



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
20/02037-2

Dato

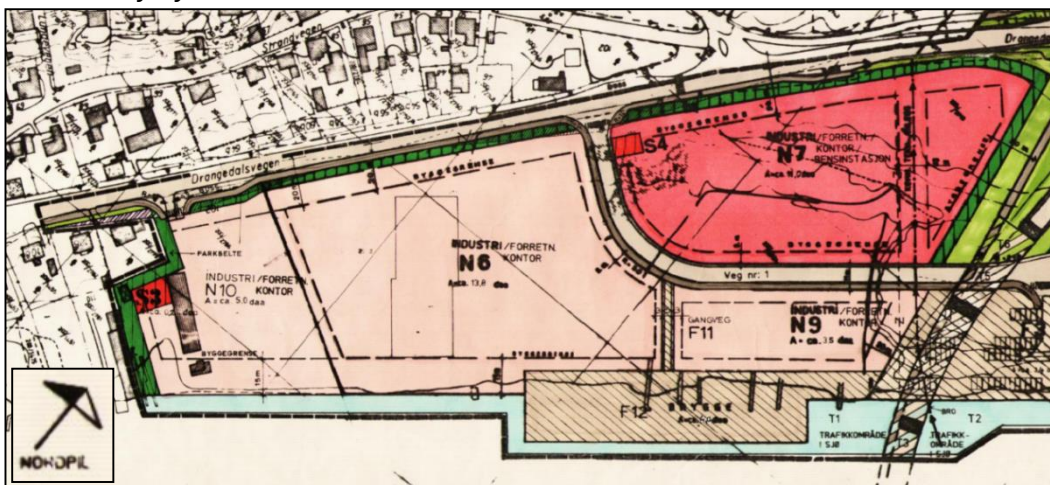
14.02.2020

Varsel om endring av reguleringsplan for Porsgrunn næringspark planid. 128 etter forenklet prosess

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsler Porsgrunn kommune om endring av ovennevnte reguleringsplanen. Det legges til grunn at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen.

Reguleringsplan for Porsgrunn næringspark

Reguleringsplan for Porsgrunn næringspark (Industri Vest del 1 og utvidet område) planid 128, ble sist revidert i bystyret den 12.12.02, i sak 106/02.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Det aktuelle tiltaket er innenfor felt N9. Gjeldende reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg.

Bakgrunn for endringen

Det arbeides med et byggeprosjekt for etablering av et forsknings- og testsenter for Norner AS innenfor felt N9 i Reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

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 av søknad om dispensasjon

Nabovarsel for søknad og dispensasjon ble sendt ut 15.11.19, med frist for merknader 29.11.19. Det kom inne 1 – en – merknad fra Statens vegvesen, region sør. Merknaden er besvart med brev til Statens vegvesen. Det kom ikke noen ytterligere merknad fra vegvesenet. Merknad og tilsvar, se vedlegg.

Forslag til endringer i reguleringsplanen

1. 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 et. mot vest og ned til 2 et. mot broen i øst. Grunnet komplekse lab.-arealer 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 disse 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.



3D- illustrasjon av tiltaket

2. 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.

Nytt femte avsnitt:

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*
- *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*

Disse endringene vil gjelde for hele planområdet. Som følge av dette foreslås også at bestemmelsen i pkt. 2.2, sjetten avsnitt, strykes.

Rådmannens vurdering av endringen

Vedr. økt gesimshøyde:

Det vurderes at endringen ikke er i strid med vesentlige intensjoner i reguleringsplanen. Økningen i gesimshøyde vil ha en marginal betydning i landskapsbildet. Det vises også til at ingen hadde merknader til økningen da søknaden ble nabovarslet.

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. Planen ligger fra ca. 700 til ca. 1200 meter fra Linaaesgate, hvor det er et godt kollektivtilbud: 2 metrolinjer med 10 minutters frekvens i begge retninger i store deler av døgnet.

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.

Samlet sett vurderes det at endringene i reguleringsbestemmelsene bør kunne behandles som en planendring etter forenkla prosess slik det åpnes for i plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksgang

Forslaget til endringen sendes nå ut på høring til berørte parter etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Etter høringen vil innkomne merknader bli vurdert og eventuelt bli innarbeidet i endringsforslaget før vedtak fattes. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon av vedtaket.

Mindre reguleringsendringer har en enklere planprosess enn en vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn merknader av vesentlig betydning for saken, kan planforslaget i stedet måtte behandles som en vanlig reguleringsendring. I så fall anses dette brevet som en varsling av planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Mulighet for å komme med merknader til planforslaget

Du kan komme med merknader til planforslaget. Hvis du vil sende inn merknader, må du innen 6. mars 2020 sende disse skriftlig til postmottak@porsgrunn.kommune.no.

Merknadene bør inneholde en beskrivelse av hva du eventuelt ønsker å få endret i planforslaget og en begrunnelse for dette.

