

Saksprotokoll

Reguleringsplan (detaljregulering) for Forretningstomt Munks gate (sluttbehandling)

Dr.

Arkivsak-dok. 19/05670
Saksbehandler John Lium

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	24.11.2020	76/20
2 Bystyret	10.12.2020	82/20

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate, planID 260, med plankart og planbestemmelser datert 26.10.2020.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for Fv 32 Gimlevegen – Augestadvegen, planID 244, godkjent 04.04.13, og Reguleringsplan for av fylkesveg 32 på strekningen Elverhøy – Hovenga, planID 253, godkjent 15.11.18. Berørte deler av disse reguleringsplaner oppheves ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser av de to berørte deler av de to planene.

Bystyret har behandlet saken i møte 10.12.2020 sak 82/20

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt.

Votering

UMB's forslag enst vedtatt

Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate, planID 260, med plankart og planbestemmelser datert 26.10.2020.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for Fv 32 Gimlevegen – Augestadvegen, planID 244, godkjent 04.04.13, og Reguleringsplan for av fylkesveg 32 på strekningen Elverhøy – Hovenga, planID 253, godkjent 15.11.18. Berørte deler av disse reguleringsplaner oppheves ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser av de to berørte deler av de to planene.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/05670-26
Saksbehandler John Lium

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	24.11.2020
Bystyret	10.12.2020

Reguleringsplan for Forretningstomt Dr. Munks gate – sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Forretningsområde Dr. Munks gate, planID 260, med plankart og planbestemmelser datert 26.10.2020.

Ovennevnte plan berører Reguleringsplan for Fv 32 Gimlevegen – Augestadvegen, planID 244, godkjent 04.04.13, og Reguleringsplan for av fylkesveg 32 på strekningen Elverhøy – Hovenga, planID 253, godkjent 15.11.18. Berørte deler av disse reguleringsplaner oppheves ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser av de to berørte deler av de to planene.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 26.10.20
2. Planbestemmelser, datert 26.10.20
3. Planbestemmelser med endringer etter 1. gangsbehandling, datert 26.10.20
4. Illustrasjonsplan 17.06.20
5. Støyvurdering, Cowi 31.03.20
6. Snitt gjennom planområdet 30.10.20
7. Geoteknisk vurdering, Skanska 03.11.20
8. Geoteknisk notat, Grunnteknikk 06.10.20
9. Mottatte høringsuttalelser
10. Planforslagets 1. gangsbehandling UMB 12.05.20
11. Planbeskrivelse 31.03.20
12. Sol-skyggestudier 20.mars
13. ROS-analyse 31.03.20
14. Trafikkrapport 05.10.19

Tiltakshaver/planforslagsstiller: Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS.

Plankonsulent: Spir Arkitekter AS

Viktige punkter i saken:

- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning på maks 1200 m2 (BRA) med tilhørende areal langs Fv32 ved rundkjøringen ved Dr. Munks gate.
- Planforslaget er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel. Med unntak av trafikkarealer i vest og sør, er planområdet uregulert.
- De innkomne merknadene/uttalelsene etter høringsperioden omfatter i særlig grad temaer som trafikk/vareleveringsløsning, støy, og solforhold for borettslaget øst for planområdet. Bane Nor stiller spørsmål om utbyggingens konsekvenser for områdestabiliteten.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planområdet er ca. 4,3 daa og ligger sør for Hovenga langs Fv32 ved rundkjøringen ved Dr. Munks gate. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning på ca. 1200 m² (BRA) i tillegg til parkeringsareal og areal for manøvrering og varelevering.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1. gangsbehandling i Utvalg for miljø og byutvikling i møte 12.05.20, sak 28/20. Det vises til vedlagte dokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for nærmere informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 29.05.20 – 10.07.20. Det kom inn 7 uttalelser/merknader, hvorav 3 fra offentlige instanser. Ingen av uttalelsene fra offentlige instanser var fremmet som innsigelser til planforslaget. Under følger en oppsummering av de innkomne uttalelsene/merknadene med Rådmannens vurdering og kommentarer.

Vestfold og telemark fylkeskommune, skriv dat.03.07.20

Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK) støtter kommunens vurdering om at en dagligvare som foreslått ikke vil være i strid med ATP Grenlands handelsretningslinjer. Atkomsten til forretningsområdet og byggegrenser vurderes som akseptable. VTFK orienterer om at de, som eier av gbnr 200/393 og 200/797, forutsetter at det inngås avtale mellom utbygger og Fylkeskommunen for det utbyggingsareal som eies av VTFK, og som i planforslaget skal inngå som del av forretningsens uteområde.

