



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	21/04400-39
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	23.08.2022
Bystyret	08.09.2022

Forslag til reguleringsplan for Gunneklevfjorden II, planID 430 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Gunneklevfjorden II med plankart og planbeskrivelse datert 20.02.22. og planbestemmelser datert 08.08.22.

Planforslaget berører to reguleringsplaner som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende planbestemmelser. Reguleringsplaner som helt eller delvis oppheves er:

- Reguleringsplan for Gunneklevfjorden (planID 419)
- Reguleringsplan områdeplan for Herøya (planID 422).

Vedlegg:

1. Forslag til plankart 20.02.22
2. Forslag til planbestemmelser 08.08.22
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 samlet
13. Referat oppstartmøte
14. Formannskapets prinsippavklaring om arealformål
15. Vurdering udetonerte eksplosiver, ADEDE 2018
16. NGI notat områdestabilitet
17. Oppsummering off. ettersyn Gunneklev med forslagsstillers merknader
18. Saksframlegg til 1.gangsbehandling
19. Vedtak UMB den 29.03.22, sak 19/22
20. Bekreftelse fra Miljødirektoratet

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 utfylt 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. I tillegg til reguleringsplan for Gunneklevfjorden (planID 419) omfatter planområdet også del av reguleringsplan områdeplan for Herøya (planID 422).

Offentlig ettersyn/høring

Planforslaget ble lagt på offentlig ettersyn og høring i perioden 08.04.22 – 27.05.22. Det ble sendt varsel i form av brev/e-post til grunneiere, naboer og gjenboere, og offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Det er mottatt 8 merknader, hvorav 7 fra offentlig instanser.

Oppsummering av merknadene med kommentar fra forslagsstiller er vedlagt (jf. vedlegg 17).

Merknadene i sin helhet fremgår av vedlegg 12. 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 prinsippløsningene som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan for området:

- Arealbruk i byggeområder, og samlet utstrekning av byggeområder
- Utbyggingsvolum og tillatte byggehøyder i byggeområder
- Prinsippløsning for trafikkavvikling
- Prinsippløsning 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.

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 struktureppdelingen 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 formålsgrensen som byggegrense.

Samfunnssikkerhet og beredskap, områdestabilitet

Statsforvalteren har i sin merknad påpekt at områdestabiliteten ikke er tilfredsstillende vurdert, og etterspør dokumentasjon som bekrefter forholdet. Forslagsstiller har i etterkant engasjert Norges Geotekniske Institutt (NGI) til å vurdere områdestabiliteten. NGI konkluderer at områdestabiliteten vurderes til å være god.

Samferdsel

Fylkeskommunen minner om at blå hovedrute for sykkel følger Hydrovegen. De mener at det bør etableres separate løsninger for gående og syklende på denne strekningen. Rådmannen tar merknaden til etterretning. Det vurderes likevel ikke behov for å stille spesifikk krav til denne reguleringsplanen da det er arealer nok til en slik struktur.

Anleggsperiode, trafikk og støy

Statsforvalteren mener at dokumentasjon om støyforhold skulle være bedre begrunnet og synliggjort. I tillegg har naboer uttrykt bekymring for støyplager som konsekvens av planen. Rådmannen mener på den andre side at temaet rundt støy er tilfredsstillende vurdert. Planlagt næringsareal skal ikke inneholde støybelastede virksomheter. Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2.4 sikrer at gjeldende støyretningslinjer til legges til grunn for vurdering og dokumentasjon for framtidig tiltak.

Rådmannen viser til at arbeidstider for tildekking av fjorden følger av retningslinjen T-1442, hvor det er angitt støygrenser for hhv. dag, kveld og natt. Støyretningslinjen må legges til grunn både for anleggsfasen og driftsfasen, og den stiller krav til varsling av støyende arbeider.

Naturmangfold

Statsforvalteren mener at naturkvaliteter i vannmiljøet ikke er tilstrekkelig vurdert i KU. Rådmannen viser til at tildekking av fjordbunnen er et pålegg som må gjennomføres, og vurderer derfor ytterligere utredninger i vannmiljøet som lite hensiktsmessig i forbindelse med reguleringsarbeidet. Rådmannen anser derfor naturkvalitetene i vannmiljøet å være tilstrekkelig utredet for å belyse saken godt nok.

Jernbanespor

Bane Nor ønsker at reguleringsbestemmelsene suppleres med mulighet for oppføring av mindre teknisk bygg etc. i forbindelse med eventuell gjenåpning av traseen. Rådmannen støtter innspillet og forslår at pkt. 3.2.4 suppleres med tekst som muliggjør oppføring av mindre teknisk bygg.

Rv.36

Statens vegvesen har som vegmyndighet og vegeier bekreftet at planforslaget ikke er i konflikt med pågående planarbeid for ny Rv.36.

Sykkelparkering

Fylkeskommunen tilrår at krav til antall parkeringsplasser, samt kvalitet og utforming, for sykkel blir fastsatt i reguleringsplanen. Forslagsstiller er uenig i anbefalingen og mener at krav til sykkelparkering bør avklares i forbindelse med byggesaksbehandling. Rådmannen støtter fylkeskommunens tilrådning og viser til pkt. 1.6.1.8 i kommuneplanens arealdel, som krever at vurdering om parkeringsbehov skjer ved utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen foreslår å supplere planbestemmelsene med følgende:

- *Sykkelparkering skal anlegges i nærheten av innganger til bygning.*
- *Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet*
- *Sykelstativene 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*

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 rødlistede plantearter. Tildekkingsarbeidet 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 tildekningen gi positive konsekvenser for naturmangfoldet ved etablering av ny, artsrik grønnstruktur, åpne vannføringer og nye øyer tilrettelagt for fugleliv
- 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.

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.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for nye næringsarealer i kommunen, og rådmannen vurderer at planforslaget, som bygger på prinsippløsningene i gjeldende reguleringsplan, er tilfredsstillende utredet og gjennomført. Rådmannens innstilling til vedtak fremgår av sakens første side.