

## Saksprotokoll

### Forslag til detaljregulering for Forretningsområde Dr. Munks gate, PlanId 260 - 1. gangs behandling

---

Arkivsak-dok. 19/05670  
Saksbehandler John Lium

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	12.05.2020	28/20

---

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate med plankart og tilhørende bestemmelser, datert 31.03.20, ut til høring og offentlig ettersyn.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 12.05.2020 sak 28/20**

#### Møtebehandling:

MdG v/Marit Schulstok fremmet følgende tilleggsforslag:

En mer optimal utnyttelse av takarealet, f.eks. gjennom produksjon av solenergi eller opparbeidelse av grønt tak, vurderes fram til 2. gangs behandling.

Ap v/Ole Kåre Wagenius fremmet følgende tilleggsforslag:

Det bes om innspill på fartsdempende tiltak mot 2. gangs behandling i Dr. Munks gate.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enst. vedtatt.

MdG's tilleggsforslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme, avgitt av Frp.

Ap's tilleggsforslag ble enst. vedtatt.

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate med plankart og tilhørende bestemmelser, datert 31.03.20, ut til høring og offentlig ettersyn.

En mer optimal utnyttelse av takarealet, f.eks. gjennom produksjon av solenergi eller opparbeidelse av grønt tak, vurderes fram til 2. gangs behandling.

Det bes om innspill på fartsdempende tiltak mot 2. gangs behandling i Dr. Munks gate.





# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/05670-13  
Saksbehandler John Lium

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 12.05.2020

---

## Forslag til reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate med plankart og tilhørende bestemmelser, datert 31.03.20, ut til høring og offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

1. Reguleringsplankart, dat. 31.03.20
2. Reguleringsbestemmelser, dat. 31.03.20
3. Planbeskrivelse, dat. 31.03.20
4. Illustrasjonsplan, dat. 29.11.19
5. Snitt A-A
6. Perspektiv høyt fra sør
7. Perspektiv fra Dr. Munks gate
8. Perspektiv fra rundkjøring
9. Solstudie 20.mars
10. Solstudie 21.juni
11. Supplerende solstudier
12. ROS-analyse
13. Støyvurdering, Cowi
14. Trafikkrapport, Multiconsult
15. Notat om områdestabilitet, Grunnteknikk AS
16. VA og overvann, Multiconsult
17. Handelsanalyse, Coop
18. Referat fra oppstartsmøte

**Forslagsstiller:** Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS.

**Plankonsulent:** Spir Arkitekter AS

### Viktige punkter i saken:

- Planområdet er ca. 4,3 daa og ligger sør for Hovenga, nærmere bestemt rett øst/nordøst for Fv32 (Vallermyrvegen) sin rundkjøring med avkjøring til Dr. Munksgate.
- Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning på ca. 1200 m<sup>2</sup> (BRA) i tillegg til parkeringsareal og areal for manøvrering og varelevering. Forslagsstiller «Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS» eies av Coop Norge Eiendom AS.
- Igangsetting av reguleringsplanarbeidet ble annonsert i avisen 09.05.19. I tillegg til innspill/merknader til oppstartsvarselet fra offentlige myndigheter, ble det mottatt innspill/merknader fra de to nærmeste borettslagene Dr. Munk Park Borettslag og Lundejordet 7 Borettslag (i øst og i nord), samt fra to beboere i disse borettslagene. Tema i disse innspillene/merkneadene var bekymringer for at bomiljøet vil påføres ulemper i form av

støy, økt trafikk og reduserte solforhold. Planforslagsstiller har hatt møter med de to berørte borettslagene.

- Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planlagt forretningsbygg vil bli mindre enn 1500 m<sup>2</sup> (BRA). Det er derfor ikke krav om konsekvensutredning. Med unntak av trafikkarealer i vest og sør, er planområdet i dag uregulert.
- En utfordring slik området er arrondert, har vært er å få planlagt sikker og funksjonell vareleveringsløsning. Området vil få hovedatkomst fra Dr. Munks gate i sør. Unntaket er varelevering, hvor semitrailer 3-4 ganger i uka må benytte innkjøring fra Grenmarsvegen i nord. For annen trafikk skal denne adkomsten være stengt for gjennomkjøring.

### **Saksframstilling:**

#### **Bakgrunn**

Coop Norge AS ønsker å etablere en dagligvareforretning (Coop Extra) på 1200 m<sup>2</sup> (BRA) på et område nordøst for Fv32 ved avkjøringen til Dr. Munks gate. Området er i gjeldende kommuneplans arealdel vist som bolig/næring, med mulighet for etablering av dagligvarehandel på inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager. Selve planområdet er på 4,3 daa og grenser i nord, øst og sør mot boligområder og i vest mot trafikale sidearealer (annen veggrunn) langs Fv32.

