga. trafikkavviklingen bør avkjørselen fra Dr. Munks gate trekkes så langt mot øst som mulig og vekk fra Fv. 32 og rundkjøringen.

*Kommentar:* Det er lagt til rette for felles adkomst og manøvreringsareal. Teknisk bygg vil kunne nås både via Dr. Munks gate og Grenmarsvegen, men gjennomkjøring via Grenmarsvegen er forutsatt stengt for annen biltrafikk enn varelevering med semitrailer. Adkomsten i Dr. Munks gate er trukket mot øst slik det er forutsatt i uttalelsen.

- Bane Nor (skriv datert 05.06.19)

Nærheten til jernbanen gjør at det må utføres tilstrekkelige analyser av grunnforholdene for å sikre jernbanens sikkerhet. Vi gjør oppmerksom på jernbanelovens §10 om byggegrense. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen, og det vises til veileder og tekniske regelverk. Det forventes at forslagstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

*Kommentar:* I de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen under punktet om jernbane (kap. 1.6.1 .2) er det gitt følgende informasjon:

*"Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense*

*eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje jf. jernbaneloven § 10."*

Temaet grunnforhold og stabilitet er utredet. Planlagt utbygging ligger lenger unna enn 30 meter fra senterlinje av banen. Det bemerkes at det mellom utbyggingsområdet og jernbanen er regulert og bygd ut ny Fylkesvei (Fv. 32) med omfattende tekniske anlegg. I nevnte veileder er det i første rekke bestemmelsen om byggegrense som er relevant. Henvisningen til teknisk regelverk, som er et hjelpemiddel ved utforming, bygging og dimensjonering av jernbaneanlegg, antas mindre relevant for planforslaget.

- Telemark fylkeskommune (skriv datert 21.06.19)

Planområdet ligger i Bybåndet men utenfor sentrumsavgrensingen. På kommuneplanen (2015) er området vist med kombinert formål bolig og næring. I ny arealdel (13.06.19) er arealet del av nåværende boligbebyggelse og samferdselsanlegg langs Fv. 32.

ATP - Grenland legger føringer for arealutviklingen frem mot 2025. Planbestemmelsene setter primært krav til at etableringer skal skje innenfor definerte senterområder. Unntaket fra disse bestemmelsene er handelsetableringer inntil 1500 m2 bruksareal.

ATP – Grenland gir retningslinjer for hva kommunen må utrede dersom det skal legges til rette for handelsetableringer utenfor sentrene. I ny kommuneplan (punkt 1.5.2.3) er det gitt unntak for dagligvareforretninger inntil 1500 m2, og krav om at det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som vesentlig overlapper tilsvarende forretninger i næringsliggende senterområder (punkt 2.1.5.1).

Fv. 32 og jernbanen danner en barriere mot kollektivtraseen i Hovenggata, som gjør at det er lengre gangavstand enn anbefalt 300 meter til stoppestedet i Hovenggata, og kollektivterminalen på Kammerherreløkka. Myke trafikanter må vies spesiell oppmerksomhet i planarbeidet. Varelevering og kundetrafikk bør konsentreres til Dr. Munks gate.

Det finnes ikke kulturminner av nasjonal eller regional verdi i eller i nærheten av planområdet. Det er ikke kjente automatiske fredete kulturminner som kommer i konflikt med planforslaget. Meldeplikten må innarbeides i bestemmelsene.

***Kommentar:*** Det er gjort en vurdering av kundegrunnlaget for forretningsetableringen. Det er god tilgjengelighet for fotgjengere via fortau både til sentrum og til tilgrensende boligområder. Kryssing av Dr. Munks gate skjer på oppmerket fotgjengerfelt. Standardbestemmelse om stanse og meldeplikt er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

- Dr. Munks Park I Borettslag (skriv datert 03.06.19)

Styret i borettslaget har følgende kommentarer:

- *Byggehøyde ikke vesentlig over ca. 5 m. Skråtak med svak helling mot oss (mot øst).*
- *Ingen skjemmende, lysende, blinkende reklameskilt eller annen anordning på byggets tak eller annet steds på bygget som vender mot oss.*
- *Kjøle-/fryseromssaggagat, ventilasjon/avtrekk/lufting må finnes nær byggets vestsida og ikke være sjenerende for oss når det gjelder støv, støy, lukt eller andre plager.*
- *Ingen parkering eller gjennomkjøring mellom nytt byggs østsida og gjerdet mellom eiendommene, dvs. nytt bygg plasseres så nær gjerdet som lovlig.*
- *Ingen gjennomkjøring fra Dr. Munks gate til Grenmarsvegen, dvs. kundetransport ut og inn via Dr. Munks gate og varetransport via Grenmarsvegen.*

- *Varelossing/-lasting må foregå på/langs byggets vestside, dvs. så langt vekk fra gjerdet/oss som mulig.*
- *Varelossing/-lasting må ikke finne sted mellom kl 2300 kveld og kl 0700 morgen.*
- *Støyende rydding og destruksjon av emballasje o.a. må også kun skje på vestsiden av bygget og ikke mellom de ovenfor anførte klokkeslett.*
- *I bygge-/anleggsperioden må virksomhet heller ikke forekomme mellom de samme anførte tidspunkt.*

Kommentar: Bygget er planlagt med laveste byggehøyde mot øst og trukket inn mot gjerdet slik borettslaget ønsker. Varelevering skjer på byggets vestside og vekk fra borettslaget. Det er for liten plass til manøvrering av semitrailer inne på planområdet. Det er derfor lagt opp til at varelevering med semitrailere vil skje ved at det kjøres rundt kvartalet (Dr. Munks gate – Grenlandsgate – Grenmarsvegen). Det er tatt inn bestemmelser om skilt og ventilasjon m.v.

- Lundejordet VII Borettslag (skriv datert 06.06.19)

Ikke ønskelig med varelevering mot Grenmarsvegen da dette vil forstyrre beboerne ved levering av varer på natten. Innkjøringen til butikken må være mot rundkjøringen. Grenmarsvegen er en blindvei som ikke skal omgjøres til gjennomkjøringsvei.

Kommentar: Se også kommentar til uttalelse fra Dr. Munks Park I Borettslag. Det legges opp til at varelevering med semitrailer kan skje ved kjøring rundt kvartalet, men at Grenmarsvegen blir stengt for annen gjennomkjøring. Vareleveringen er vendt mot vest.

