



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/02037-5
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 31.03.2020

Endring av reguleringsplan for Porsgrunn næringspark (Industri Vest del 1 og utvidet område), planID 128 – vedtak.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser til gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn næringspark, planid 128, sist endret 14.02.2020:

Vedlegg:

1. Varsel om endring av reguleringsplan for Porsgrunn næringspark planid. 128 etter forenklet prosess
2. Utdrag av reguleringsbestemmelsene, med endringer vist i rødt, datert 14.02.2020
3. Plankart, datert 20.09.2001.
4. Målsatte fasadetegninger
5. Merknader

Saksfremstilling

Bakgrunn for endringen

Norner AS ønsker å etablere et forsknings- og testsenter innenfor felt N9 i Reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark.

Den 29.11.2019 ble det sendt inn søknad om endring av tiltaket og dispensasjon fra planbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og krav til parkering. Kommunen har signalisert at saken bør behandles som endring av reguleringsplanen, og at endringen bør kunne behandles som en planendring etter forenklet prosess, jf. pbl § 12-14. Det redegjøres nærmere om varsling av søknaden nedenfor.

Generelt om prosjektet

Tiltaket gjelder etablering av et forsknings- og testsenter for Norner AS. Bygget vil inneholde maskinhall, lager, diverse laboratoriearealer, testarealer og kontorplasser. Selskapet ønsker å samlokalisere sin virksomhet i ett bygg. Arealbehovet har økt i forhold til tidligere gitte rammetillatelse, og deler av bygget har økt fra 3 til 4 etasjer.

Tidligere nabovarsling til søknad om dispensasjon

Det kom 1 merknad i forbindelse med søknaden. Statens vegvesen opplyser om framtidige planer for ny riksveg 36 som grenser til eiendommen. De ønsker redegjørelse for hvilken betydning gasscontaineren, som er tilknyttet omsøkt tiltak, vil ha for riksvegen ved eksempelvis en ulykke. Merknaden er tatt til etterretning og følges opp i byggesaken.

Forslag til endringer i reguleringsplanen

Parkering

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om 1 p-plass pr. 50 m² gulvflate for kontorareal og 1 p-plass pr. 100 m² for lager- og produksjonsarealer, jfr. pkt. 2.1 i bestemmelsene. For områder hvor krav til

parkering tillates dekket utenfor byggeområdet, kan rett til bruk av godkjente parkeringsareal kreves dokumentert ved tinglyst erklæring som kommunen kan godta. For feltene N5 og N9 kan parkeringsdekningen for inntil 50 % av dekningskravet skje på felt F3 (pkt. 2.2 i bestemmelsene).

Prosjektet har estimert BRA på 4530 m². Av dette er estimert 3200 m² areal til lager og produksjonsformål. Parkeringsdekning skal ihht bestemmelsene være 57 plasser: 31 plasser for den delen av virksomheten som knyttes til lager og produksjonsformål og 26 plasser knyttet til kontorareal. Foreliggende byggeplaner for felt N9 viser 27 parkeringsplasser. Reguleringsplanen er 17 år gammel og tar ikke høyde for nye strategier knyttet til redusert transportbehov og økt miljøvennlig transport. Krav/behov og visjoner om transportmiddel til og fra jobb er endret. Det er nasjonale forventninger knyttet til regional og kommunal planlegging med mål om å redusere ikke-kvotepliktige klimagassutslipp med minst 45 % innen 2030.

I kommuneplanens samfunnsdel står det at det i Porsgrunn skal legges til rette for at det skal være naturlig å velge kollektivtransport, sykkel og gåing framfor bil på reiser i hverdagen. Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelse om parkering for denne type formål: *Behovet for parkering for næring handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. Større parkingsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.*

I samråd med administrasjonen i Porsgrunn kommune foreslås det å endre bestemmelsene om parkering i pkt. 2.1, fjerde avsnitt, til følgende: *Parkeringsdekning skal settes til maks 1 plass pr. 50 m² gulvflate kontorareal, og maks 1 plass pr. 100 m² for de deler av bygninger som kun nyttes til lager- og produksjonsformål.*

Det foreslås også et nytt femte avsnitt som setter krav til sykkelparkering:

Krav til sykkelparkering:

- *Sykkelparkering skal som minimum dekke 50 % av ansettelsesbehovet*
- *Sykkelparkering under tak tillates utenfor byggegrense, men ikke nærmere veg enn 2,5 meter*
- *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*

Disse endringene vil gjelde for hele planområdet. Som følge av dette foreslås det derfor at sjetten avsnitt i bestemmelsenes pkt. 2.2 *For feltene N5 og N9 kan parkeringsdekningen, for inntil 50 % av dekningskravet, skje på felt F3* strykes.

