
Endring av del av reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt, området Melkevegen 11, planID 107

Melkeveien 11 AS

OPPDRAK

Melkevegen 11 (107)

EMNE

Planbeskrivelse

DOKUMENTKODE

10218153-01-PLAN-RAP-001



Kilde: grenlandinvest.no

Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

RAPPORT

OPPDRAG	Melkevegen 11	DOKUMENT KODE	10218153-01-PLAN-RAP-001
EMNE	Omregulering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Melkeveien 11 AS	ANSVARLIG ENHET	Areal og Samferdsel
KONTAKTPERSON	Tom Henrik Haugland		

REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	01.09.2021	Endringer etter høring	BAT		
00	28.05.2021	Utgave for offentlig høring	BAT		

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn for planarbeidet	6
2.1	Tidligere vedtak i saken	6
2.2	Andre planer i området	6
3	Planprosessen	7
3.1	Kunngjøring og varsling.....	7
4	Planstatus og rammebetingelser	8
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	9
5.2	Stedets karakter.....	9
5.3	Landskap	9
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5	Trafikkforhold	9
5.6	Miljøfaglig forhold	9
5.7	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	9
6	Beskrivelse av planforslaget	10
6.1	Hovedtrekk i planforslaget.....	10
6.2	Planlagt arealbruk	10
6.3	Parkering.....	10
6.4	Trafikkløsninger	10
6.5	Renovasjon	10
6.6	Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)	10
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	11
7.1	Samsvar med overordnede planer.....	11
7.2	Stedets karakter, byform og estetikk.....	11
7.3	Landskap	11
7.4	Sosial og teknisk infrastruktur.....	11
7.5	Universell tilgjengelighet	11
7.6	Næring og trafikk	11
7.7	Endringer i plankart og planbestemmelser.....	11
8	Oppsummering	12
9	Vedlegg 1 tegninger	13
10	Vedlegg 2 bestemmelser	14
11	Vedlegg 3 Illustrasjoner	15

1 Sammendrag

Det er ønskelig å videreutvikle Melkevegen 11, g.nr./b.nr.: 121/1732. Planens intensjon er å endre formål på tomten til næring/tjenesteyting. Dette utløser en mindre endring av eksisterende reguleringsplan for området da dagens formål er industri.

Som del av endringen er det tenkt å utvide bygget og endre fasaden til et mer moderne preg.

Tiltaket vil gjøre tomten til et fritidssted med tilbud om aktiviteter. For å tilrettelegge for dette vil bygget gjøres om til nytt bruk og parkeringsplassen vil være tilgjengelig for publikum med tilpasninger for tilgjengelighet.

2 Bakgrunn for planarbeidet

Komplett planforslag er innsendt 08.04.2021 av Multiconsult AS på vegne av forslagstiller Melkeveien 11 AS. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14, 2. og 3. ledd.

Hensikten med planen er å videreutvikle Melkevegen 11, g.nr./b.nr.: 121/1732. Utbygger ønsker å etablere padeltennishall med fritidsaktiviteter. Med denne endringen vil også tomtens formål gis et nytt arealformål, næring/tjenesteyting.

Med denne endringen følger en utvidelse av bygget, og en endring i fasaden, se vedlegg 3 for illustrasjoner.

2.1 Tidligere vedtak i saken

For å kunne videreutvikle tomt g.nr./b.nr.:121/1732 for næring/tjenesteyting er det satt i gang en prosess for å gjøre en planendring etter enklere prosess av Reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt (planID 107), deler av gnr.21, bnr.58 og 83, m.fl. Porsgrunn vest.

2.2 Andre planer i området

Denne planen, Reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt, deler av gnr.21, bnr.58 og 83, m.fl.,Porsgrunn vest, er fra 12.09.1975. Planen er av eldre dato, og ikke i tråd med en moderne samfunnsutvikling jf. den nye planen på nabolottemten Reguleringsplan for Bjørndalen næringsområde (planID 150) som er for Gumpen Auto.

Andre vedtatte planer i området er Bjørndalen Nord (planID 114), Nedre Tollnes (planID 109), Fredbovegen (planID 158).

Porstomta (planID 159) er en reguleringsplan under arbeid.

3 Planprosessen

3.1 Kunngjøring og varsling

Før det treffes vedtak sendes forslaget til endring til myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket slik at de får anledning til å uttale seg.

4 Planstatus og rammebetingelser

Tomten har i Kommuneplanens arealdel formålet Kombinert bebyggelse og anleggsformål herunder bolig/næring.

I Reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt (planID 107), deler av gnr.21, bnr.58 og 83, m.fl., Porsgrunn vest er tomten regulert til Industri.

Planen grenser til reguleringsplan for Bjørndalen nord (planID 114) og reguleringsplan for Bjørndalen næringsområde (planID 150).