#### **Planprosess:**

Oppstartsmøtet ble avholdt 11.04.19 (se vedlegg 18). På den tid var forrige kommuneplanens arealdel gjeldende, og tillot dagligvareetablering i området. En forutsetning som ble presisert på møtet var bl.a. at en dagligvarebutikketablering ikke måtte svekke lokalsenteret Hovenga, og heller ikke måtte svekke attraktiviteten for nordre del av Porsgrunn sentrum.

Reguleringsplanarbeidet ble varslet igangsatt i avisannonse og i brev 6., 8. og 9. mai 2019, og det ble i varslingsfasen avholdt møter med de to nærmeste borettslagene. Temaer som kom opp i møtene, og i mottatte uttalelser, var bekymringer for et forringet bomiljø, og da spesielt i form av støy, økt trafikk/ redusert trafiksikkerhet og dårligere solforhold.

#### **Kort beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget legger til rette for en dagligvareforretning langs den nye fylkesvegen ved avkjøringen til Dr. Munks gate. I nordvest er reguleringsformålet *Nettstasjon og kommunalteknisk bygg*. Kjøreatkomsten til området er fra Dr. Munks gate i sør. Varelevering med semitrailer 3-4 ganger i uka foreslås via Grenmarsvegen og inn i området nordfra. Ingen annen trafikk skal kunne komme inn i området via Grenmarsvegen. Kundeparkering er lagt sør og delvis vest for forretningsbygget.

Langs nordsida av Dr. Munks gate ligger eksisterende fortau. Flomvei langs vestre del av planområdet skal reguleres som «hensynssone flomvei». Området med ledninger og kabler under bakken nord og vest for planlagt forretningsbygg foreslås regulert til «hensynssone, andre sikringssoner – VA ledninger». For den mer detaljerte beskrivelsen av planforslaget, vises det til planbeskrivelsen med supplerende fagrapporter og illustrasjoner.

#### **Rådmannens vurdering av planforslaget**

Plankartet er gitt en utforming i samsvar med gjeldende tegneregler. Planbestemmelsenes disposisjon er ryddig og oversiktlig, og gir nødvendig styring av arealbruken i området. Planbeskrivelsen er innholdsrik og gir, sammen med vedlagte illustrasjoner og fagrapporter, god kunnskap om de ulike sider ved planforslaget og virkningene av forretningsetablering i planområdet.

#### **Egnethet som dagligvareforretningstomt:**

Generelt kan etablering av nye forretningsområder gi ringvirkninger både for sentrumsutvikling og trafikkutvikling (vegkapasitet, trafiksikkerhet, forurensning) og dessuten påvirke konkurrerende forretningsområder. Denne vurderingen ble tatt i forbindelse med forrige revisjon av arealdelen, og planforslaget er dermed i tråd med overordna arealbruk for området. Videre må det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder.

I den vedlagte handelsanalysen er det pekt på argumenter for at det bør kunne være grunnlag for en forretningsetablering i planområdet uten at Hovenga som lokalsenter eller Porsgrunn sentrum svekkes som sentrumsområder.

Det som taler for en etablering er nærhet til Fv32, boligområder og idrettsanlegget på Kjølnes. Det er også gode forbindelser for myke trafikanter til og fra området. Videre synes ikke kundegrunnlaget å overlape i vesentlig grad øvrige dagligvareforretninger i nærliggende sentra. Det er også vist et bygg tilpasset omgivelsene på en god måte, som også vil bidra til å skjerme eksisterende boliger mot støy fra fylkesvegen.

En ulempe med planforslaget er at det kan være noe lang gang- og sykkelavstand til nærmeste kollektivholdeplass. Området er imidlertid i gang- og sykkelavstand til Hovenga, noe som er en styrke. Det kan være en utfordring at deler av varetransporten vil benytte nærliggende gatenett for å levere varer til butikken, men rådmannen merker seg at det skal stenges for gjennomkjøring for øvrig trafikk. Dette vil redusere ulempene vesentlig.

Selv om planforslagets sol/skyggediagrammer viser tilfredsstillende solforhold ved vår- og vinterjevndøgn kl. 1500, vil det nye bygget ta kveldssolen mer enn i dag for enkelte av boligene.

*Planområdets naturgitte forhold og infrastruktur:*

Utredningen om grunnforhold viser at det ikke er spesielle utfordringer knyttet til områdestabilitet. Bestemmelsenes foreslåtte krav om dokumentasjon av lokalstabilitet sikrer at området kan bebygges på en trygg måte.

Gjennom vestre del av området, fra nord til sørvest, er det en flomvei med potensial til stor vannføring i ekstreme nedbørsperioder. Det foreslås derfor å regulere inn en hensynssone *flomvei* for å sikre og ivareta dette i plan.

