



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	21/04400-24
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	29.03.2022

---

## Forslag til reguleringsplan for Gunneklevfjorden II – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Gunneklevfjorden II, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 20.02.22, på høring og offentlig ettersyn.

Det ønskes innspill under høringen om ytterligere krav til sykkelparkering.

Ovennevnte plan berører følgende planer i området:

- Reguleringsplan for Gunneklevfjorden, planID 419, vedtatt 2008
- Reguleringsplan områdeplan for Herøya (planID 422), vedtatt 2012

Det tas sikte på og helt eller delvis å oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart 20.02.22
2. Forslag til planbestemmelser 20.02.22
3. Forslag til planbeskrivelse 20.02.22
4. Forslag til illustrasjonsplan 14.02.22
5. Konsekvensutredning 20.02.22
6. Temautredning landskap 02.22
7. Temautredning tildekking sjøbunn 14.02.22
8. Temautredning geoteknisk prosjektering av utfylling 15.02.22
9. Temautredning volumberegninger for utfylling 15.02.22
10. Trafikknotat 11.01.22
11. ROS-analyse 20.02.22
12. Merknader
13. Referat oppstartmøte
14. Formannskapetets prinsippavklaring om arealbruk, sak 31/21
15. Vurdering udetonerte eksplosiver, ADEDE 2018

### Tiltakshaver/forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS, på oppdrag fra HIP Eiendom AS.

### Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for endret form for utfylt areal i fjorden i forhold til gjeldende regulering, og som er mindre utfordrende med hensyn til nødvendige miljøtekniske tiltak mot spredning av forurensning ved tildekking/utfylling. Miljødirektoratet har rettet krav til Norsk Hydro ASA om at tildekking av bunnen i Gunneklevfjorden skal gjennomføres.
- Planforslaget opprettholder prinsippløsningene som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplan, herunder de trafikale løsningene. Anleggstrafikken skal via Kulltangen.

## Bakgrunn

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Gunneklevfjorden, vedtatt 19.6.2008, planID 419. Geotekniske undersøkelser og vurderinger indikerer at fjordbunnen i grønnstrukturen mellom de to regulerte utfyllingsområdene i gjeldende reguleringsplan vil bli svært krevende å tildekke. Hensikten med planforslaget er å endre form på utfyllt areal i fjorden slik at det vil være mindre utfordrende mht. nødvendige miljøtekniske tiltak/krav mot spredning av forurensende sedimenter.

Etter at reguleringsplanen for området ble vedtatt (2008) har Miljødirektoratet rettet krav til Norsk Hydro ASA om at tildekking av bunnen i Gunneklevfjorden skal gjennomføres. Tildekkingen kan dermed sies å være uavhengig/løsrevet fra plan- og utredningsarbeidet.

## Planstatus

Kommuneplanens arealdel viser området i hovedsak avsatt til bygge- og anleggsområder for næringsvirksomhet, og bruk og vern av sjø og vassdrag. I randsonen mot fjorden, utenfor de nye planlagte næringsarealene og sentralt i det planlagt utfylte området, viser kommuneplanen arealbruk grønnstruktur/turdrag. Planområdet omfattes også av reguleringsplan for Gunneklevfjorden (planID 419) og reguleringsplan områdeplan for Herøya (planID 422).

## Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte for plansaken ble avholdt 25.03.2021. Referat fra møtet følger vedlagt.

### *Prinsippvedtak i Formannskapet*

Endring av arrondering medførte behov for et prinsippvedtak i Formannskapet, da ny avgrensning var i strid med formålsflatene i kommuneplanens arealdel. Prinsipp-saken, sak 31/21, ble behandlet i Formannskapet den 06.05.2021, der det ble vedtatt støtte til videreføring av arbeidet, jf. vedlagt protokoll.

### *Varsel om oppstart av planarbeid*

Plansaken ble varslet 19.06.2021. Frist for uttale var 09.08.2021. Etter anmodning fra mottakere av varsel ble det i samråd med kommunen besluttet å forlenge varslingsperioden til 23.08.2021.

### *Møte med Statens vegvesen om forholdet til RV36*

Den 04.10.2021 ble det avholdt møte med SVV, som er i gang med et planarbeid for ny Rv36 på strekningen fra E18 til Skyggestein. Det var enighet om at de to planprosessene ikke vil være i konflikt med hverandre. Uttalelse fra SVV følger vedlagt.