VTFK gjør oppmerksom på at terrengutforming for å lede regnvann som går under veggen, samt betongrekkverk for å unngå at kjøretøy kjører ned i regnvannsinntaket, må opprettholdes.

VTFK mener at det ikke er benyttet oppdatert kartgrunnlag i planforslaget og fortauet synes inntegnet feil. Det må avsettes 1,5 m meter annen veggrunn på innsiden av fortauet mot forretningsområdet/parkeringsplassen. For gangfeltet i enden av Dr. Munks gate ved rundkjøring må det reguleres inn 2 x 25 meter friskt. Offentlig fortau SF må målsettes og det må settes rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av fortauet, også øst for avkjørsel til forretningsområdet.

VTFK oppfordrer kommunen som planmyndighet om å vektlegge følgende løsninger for å oppnå klimavennlige bygg: Klimavennlig materialbruk, vannbåren varme, solenergiløsninger, etablering av ladepunkter for elbil/elsykkel, regulere maks parkeringsdekning, krav til fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser, vegetasjonsfelt.

Rådmannens kommentar:

Uttalelsen fra VTFK tas til etterretning vedrørende behovet for oppretting av plankartet. Fortauet langs Dr. Munks gate har i år blitt oppgradert, og det er anlagt fartsreducerende «humper» i gata. Ørnskede krav til standard for myke trafikanter er dermed imøtekommet. Rådmannen foreslår at bestemmelsen pkt. 3.2.1 og 3.2.6 suppleres med bestemmelser som sikrer fylkeskommunens bruk av sine eiendommer innenfor planområdet.

Rådmannen mener bestemmelsen pkt. 2.1.3 ivaretar hvilken prosess som skal gjennomføres før det konkluderes med hvilke løsninger for energiforsyning som skal velges.

Med mindre annet er bestemt i kommuneplanens arealdel er det teknisk forskrift som legger føringer for prosjektering og bygging. Vi har ikke bestemmelser i kommuneplanens arealdel som går utover krav i teknisk forskrift slik VTFK ønsker innarbeidet i planforslaget. Med mindre forslagsstiller selv ønsker å gå utover teknisk forskrift kan dermed ikke rådmannen foreslå bestemmelser som ivaretar oppfordringene til VTFK når det gjelder klimavennlig materialbruk og fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser.

Tomtens størrelse og arrondering setter føringer for løsninger for varelevering og kundeparkering. Rådmannen vurderer at planforslaget sikrer en trafikksikker varelevering, og at tomtens størrelse setter rammer for antall mulige parkeringsplasser. Oppfordringen fra VTFK om å sette et krav til maks antall parkeringsplasser er derfor ivarettatt.

Rådmannen vurderer anmodningen om å legge til rette for lading av el-biler som positivt, noe som også forslagsstiller er enig i. Det foreslås derfor et tillegg til bestemmelse 3.2.6 hvor tilrettelegging av ladepunkter for el-bil tillates.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, skriv dat. 01.07.20

Fylkesmannen kan ikke se at reguleringsplanforslaget kommer i konflikt med de interesser som de er satt til å ivareta, og har derfor ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Bane NOR SF, skriv dat. 04.06.20

Bane NOR er tilfreds med at det er utført vurderinger av områdestabilitet, men gjør oppmerksom på at det er registrert en kvikkleiresone ca. 15 m nord for planområdet som ikke er omtalt i planforslagets geotekniske rapport om stabilitet. De gjør også oppmerksom på kommunens ansvar i pbl § 28-1 og i TEK 17 kap. 7-1 (2), og mener at dette må vurderes før reguleringsplanen kan vedtas.

Rådmannens kommentar:

Den geotekniske rapporten som Bane Nor viser til er fra før byggingen av fv32 i ny trasé. I forbindelse med Statens vegvesens reguleringsplanarbeid for ny Fv32-trasé ble det sett nærmere på grunnforholdene i og langs den aktuelle vegtraséen. Det foreligger flere geotekniske rapporter fra planarbeidet. Konkret i tilknytning til Bane NORs uttalelse til planforslaget har forslagsstiller engasjert Skanska og Grunnteknikk AS for å vurdere de geotekniske forholdene i området. I følge mottatt teknisk notat fra Grunnteknikk, datert 16.10.20, konkluderes det bl.a. med at grunnundersøkelsene viser at planområdets områdestabilitet er tilfredsstillende. I Skanskas rapport av 03.11.20 orienteres om at det ikke er påvist kvikkleire i området.

