

FORSLAG TIL PLANENDRING

Lønnebakke Næringspark id 1113

1 Innledning

Næringsområdet Lønnebakke næringspark (heretter kalt LN) er lokalisert i Porsgrunn kommunen i Langangen og var tidligere en del av eiendommen GBNR 20/11 Lønnebakke gård. Næringsseiendommen har blitt utskilt i flere eiendommer som sammen utgjør LN. Næringsparken har adresse Markaveien 55B. Tiltakshaver for planendringen er Lønnebakke Næringspark AS, Halvarpvegen 16, 3947 Langangen. Kontaktperson til tiltakshaver er Terje Rønning mob: 907 75 554. Regulant er COWI v/ Petter Andersen tlf 911 28 626.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
2	Bakgrunn	2
3	Planprosess, Plangrunnlag	2
4	Informasjon til naboer og berørte interessenter.	2
5	Forslag til planendringer	3
5.1	Endret vegtrase	3
5.2	Endret vendesirkel	4
5.3	Område for grøntarealer	5
6	Konsenser av endringer.	5
6.1	Landskap, Grønnstruktur	5
6.2	Friluftsliv, barn og unge	7
6.3	Naturmiljø / Naturmangfold	8
6.4	Offentlige anlegg, Vann og avløp, Transport og trafiksikkerhet	8
6.5	Andre fagområder	8

2 Bakgrunn

Reguleringsplan for Lønnebakke Næringspark ble godkjent i april 2019. Utgangspunktet for næringsområdet tok utgangspunkt i et område som var vurdert egnet i kommuneplanen for næringsetablering. De siste to årene av planprosessen var i hovedsak benyttet til dialog og mekling i forbindelse med etablering av handel. I perioden etter vedtatt plan har eiere av næringsområdet jobbet med å få startet utviklingen og er nå i gang med å utbygge området.

Det har i byggprosjekteringen av næringsområdet blitt oppdaget flere forhold som medfører at det er behov for noe justering av den offentlige infrastrukturen som vist i reguleringsplanen. Det er ikke ukjent at det på et så stort område / prosjekt hvor det tidligere var tettskog og et svært kupert terreng oppdages detaljer som gjør at en må tenke nytt i forhold til det som var planlagt og foreslått i reguleringsplanen. Etterspørselen etter næringsstomter og sammensetninger av næringsområdet med ulike funksjoner er i stadig endring, de tekniske løsningene endres, økonomiske forhold gjør at en må tenke nytt på utforming og innhold. Etterspørselen etter tomter og størrelsen av de medfører at området kan bli endret i løpet av den tiden det tar å bygge ut området. Det er også forhold som ikke har blitt diskutert i reguleringsprosessen som nå blir gjenstand for diskusjon blant annet i utbyggingsavtalen som er inngått med Porsgrunn kommune.

Situasjonen i dag er at det er søkt om opparbeidelse av underbygning for næringsområdet. Øvrige tiltak som f.eks veg og annen infrastruktur vil først bli omsøkt når endelig plassering av avklart med kommunen. Dette notatet beskriver hvilke endringer i reguleringsplanen som foreslås.

3 Planprosess, Plangrunnlag

Vår vurdering er at de tiltak / endringer som presenteres her i notatet er mindre endringer til reguleringsplanen som også kan hjemles ved en dispensasjons til planen.

Notatet redegjør for de justeringer av infrastrukturen som er ønskelig. Det presiseres at alle endringer som foreslås er innenfor formåls grensen i allerede vedtatt plan.

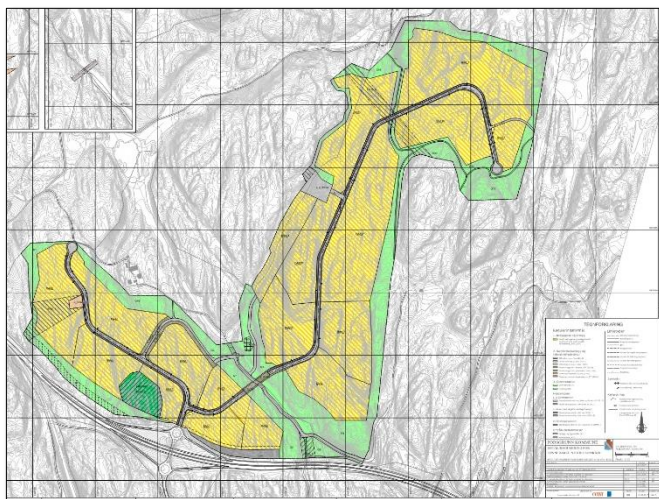
4 Informasjon til naboer og berørte interessenter.