- Naboer i Grenmarsvegen 5 (skriv datert 07.06.19)

Brevet er undertegnet av Harald Ursin Knudsen, Tone Lill Hogstad, Per Martin Johansen og Elsa Johansen, som bor i første etasje i bygg 1. Innholdet refereres i sin helhet:

*Vi er sterkt imot at det skal oppføres et næringsbygg av denne størrelse foran Dr. Munks park 1, (begge bygg) da vi frykter at et slikt bygg vil ta fra oss den lille solen vi har, samt forringe verdien av våre leiligheter. Ut fra den skissen vi fikk ser det ut til at vi får en vegg på minimum 6 meters høyde rett i forkant av våre leiligheter. I tillegg ser det ut til at det nye bygget er omtrent det dobbelte av Riise Elektro, og vil ta lyset vekk fra grensen mot Grenmarsvegen til omtrent midt på bygg 2. Åpningen mellom Riise Elektro og bygget langs Dr. Munksgate ser ut til å forsvinne, og bli erstattet med nevnte vegg.*

*Vi kan heller ikke akseptere at varelevering etc. skal skje fra Grenmarsvegen. Det er ingen grunn til at dette ikke skal kunne skje fra «rundkjøringssiden». En dagligvareforretning får mange leveranser som i utgangspunktet er innpakket eller leveres på paller. Normalt tar forretningene selv og ødelegger dette for senere destruksjon. All slik ødelegging av kasser og paller etc. må foregå på siden mot fylkesveg 32, ikke mot leilighetene i vårt borettslag. Utlufting av eventuell stekos/matlukt må også skje mot jernbanen.*

Naboene viser også til uttalelse fra Dr. Munks Park I Borettslag (03.06.19).

Kommentar: Angående varelevering se kommentarer til uttalelse referert over. Laveste byggehøyde vil bli mot nærmeste naboer, slik at ulempene med skyggevirking blir minst mulig. Se også vedlagte sol- og skyggediagram.

- Siv Hauge (skriv datert 05.09.19)

Bor i Grenlandsgata 22 b. Eiendommene er utsatt for en kraftig støyøkning på grunn av ny Fylkesvei. I Grenlandsgata 22 vender alle oppholdsrom og mange soverom direkte mot planområdet. En etablering av dagligvarebutikk vil medføre enorm belastning i et boligområde som allerede er hardt belastet med støv og støy. I tillegg til kunder kan man

forvente varelevering til alle døgnets tider. Lastebiler som piper når de rygger, kun noen meter fra soverommene om natten. Støynivået for boligene er allerede over det som er tillatt.

Balkonger skal glasses inn, noe som betyr at det ikke lenger er noe privat uteoppholdsareal. Men det er verre med soverom og stuer som vender mot planområdet, som det ikke kan gjøres tiltak for å redusere støy og støv. Støyen er allerede plagsom, og det foreligger mange klager til SVV etter at den nye Fylkesveien kom.

Ser at det er planlagt å benytte Grenmarsvegen som tilkomst, og dette vil øke belastningen ytterligere. Dette er en smal vei hvor det allerede er mye gateparkering etter at de nye blokkene kom. Trafikksikkerheten for skolebarn og andre myke trafikanter vil reduseres. I Grenlandsgata er det smalt. Det er en del gateparkering, og varebiler og trafikk som dras helt inn i boligområdet og langs skoleveien er betenkelig. All atkomst må gå direkte fra Dr. Munks gate, og Grenmarsvegen må stenges for biltrafikk ved Grenmarsvegen 5. Det må stilles krav om at all avfallshåndtering må skje innendørs.

For å sikre beboerne i området et tilfredsstillende boligmiljø, bør området avsettes til grønn buffer mot ny FV og ikke reguleres til bolig/næring.

*Kommentar:* Støyvurdering er utført av Cowi AS (31.03.20). Av beregningene fremkommer det at støynivåene på fasade for Grenlandsgata 22 vil reduseres, men fortsatt ligge over anbefalte grenseverdier for sørlige og vestlige fasade. Varetransport vil foregå 2-4 ganger i døgnet og kan føre til støy som kan oppleves sjenerende, men området vil uansett være dominert av støy fra Fv. 32. De mindre varebilene vil kjøre inn og ut fra Dr Munks gate. Kjøring rundt kvartalet med tyngre varetransporten vil kun skje 3 – 4 ganger i uka, og vil med lave hastigheter og få bevegelser ikke medføre støynivåer over gitte grenseverdier. I planen er det forutsatt at kjøretretningen rundt kvartalet skal være inn fra nord. Dette medfører at varemottaket kan etableres mot vest og en unngår da også at disse bilene må rygge.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Arealbruk

Byggeområdet foreslås regulert til forretning (dagligvare). Jfr. reguleringsbestemmelsene er maks. forretningsareal satt til 1200 m<sup>2</sup> (BRA). I tillegg kommer utvendig parkering og trafikkareal. I planen inngår også teknisk bygg for fylkesveien samt en trafo.

### 6.2 Reguleringsformål

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG:

BF Forretninger (dagligvare).  
BKT Nettstasjon og kommunalteknisk bygg.

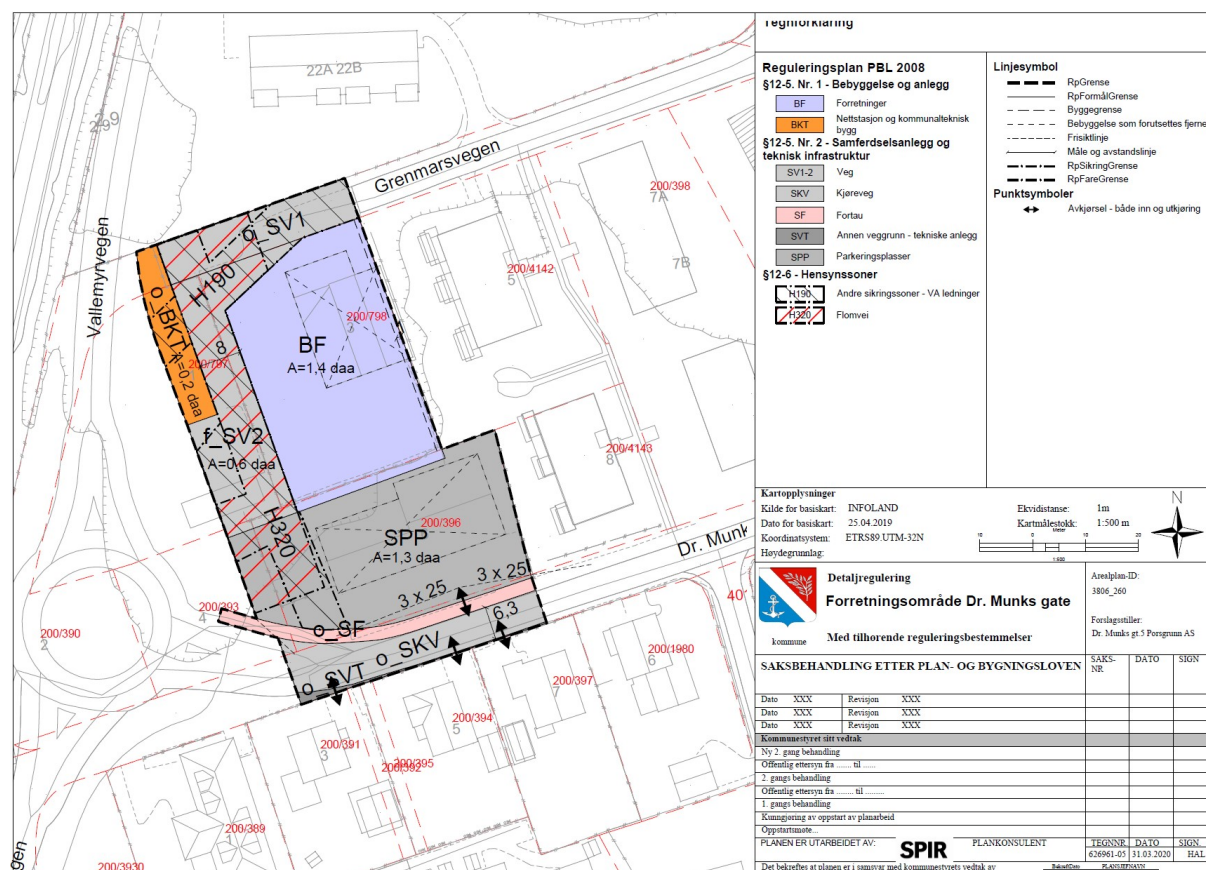
#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