Planen berøres av Bystrategi Grenland, Fortettingspotensialet i Grenland og Temanotat- Mål for felles næringsarealstrategi i Grenland.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Tomten ligger sentralt plassert på Tollnes i et område med mye næring. Tomten grenser til Porsgrunnsvegen i øst og har avkjørsel fra vest via Melkevegen. Planområdet avgrenses til tomt 121/1732 og arealet er 5630m².

5.2 Stedets karakter

I dag er det et eldre industribygg på tomten. Industribygget ligger vegg i vegg med bygget på nabotomten i nord. Øvrig del av tomten blir brukt til parkering.

På sørsiden av bygget er et støpt fundament som er brukt til utendørs lagring til nå.

5.3 Landskap

Området er industriell og har ulike næringer med tilgrensende boligfelt i utkanten. Boligfeltene har bebyggelse fra 1940-1980. Nord i området er det nettopp bygget en ny stor bilforretning, Gumpen Auto. På andre siden av Porsgrunnsvegen blir det utviklet boligtomter, dagligvare og idrettshall (Porstomta, planID 159). Ellers på området langs med Melkevegen er det næringsbygg av litt eldre dato.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Terrenget på tomten skråner ned fra Porsgrunnsvegen og vestover med 5 meter. Tomten ligger lavt i det omkringliggende landskapet og terrenget skråner opp på både vest-, nord- og østsiden. Solforholdene på tomten er gode hele dagen.

Ved oppdagelse av kulturminner gjelder kulturminneloven § 8 andre ledd.

5.5 Trafikkforhold

Kollektivtilbudet på Porsgrunnsvegen har buss hvert 20.minutt. Det er gang/sykkelvei med mange traseer både fra Porsgrunn og Skien forbi tomten. Den planlagte gangbroen over Porsgrunnselva vil også gjøre det betydelig kortere for gående og syklende fra Porsgrunn sentrum og jernbanestasjonen.

5.6 Miljøfaglig forhold

Det er nok kapasitet til spillvann på ledningsnett, men vann til ev. sprinkel må vurderes igjennom en sprinkelanalyse. Påkoblingen til nettet er fra sørvest i dag. I nabobygget står en nettstasjon med en liten 230V trafo. Den kan byttes til en 3-viklingstrafo for å forsyne bygget med 400V. Tomten ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I dag ligger det en overvannsledning over tomten.

5.7 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er varierende grunnforhold på tomten. Grunneste fjell ligger på om lag 6 m under terreng. Tomten ligger ikke innenfor hensynssone for flom eller skred.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedtrekk i planforslaget

Planen tar for seg en endring i formål på tomten Melkevegen 11 fra industri til næring/tjenesteyting.

Plan for bygget er å utvide i vest og sør, se vedlegg 3 byggeplan. Illustrasjoner på dette ses i vedlegg 3 for fasade og snitt. Eksisterende BRA er 1030,3 m². Med tilbygg blir ny BRA 1335,7 m².

6.2 Planlagt arealbruk

Tomten er i dag regulert til Industri, men vil i planforslaget bli beskrevet som kombinert formål Næring/Tjenesteyting.

6.3 Parkering

Dagens parkeringsløsning tilrettelegges for forflytningshemmede og sykkelister. HC-parkering er vist i vedlegg 3, situasjonsplan. Sykkelparkering skal inkluderes i nærheten av inngangen.

6.4 Trafikkløsninger

Det endres ikke på kjøreadkomst og trafikkmønsteret forandres ikke fra eksisterende situasjon.

Besøkende til tomten via kollektivtransport har flere veier til tomten. Det er enkeltstier som krysser fra Porsgrunnsvegen, eller man følger Melkevegen fra busstopp i Porsgrunnsvegen, som vist i Figur 1 til høyre.

