



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/1569 - 10
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen
Haakonsen
Dato 20.03.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
21/24	Utvalg for miljø og byutvikling	09.04.2024

Endring av reguleringsplan 639 Moheim industri- og forretningsområde

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planid 639). Endringen gjelder bestemmelser datert 18.03.2024 og plankart datert 31.01.2024.

Bakgrunn for saken

Planendringforslaget gjelder reguleringsplan 639 Moheim industri- og forretningsområde, og selve endringen gjelder eiendom gbnr. 43/339, hvor Jysk og Montér er etablert. Det ønskes endring av gjeldende reguleringsplan for å kunne utvikle eiendommen i tråd med leietagerne sine behov. Jysk har behov for utvidet butikkareal.

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven § 12-14

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har

delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Utvalg for miljø og byutvikling 09.04.2024

Behandling

Representant Merete Lia(FrP) ba om fritak for resten av møte grunnet helse. Utvalget ga permisjon og vara Roald Eriksen(FrP) tok hennes plass.

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 21/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planid 639). Endringen gjelder bestemmelser datert 18.03.2024 og plankart datert 31.01.2024.

Beskrivelse av forslag til planendring

Forslagsstiller ønsker å endre eksisterende BYA og byggegrenser for å oppnå økt utbygging/utvikling på eiendom gbnr. 43/339 (Jysk og Montér). Det ønskes å tilbygge 150m² for utvidet salgsareal i eksisterende butikk for Jysk og et utomhus salgsområde på ca. 105 m².

Eiendom gbnr. 43/339 er i «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» (planID 639) regulert til formål BF2-1 Forretning/kontor/industri, og deler av eiendommen er i «Reguleringsplan for FV32 Rundkjøring Moheim» (planID 655) regulert til formål BKB1 Forretning/kontor/industri.

Merknader til forslaget

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 19.02.24 med svarfrist 12.03.24. Det er mottatt 4 uttalelser og i tillegg en merknad fra Kommunalteknikk. Alle uttalelser ligger vedlagt i sin helhet i vedlegg 5.

Telemark Fylkeskommune, datert 08.03.24

Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen kommentarer til forslaget til endring av reguleringsplanen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 11.03.24

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til begrenset kapasitet, og har ikke kommet med uttalelse i saken.

Lede, datert 22.02.24

Lede uttaler at de har elektriske anlegg (høyspenningskabler) innenfor planområdet. Normalt sett kan det iverksettes tiltak (inkl. planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er i midlertidig viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Videre uttaler Lede at det kan være behov for ny netstasjon for å sikre strøm til ny bebyggelse.

Rådmannens vurdering: Forslagsstiller har vært i dialog med Lede. Det er ikke behov for ytterligere strømforsyning og derfor heller ikke behov for ny nettstasjon. Når det gjelder elektrisk anlegg i grunnen er forslagsstiller også orientert om dette. Det er gjort endringer i illustrasjonsplanen for å ivareta dette, da foreslått frittstående lager ved Montér tidligere lå i konflikt med kabel i grunn. Rådmannen vil videre vise til at dette er privatrettslige forhold og at det derfor ikke er behov for å sikre 1 meters byggegrense fra kabelgrøft i plankartet.

Svalastog Bygg AS, datert 23.02.24

Svalastog Bygg AS, naboeiendom med gbnr. 43/440, uttaler at de er negative til at foreslått lager til Montér plasseres på en slik måte at det hindrer innsyn til deres bygg fra FV32. Svalastog Bygg uttaler at høyden på lager må reduseres til maks 3 m eller flyttes 30 meter mot sør.

Rådmannens vurdering: Etter høring er bestemmelser om utvendig overbygd lager tatt ut. Dette for å imøtekomme nabo.

Kommunalteknikk, e-post datert 20.02.24

Kommunalteknikk gjør oppmerksom på at det er krav til 4 meters avstand fra bygg og konstruksjoner til kommunale ledninger og kummer, med unntak av hovedvannledningen (H190) som har et avstandskrav på 5 meter. I tidligere kommunikasjon med kommunalteknikk i e-post datert 28.02.24, hvor det ble vist til at nærmeste VA- ledning ligger under 4 meter fra bygg, uttalte Kommunalteknikk at da må det gjøres tiltak som skal godkjennes av Kommunalteknikk.

Rådmannens vurdering: Utvidelsen av Jysk vil ligge mindre enn 4 meter fra nærmeste VA- ledning. Derfor kreves det tiltak. Tiltak kan være spunting eller støttemur fundamentert på fjell eller lavere enn ledningene og kummene. Mur/spunt må dimensjoneres for ensidig jordtrykk slik at jord/løsmasser kan graves bort uten at noe raser eller fører til setninger. Dette ivaretas gjennom bestemmelse under § 9 Blandet Formål, I/F/K; *Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet I/F/K skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk.* Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

Rådmannen vurderer at endringen kan behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 da den ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Eiendommen "mistet" noe areal i forbindelse med regulering og utbygging av ny rundkjøring på Moheim (reguleringsplan 655 Rundkjøring Moheim, vedtatt 2021). Økt BYA fra 45% til 55% syntes derfor å være rimelig. Videre vurderer rådmannen at det er hensiktsmessig å slå sammen formålene slik forslagsstiller ønsker. Del av tidligere BF2-1, nå kalt I/F/K blir oppdatert til ny standard for reguleringsplaner. Arealformålet er det samme som før; industri/forretning/lager. Det vil da fremstå som et helhetlig næringsområde mot veiformål/veianlegg.

Det innstilles på at planendringen vedtas.

Vedlegg

5. Innkomne merknader
6. Situasjonsplan 2024-03-18
7. Illustrasjon til reg.pl. A3_2024-01-31
8. Situasjonsplan ved høring - 2024-01-31
9. Gjeldende bestemmelser 639 Moheim ind- og forret
- 10 .Gjeldende arealplankart_639
11. Gjeldende bestemmelser 655_ Moheim rundkjøring
12. Gjeldende plankart_655
1. Revidert plankart 2024-01-31
2. Reviderte bestemmelser 2024-03-18
3. Forenklet Planbeskrivelse 2024-01-31
4. Brev om planendring- 2024-02-19