SV1 og SV2 Veg (felles for varelevering forretning og servicebygg)  
SKV Kjøreveg (del av Dr. Munks gate).  
SF Fortau (langs Dr. Munks gate).  
SVT Annen veigrunn – tekniske anlegg (langs Dr. Munks gate).  
SPP Parkeringsplasser (for forretningen).

#### HENSYNSSONER:

H190 Andre sikringssoner – VA ledninger.  
H320 Flomvei

#### Plankart (datert 31.03.20):



### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Mot vest og Fv. 32 og nord er byggegrensene styrt av eksisterende vann- og avløpsledninger i grunnen. Bebyggelsen er lagt minimum 2 meter fra ledningstraseene. For å få en rolig side mot eksisterende boliger, er bebyggelsen trukket inn mot boligene (1 meter fra eiendomsgrense), mens varelevering er plassert på støyutsatt side mot Fv. 32.

Varelevering med større biler (vogntog) skjer ved gjennomkjøring i kvartalet fra nord. Gjennomkjøring i Grenmarsvegen stenges for annen transport. Mindre leveranser (brødbil osv.) kan kjøre inn/ut fra Dr. Munks gate på samme sted som kundene. Gangadkomst til inngangen er lagt fra fortauet i Dr. Munks gate og mellom parkering og (dagens) gjerde. Adkomst til teknisk bygg og trafo vil kunne skje over avsatt parkering/manøvreringsareal.

Dagens gjerde/støyskjerm mot boligene beholdes slik den er. Torg med sykkelparkering er plassert i kroken inn mot naboene tilknyttet gangadkomsten til butikken.

Illustrasjonsplan (datert 29.11.19):



Bebyggelsen er lagt med lavest mulig høyde mot boligene i øst av hensyn til sol- og skyggef forhold, og med høyeste byggehøyde mot vest hvor vareleveringen plasseres. Vedlagte snitt AA (29.11.19) viser byggehøydene (kotehøyder). Med utgangspunkt i dagens terrengnivå på ca. kote + 4,30 vil laveste byggehøyde bli ca. 4,70 meter og høyeste byggehøyde ca. 6,70 meter. Illustrasjonsplanen viser ca. 35 p – plasser.

Hovedinngangen med et markert inngangsparti er trukket noe mot sydvest, eksponert mot rundkjøringen og trukket vekk fra boligene i Grenmarsvegen 5 og Dr. Munks gate 8. Trekledning vil bli vurdert for hele/deler av bygget, slik det også er for teknisk bygg.

Perspektiv (fasade datert 29.11.19) sett fra rundkjøringen:



Perspektiv (datert 29.11.19) sett (høyt) fra sør:

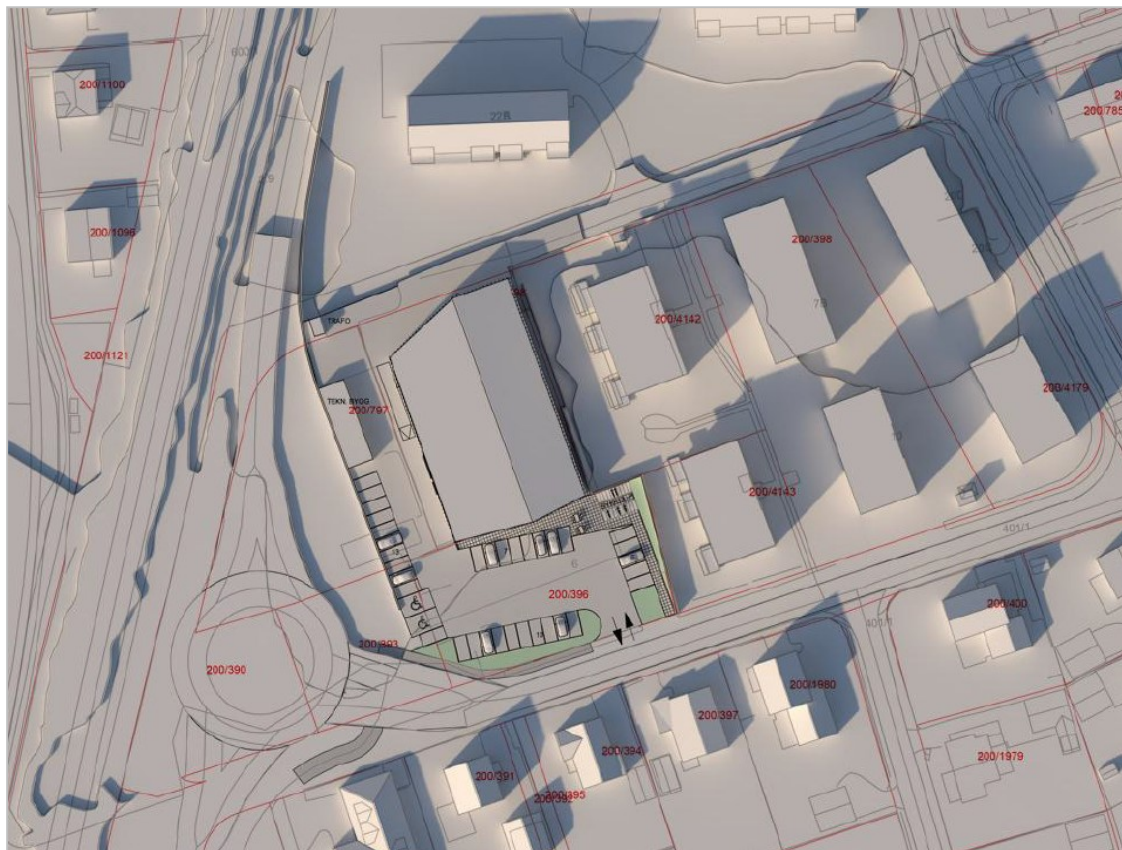




#### 6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget omfatter ikke boliger. For de tilgrensende boligområdene er særlig temaene sol/skygge, støy (se kapittel 7.7) og trafikk (se kapittel 6.6) relevant.