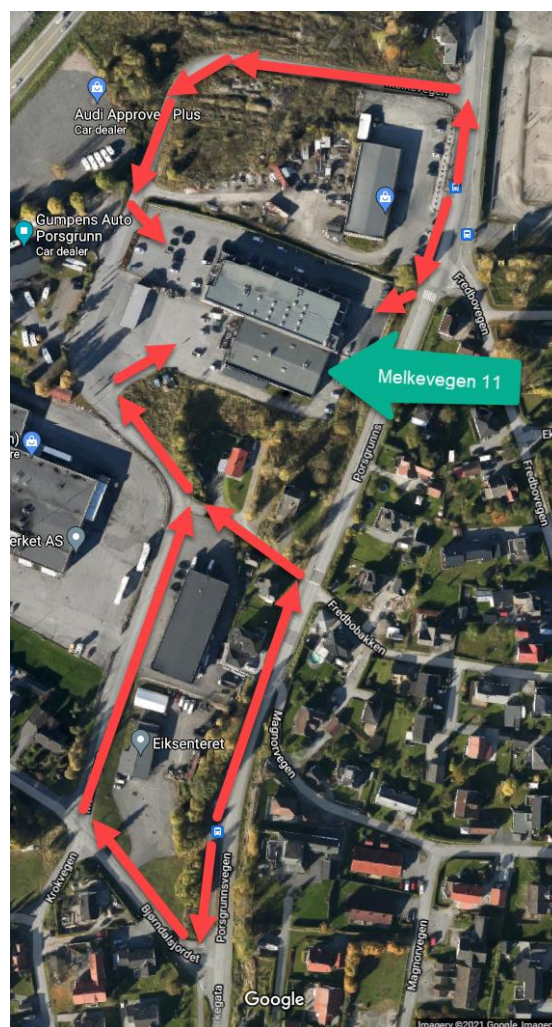
Vann og avløp påkobles til dagens tilkobling, se punkt 6.6. Overvannsledningen som går vest på tomten får en hensynssone på 4m og skal ikke berøres av bebyggelse.

6.5 Renovasjon

Avfallshåndtering vil foregå inne i gårdsrommet.

6.6 Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)

Vann og avløp håndteres som i dag fra sørvest. Overvann skal i hovedsak løses innenfor egen eiendom. Det skal innenfor planområdet, der det dokumenteres nødvendig, etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre uteareal.



Figur 1 Ankomst med kollektivtransport til Melkevegen 11.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Samsvar med overordnede planer

Tiltaket følger politiske føringer da utbyggingen ligger i bybåndet og langs kollektivaksen. Utbyggingen er i tråd med Bypakke Grenland da det anlegges arbeidsplasser nært sentrum av Porsgrunn. Fremkommeligheten til tomten er enkel til fots, på sykkel eller kollektivt. Med fokus på miljøet og løsninger som skaper bærekraft er dette i overstemmelse med målene i Regional plan for samordna areal og transportplanlegging i Grenland 2014-2025.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Per i dag er området brukt til forskjellige industribygg.

7.3 Landskap

Nylig er et større område tilgrensende tomten regulert og bebygget av Gumpen Auto. Dette tiltaket har gitt området en tydeligere karakter av næring enn tidligere. Da området i kommuneplanen er avsatt til bolig/næring er det naturlig å beholde bedrifter og videreutvikle disse.

Industribygget som står på tomten i dag er fra 70-tallet og gir grunnlaget for en ny virksomhet fremover.

7.4 Sosial og teknisk infrastruktur

Det er sannsynlig at det blir trafikk til og fra tomten med aktivitetene som blir tilbudt.

Vann/avløp og strøm håndteres som beskrevet i kapittel 6.6.

7.5 Universell tilgjengelighet

Tomten får den samme tilkomst som i dag med parkeringsområde og grøntarealer.

7.6 Næring og trafikk

Det beregnes fritidsvirksomhet i på tomten. Trafikk forventes opp mot liknende fritidsaktiviteter, med besøkende på buss, gange, sykkel og bil der samkjøring er vanlig.

7.7 Endringer i plankart og planbestemmelser

Endringer i plankart for Melkevegen 11 tar for seg:

- Byggegrenser endret etter Plan- og Bygningsloven.
- Formål er endret fra industri til næring/tjenesteyting.
- Hensynssone for VA.

Endringer i bestemmelsene tar for seg:

- Bebyggelse og anlegg
- Adkomst
- Parkering
- Renovasjon

8 Oppsummering

Til oppsummering legger planen til rette for å endre formål på Melkevegen 11 for å legge til rette for padeltennishall med andre fritidssysler. Bygget skal sammen med nytt tilbygg og oppdatert fasade gi lokalbefolkning mulighet til nye aktiviteter.

Infrastruktur som parkering og renovasjon vil oppgraderes i samsvar med behov og krav for en slik etablering og dekkes i planbestemmelsene.

Alt i alt gjør planen liten inngripen i området og tilfører ny aktivitet som går i samsvar med Bypakke Grenland.

9 Vedlegg 1 | tegninger

Plankart, 1:500

Oversiktskart Bjørndalen industrifelt, 1:25000

Oversiktskart Melkevegen 11, 1:5000

10 Vedlegg 2 | bestemmelser

Forslag til tillegg i gjeldende reguleringsbestemmelser, endringer vist med rødt.

Gjeldende reguleringsbestemmelser.

11 Vedlegg 3 | Illustrasjoner

Situasjonsplan, 1:500

Byggeplan, 1:200

Snitt, 1:200

Fasader, 1:200

Bilde av Melkvegen 11 i modellvisning