En utfordring og begrensning ved den kommende utbyggingen av planområdet er videre at det under bakken i store deler av området ligger svært mange ledninger/kabler. For å sikre disse foreslås det i plankartet en hensynssone *Andre sikringssoner – VA-ledninger*. I praksis innebærer dette at plasseringen av et forretningsbygg er «låst» til å ligge helt i nordøst.

Rådmannen mener at atkomsten inn til området fra Dr. Munks gate har fått en forsvarlig avstand fra Fv32's rundkjøring med tanke på faren for trafikkoppstuing i denne. Den konkrete avkjørselen fra Dr. Munks gate inn til forretningsområdet er den logiske atkomst.

*Varelevering – støy/trafikksikkerhet:*

Varelevering har vært et tema som har vært spesielt vurdert. Tomten er krevende, og da særlig med tanke på hvordan nødvendig varelevering med trailer (3-4 ganger i uka) skal manøvrere på en trafikk sikker måte. Ulike løsninger har vært vurdert og diskutert med rådmannen. Foreslått løsning fremstår som den beste trafikk sikkerhetsmessig. Alle vurderte alternative kjøremønstre har til felles at kundeparkering skjer innenfor oppmerkede parkeringsplasser, og at godt vintervedlikehold må prioriteres.

En plassering av varemottak i vest-nordvestre del gir støymessig minst ulemper for nærliggende boligbebyggelse i øst. For boligbebyggelsen i nord vil en plassering mot sørvest være å foretrekke. Rådmannen anser varelevering med semitrailer fra nord 3-4 ganger i uka som akseptabel, særlig nå det stenges for øvrig gjennomkjøring.

Dr. Munk Park Borettslag har vært opptatt av at ny bebyggelse i planområdet må plasseres slik at nytt bygg en gir god demping av trafikkstøyen fra ny Fv32, og samtidig hindre at det blir en åpen uoversiktlig «korridor» mellom bygget og boligbebyggelsens utearealer. Rådmannen anser dette for ivarett ved at forretningsbygget plasseres tett inn mot eksisterende gjerde i eiendomsgrensa mot Dr. Munks Park. Støyforholdene for boligene lengst vest i Dr. Munk Park Borettslag blir med dette forbedret i forhold til i dag.

Kundetraffikk kan medføre økt støybelastning for boligbebyggelse på sørsida av Dr. Munks gate. Men på grunn av at disse har sine viktigste uteoppholdsarealer mot sør vurderes støybelastningen å ikke påvirke bokvaliteten i vesentlig grad.

Av planforslagets illustrasjonsplan går fram at ganglinjer/fotgjengersoner internt i planområdet skal legges slik at gangtrafikken i størst mulig grad å skjermes fra biltrafikken.

*Sol/skygge-konsekvenser for nærmeste boligbebyggelse i øst:*

Sol/skyggeforhold for eksisterende boligbebyggelse i Grenmarsvegen 5, øst for planlagt nytt forretningsbygg, vil få skyggeulempet i forhold til dagens situasjon ved den foreslåtte plassering av forretningsbygget. Nytt forretningsbygg blir ikke høyere enn tidligere bygg, men nytt bygg blir vesentlig lengre. Vedleggene 9,10 og 11 viser skyggekonsekvenser på ulike klokkeslett på forskjellige tider av året. Noe mer skygge, spesielt på utearealene for leilighetene i første etasje, er konsekvensene av lokaliseringen av forretningsbygget.

*Universell utforming:*

Bygningsforskriftene har klare krav til universell utforming av bygninger som skal være offentlig tilgjengelige.

*Kulturminner:*

Det forventes ikke å være spesielle fornminner i planområdet, men rådmannen foreslår likevel å sikre eventuelle funn ved å ta inn kulturminnelovens krav om stans, og varsling av kulturminnemyndighetene dersom fornminner oppdages under gravearbeid i bestemmelsene.

*Energibruk:*

Rådmannen ser det som svært positivt av krav om utredning/dokumentasjon av miljøvennlige alternative energikilder/løsninger er tatt inn i planforslaget.

*Naturmangfold:*

Det er svært lite vegetasjon i området. Rådmannen ser det likevel positivt at forslagsstiller har foretatt en vurdering av naturmangfold i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12.

*Miljømessige konsekvenser:*

Etter rådmannens vurdering gir ikke planforslaget noen negative konsekvenser for miljø, hverken for naturmiljøet eller økte utslipp fra transport. En viss tetthet mellom dagligvarebutikkene vil medføre at flest mulig kan benytte andre transportformer enn bil på flere av sine handelsturer.

*Økonomiske konsekvenser for kommunen:*

Det synes ikke å være behov for utbyggingsavtale, og etter rådmannens vurdering vil derfor ikke planforslaget gi kommunen noen negative økonomiske konsekvenser.

**Konklusjon**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og det er gitt en utforming som i best mulig grad ivaretar berørte interesser i området. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn/høring.