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram (29.11.19) for 20. mars og 21. juni. Slik diagrammene viser vil den planlagte utbyggingen pga. moderate byggehøyder gi liten skyggevirking. Illustrasjon som viser sol- og skyggesituasjonen ved vårjevndøgn kl. 15:00:



#### 6.5 Parkering

Jfr. de utfyllende bestemmelsene kap. 1.6.1.8 skal behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak.

I de utfyllende bestemmelse heter det videre: *"Større parkeringsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt. Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området."*

Jfr. illustrasjonsplanen vil det være mulig med etablering av ca. 35 p – plasser. Dette forutsetter sambruk av deler av arealet tilhørende Telemark Fylkeskommune.

#### 6.6 Trafikkløsning

Trafikkvurdering er utarbeidet av Multiconsult (05.11.19). I sammendraget står det følgende:

*"Hensikten med rapporten er å beskrive hvordan det er tenkt varelevering til dagligvarebutikken, sjekke avstanden mellom eksisterende teknisk bygg for tunnelen i Fv. 32 og fremtidig dagligvarebutikk, sjekke om gategeometrien for gatene Dr. Munks gate, Grenmarsvegen og Grenlandsgata tillater kjøring med vogntog/semitrailer, samt vurdere trafiksikkerheten i gatene."*

*Kontroll av gategeometri ble utført ved å bruke sporingsanalyse for vogntog, og er basert på grunnlagsmaterieell utarbeidet av Spir Arkitekter AS på vegne av COOP Eiendom AS. Det er også utført en testkjøring med semitrailer i overnevnte gater.*

*Med bakgrunn i sporingsanalyser for kjøremønster, testkjøring med semitrailer og vurdering av trafiksikkerhet er varelevering til ny COOP dagligvarebutikk gjennomførbar og fremkommeligheten for vareleveringsbilene er god. Det forutsettes at avkjørsel i Dr. Munks gate til dagligvarebutikken utformes etter plassbehov inkludert sikkerhetsmargin for kjøretøy slik det er vist i kjøremønstrene angitt i rapporten."*

## **6.7 Offentlige anlegg**

Offentlig anlegg omfatter fortau og adkomstveier. Det ligger offentlige VA – ledninger i grunnen, og Statens vegvesen har en trafo og et tekniske bygg for drift av veitunnelen.

## **6.8 Miljøoppfølging**

I de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det ikke gitt egne bestemmelser for miljøoppfølging. I reguleringsbestemmelsene er det foreslått krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen:

*"Før anleggsstart skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for driftstider, tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold, renhold og tiltak mot støv, og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr."*

## **6.9 Universell utforming**

Krav til universell utforming fremgår av de utfyllende bestemmelsene kap. 1.7.1:

*"Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås."*

Området er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell mellom tilgrensende gate og byggeområdet. Bebyggelsen er planlagt i en etasje. Krav til stigningsforhold m.v. vil være ivaretatt innenfor hele planområdet. Hensynet til universell utforming vil bli dokumentert og ivaretatt i forbindelse med rammesøknaden.

## **6.10 Kollektivtilbud**

Jfr. kapittel 8 i retningslinjene i ATP Grenland skal handelsvirksomhet maksimalt ligge innen 300 meter fra busstopp på metrolinje. I uttalelsen fra Telemark fylkeskommune (21.06.19) er det kommentert at det pga. Fv. 32 og jernbanen er mer enn anbefalt 300 meter til stoppestedet i Hovengata og kollektivterminalen på Kammerherreløkka.

Den aktuelle retningslinjen i første rekke er rettet mot større etableringer, definert som "andre områder for handel», og ikke dagligvareforretninger på inntil 1500 m<sup>2</sup>, som det er gitt unntaksbestemmelser for i ATP Grenland. For de som benytter bussen vil naturlig handelsted være i sentrum eller i lokalsenteret på Hovenga. Den nye forretningen vil i føreste rekke være et tilbud til nærmiljøet, men også til de som kommer kjørende langs Fv. 32. Det er for øvrig etablert trygg gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum via Kjølnesgata.

### **6.11 Kulturminner**

Jfr. uttalelsen fra Telemark fylkeskommune (21.06.19) er det ikke kulturminner av nasjonal eller regional verdi i eller i nærheten av planområdet. Det er ikke konflikt med kjente automatiske fredete kulturminner. Meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.

### **6.12 Sosial infrastruktur**

Sosial infrastruktur omfatter skoler, barnehager, sykehjem og tilsvarende tjenester. Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste slik infrastruktur i utbyggingsavtaler. Temaet anses ikke som relevant for planen.

### **6.13 Kriminalitetsforebygging**

Utforming av møteplasser, grøntområder og gang- og sykkelveinett har betydning for om områdene oppleves som trygge å være i. Områder med lite folk vil ofte kunne oppleves som utrygge. En ny dagligvareforretning i området vil bidra til å øke aktiviteten i området, og kan også fungere som en møteplass for beboerne i nærområdet.

### **6.14 Vann, avløp og overvann**

Vann, avløp og tiltak for håndtering av overvann er utredet av Multiconsult (29.10.19). Angående overvann se kapittel 7.4.3. Plassering av eksisterende og planlagte kummer og ledninger er vist på egne kartvedlegg.

Til forbruksvann og sprinkler etableres det ny kum på nordsiden av bygget. Ny kum tilknyttes eksisterende kommunal kum. Det legges opp til Ø50 ledning til forbruksvann og Ø110 ledning til sprinkler. I eksisterende bygg er det pumpestasjon for spillvann, som er tilknyttet kommunal Ø450 spillvannsledning i Grenmarsvegen. Det legges opp til å etablere Ø125 selvfallsledning fra bygget, med tilknytning til den samme kommunale ledningen som i dag. Dermed utgår behovet for pumpestasjon.

I Dr. Munks gate er det to eksisterende brannkummer omtrent 50 meter fra tiltenkt bygg. Kummene er tilknyttet Ø100 ledninger. Med disse to brannvannsuttakene er det vurdert at brannvannsdekningen fra sørsiden er tilstrekkelig. Med ringledning og kort avstand til Ø200 vannledning i Grenmarsgata, vil uttak av 25 l/s på denne siden av bygget være uproblematisk.