Endringer av veginfrastrukturen internt på området er avklart med Bane NOR og med Porsgrunn kommunen v kommunal avdelingen og med grunneier gbnr 20/11 som er bruker av traktorveien som bli berørt.

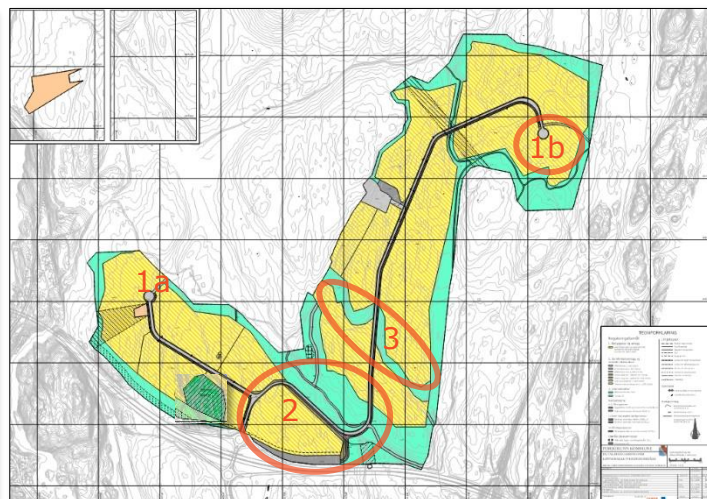
Naboeiendommer eller andre interessenter ut over disse tre vil ikke bli varslet da tiltaket ikke berører deres eiendommer og interesser. Viser også her til § 21-3 om «fritak fra nabovarsling».

5 Forslag til planendringer

På skissen under så vises forslag til endret plankart/infrastruktur til høyre og dagens reguleringsplan til venstre.



Figur 2 viser gjeldene reguleringsplan



Figur 1 viser forslag til endret reguleringsplan

Det er i hovedsak tre endringer som ønskes gjennomført.

Punktene 1a og 1b viser en endring av at den offentlige veien avsluttes noe tidligere inne i næringsområdet, Dette betyr at den delen som i dag er regulert til vei blir benyttet til næringsområde.

Punkt 2 viser at veitraseen mellom område 1 og 2 er forslått i en noe annen trase enn den som er regulert. Dette medfører at vegen plasseres i skråningen i området 1 og følger et naturlig dalsøkk opp igjennom område 2.