Dr Munks Park I Borettslag, skriv dat. 24.06.2020

Borettslaget er nærmeste nabo øst for planområdet. De ønsker ikke byggehøyde over ca. 5 meter, og vil foretrekke flatt tak på 4,5 m, alternativt skråtak med svak helning mot øst. Det er heller ikke ønskelig med skjemmende, lysende blinkende reklameskilt på tak eller andre steder som vender mot øst. Borettslaget er også bekymret for støv, støy, lukt eller andre plager ved dagligvarehandel her. De ønsker også at Grenmarsvegen stenges for kunder, og at varelevering må skje så langt bort fra boligene som mulig og til gunstige tidspunkt. Viktig også med HC-parkering og stengetid mellom kl. 23.00 og 07.00. Borettslaget ønsker også fartsreducerende humper i både i Dr. Munks gate og Grenmarsvegen.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsenes krav til maks byggehøyde ivaretar borettslagets ønsker, hvor maks høyde er foreslått til kote 11,0 (dvs. 6,7 m over bakkenivå) på mønet, og med svakt fall mot øst ned til kote 9,0 (dvs. 4,7 m over bakkenivå).

Formålsflaten angir hvor en ny dagligvare kan bygges. Plasseringen av formålsflaten imøtekommer borettslagets ønske om en plassering mot øst. Rådmannen foreslår likevel en innskjerping i bestemmelse 3.1.1 som skal sikre at dersom det ikke bygges fullt ut slik planforslaget åpner for skal et ev. mindre bygg legges mot øst innenfor formålsflaten.

Plassering av installasjoner som kan medføre støy, støv og lukt er ivaretatt i bestemmelsenes punkt 3.1.1, og sikrer at det blir til minst mulig ulempe for naboene. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som sikrer at lysreklame til sjenanse for boliger ikke tillates.

Biltrafikk mellom Grenmarsvegen og planområdet vil bli stengt for vanlig trafikk med fysisk hinder. I praksis vil dette trolig bli i form av pullerter. Pullert/bom skal kunne åpnes ved varelevering, kommunalteknisk virksomhet, renovasjon, samt nødvendig trafikk i tilknytning til Fylkeskommunens arealer (se bestemmelsenes pkt.3.2.1)

Konkret plassering av HC-parkeringsplasser vil avklares i utomhusplanen som følger byggesaken. Fartsreducerende tiltak i Dr. Munks gate ble gjennomført i sommer. Det kan ikke settes krav til åpningstid i reguleringsplanen. Ved eventuell etablering av solceller på takflatens vestre del må

disse plasseres slik at de fanger mest mulig sol. Helningen på panelene vil da være mot vest, noe som bør skåne borettslaget for eventuell refleksjon.

Inger Karin og Ragnar Moland ,skriv dat. 30.06.20

Moland er beboere i Dr. Munk Park I Borettslag. De gjør oppmerksom på at et framtidig, forretningsbygg med et tilnærmet flatt tak på 1200 m² vil bli svært attraktivt for måker, med de utfordringer det vil medføre.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Hovenga og omegn velforening, ved /Jørn Troøyen, skriv dat. 09.07.20

Velforeningen er i utgangspunktet positiv til reguleringsplanforslaget, men har merknader i forhold til solforhold for eksisterende bebyggelse, støy fra vifter og kjøleanlegg, lukt fra søppel, levering av varer, uønsket gjennomkjøring, og utfordringer med måker.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til sine kommentarer til uttalelsen fra Dr. Munk Park 1 Borettslag.

Uttalelse fra Siv Hauge, skriv 30.06.20

Hauge viser til at dagens situasjon langs ny Fv32 innebærer at støyverdiene i området er for høye. Området burde derfor vært satt av til støysikringssone, og ikke til næring. Ønsker at det gjennomføres støymålinger, ikke støyberegninger. Hauge er også skeptisk til at en dagligvare vil tilføre mer trafikk til området, og har ønsker i forhold til varelevering. Mener videre at forslagsstillers opplysninger om trafikkmengde til og fra Riise Elektro ikke kan stemme.

Rådmannens kommentar:

Støyvurderingene som er vedlagt planforslaget viser at støybelastningen i området vil fortsette å være dominert av trafikk på fv32. Etablering av dagligvare vil ikke føre til flere overskridelser av anbefalte grenseverdier for støy på fasade. Boligeiendommene på sørsiden av Dr. Munks gate har sine viktigste uteoppholdsarealer på sørsiden av bebyggelsen. Støyvurderingene viser at ny bebyggelse i planområdet stort sett skjermer for støy fra Fv32 for eksisterende bebyggelse. Grenmarsvegen 5 får mindre støy på uteplass og på fasader. Dr. Munks gate 6 vil få lavere støynivå på fasader. For boligene i Grenmarsvegen 22 vil støynivåene på fasader reduseres, men støynivået vil fortsatt ligge over anbefalte grenseverdier for sørlig og vestlige fasader.