I krysset Grenmarsvegen/Grenlandsgata er det en brannkum omtrent 100 meter fra tiltenkt bygg. Det legges derfor opp til å legge en større vannledning i Grenmarsvegen fram til brannvannsutaket. Ny Ø200 i Grenmarsvegen vil sikre tilstrekkelig brannvannsdekning for både nytt bygg og eksisterende borettslag i området. Det legges opp til at også sprinklervann tas fra dette punktet med fordeling i egen kum.

I forbindelse med bygging av ny Fv. 32 ble avløpsledningene i Grenmarsvegen lagt om. Det innebærer at det ligger rørledninger både nord og vest for bygget. Rørene ligger delvis inne på eiendommen gbnr. 200/798, og må hensyntas i forbindelse med plasseringen av bygget. Det er foreslått plassering inntil 2 meter fra ledningsnettet. Det vises også til møte med kommunen som ble avholdt 03.09.19.

### **6.15 Avfall**

Avfall håndteres på støyutsatt side i tilknytning til varemottaket.

### **6.16 Avbøtende tiltak og ROS - analyse**

Angående ROS – analyse vises det til kapittel 7.4 hvor de aktuelle temaene innenfor samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet er nærmere omtalt. Med henvisning til de vurderingene som er gjort er det foreslått følgende avbøtende tiltak:

- Varelevering lagt mot vest og støyutsatt side.
- Mulighet for kjøring rundt kvartalet stenges for andre enn varelevering fra nord med større kjøretøy/semitrailer.
- Bebyggelsen legges med laveste byggehøyde mot øst og tilgrensende boliger.
- Det forutsettes detaljert innmåling av eksisterende VA - ledninger før utbygging.
- Etablering av magasin for overvannshåndtering.
- Innkjøring flyttet lenge vekk (og øst) fra rundkjøring jfr. gjeldende plan.
- Flomveier er sikret på plankartet.

Tiltakene er innarbeidet på plankart og i bestemmelser. Det er utarbeidet en ROS – analyse (31.03.20) i tråd med sjekklister basert på krav i NS5814, og veileder utarbeidet av DSB (Kartlegging av risiko og sårbarhet, 2010).

### **6.17 Rekkefølgebestemmelser**

Jfr. rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelsene er det stilt følgende krav til opparbeidelse før det gis brukstillatelse for nye bygg i område BF:

1. Uteområdene (SPP, SV1 og SV2) være opparbeidet.
2. Grenmarsvegen stengt for annen gjennomkjøring enn for tyngre varelevering.

Det er videre stilt krav om at det før det gis igangsettingstillatelse innenfor BF, skal kontrollpåvisning av eksisterende VA - ledninger i grunnen være utført.

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Vurdering av temaer er gjort i henhold til sjekklista for utarbeidelse av reguleringsplaner (Grenlandsstandard, sjekkliste nr. 50 – 011 sist ajourført 30.01.19). Tema 2 (jordvern- og landbruksfaglige vurderinger) og underpunkter som ikke er relevante er ikke kommentert. Utfylt sjekkliste er vedlagt planforslaget.

### 7.1 Planfag

Hovedtemaet Planfaglige vurderinger jfr. sjekklista inneholder en lang rekke underpunkter. Flere av temaene er omtalt i planbeskrivelsen under kapittel 3 om planstatus og rammebetingelser, og videre i kapittel 6 som er beskrivelsen av planforslaget. Under dette kapittelet omtales derfor kun forholdet til forretningsetablering jfr. bestemmelsene i kommuneplanen og ATP - Grenland.

#### 7.1.1 Forretningsetablering

ATP – Grenland gir retningslinjer for hva kommunen må utrede dersom det skal legges til rette for handelsetableringer utenfor sentrene. I ny kommuneplan (punkt 1.5.2.3) er det gitt unntak for dagligvareforretninger inntil 1500 m<sup>2</sup>, og krav om at det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som vesentlig overlapper med tilsvarende forretninger i nærliggende senterområder (punkt 2.1.5.1).

En handelsanalyse er utarbeidet av Coop (07.01.20). Av rapporten fremgår det at Porsgrunn har 20 dagligvareforretninger med 1,1 mrd. i omsetning (2018). Norgesgruppen er størst med en markedsandel på 64 %, mens Coop har en markedsandel på 6 %.

Handelsområdet slik det er avgrenset i analysen dekker ca. 21.000 personer, ca. 11.000 arbeidsplasser og har et estimert dagligvareforbruk på ca. 750 mnok. Innen gangavstand (800 meter) bor det ca. 3.900 personer og det er ca. 3.400 arbeidsplasser.

En stor del av handelen antas å ville komme fra de som allerede bor, arbeider, går på skole eller er å trener på Kjølnesområdet. Dette er personer som allerede i dag passerer planområdet, slik at økt trafikkgenerering vil være begrenset. Omsetningen vil hentes fra befolkningsvekt i nedslagsfeltet og fra mange butikker i et stort område.

### 7.2 Biologisk mangfold

I Miljødirektoratets Naturbase er det pr. 31.03.20 ingen registreringer innenfor planområdet, og videre heller ingen registreringer i Artsdatabankens nettjeneste Artskart. Det har videre vært foretatt befaring av området. Området er i sin helhet dekket av bebyggelse og parkeringsareal dekket med asfalt og grus. Det er svært begrenset med vegetasjon, og det er ingen truede arter eller områder av spesiell verdi for biologisk mangfold.

Ved utøving av offentlig myndighet skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer. Det henvises til [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no) for nærmere detaljer om de nevnte paragrafene (§ 8 kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet). Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette tilfellet er det svært lite naturlig vegetasjon som blir berørt av tiltaket.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være tilstrekkelige med henvisning til gjennomgang av naturbase, artskart og befaring. Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer til anvendelse i hovedsak dersom det er mangler med kunnskapsgrunnlaget, og vurderes derfor ikke å komme til anvendelse her. Nærmere vurdering i henhold til § 10 (*økosystemtilnærming og samlet belastning*), § 11 (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*) og § 12 (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) anses ikke som relevant.

### 7.3 Kulturlandskap og kulturminner

Jfr. uttalelse fra Telemark fylkeskommune (21.06.19) finnes det ikke kulturminner av nasjonal eller regional verdi i eller i nærheten av planområdet. Det er ikke konflikt med kjente automatiske fredete kulturminner. Meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.

### 7.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Kommunen utarbeidet en ROS – analyse (18.05.18) i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. Denne bygger på ROS – analyse 2013 (Bamble, Porsgrunn, Siljan og Skien), Helhetlig ROS 2015 (Porsgrunn kommune), og ROS – analyse Telemark 2016.