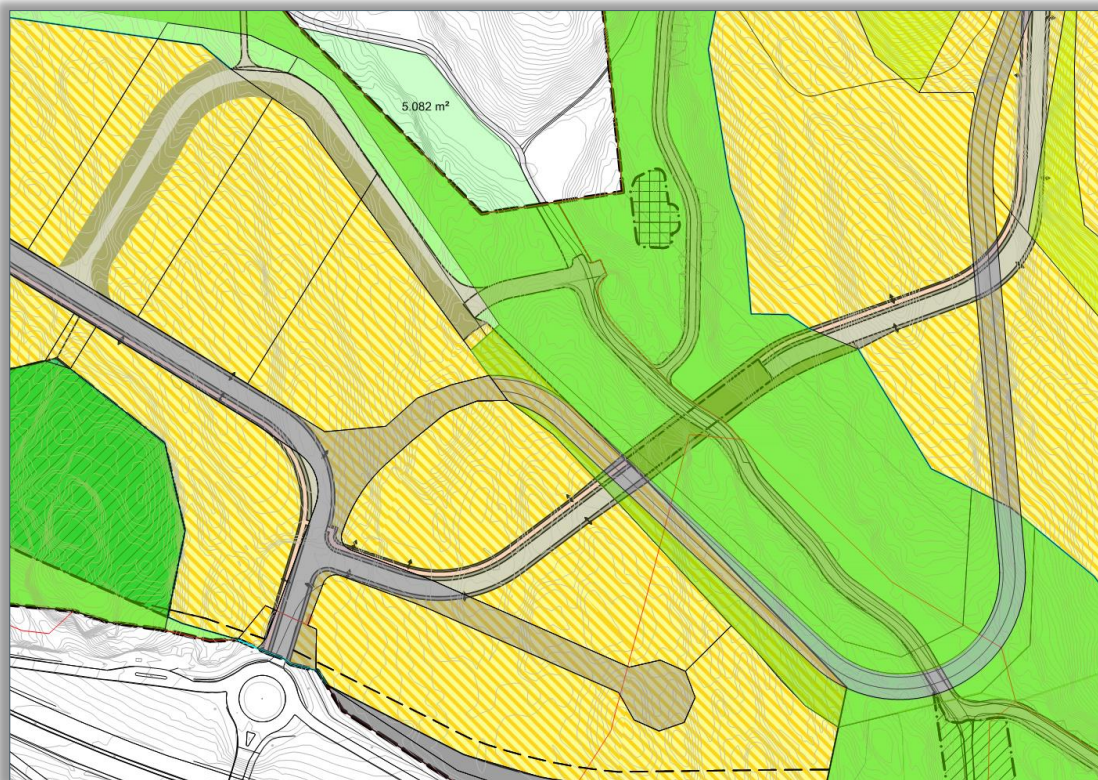
Punkt 3 viser et forslag til belte på tvers av område 2, som etableres som et grøntbelte. I tillegg til de tre endringene som er omtalt er det noe mindre justeringer for adkomstveien til rømmingstunellen til BaneNOR, og tilpasninger av næringsområdet når en endrer plasseringer for veg og annen infrastruktur.

5.1 Endret vegtrase

I arbeidet med å optimalisere planen og i dialog med Porsgrunn kommunen som i fremtidig situasjon vil bli eier av hovedveier igjennom området er reguleringsplanens forslag blitt optimalisert. Kommunen ønsker ikke en løsning med bro fra felt 1 til felt 2.

Løsningen er positiv i den forstand at en ikke vil redusere næringsarealet som en må benytte seg av hvis en velger å legge veien ned igjennom dalen. Fordelen vil være at en unngår å måtte bygge en relativt kostbar bro som også må følges opp med drift og vedlikehold fremover. Anleggsveien til Bane NOR sine anlegg blir godt ivaretatt i forslaget. Tilknytningen til traktorvei/tursti er planlagt ved lavbrekk punktet på ny vei og inn på eksisterende rømmingsvei til Bane Nor. Traktorveien gjennom dalen blir opprettholdt i nåværende trase og ført sammen med ny vei i lavbrekket.

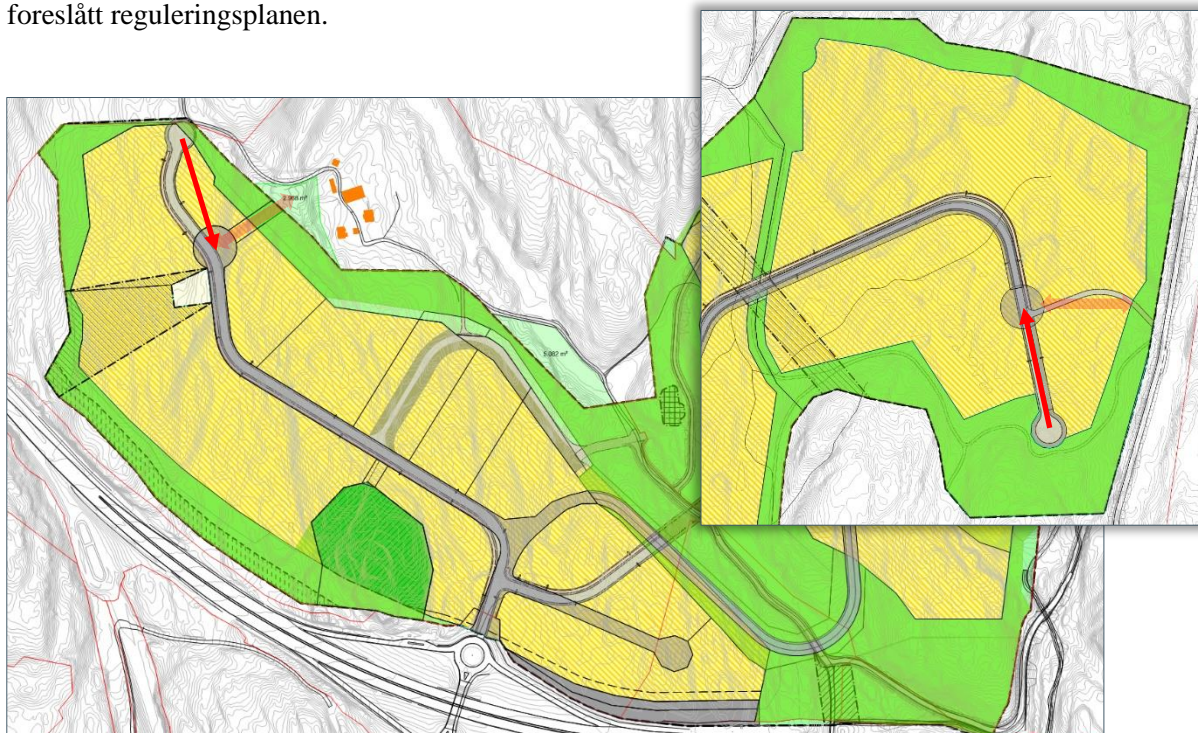
De områder som var avsatt til vei i vedtatt reguleringsplan endres til næringsområder, og ny trase reguleres til adkomstvei. Det antas at det forholdet mellom næring og veiformål ikke endres vesentlig.