### *Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet*

Det ble mottatt 14 uttalelser til varsel om planoppstart, se vedlegg. Hovedtema i uttalene er knyttet til framtidig Rv36, forurenset sjøbunn, natur, trafikk, og klimahensyn. Forslagsstillers oppsummering med kommentar følger vedlagt. Rådmannen mener at forslagsstiller har gitt utfyllende kommentarer til mottatte merknader, og slutter seg til disse. Ytterligere kommentarer fra rådmannen fremgår av rådmannens vurdering under.

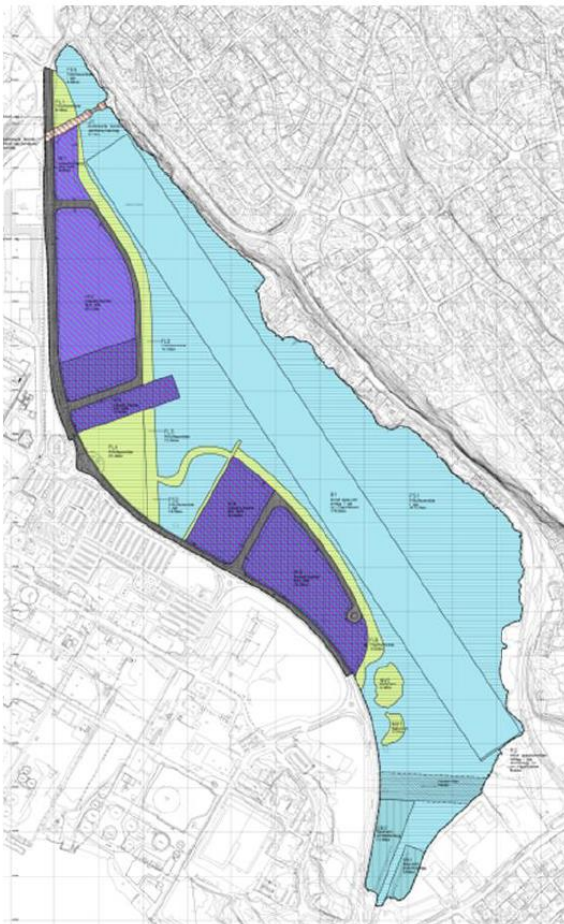
## Planforslaget:

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

Foreliggende planforslag opprettholder ellers prinsipløsningene som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplan for området:

- Arealbruk i byggeområder, og samlet utstrekning av byggeområder
- Utbyggingsvolum og tillatte byggehøyder i byggeområder
- Prinsipløsning for trafikkavvikling
- Prinsipløsning for grønnstruktur, med etablering av turdrag
- Etablering av øyer for hekkende fugler
- Robane

Den planlagte formen på foreslått utfyllingsområde er tilpasset slik at nye landområder dekker arealer på fjordbunnen som ellers vil være svært krevende å tildekke. Nytt foreslått areal er mer kompakt, og er trukket lenger mot nord enn terrengformen som vises i gjeldende regulering.



Figurer viser utforming i tråd med gjeldende plan.



Figuren viser forslag til endret form.

### Konsekvensutredning (KU)

Det er utarbeidet konsekvensutredning hvor temaene; landskap, utfylling i sjø – HMS, og forurenset fjordbunn er utredet. Konsekvensutredningen konkluderer med at utbyggingsalternativet vurderes å få «ingen konsekvens» for tema landskap, «stor positiv konsekvens» for tema utfylling i sjø - HMS, og «ingen konsekvens» for tema forurenset fjordbunn.

### Rådmannens vurdering av planforslaget

Industriområdet ligger sentralt til i Porsgrunn, og har i mange år vært en viktig arbeidsplass i regionen. I flere år har det vært regulert inn en mulig utvidelse av området, som ved etablering vil legge til rette for nye næringsområder/etableringer. Planforslaget viderefører grepet i gjeldende reguleringsplan, men med en litt endret form.

### Bebyggelse og anlegg

Områdene KI1 – KI6 skal nyttes til arealbruk kontor/industri. KI1 er eksisterende utfyllt område, som allerede er bebygget. For å skape harmoniske bygningsmiljøer/delområder legger planforslaget bl.a. opp til at typiske kontor-/administrasjonsbygg søkes samlokalisert i områdene KI3 og KI4. Virksomheter med behov for store tomter og/eller bygningsvolum, skal søkes anlagt i områdene KI2 eller KI5. I KI1-KI5 kan det også tillates oppføring av felles p-anlegg, samt nødvendige bygg for tekniske anlegg. Denne strukturoppdelingen støttes av rådmannen.

