



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/01620-19  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 23.11.2021

---

## Endring av reguleringsplan for Lønnebakke PlanID 1113. Vedtak

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas plankart, sist endret 09.09.21, og planbestemmelsene, sist endret 09.09.21, til reguleringsplan for Lønnebakke (planID 1113).

### Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring
2. Forslag til plankart 09.09.21
3. Forslag til bestemmelser 09.09.21
4. Forslag til bestemmelser 09.09.21 (endringer med blått)
5. Merknader
6. Merknadsbehandling forslagsstiller
7. Underlag-Veiprojektering
8. Varslingsbrev

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

I følge forslagsstiller har det i byggprosjekteringen av næringsområdet blitt oppdaget flere forhold som medfører behov for justering av den offentlige infrastrukturen.

### Beskrivelse av forslag til planendring

Det er i hovedsak tre endringer som ønskes gjennomført.

#### Endret vegtrase:

I arbeidet med å optimalisere planen og i dialog med Porsgrunn kommunen, som i fremtidig situasjon vil bli eier av hovedveier i området, er reguleringsplanens forslag blitt optimalisert. Vegmyndigheten ønsker en fremtidig løsning som er enkel og rimelig å drifte og vedlikeholde.

Endring/omlegging av vegtrase fra bro til fylling mellom næringsområde 1 og 2 vil ikke redusere næringsarealet. Samtidig vil planendringen medføre at det ikke må bygges en relativt kostbar bro, som også må følges opp med drift og vedlikehold fremover. Anleggsveien til Bane NOR sine anlegg blir ivaretatt i forslaget. Tilknytningen til traktorvei/tursti er planlagt ved lavbrekk på ny vei og inn på eksisterende rømningsvei til Bane Nor. Traktorveien gjennom dalen blir opprettholdt i nåværende trase og ført sammen med ny vei i lavbrekket.

De områder som var avsatt til vei i vedtatt reguleringsplan endres til næringsområder, og ny trase reguleres til adkomstvei. Forholdet mellom næring og veiformål er ikke endret i vesentlig grad.

#### Endret vendesirkel:

Det er foreslått å redusere lengden på veiene i næringsområdet der det vurderes som naturlig ved etablering av næringsparken. Forbindelsen ut til omkringliggende naturområde er opprettholdt.

### Område for grøntarealer:

Det er innenfor planområdet (innenfor del av næringsområde mot øst) vist et område hvor næringsparken vil opprettholde eksisterende vegetasjon på hver side av adkomstveien. Det er foreslått at området på hver side av veien kan reguleres til grønnstruktur. Det aktuelle området som foreslås omdisponert er terrengmessig utfordrende å utnytte til næringsbebyggelse.

### **Høring og offentlig ettersyn**

Forslaget til endring ble sendt på høring til berørte parter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Ved høringsfristens utløp hadde kommunen mottatt fem merknader. Merknadene i sin helhet er vedlagt. Oppsummering av mottatte merknader med rådmannens kommentar fremgår under. Forslagsstillers kommentarer til merknadene følger vedlagt.

### Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen kan ikke se at endringene vil være i strid med de regionale og nasjonale hensyn vi er satt til å ivareta.

### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren har ingen merknader til søknaden.

### Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen konkrete merknader til søknaden.

### Bane NOR

Bane NOR krever at veiene blir brukbare for samme kjøretøytyper som i dag, og at kjøretiden til målpunkt ikke øker. Bane NOR vil også forvente at stigningsforhold, svingradius, veibredder, sikt og andre tekniske forhold ved veiene ikke forverres, og at intensjonen i gjeldende regulering og avtaleverk beholdes. De ber om at dette dokumenteres før planen endres.

### *Rådmannens kommentar:*

Bane Nor ble tilsendt dokumentasjon på de forholdene som de etterspurte. De har i etterkant tilsendt oppdatert merknad hvor de nå bekrefter at deres interesser er ivarettatt.

### Pål Lønnebakke

Har ikke merknader til søknaden.

### **Rådmannens vurdering av foreslått planendring**

Endringen fra bro mellom område 1 og 2, til en veitrase som legges ned i dalen og over en fylling medfører at den offentlige veien får enklere og får bedre kontakt med adkomstveien til Bane NOR sine rømningsstuneller. Adkomstveien lengst vest i området blir redusert i størrelse og reetableres som en traktorvei. Foreslåtte endringer i infrastruktur er gjort i samråd med kommunen. Rådmannen støtter en slik endring og vurderer at en omlegging som beskrevet gir bedre drifts- og vedlikeholdsvilkår sammenliknet med bro.

Forslag til planendring sikrer et grøntdrag i næringsområdet mot øst, hvor en opprettholder naturlig vegetasjon. Høydeforskjeller gjør dette arealet lite egnet til næringsbebyggelse, og det har av den grunn vært vurdert som grøntdrag også i tidligere planfaser. Foreslått endring i veitrase samt omregulering av tilleggsareal til naturformål vurderes som positiv grep som vil bidra til grønne kvaliteter innenfor et område med mange harde flater (bygninger og asfalt).

I planforslaget foreslås det å endre plasseringene av de to rundkjøringene i hver ende av veiene inne på næringsområdet. Selv om disse foreslås forkortet noe, for bedre å tilpasse seg utnyttelsen av de ulike næringstomtene, ivaretas forbindelser til omkringliggende naturområder (som i gjeldende plan). Flere av disse stikkveiene vil bli opparbeidet som gruslagt adkomstveier. Disse endringene imøtekommer friluftinteressene på tilfredsstillende måte.

Det er foreslått at gang og sykkelveien legges adskilt fra veitraseen på strekningen mellom fyllingen og rundkjøring på E18. Foreslått planendring bedrer stigningsforholdet på strekningen, samtidig som endringen gir en tryggere trase enn først planlagt. Traseen vil også knytte seg bedre opp mot serviceområdet som planlegges etablert på næringsområdets vestre del (ved adkomsten fra E18).

## **Konklusjon**

Etter rådmannens vurdering påvirker ikke endringsforslaget gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig. Planendringen er også innenfor gjeldende reguleringsplans hovedrammer (intensjon). Hensynet til natur- og friluftsområder blir heller ikke berørt av forslaget.

Rådmannen tilrår derfor at endring av reguleringsplan for Lønnebakke, planid 1113, vedtas som foreslått i saksframlegget.