Figur 3 viser endringer i reguleringsplankartet for veitraseen

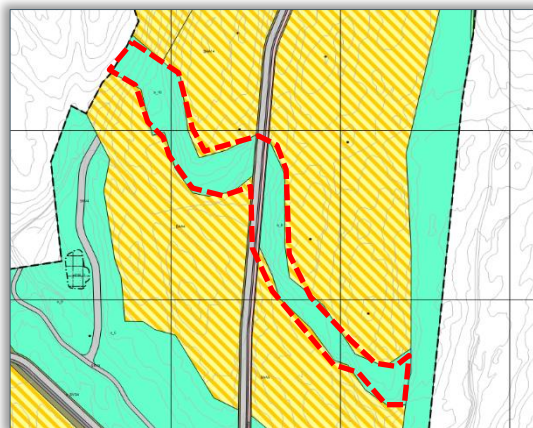
5.2 Endret vendesirkel

I dialogen med fremtidig veieier (PK) er det også vurdert å redusere lengden på veien som er naturlig og i tråd med utvikling av næringsparken. Dette er foreslått på skissen under i hver ende av veitraseen. Forbindelsen ut til omkringliggende terreng / område er det opprettholdt ved at næringsparken opprettholder en åpen korridor på minimum 10 meter som også var foreslått reguleringsplanen.



5.3 Område for grøntarealer

Det er innenfor planområdet vist et område hvor næringsparken vil opprettholde eksisterende vegetasjon i felter på hver side av adkomstveien. Området er vist på skissen til høyre med stiplet rødt strek. Vi mener at området på hver side av veien kan reguleres til grønnstruktur jfr. reg best. 3.3 i en endret plan for å sikre og regulere bruken av området.



Figur 4 viser området som ønskes regulert til grøntfelt

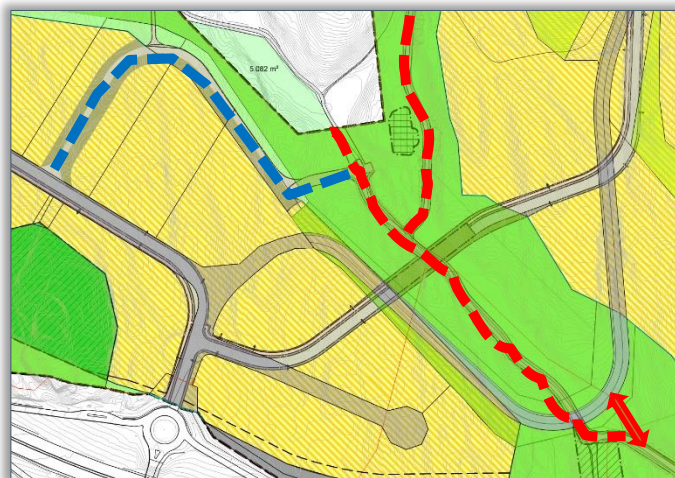
6 Konsenser av endringer.