Jfr. kapittel 1.7 omfatter ROS – analysen følgende temaer:

Hendelsestype	Nr.	Uønsket hendelse
Naturhendelser	2.1.1	Flom, stormflo og havnivåstigning langs fjordene/skjærgården og hovedvassdraget
	2.1.2	Urban flom og overvann
	2.1.3	Skogbrann
	2.1.4	Kvikkleireskred
	2.1.5	Radon
Andre uønskede hendelser	2.1.6	Dambrudd i Kverndammen
	2.1.7	Svikt i vannforsyning
	2.1.8	Industriulykke: Brudd på ammoniakkledning
	2.1.9	Industriulykke: BLEVE i industrivirksomhet
	2.1.10	Luftforurensing i byen

Figur 5: Oversikt over akтуelle tema i ROS-analysen

Nedenfor er det gjort en vurdering av temaene:

#### 7.4.1 Flom langs hovedvassdrag

I de utfyllende bestemmelsene (kap. 3.3.2.2) for hovedvassdraget står det følgende:

*"Ved planlegging og byggetiltak langs hovedvassdraget skal sikkerhetsnivået for nye byggverk legges tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh.), som vist på plankartet. I den beregnede høyden er det inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5 m og havnivåstigning på 0,9 m. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom."*

Terrenget innenfor planområdet ligger på ca. kote 4,3 moh. og dermed over sikkerhetsnivået. Bebyggelsen planlegges uten kjeller.

#### 7.4.2 Flomveier

I vedlagte notat om for vann, avløp og overvann (Multiconsult 29.10.19) er flomveier inne på området vurdert:

*"Arealet mellom teknisk bygg og planlagt forretning er satt av til flomvei for deler av Hovenga i ekstreme avrenningssituasjoner. Avrenning ned Grenmarsvegen vil i slike situasjoner være betydelig. Det er viktig at det ikke etableres hinder for dette i forbindelse med forretningsdriften. Inntak (4) er tiltenkt en slik avrenningssituasjon og er dimensjonert for det."*

Flomveier inne på området og inntak (4) ved rundkjøringen er vist på kartvedlegg, og hensynssone for flomvei er inntegnet på plankartet.

### 7.4.3 Overvann

Vann, avløp og overvann er utredet av Multiconsult (29.10.19). I rapporten står det følgende om overvann:

*"For å håndtere overvann fra området legges det opp til nedgravd fordrøyningsmagasin med kontrollert påslipp til kommunalt nett. Eksisterende kommunal overvannsledning har foreløpig ingen annen tilknytning, men er tenkt som framtidig overvannsledning fra Hovenga. Vi foreslår å etablere et nødoverløp fra fordrøyningsmagasinet slik at overvann kan slippes direkte til flomvannsinntaket (4) ved full belastning på kommunal overvannsledning fra Hovengaområdet.*

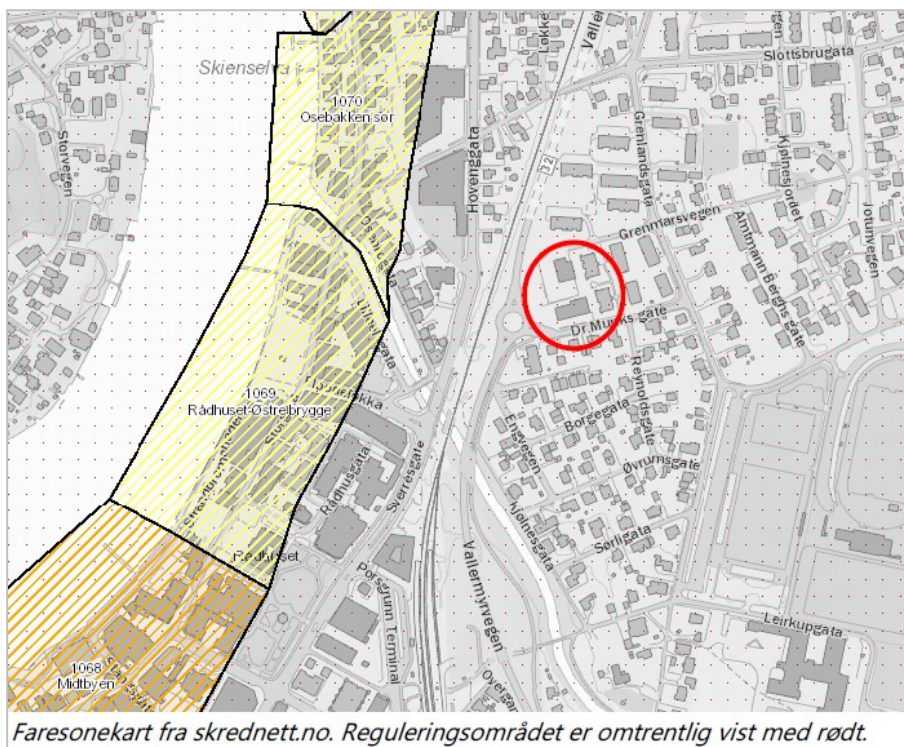
*På asfaltert parkeringsområde sør for bygg etableres to sandfang, som tilknyttes magasinet. Ved nordvestlig hjørne av bygg etableres et sandfang (SF3), som tilknyttes eksisterende kommunal Ø500 overvannsledning direkte. Vann fra tak ledes via taknedløp til ledning tilknyttet fordrøyningsmagasin. Ved bruk av sedumtak, blått tak eller tilsvarende kan avrenning fra taket reduseres og fordrøyningsmagasinet kan dermed reduseres i omfang.*

*Fordrøyningsmagasinet er tiltenkt plassert under parkeringsplass sør for bygget, med strupet utløp til kum 100325. Det legges opp til at overløp fra magasinet ledes til flomveisløsningen som ble etablert i forbindelse med Fylkesvei 32 prosjektet. Dimensjonering av magasinet er ikke utført i nåværende fase. Dette tas i detaljeringsfasen.*

*For å håndtere situasjoner med ekstreme nedbørsmengder, legges det opp til at asfaltert parkeringsareal opparbeides på en slik måte at vann ledes bort fra bygget, med tilrenning til Flomveiinntak (4)."*

### 7.4.4 Kvikkleireskred

Kart fra skrednett.no viser at det er kartlagte faresoner langs store deler av Porsgrunnselva på begge sider, og de nærmeste sonene ligger ca. 140 m vest for reguleringsområdet. Figuren under viser kart fra skrednett.no. Aktuelt planområde er omtrentlig merket med rødt.



Faresonekart fra skrednett.no. Reguleringsområdet er omtrentlig vist med rødt.

Områdestabilitet er vurdert av GrunnTeknikk AS 02.07.19. I notatet er det gjort en vurdering av områdestabiliteten i henhold til NVE veileder 7/2914, og iht. punktliste 1 - 10 i kap. 4.5 Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner. Av sammendraget fremgår:

*"Ut fra en helhetsvurdering av topografi og resultater fra tidligere grunnundersøkelser kan vi ikke identifisere et mulig løsneområde for skred som kan true reguleringsområdet. Reguleringsområdet ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Nærmere vurdering fremgår av notatet."*

Da tomte ikke er en del av en faresone stilles det ikke krav til at vurderingene knyttet til områdestabilitet kvalitetssikres av et uavhengig foretak. Lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for nytt bygg er ikke nærmere vurdert. Jfr. reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for nytt bygg dokumenteres i forbindelse med rammesøknaden.