Tillatt arealutnyttelse er satt tilsvarende gjeldende reguleringsplan, med 50% BYA i områder KI2 og KI5. I områder KI3 og KI4 tillates arealutnyttelse på 60%.

Etter at gjeldende reguleringsplan for Gunneklevfjorden ble vedtatt (2008) er farenivå mht. flom hevet 0,1m – fra kote +2,6m til kote +2,7m. Det er i planforslaget foreslått å justere maksimalt tillatte byggehøyder tilsvarende. Krav til variasjon i byggehøyder langs bredden av Gunneklevfjorden er også videreført fra gjeldende plan.

I planforslaget er det satt krav om at bebyggelsen skal plasseres på en samordnet og strukturert måte, innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formåls grensen som byggegrense.



I områder KI1, KI2 og KI3 skal bygningsvolumer og tomtegrenser organiseres og formes med hovedretninger vinkelrett på/parallelt med Hydrovegen.

I områder KI3 og KI4 skal bygningsvolumer og tomtegrenser organiseres og formes med hovedretninger tilsvarende den eksisterende kvartalsstrukturen i industriområdet.

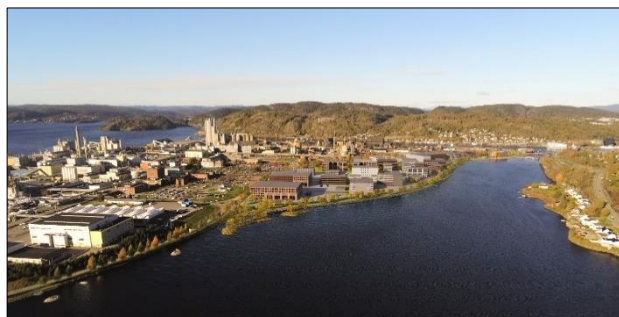


*Illustrasjon som viser prinsipp for organisering av bebyggelsen.*

I følge planforslaget skal nybygg utformes flate eller slakt hellende pulttak. Det videre stilt krav om å unngå eksponering av lange og høye fasader mot Gunneklevfjorden. Bygninger på utfylt område skal gis materialbruk og fargesetting som bidrar til at bygningsmassen – sammen med utomhusanlegg og grønnstruktur - fremstår på en avdempet måte mot omgivelsene.

Regulert høyde og volumutbygging er videreført fra gjeldende plan. Foreslått endring i geometri vil først og fremst påvirke omfanget

av vannflaten i fjorden. Rådmannen mener at foreslått turdrag langs fjorden med krav om vegetasjonsbelte og beplantning av trær, vil bidra til å redusere negativ landskapspåvirkning mot Øyekast. Rådmannen knytter seg til konklusjonen i landskapsutredningen om at nytt planforslag samlet sett vil ha nøytrale konsekvenser i forhold til hva gjeldende plan åpner for.



#### *Utfylling i sjø – HMS / Forurenset fjordbunn / Geoteknisk prosjektering av utfylling*

Utredningen konkluderer med at tiltaket vil få «stor positiv konsekvens» for tema utfylling i sjø - HMS, og «ingen konsekvens» for tema forurenset fjordbunn. Konklusjonene i utredningene viser at planforslaget vil være positivt for både fjorden og nærmeste naboer.

#### *ROS-analyse*

Rådmannen vurderer ROS-analysen i hovedsak å være tilfredsstillende beskrevet og hvor viktige tiltak er foreslått sikret i bestemmelsene. I bestemmelsenes punkt 2.3.2 Udetonerte eksplosiver under 2.3 Dokumentasjonskrav er det ved søknad om tiltak satt krav til dokumentasjon om hvordan tiltaket kan gjennomføres for å unngå helsefare som følge av mulige forekomster av udetonerte eksplosiver i grunnen. Området ble som kjent bombet under 2. verdenskrig (se vedlegg 15), og i likhet med pågående planarbeid for Nedre Frednes og Porsgrunn Mekaniske verksted gjør situasjonen seg gjeldende også for denne plansaken. Det er i planforslaget foreslått en bestemmelse som ivaretar krav til ytterligere dokumentasjon. Rådmannen er usikker på om dette er tilstrekkelig, og signaliserer nå at det etter høring kan være et behov for å oppdatere plankartet med hensynsone H390 Annen fare (krigsetterlatenskaper), med tilhørende bestemmelser, i forbindelse med sluttbehandlingen.

#### *Trafikk*

Planforslaget vurderes ikke til å endre trafikkbildet sammenliknet med gjeldende plan. Det er fortsatt opprettholdt krav om at anleggstrafikk i tilknytning til utfylling/virksomhet på utfylt område skal gå via Kulltangen. Det er også videreført tilrettelegging av nytt kollektivfelt på Hydrovegen.