Gesimshøyde

I reguleringsbestemmelsene, pkt. 2.2, står det bl.a.:

Bebyggelsen kan ha varierende høyde. Etasjeantallet kan være inntil 3 etasjer, gesimshøyde 11 meter. Deler av bebyggelsen på feltene N5 og N9 kan oppføres i inntil 4 etasjer, gesimshøyde 14 meter. Store bygningsvolum og fasade bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni. Tak kan bestå av både skrå og horisontale deler.

Tiltaket har en volumoppbygning med avtrappende form fra 4 etasjer mot vest og ned til 2 etasjer mot broen i øst.

Grunnet komplekse laboratoriearealer og behov for minimumshøyde 2,7 meter under himling og stor teknisk høyde over himling, er etasjehøydene satt til 3,65 m. Dette gjør at en maks gesimshøyde på 14 meter ikke er mulig å ivareta i et 4 etasjers industrielt bygg med slike funksjonskrav. Nye tekniske forskriftskrav stiller også krav til økt ventilasjon og tekniske føringer som krever større høyder enn det som var vanlig på tidspunktet for utarbeidelsen av de gjeldende planbestemmelsene. Vedlagte fasadetegninger viser en gesimshøyde ved 4 etasjer på kote 18,2, altså 15,5 meter over terrengnivå. Grunnet usikkerhet om isolasjonstykkelser, avrenning og fall på tak ønskes det i tillegg en margin på 0,5 m. Det foreslås derfor at tillatte gesimshøyder innenfor felt N9 økes fra 14 til 16 meter for 4 etasjer, og fra 11 til 12 meter for 3 etasjer. Det foreslås at inntil 50 % av bebyggelsen kan være i 4 etasjer.

Begrenset høring

Forslaget til endring ble sendt på høring til berørte parter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Det ble mottatt merknader fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen. Ingen av instansene har innvendinger mot forslåtte endringer.

Vestfold og Telemark fylkeskommune anbefaler at bestemmelse i gjeldende reguleringsplan, § 2.2 «*Dersom kai ikke bygges, skal området ved utbygging gis en pen og tiltalende avslutning mot vannet*» tas hensyn til i byggesaksbehandlingen.

Statens vegvesen viser til tidligere merknad i forbindelse med dispensasjonssaken. Merknaden er besvart med brev til Statens vegvesen – se vedlegg. Vegvesenet minnet igjen om pågående planarbeid for Rv36, og mulige konsekvenser dette kan få for eiendommer innenfor korridor for ny riksveg. Det kom ikke noen ytterligere merknad fra vegvesenet i høringen.

Rådmannens vurdering av endringen

Vedr. økt gesimshøyde:

Det vurderes at endringen ikke er i strid med vesentlige intensjoner i reguleringsplanen. Økningen i gesimshøyde for område N9 vil ha en marginal betydning i landskapsbildet. Denne vurderingen gjenspeiles i at ingen berørt part eller offentlig instans har merknad til endringen.

Vedr. endringer i parkeringsbestemmelsene:

Reguleringsplanen ligger på grensen til bybåndet; deler av planen ligger innenfor, og deler utenfor; grensen for bybåndet går i rv. 36 og Kulltangbrua. Pendelbussen P5 har halvtimesfrekvenser og har holdeplasser i Drangedalsvegen rett ved næringsområdet.

Forslaget om å innføre maks-krav til bil parkering og krav til sykkelparkering vil være i samsvar med intensjonene i kommuneplanen og andre overordna planer. Ved å innføre en kombinasjon av stimuleringsiltak og restriktive virkemidler kan dette bidra til å redusere andel biltrafikk.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger anbefaler rådmannen at endring av reguleringsplan for Porsgrunn næringspark, planid 128, vedtas som foreslått i saksframlegget.