



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/09561-11
Saksbehandler Simen Storøy

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 12.05.2020

Forslag til reguleringsplan for Roligheten næringsområde – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges Forslag til reguleringsplan for Roligheten næringsområde med plankart datert 11.2.2020 og bestemmelser datert 4.3.2020 med tilhørende plandokumenter ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget berører delvis gjeldende plan i området: *Reguleringsplan for Roligheten planID 412*, vedtatt 23.5.1991. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, 11.2.2020.
2. Forslag til planbestemmelser, 4.3.2020- sist endret 17.4.2020.
3. Forslag til planbeskrivelse, 4.3.2020.
4. ROS-analyse, 12.2.2020.
5. Forslag til illustrasjonsplan, 11.2.2020.
6. Geoteknisk rapport.
7. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden.
8. Tiltaksplan forurenset grunn.
9. Analyseresultater Roligheten

Tiltakshaver/forslagsstiller: Stabil Eiendom AS

Plankonsulent: Sweco.

Viktige punkter i saken

- Det er ønske om å videreutvikle allerede eksisterende næringsområde.
- Planforslaget er i tråd med kommuneplan, og sikrer en framtidrettet regulering av området.
- Det legges også av tilstrekkelig areal til å sikre framtidig sykkelveg med fortau langs Hydrovegen.
- Planområdet har forurenset grunn og er flomutsatt. Dette er forhold som er ivaretatt i planforslaget.

Saksframstilling

Bakgrunn

Stabil Eiendom AS har ønske om å videreutvikle sitt næringsområde på Roligheten, som ligger i den nordøstre delen av næring- og industriområdet på Herøya. Sweco Norge AS har utarbeidet en detaljert reguleringsplan for området. Norconsult har bistått i planarbeidene innen geotekniske fag. Planområdet er 10,7 dekar stort industriområde, og er i dag uten verdier som rekreasjons- og

lekeområde. Planområdet er i kommuneplanen vist som næringsvirksomhet nåværende, med krav om å utarbeide detaljreguleringsplan før videre utbygging. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny næringsbebyggelse med tilhørende arealer for veg, parkering og lagerområder.

Varsel om oppstart

Det ble gjennomført oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Porsgrunn kommune den 22.8.2019. Planarbeidet ble annonsert i avis og på kommunens hjemmesider den 13.9.2019, samtidig som det ble sendt brev med varsel om oppstart til grunneiere, naboer og offentlige instanser. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var satt til 14.10.2019.

Forhåndsuttalelser

Det kom i alt 6 merknader til varselet om planarbeidet, alle fra offentlige aktører: Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Grenland Havn IKS, og Porsgrunn brannvesen. Alle merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3) og kan leses i sin helhet i vedlegg 7.

Rådmannen slutter seg i all hovedsak til kommentarene gitt av forslagsstiller.

Telemark Fylkeskommune gjør oppmerksom på arealformålet næring omfatter industri- håndverks- og lagervirksomhet, med tilhørende nødvendige kontorer inkludert, men at regulering til rene kontorarbeidsplasser uten tilknytning til næringen ikke vil være i tråd med arealdelen. Rådmannen har foretatt en endring i forslag til bestemmelser for å ivareta dette innspillet. Dette er omtalt grundigere i rådmannens vurdering av planforslaget.

Planforslaget

Forslagsstiller ønsker å etablere et nytt næringsbygg på eiendommen 200/1992 med to separate seksjoner. Begge seksjonene skal legge til rette for lager/verksted med tilhørende kontorfasiliteter. Eksisterende næringsbygg til Dekkspecialisten på eiendommen 200/1991 skal beholdes, mens tilgrensende bygg mot nord fjernes og erstattes med et tilbygg integrert i Dekkspecialisten sin virksomhet. Det planlegges for bygg i to etasjer per i dag.

For å sikre muligheter for en mulig fremtidig bruk av området åpner reguleringsplanen for at ny bebyggelse på tomten kan reguleres noe høyere enn forslag til ny bebyggelse. Det foreslås derfor at ny bebyggelse kan etableres opp til 16m, tilsvarende ct. 18. Dette vil gi rom for et bygg med 3 eller 4 etasjer avhengig av etasjehøyde.

Dagens trafikale situasjon skal forbedres ved at all intern kjøring skal skje på egen eiendom. All adkomst til området skal skje fra land. Strandlinjen skal ikke benyttes som del av virksomheten. Eksisterende rampe mot sjø er tenkt fjernet og strandlinjen skal oppgraderes med en forstøtningskant.

Generelt skal det i følge forslagsstiller legges til rette for en forskjønning og oppgradering av dagens næringsområde med særlig vekt på arealer som vender mot vannfront og offentlige vegarealer.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og området reguleres til næringsvirksomhet. Rådmannen mener planforslaget legger til rette for en god og framtidsrettet arealbruk, og vil være med på å styrke dagens næringsaktivitet.