Det er i dette kapittel gjennomført en vurdering av hvilke konsekvenser de endringer som er foreslått vil ha for de ulike tema.

6.1 Landskap, Grønnstruktur

Endringen fra bro mellom område 1 og 2, til en veitrase som legges ned i dalen og over en fylling medfører at den offentlige veien får enklere og får bedre kontakt med adkomstveien til BaneNOR sine rømmingstuneller. Adkomstveien lengst vest i området kan reduseres i størrelse og reetableres som en traktorvei når en etablerer en adkomst direkte fra offentlig vei ved fyllingen over dalen.

Adkomstveien som reduseres fra en bredde på ca. 8 meter ned til en traktorvei med bredde 3,5 meter er vist på Figur 5 med en rød stiplet strek. Adkomstveien til BaneNOR som fjernes og flyttes er vist med blå stiplet strek. Ny adkomst til internveien for BaneNOR er vist med en rød pil.



Figur 5 viser hvor adkomstveien til BaneNOR sine anlegg er foreslått fjernet.

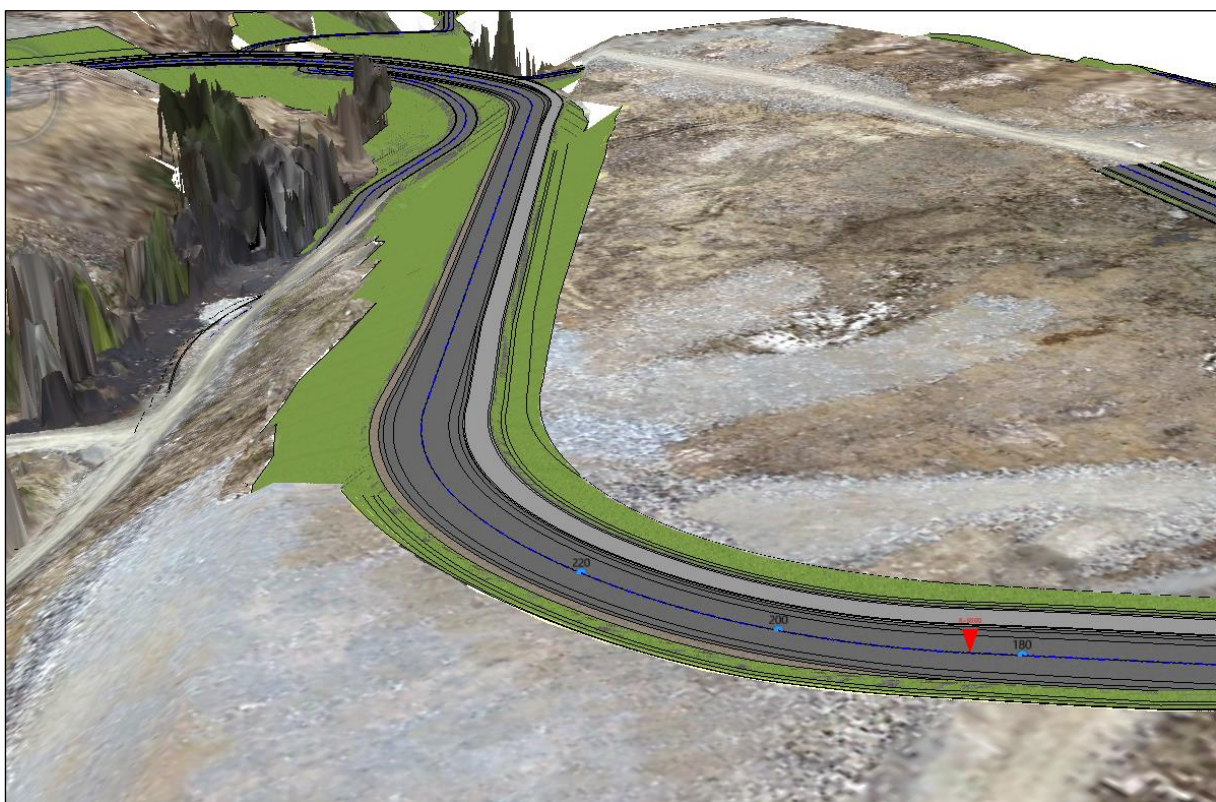
Det er i gjeldene reguleringsplan gitt mulighet til etableringer av fyllinger inne i felter som er vist som grunnstruktur. Fyllingens høyde ligger på ca. kote 64 moh, ca. 9 meter over dalbunnen. Fyllingens høyde er gitt av krav til stigning på den offentlige veien opp til områdene 1 og 2. Fyllingens høyde er redusert ved at vegen er lagt inn i sideskråningen til næringsområdet på område 1 og krysser dalbunnen hvor en har mulighet til å følge en naturlig kløft til område 2. Dette gir vesentlig mindre terrenginngrep i område 2.