#### *Parkeringskrav*

Planforslaget viderefører parkeringskravet fra gjeldende plan. Hva gjelder sykkelparkering er det kun stilt krav til at den skal skje nær innganger til bygninger. Med økt fokus på bærekraftig mobilitet er

rådmannen opptatt av at nye reguleringsplaner imøtekommer slik tilrettelegging. Rådmannen viser til følgende krav satt i nylig vedtatt reguleringsplan for Roligheten:

- Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet
- Sykkelstativene må være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul
- Minst 50% skal være under tak

Rådmannen mener disse kravene også må vurderes i denne saken, og innstiller på at det ønskes innspill under høringen om lignende krav skal innlemmes i dette planforslaget.

#### *Natur og friluftsliv*

Pålagt tildekking av fjordbunnen vil medføre at plante- og dyreliv på stedet må reetableres.

Tildekkingen medfører samtidig en positiv konsekvens, ved at spredning av miljøgifter reduseres og at det reetablerte naturmiljøet vil oppnå en vesentlig forbedret tilstand. Planforslaget medfører i tillegg positive konsekvenser for naturmangfoldet ved etablering av ny, artsrik grønnstruktur, åpne vannføringer og nye øyer tilrettelagt for fugleliv.

Områder FS1 og FS2 i Gunneklevfjorden skal være tilgjengelige for allment friluftsliv og rekreasjon. Område IV1 kan nyttes til ro-/ regattabane. I turdrag og parkområder kan det etableres stier.

#### *Støy*

Håndtering av støy er vurdert i tidligere konsekvensutredning. Bestemmelser for temaet er opprettholdt, jf. bestemmelsenes pkt. 2.2.4. Hensynet til føringer gitt i støyretningslinjen T-1442 vurderes å være ivaretatt.

#### *Luftkvalitet*

Reguleringsbestemmelser krever at det for evt. utslipp fra ny virksomhet skal innhentes tillatelse etter forurensingsloven. Nødvendig hensyn til luftkvalitet vurderes med dette å være ivaretatt.

#### *Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*

Planforslag er utformet med hensyn til klimaendringer, herunder økte nedbørsmengder og økt havvannstand. Lokalisering inntil eksisterende næringsområde muliggjør miljøvennlige løsninger med varmegjenvinning og bruk av fjernvarme. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle retningslinjen for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Rådmannen anbefaler forslagsstiller i høringen å vurdere muligheten for tilrettelegging av grønne tak innenfor planområdet. Grønn tak bidrar til å fordrøye nedbør på tak, biologisk mangfold, estetikk osv.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Det vurderes ikke å være behov for utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planlagte tiltak. Planforslaget vil dermed ikke utløse økonomiske bidra fra kommunen. Økt sysselsetning som konsekvens av realisering av planen vil på den andre side ha en positiv ringvirkning for kommunen.

#### *Miljømessige konsekvenser for kommunen*

Følgende temaer har blitt vurdert til å ha særskilte miljømessige konsekvenser for kommunen:

- Planområdet har et rikt fugleliv og rødlistete plantearter. Tildeckingsarbeidet kan ha en negativ konsekvens under selve tildekningsprosessen for eksisterende plante- og dyreliv i Gunneklevfjorden, men bestemmelsene har krav om hvordan f.eks. det biologiske mangfoldet ivaretas via grønnstruktur. Planforslaget kan derimot etter tildekkingen gi positive konsekvenser for naturmangfoldet ved etablering av ny, artsrik grønnstruktur, åpne vannføringer og nye øyer tilrettelagt for fugleliv
- Tildekkingen av fjordbunnen vil umiddelbart ha negative konsekvenser for eksisterende plante- og dyreliv i Gunneklevfjorden. Tildekkingen medfører samtidig en positiv konsekvens på lenger sikt, ved at spredning av miljøgifter reduseres og at det reetablerte naturmiljøet vil oppnå en vesentlig forbedret tilstand.
- Transport av stein vil føre til et økt klimagassutslipp. Det tas sikte på at overskuddsmasser fra veianlegg i nærheten skal nyttes til utfyllingen. Ved å ha kortest mulig transport vil man kunne begrense klimagassutslippet.

## **Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for nye næringsarealer i kommunen, og rådmannen vurderer at planforslaget, som bygger på prinsipløsningene i gjeldende reguleringsplan, er tilfredsstillende utredet og gjennomført. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.