Spørsmålet om hva som er mest korrekt av beregninger eller målinger av støy er ofte stilt. I følge fagmiljøet vil beregninger av støy erfaringsmessig gi nøyaktige resultater, og for å få et begrep om støynivået ved en framtidig situasjon vil nødvendigvis støyberegninger være eneste alternativ.

Rådmannen er ikke kjent med kundegrunnlaget til Riise Elektro, og har ikke grunnlag for å bekrefte eller avkrefte påstanden fra Hauge. Huges synspunkter om varelevering tas til orientering. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som åpner for dagligvarehandel i dette området.

Politisk innspill ved planforslagets 1. gangs behandling

Ved 1. gangsbehandling vedtok Utvalg for miljø og byutvikling to tilleggsforslag. For det første skal det ved sluttbehandling være vurdert en mer optimal utnyttelse av takarealet, som produksjon av solenergi eller opparbeidelse av grønt tak. Det andre tilleggsforslaget var at det i høringen skulle bes om innspill på fartsreducerende tiltak.

Krav til tiltak som grønne tak kan kun settes når slike bestemmelser er vedtatt i kommuneplanens arealdel, eller når forslagsstiller selv ønsker det. Om dette ikke fremgår av overordna plan må det prosjekteres og bygges i tråd med teknisk forskrift. Rådmannen mener likevel at tiltak som grønne tak og solceller er gode og fornuftige tiltak tilpasset de klimaendringer som vi står overfor. Rådmannen har avklart gjennom dialog med forslagsstiller som stiller seg positiv til at takflaten kan benyttes til enten solceller eller fordrøyning. Det foreslås derfor en bestemmelse hvor klimatilpasset bruk av takflaten skal vurderes. Når det gjelder håndtering av overvann konkret innenfor planområdet er det satt dokumentasjonskrav som sikrer dette. Bruk av takflate kan være nødvendig for å imøtekomme eventuelle krav til håndtering av overvann.

Hastighetsdempende tiltak i Dr. Munks gate ble gjennomført i sommer.

Rådmannens forslag til endring av plankart og planbestemmelser :

For å imøtekomme enkelte merknader og innspill mottatt under høring foreslår rådmannen noen endringer i plankart og planbestemmelser jf. kommentarene som er gitt innspillene over. Følgende endringer er foreslått på plankartet:

- Planforslaget tegnes inn på kommunens siste kartgrunnlag
- Bredde på fortau og annen veggrunn målsettes
- Frisiktsone ved fotgjengeravgang over Dr. Munks gate ved fv 32 sin rundkjøring tegnes inn.

Forslag til justerte planbestemmelser etter høring er vedlagt i to eksemplarer, et med forslag til endringer markert med rød skrift og overstrykninger og et med justerte bestemmelser i tråd med rådmannens forslag.

Rådmannens vurdering

Rådmannen vurderer at planforslaget med foreslåtte endringer legger til rette for en ny dagligvare sentralt i Porsgrunn, som på en god måte ivaretar besøkende kunder og beboere i den eksisterende omkringliggende bebyggelsen. Rådmannen vurderer planområdet som egnet som forretningstomt slik den ligger i utkanten av eksisterende boligområder og med kort avstand til overordnet vegnett.

Sentralt i planprosessen har vært tiltakets konsekvenser for nabolagets beboere, hvor økt trafikk og nye bygningsvolumer tett inntil eksisterende boligbebyggelse har vært tema. Rådmannen ser at de planlagte bygningsvolumene har både positive og negative sider. Planlagt nytt forretningsbygg vil dempe trafikkstøyen fra Fv32 for beboerne rett øst for bygget, men samtidig medføre noe redusert utsikt og endrede solforhold for noen boliger.

Det har vært dialog med forslagsstiller vedrørende bruk av takflate og tilrettelegging for lading av bil slik det er mottatt merknader om. Forslagsstiller er positiv til at dette kan innarbeides i bestemmelsene. Rådmannen har derfor foreslått bestemmelser som ivaretar dette.

Planområdet har vært i bruk i lengre tid og inneholder derfor ingen naturkvaliteter av verdi. Planforslaget vil med andre ord ikke medføre tap av viktig natur. Samtidig er plasseringen gunstig for et stort antall potensielle kunder i umiddelbar nærhet som kan gå eller sykle til butikken. Rådmannen ser heller ingen økonomiske ulemper for kommunen ved å få etablert en dagligvare i dette området.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at planforslaget vedtas med de endringer som fremgår av saksframlegget.