Både en bro eller en fylling vil synes i landskapet og begge tiltakene vil medføre fyllinger inn i grøntfeltet. Det er ikke vurdert at en fylling over dalen vil gi noen større ulempe i forhold til landskapet og fjernvirkning av tiltaket.

Under er det vist noen skisser fra modellen på hvordan vegen og fyllinger vil bli liggende i terrenget.



Figur 6 viser omlagt trase sett mot øst. Til høyde på skissen så vises forslag til gangvei som følger E18 østover.



Figur 7 viser vegen som er lagt i sideterrenget på næringsområdet ned mot fyllingen.



Figur 8 viser fyllingen med adkomstvei til BaneNOR på høyre side og traktorvei på venstre side. Samt gang og sykkelstien.



Figur 9 viser fyllingen sett fra øst mot vest. Veien i front er adkomstveien til BaneNOR sine anlegg.

6.2 Friluftsliv, barn og unge

En fylling ansees som et bedre tiltak totalt sett ved en fylling fremfor en bro, men de positive konsekvensene som en veitrase gir ved bedre sammenkobling mellom offentlig vei og traktor/adkomstveier i området, dette gjelder også for flere andre tema.

Det er foreslått at gang og sykkelveien legges adskilt fra veitraseen på strekningen mellom fyllingen og rundkjøring på E18. Dette for å bedre stigningsforholdet, en tryggere trase enn

planlagt fortau som var tenkt på strekningen. Traseen vil også knytte seg bedre opp mot service området som planlegges etablert i området 1.

Endrede plasseringer av rundkjøringer som ligger i enden av offentlig vei, er sikret adkomst videre ut til omkringliggende naturområder ved at det er regulert inn stikkveier som kan benyttes ut fra næringsområdet. Flere av disse vil bli opparbeidet som gruslagt adkomstveier.

6.3 Naturmiljø / Naturmangfold

Endringen medfører at en sikrer et grøntfelt i område 2, hvor en opprettholder naturlig vegetasjon. Dette er samme område som ved opparbeidelsen av gjeldende reguleringsplan ble anbefalt å legge inn et grøntbelte. Endringen vil sikre området for senere inngrep slik at det beholdes som en grønn skjerm i skråningen.

6.4 Offentlige anlegg, Vann og avløp, Transport og trafiksikkerhet

Det vurderes at en redusert veibredde og at en ikke benytter veien som er markert med stiplet rød strek på Figur 5 vil gi bedre fremkommelighet for friluftsliv og dyreliv langs veien. Dyr vil bli nødt til å krysse veien i plan ved fyllingen. Det er tatt hensyn til krysningen ved at området er åpent og med god sikt til krysningspunktet.

I samråd med Porsgrunn kommunen og kommunalteknisk avdeling så er det anbefalt at veien legges på en fylling over dalen og ikke som en bro. Dette gir en bedre drift og vedlikeholds situasjon enn med en bro. Sikkerheten ansees også bedre enn med en bro. Dette forutsettes at veien sikres med autovern over fyllingen, unntatt der hvor sideveien føres innpå.

6.5 Andre fagområder

Endringen i feltene vil gi noen justeringer av hvor det tillates næringsområde og hvor det skal forbli grønne områder. Endringen i næringsflatene innenfor reguleringsplanen vil medføre en reduksjon av det totale næringsområde.

Det er ikke vurdert at det er noen endringer i følgende fagområder som resultat av de foreslåtte endringer.

Kulturmiljø og kulturminner
Forurensing støy, støv og avrenning
Næring og sysselsetting
Grunnforhold
Naturressurser