Behov for endring av bestemmelsene

Opprinnelig foreslo forslagstiller følgende ordlyd i punkt 3.1 i bestemmelsene

«3.1 Arealbruk Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til næring kan benyttes til industri, kontor, håndverks- og lagervirksomhet.»

I løpet av saksbehandlingen har denne bestemmelsen blitt endret fra administrasjonen. I følge kommuneplanen er det ikke ønskelig å åpne for etablering av rene kontorbygg utenfor sentrum (jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 1.5.3 og 2.1.9.).

Det har vært en konstruktiv dialog mellom forslagstiller og administrasjon for å komme fram til en felles enighet om innholdet i bestemmelsen. Rådmannen foreslår følgende ordlyd på bestemmelsen:

«3.1 Arealbruk Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til næring skal benyttes til industri, håndverks- og lagervirksomhet.

Kontorarbeidsplasser tillates etablert i de deler av bygg som ikke skal benyttes til industri, håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke bebyggelse som kun legger til rette for kontorarbeidsplasser dersom det ikke innenfor samme byggeområde også legges til rette for bebyggelse med industri, håndverks- og lagervirksomhet.»

Forslagsstiller har akseptert ny ordlyd, men ønsker å få belyst i saken at foretrukket ordlyd er lik den opprinnelige i oversendelsesforslaget. Dette fordi de mener opprinnelig ordlyd gir større grad av fleksibilitet og mulighet for bedre utnyttelse av området. Rådmannen mener bestemmelsen slik den nå er foreslått sikrer nødvendig fleksibilitet samtidig som den ivaretar intensjonen i kommuneplan.

Byggehøyder og estetikk

Planforslaget åpner for en byggehøyde opp til cote 18. Gjennomsnittlig målt terreng innenfor planområdet er på cote 2. Planforslaget åpner derfor for bygg opp til 16 meter i høyde. Selv om det i dag planlegges for bygg i 2 etasjer ser rådmannen det som fornuftig at reguleringsplanen åpner for høyere bygg. Omkringliggende bebyggelse er høyere enn 2 etasjer, og områdets beskaffenhet og naboskap tilsier etter rådmannens vurdering at det vil være mulig å etablere bygg høyere enn 2 etasjer uten at det vil gi negative påvirkninger. Til sammenligning har bygget til Norsk Jernbanedrift en byggehøyde på cote 18,63 og 17,51.

Gjennom bestemmelsene er det sikret at området gis estetiske kvaliteter som samordner seg med omkringliggende bebyggelse.

Trafikksikkerhet

Fortau langs Hydrovegen er i planforslaget vist som gang- og sykkelveg og er regulert 3 meter bredere enn dagens fortau. Dette for sikre at det er avsatt nok areal for en mulig fremtidig sykkelveg med fortau forbi planområdet. Noe som kan være aktuelt i regi av bypakka i fremtiden. Intensjonen med å vise gang- og sykkelvegen i denne planen er å sikre at arealene er tilgjengelig for eventuell framtidig bruk.

Forurenset grunn

Området er belastet med forurenset grunn fra tidligere utfylling og virksomhet på stedet. Det er gjort undersøkelser blant annet i forbindelse med legging av ny VA-ledning som bekrefter dette (vedlegg 8 og 9). På bakgrunn av funnene i undersøkelsene som er gjort er det gjennom planbestemmelsene sikret at det skal lages en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser ved tiltak i grunnen. Rådmannen vurderer utfordringene med forurenset grunn som godt dokumentert og tilfredsstillende ivare tatt i planforslaget.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet (vedlegg 4). ROS- analysen konkluderer med at området er egnet for foreslått utbyggingsformål og at ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Flomfare

Området er utsatt for flomfare. Området ligger innenfor det som i kommuneplanen defineres som kyst, og høyde for havnivåstigning/stormflo ligger til grunn. Store deler av planområdet er vist med hensynsone for flomfare og det er utformet en egen bestemmelse. Rådmannen vurderer hensynet til flom/stormflo som tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.

Geoteknikk

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for området (vedlegg 6). Området består av lagdelte fyllmasser. Den geotekniske rapporten konkluderer med at de planlagte nybyggene bør kunne direkte fundamenteres på en stiv bunnplate av betong som er forsterket under rand og innvendige vegger/søyler. Endelig valg av fundamenteringsløsning må ivaretas ved byggesaksbehandling, men rapporten viser at tiltaket er mulig og gjennomføre.

Hensynet til Vann og avløpsledninger

Innenfor planområdet ligger det kommunaltekniske anlegg. Det er derfor i bestemmelsene satt krav om at det skal foreligge en godkjent teknisk plan før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse. Etter rådmannens vurdering er hensynet til kommunaltekniske anlegg med denne bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt.

Konklusjon

Rådmannen mener at planforslaget legger til rette for en framtidsrettet og god bruk av planområdet og anbefaler derfor at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.