#### **7.4.5 Radon**

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13 – 5 stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonforebyggende tiltak. I tillegg stiller forskriften krav om at nybygg skal ha et radonnivå i inneluft under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Jfr. arealinformasjon (NGU) er området vist med aktsomhetsgrad moderat til lav. Hensynet til radon ivaretas av TEK17 og er ikke nærmere vurdert.

#### **7.4.6 Infrastruktur**

Jfr. nevnte sjekklister omfatter temaet "Menneske- og virksomhetsbaserte farer" blant annet infrastruktur slik som ledninger. Vann, avløp og overvann er utredet av Multiconsult (29.10.19). Av rapporten fremgår det at det ligger avløpsledningene både nord og vest for bygget, og delvis inne på eiendommen gbnr. 200/798.

Ledningene må hensyntas i forbindelse med plasseringen av bygget. Det er foreslått plassering inntil 2 meter fra ledningsnett, som er nærmere enn den vanlige sikkerhetsavstanden på 4 meter. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at eksisterende VA – ledninger i grunnen skal kontrollpåsvises før det gis IG.

#### **7.4.7 Forurensning i grunnen**

Det er ingen registreringer av grunnforurensning i eller i nærheten av planområdet på Miljødirektoratets temakart Grunnforurensning.

Familien Dahlsrud kjøpte Dr. Munks gate 6 i 1960, og har siden den gang drevet rørleggerbedrift på eiendommen frem til virksomheten ble avsluttet for få år siden. Det har kun vært rørleggerforretning med lager og verksted i disse lokalene, og tidligere eier har opplyst at det ikke har vært forurensning knyttet til denne virksomheten. Da familien Dahlsrud ervervet eiendommen i 1960 var det såkalte tyskerbrakker på eiendommen. De siste 4 årene har det vært solgt brukte biler fra eiendommen, men det har ikke vært drevet spesiell verkstedsvirksomhet som skulle tilsi forurensning på eiendommen.

I Grenmarsvegen 3 har Riise Elektro drevet reparasjon av hvitevarer i lokalene i perioden de har eid eiendommen, og det har ikke vært noen form for forurensning eller forurensningsfare knyttet til denne virksomheten. Før deres tid (fra 1962) var det næringslokale for Radio og Television på eiendommen, drevet av Christian Juul Norberg. Dette var også virksomhet uten forurensningsrisiko. Før dette igjen var det et bakeri.



I forbindelse med veiarbeid ble det nylig foretatt masseutskiftning av grunnen på disse to eiendommene, der det ikke ble funnet forurenset masse. Eksisterende og tidligere bruk tilsier ingen spesiell fare for at det skal være forurensning i grunnen.

### **7.5 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser**

Planområdet omfatter ikke arealer som er i bruk eller egnet for bruk av barn og unge til leke- og uteoppholdsarealer. Slik det er redegjort for i kapittel 6.9 om universell utforming er området er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell mellom tilgrensende gate og byggeområdet. Krav til stigningsforhold m.v. vil dermed være ivaretatt. Det antas at kort avstand til en dagligvareforretning vil kunne være positivt for de omkringliggende boligområdene, og at en slik forretning også vil kunne fungere som en uformell møteplass.

### **7.6 Veg og trafikksikkerhet**

Trafikkvurdering er utarbeidet av Multiconsult (05.11.19).

I forbindelse med planlegging av ny dagligvarebutikk er trafikksikkerhet lagt til grunn for valg av rute for varelevering til butikken. Vareleveringen vil foregå med diverse kjøretøy, hvor det daglig vil være varelevering med lastebil, mens vogntoget vil levere varer til butikken 3 – 4 ganger i uken. Antall vareleveranser per dag til dagligvarebutikken vil således være begrenset. Det foregår varelevering og tjenestekjøring til Riise Elektro i dag, noe som gjør at beboere i området er vant med varetransport.

Dr. Munks gate, Grenmarsvegen og Grenlandsgata er boligater med fartsgrense 30 km/t og ensidig veibelysning. I Dr. Munks gate er det fortau på nordsiden av veien, mens det er tosidig fortau i Grenlandsgata. Gatene har en kjørebanebredde på ca. 5,1 – 5,5 m. I tillegg er det opphøyd gangfelt i Grenlandsgata, rett nord for krysset med Dr. Munks gate. Utformingen på gatene medfører at de innbyr til lav fart, og det er relativt god sikt i alle kryssene.

Tomtas størrelse gjøre at det er vanskelig å få snudd de største kjøretøyene innenfor planområdet. To alternative kjøreretninger rundt kvartalet er derfor vurdert for de tyngste kjøretøyene. Alternativ 1 (fra planområdet og så Grenmarsvegen, Grenlandsgate og Dr. Munks gate) vil medføre flere høyresvinger enn alternativ 2 (mot sola), noe som er uheldig i forhold til blindsoner på store kjøretøy. Varetransporten vil måtte vike for kjøretøy fra høyre i to kryss ved alternativ 2.

Gatene som skal benyttes av varetransporten har i dag fortau, veibelysning og god sikt. Dette innbyr til lav fart. I forhold til trafikksikkerhet er det derfor vurdert at begge alternativene kan anbefales som adkomst for varetransport til butikken. Sporinganalysen viser at det er behov for å redusere antall parkeringsplasser til butikken (jfr. tidligere forslag), for å kunne sikre fremkommelighet for vogntog. Det må også legges inn sikkerhetsmargin på hver side av vogntoget, da sjåførene kjører forskjellig, samt at kjøretøyene kan ha ulik sporing.

Plassering av p – plasser på vedlagte illustrasjonsplan er tegnet i henhold til sporinganalysen hvor det ble anbefalt å redusere antall parkeringsplasser. Ved å tilrettelegge for kjøring av større kjøretøy/semitrailer rundt kvartalet og inn fra nord, reduseres også behovet for rygging inne på forretningens område.

### **7.7 Støy**

Støyvurdering er utført av Cowi AS (31.03.20).

Av rapporten fremkommer det at støybelastningen i området vil fortsette å være dominert av vegtrafikk på Fv. 32. Etablering av butikklokaler i Dr. Munks gate 6 vil sørge for lavere støynivåer på uteplass tilhørende Grenmarvegen 5.

Støynivå på fasade for boliger nærliggende planområdet (Dr. Munks gate 8 og Grenmarsvegen 5) vil reduseres. For boliger langs Dr. Munks gate vil en økning i trafikken på vegstrekning mellom rundkjøring og innkjøring til butikk gi et lite økt støybidrag, men ikke føre til flere overskridelser av anbefalte grenseverdier for støy på fasade.

For Grenlandsgata 22 vil støynivåene på fasade reduseres, men vil fortsatt ligge over anbefalte grenseverdier for sørlige og vestlige fasade. Varetransport vil foregå 2-4 ganger i døgnet og kan føre til støy som kan oppleves sjenerende, men området vil uansett være dominert av støy fra Fv. 32. Kjøring rundt kvartalet med tyngre varetransporten vil kun skje 3 – 4 ganger i uka, og vil med lave hastigheter og få bevegelser ikke medføre støynivåer over gitte grenseverdier.

## **7.8 Energi**

Skagerak varme har konsesjon for utbygging av fjernvarme i Porsgrunn. Fjernvarmen kommer fra spillvarme fra produksjonen på Herøya. Dr. Munks gate ligger innenfor konsesjonsområdet. Det er ikke lagt fjernvarmeledning frem til planområdet.

Jfr. de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kapittel 2.1 .1 .1, som omhandler energibruk i bygg, skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplaner. For bygg med grunnflate større enn 500 m<sup>2</sup> skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås. Det skal samtidig redegjøres for beregnet klimafotavtrykk. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at slik dokumentasjon skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak.

## **8 AVSLUTTENDE KOMMENTARER**

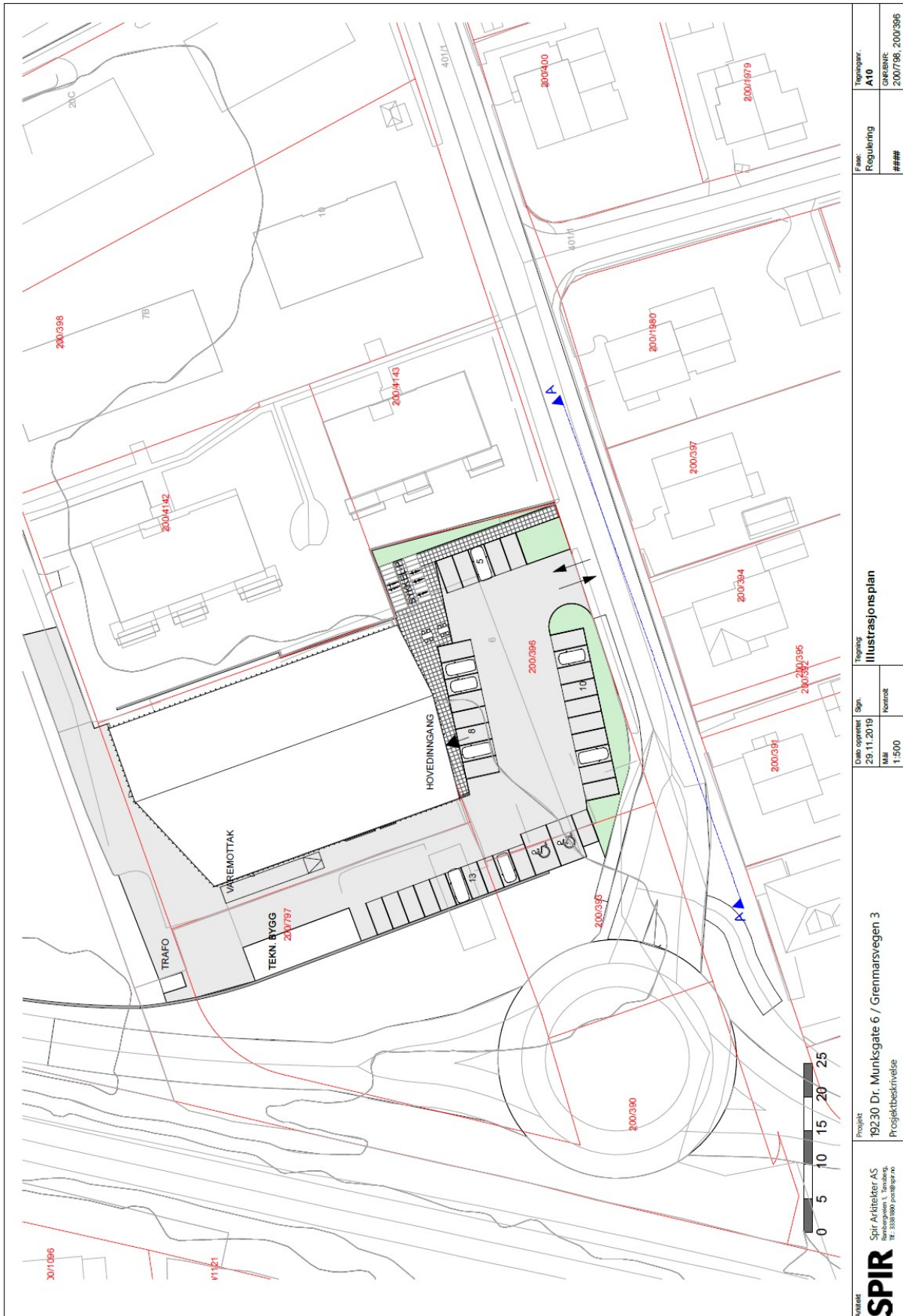
På kommuneplanens arealdel er området åpnet for utbygging i kombinasjon med bolig og næring. Pga. nærheten til Fv. 32 og hensynet til bakenforliggende boliger, er det antatt at regulering og bygging av en boligblokk kan være konfliktfylt. Utbygging av et næringsbygg (forretning) i en etasje gir få konsekvenser for tilgrensende boliger når det gjelder skygge.

Flytting av bygget østover gir mulighet for håndtering av varer m.v. på vestsiden, som uansett er støyutsatt. Ulempen for de tilgrensende boligområdene er i første rekke knyttet til varelevering fra de større bilene (semitrailer), som vil måtte kjøre rundt kvartalet.

Antall leveringer fra semitrailer er imidlertid begrenset til 3 – 4 ganger pr. uke, og gjennomkjøringen i Grenmarsvegen vil kunne stenges for annen trafikk. Dette innebærer at trafikken rundt kvartalet ikke vil bli større enn det var tidligere da Riise Elektro AS og Dahlsrud hadde sine virksomheter på området.

# 9 VEDLEGG

## 9.1 Illustrasjonsplan (29.11.19)



<b>SPiR</b> Spir Arkitekt AS Postboks 100 0403 Oslo Tlf. 33389900 spir@spir.no	Prosjekt 19230 Dr. Munksgate 6 / Grenmarsvegen 3 Prosjektbeskrivelse	Tegning <b>Illustrasjonsplan</b>	Fase: Regulering ###	Tegninger: A10 CUS/AVS: 200/796, 200/396
	Dato opprettet / Sign. 29.11.2019 MM / Kjetilrot	Tegning <b>Illustrasjonsplan</b>	Fase: Regulering ###	Tegninger: A10 CUS/AVS: 200/796, 200/396

9.2 Snitt AA (29.11.19)