Dokumenter i saken:

- Utdrag av reguleringsbestemmelsene, med endringer vist i rødt, datert 14.02.20
- Gjeldende plankart, datert 20.09.2001.
- Gjeldende reguleringsbestemmelser, datert 12.12.2002.
- Målsatte fasadetegninger
- Merknad fra Statens vegvesen, region sør, datert 22.11.19
- Tilsvar til merknad, datert 29.11.19

Du kan se endringsforslaget med dokumenter i saken på www.porsgrunn.kommune.no under Høringer, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Med hilsen

Fridrik Ivar Bergsteinsson
Arealplanlegger
fridrik.bergsteinsson@porsgrunn.kommune.no
95857036

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: AUNEBAKK HENNING BAKOS, VADBAKKEN 3, 3920 PORSGRUNN
AUNEBAKK LINDA, VADBAKKEN 3, 3920 PORSGRUNN
BERG NINA MERETE, BRYGGEVEGEN 15, 3941 PORSGRUNN
DEILRIND STIAN SANDVIK, REIMSGATE 35, 3920 PORSGRUNN
DIONE EIENDOM AS, c/o Niels Christian Møller, Montebelloveien 14B, 0377 OSLO
DRANGEDALSVEGEN 100 AS, c/o Døli Holding AS, Drangedalsvegen 100, 3920 PORSGRUNN
DRANGEDALSVEGEN 106 AS, Drangedalsvegen 106, 3920 PORSGRUNN
DRANGEDALSVEGEN 106 AS, Drangedalsvegen 106, 3920 PORSGRUNN
DRANGEDALSVEGEN 106 AS, Drangedalsvegen 106, 3920 PORSGRUNN
DRANGEDALSVEIEN 102 AS, c/o Niels Christian Møller, Montebelloveien 14B, 0377 OSLO
FARSTAD LARS GØRAN, STRANDVEGEN 60, 3920 PORSGRUNN
FRYDENTOPP AS, c/o Niels Christian Møller, Montebelloveien 14B, 0377 OSLO
Grenland friluftsråd, Postboks 158 Sentrum , 3701 SKIEN
HAGEN BIRGER MAGNE, TUFTEKÅSVEGEN 12, 3920 PORSGRUNN
HANSEN JAN HELGE, STRANDVEGEN 66, 3920 PORSGRUNN
HANSEN RONNY, VADBAKKEN 7, 3920 PORSGRUNN

HERUM FINN ERIK, STRANDVEGEN 54, 3920 PORSGRUNN
HÆGELAND ÅGE MORTEN, STRANDVEGEN 64, 3920 PORSGRUNN
JACOBSEN GLENN, BRYGGEVEGEN 15, 3941 PORSGRUNN
JACOBSEN GLENN, BRYGGEVEGEN 15, 3941 PORSGRUNN
JOHNSEN AUD MARION, STRANDVEGEN 58, 3920 PORSGRUNN
JOHNSEN AUD MARION, STRANDVEGEN 58, 3920 PORSGRUNN
JOHNSEN JAN ÅGE, STRANDVEGEN 58, 3920 PORSGRUNN
JOHNSEN JAN ÅGE, STRANDVEGEN 58, 3920 PORSGRUNN
JOHNSEN KRISTOFFER KR, STRANDVEGEN 56, 3920 PORSGRUNN
KARLBERG PER REIDAR, SKOGVEGEN 8, 3919 PORSGRUNN
KARLBERG PÅL ANTHONY, FJELLHØYVEGEN 6, 3920 PORSGRUNN
KARLSSON TOMMY, REIMSGATE 37, 3920 PORSGRUNN
KRISTIANSEN BERIT HELENE, STRANDVEGEN 64, 3920 PORSGRUNN
KRISTIANSEN BERIT HELENE, STRANDVEGEN 64, 3920 PORSGRUNN
KRISTOFFERSEN GRETHE, KNARRDALSGATE 9, 3920 PORSGRUNN
KRISTOFFERSEN GRETHE, KNARRDALSGATE 9, 3920 PORSGRUNN
LERØY EIENDOM AS, Strandvegen 41, 3920 PORSGRUNN
LERØY SVENN R HJARTSJØ, STRANDVEGEN 41, 3920 PORSGRUNN
LIE HEGE, STRANDVEGEN 56, 3920 PORSGRUNN
MAGNUSSEN LILL-KARIN, DRANGEDALSVEGEN 105, 3920 PORSGRUNN
NESHATDOST TEHRANI PARISA, ÅNNERØDVEGEN 7, 3920 PORSGRUNN
OLSEN THOMAS WIERSDALEN, STRANDVEGEN 62, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN EIENDOM AS, c/o LK-HK AS,v/Lasse Kittilsen, 3919 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN NÆRINGSPARK AS, Dokkvegen 10, 3920 PORSGRUNN
REXHEPI TAULANT, ÅNNERØDVEGEN 7, 3920 PORSGRUNN
SKARSHAUG ARILD, POSTBOKS 1719, 3998 PORSGRUNN
SKARSHAUG ARILD, POSTBOKS 1719, 3998 PORSGRUNN
STATENS VEGVESEN, Postboks 1010,Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER
STATENS VEGVESEN REGION SØR, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
STATENS VEGVESEN REGION SØR, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
STATENS VEGVESEN REGION SØR, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
SVEINSSON OLAV, (Ukjent adresse)
SVENDSEN KARIN VERONICA, STRANDVEGEN 41, 3920 PORSGRUNN
TELEMARK FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN
TELEMARK FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN
VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS,pb 3152 Handelstorget, 3707 SKIEN
VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS,pb 3152 Handelstorget, 3707 SKIEN
Vestsiden fellesskap v/Finn Morten Steen, Porselensvegen 14, 3920 PORSGRUNN
VIK HANNE, REIMSGATE 32, 3920 PORSGRUNN
VO KIM HANH, TUFTEKÅSVEGEN 7, 3920 PORSGRUNN
ØYGARDEN ANDRÉ, ØYGARDSVEGEN 130, 3890 VINJE
ÖZMAN BRITT TOLLNES, ÅNNERØDVEGEN 5, 3920 PORSGRUNN
AASEN JENS KÅRE, REIMSGATE 36, 3920 PORSGRUNN
Kommunalteknikk, Torbjørn Krogstad, 3901 Porsgrunn
Ragnar Grønstein Anundsen, Konvallvegen 39, 3925 Porsgrunn
Statens Vegvesen Region Sør, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
Rådmannens stab, Ingrid Elisabeth Kåss, Rådhuset, 3915 Porsgrunn
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG

Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN