

PlanID 430
Dato: 20.02.2022

Detaljregulering med KU, Gunnekleiv II

Planbeskrivelse



Innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	
2.2 Hensikten med planen	
2.3 Utbyggingsavtaler	
2.4 Krav om konsekvensutredning	
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige retningslinjer	
3.2 Regionale planer	
3.3 Kommuneplanens arealdel	
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	
3.5 Eiendomsforhold	
4. Beskrivelse av planområdet	10
4.1 Beliggenhet	
4.2 Avgrensning av planområdet	
4.3 Historie	
4.4 Arealbruk i og inntil planområdet	
4.5 Landskap	
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	
4.7 Trafikale forhold	
4.8 Naturverdier	
4.9 Allmenn ferdsel og rekreasjon	
4.10 Barns interesser	
4.11 Tilgjengelighet	
4.12 Grunnforhold	
4.13 Teknisk infrastruktur	
4.14 Støyforhold	
4.15 Risiko og sårbarhet	
5. Planprosess	17
5.1 Oppstartsmøte	
5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid	
5.3 Møte med vegvesenet	
5.4 Møte Porsgrunn kommune	

6. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	18
7. Beskrivelse av planforslaget	22
7.1 Planforslaget	
7.2 Reguleringsplanens hensikt	
7.3 Reguleringsformål	
7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området	
7.5 Bebyggelse og anlegg	
7.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
7.7 Grønnstruktur	
7.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag	
7.9 Hensynssoner og bestemmelsesområder	
7.10 Dokumentasjons- og rekkefølgekrav	
7.11 Arealoppstilling	
8. Konsekvensutredning	29
9. Andre konsekvenser av planforslaget	29
9.1 Planfaglige vurderinger	
9.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
9.3 Miljøvern faglige vurderinger	
9.4 Kulturlandskap og kulturminner	
9.5 Samfunnssikkerhet og beredskap	
9.6 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser	
9.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet	
10. Vedlegg	31

1. Sammendrag

Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS, på oppdrag fra HIP Eiendom AS (HIP), som er eier av landareal i planområdet.

Planområdet omfatter nåværende vannflate i Gunnekleivfjorden, samt landareal i randsone langs Hydroveien / vestre bredd av fjorden. Planområdets utstrekning er ca. 820 daa.

I gjeldende arealdel til kommuneplanens er nåværende fjordareal utenfor vestre bredd disponert til bygge- og anleggsområder for næringsvirksomhet. I randsonen mot fjorden, utenfor de nye planlagte næringsarealene og sentralt i det planlagt utfylte området, viser kommuneplanen arealbruk grønnstruktur/turdrag.

Planområdet omfattes også av gjeldende reguleringsplan for Gunnekleivfjorden og gjeldende reguleringsplan for Herøya. Reguleringsplanene legger til rette for arealbruk i samsvar med kommuneplanen.

Hensikten med planforslaget er å endre form på utfylt areal i fjorden – i forhold til den formen som er hjemlet i gjeldende planer. Løsningen det tas sikte på vil være mindre utfordrende mht. nødvendige miljøtekniske tiltak mot spredning av forurensing. Den planlagte løsningen vurderes dermed å være mer rasjonell mht. praktisk gjennomføring av planlagte tiltak.

Foreliggende planforslag opprettholder ellers prinsippløsningene som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplan for området:

- Arealbruk i byggeområder, og samlet utstrekning av byggeområder
- Utbyggingsvolum og tillatte byggehøyder i byggeområder
- Prinsippløsning for trafikkavvikling
- Prinsippløsning for grønnstruktur, med etablering av turdrag
- Etablering av øyer for hekkende fugler
- Robane

Fjordbunnen i Gunnekleivfjorden skal tildekkes, på en måte som reduserer spredning av forurensete bunnsedimenter. Det foreligger pålegg om dette, rettet fra Miljødirektoratet til Norsk Hydro ASA.

Reguleringsarbeidet vurderes å utløse krav om konsekvensutredning (uten planprogram). Tema for utredning er vurdert å være:

- Landskapsvirkning
- Utfylling i sjø – helse, miljø, sikkerhet
- Forurenset sjøbunn

Oppstartmøte med kommunen om plansaken ble avholdt 25.03.2021.

Plansaken ble behandlet som prinsippsak i Formannskapet 06.05.2021, der det ble vedtatt støtte til videreføring av arbeidet.

Statens vegvesen har bekreftet at planforslaget ikke vil være i konflikt med deres arbeid med planlegging av ny riksvei forbi planområdet.

Den planlagte etableringen av nye næringsarealer vurderes å være av stor betydning for å kunne opprettholde og utvikle Herøya Industripark som et vitalt og attraktivt nasjonalt tyngdepunkt for nærings-, teknologi- og forskningsvirksomhet.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstiller for reguleringsplanen er HIP Eiendom AS (HIP). Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget. Det er i tillegg innhentet faglig bistand fra :

- Gullik Gulliksen AS – landskapsvurdering, opparbeiding grønnstruktur/turdrag
- NGI – geoteknikk og miljøteknikk
- Asplan Viak AS – samferdsel/trafikk

Oppstartmøte med kommunen om plansaken ble avholdt 25.03.2021.

Plansaken ble behandlet som prinsippsak i Formannskapet 06.05.2021, der det ble vedtatt støtte til videreføring av arbeidet. I Formannskapets vedtak forutsettes at ny arrondering skal opprettholde tilnærmet samme utbyggingsareal og -volum som i gjeldende plan, og at den regulerte ro- og regattabanen videreføres.

2.2 Hensikten med planen

Hensikten med foreliggende planforslag er å endre form på utfylt areal i fjorden – i forhold til den formen som er hjemlet i gjeldende planer. Løsningen det tas sikte på vil være langt mindre utfordrende mht. nødvendige miljø-/ geotekniske tiltak mot spredning av forurensing. Det er redegjort nærmere for dette i NGIs fagnotater, KU og ROS.

Foreliggende planforslag opprettholder ellers prinsippløsningene som allerede er hjemlet i den gjeldende reguleringsplanen for området:

- Arealbruk i byggeområder, og samlet utstrekning av byggeområder
- Utbyggingsvolum og tillatte byggehøyder i byggeområder
- Prinsippløsning for trafikkavvikling
- Prinsippløsning for grønnstruktur, med etablering av turdrag
- Etablering av øyer for hekkende fugler

Fjordbunnen i Gunnekleivfjorden skal tildekkes, på en måte som reduserer spredning av forurensede bunnsedimenter. Det foreligger pålegg om dette, rettet fra Miljødirektoratet til Norsk Hydro ASA.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det vurderes ikke å være behov for utbyggingsavtale ifm. gjennomføring av planlagte tiltak.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Redegjørelse med vurdering av behov for konsekvensutredning (KU) er presentert for Porsgrunn kommune. Reguleringsarbeidet vurderes iht. §§ 8 og 10 i gjeldende forskrift å utløse krav om KU uten planprogram. Tema for utredning er besluttet å være:

- Utfylling i sjø – helse, miljø, sikkerhet
- Forurensede sjøbunn
- Landskapsvirkning

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

3.1.1 Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.....I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 28.09.18

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.1.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

3.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08

Følgende punkter i kapittel 2 pkt. 5. Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.1.5 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

3.1.6 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.1.7 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale planer

3.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

Utforme en felles forpliktende arealpolitikk som skaper rom for en bærekraftig samfunnsutvikling. (herunder folkehelse og klima og energi).

3.2.2 Bypakke Grenland

Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionen mer attraktiv både for næringsliv og innbyggere.

3.3 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.06.2020 er nåværende fjordareal utenfor vestre bredd / øst for Hydroveien disponert til bygge- og anleggsområder for næringsvirksomhet. I randsonen mot gjenværende del av fjorden, utenfor de nye planlagte næringsarealene, og sentralt i det planlagt utfylte området, viser kommuneplanen arealbruk grønnstruktur/turdrag.

Gjenværende fjordareal er i kommuneplanen disponert til hhv. «friluftsområde» og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

Industriområdet på Herøya – inklusive planområdet for reg.plan Gunneklev – er i kommuneplanen definert som flomutsatt, og som utsatt for brann- og eksplosjonsfare. Kommuneplanen viser tre sjikt med hensynssoner omkring industriområdet på Herøya – og over planområdet. Det er i kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.3.3 gitt nærmere føringer/restriksjoner for arealbruken innenfor disse tre hensynssonene – jf. beskrivelsens pkt. 7.9.3.

Samferdselsanlegg i/gjennom planområdet (Hydroveien og jernbanekryssing ved Kulltangen) er i kommuneplanen opprettholdt i samsvar med dagens situasjon.

Over et areal i søndre del av Gunneklevfjorden viser kommuneplanen «faresone, høyspent» – også dette i samsvar med dagens situasjon/av hensyn til eksisterende høyspent luftstrekk.

I et areal sørøst i Gunneklevfjorden viser kommuneplanen hensynssone for naturmiljø, – jf. beskrivelsens pkt. 4.8, 6.1 og 6.5.

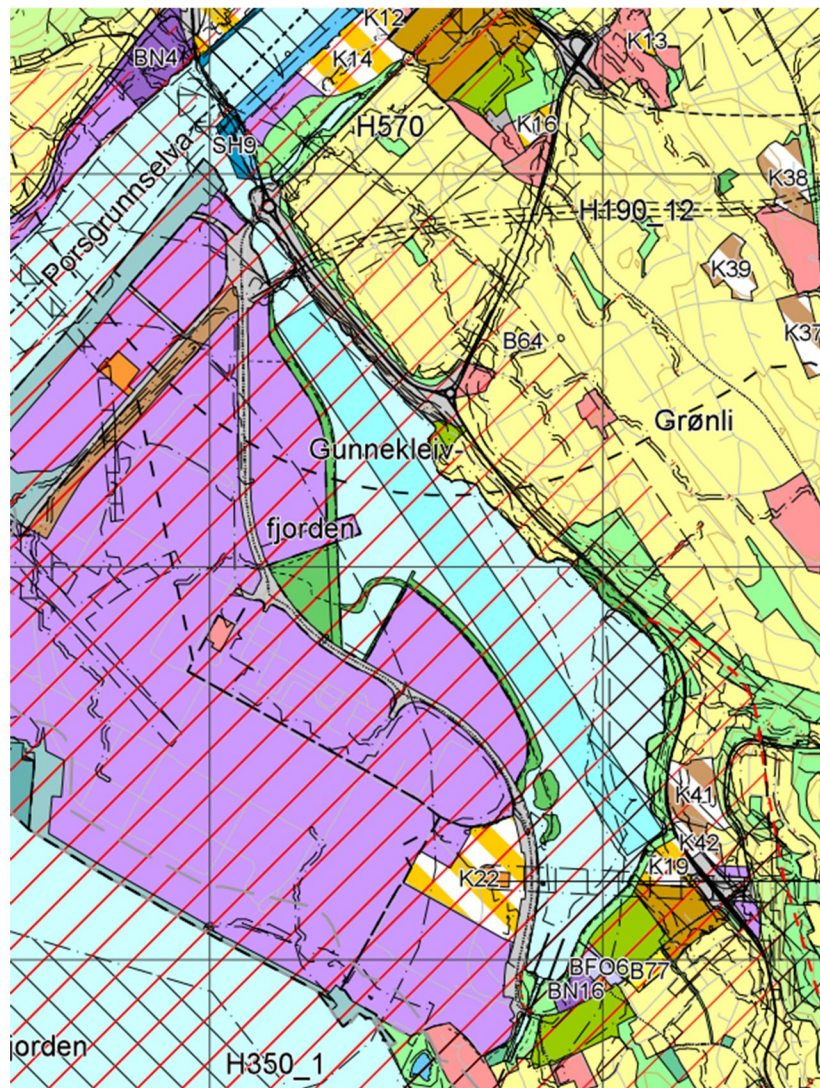


Fig.1 – utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

3.4.1 Reguleringsplan for Gunnekleiv, ikrafttredelsesdato 19.06.2008

Reguleringsplanen viser arealbruk tilsvarende kommuneplanens arealdel, og legger til rette for:

- Ca. 155daa byggeområder for kontor/industri på utfylt område
- Grønnstruktur med turdrag i randsone mot fjorden og sentralt parkområde
- Veiføring (Hydroveien) opprettholdt i samsvar med dagens situasjon, men med ekstra breddeutvidelse for kollektivfelt – og med nye veiføringer ut på utfylt område
- Fjordareal disponert til Friluftsområde, robane og småbåtanlegg
- Nye øyer for fugler, sørvest i fjorden
- Jernbanelinje i nordre del av planområdet

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det nedfelt krav til tildekking av fjordbunnen – og rekkefølgekrav som krever at dette skal gjennomføres ifm. etablering av utfylt område.

Reguleringsbestemmelsene inneholder også dokumentasjons- og rekkefølgekrav som skal sikre at planlagte tiltak ikke medfører spredning av miljøgifter.

Også for grønnstruktur på utfylt område er det nedfelt krav som sikrer samtidig etablering.

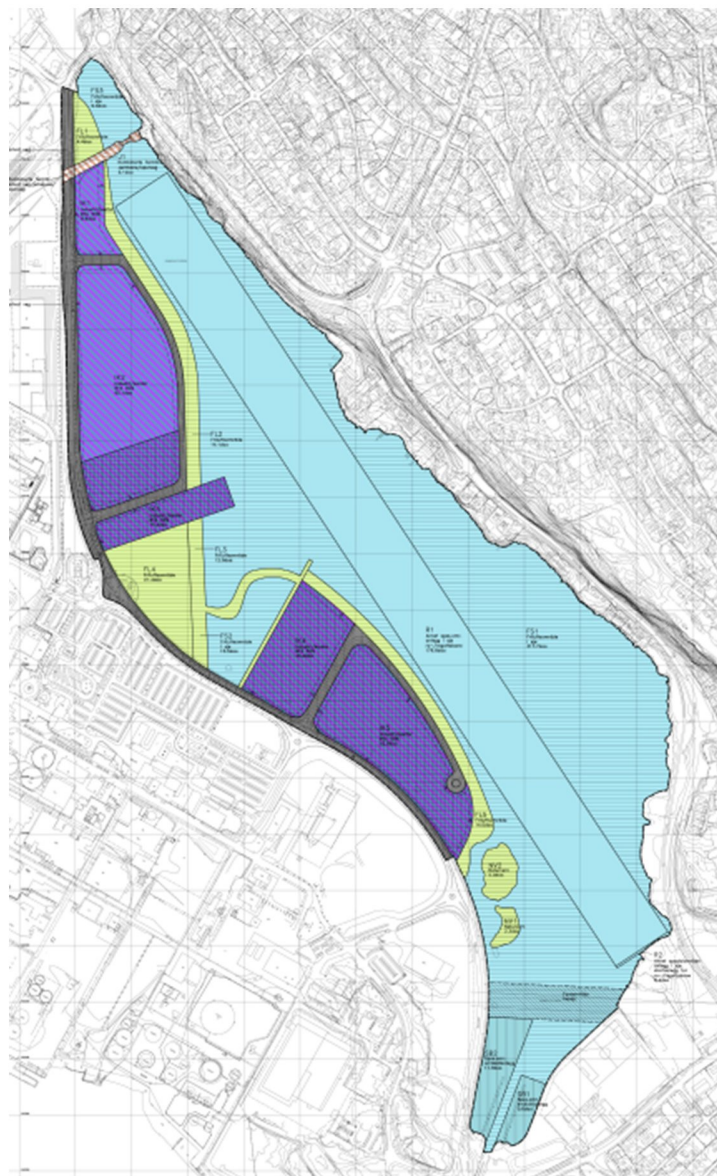


Fig.2 – Plankart, reg.plan Gunnekleiv

3.4.2 Områdeplan for Herøya, ikrafttredelsesdato 29.03.2012

Områdeplanen for Herøya overlapper og erstatter reguleringsplanen for Gunneklev i vannareal lengst sør i fjorden. Områdeplanen opprettholder den samme regulerede arealbruken i disse arealene. I tillegg viser områdeplanen hensynssoner for naturmiljø, støysone og storulykke over vannareal sør og sørøst i Gunnekleivfjorden.



Fig.3 – Utsnitt, reg.plan (områdeplan) Herøya

3.5 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter det nåværende vannspeilet i Gunnekleivfjorden, samt landareal i randsone langs vestre bredd av fjorden. Landareal i området er (med unntak av kommunalt veiareal lengst nord i Hydrovegen) i privat eie, og eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, som representeres av forslagsstiller HIP Eiendom AS.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Gunnekleivfjorden har utstrekning ca. 800daa., og lengde ca. 2km fra nord til sør. Fjorden ligger ca. 2km sør for bysenteret. Herøya Industripark, som dekker et areal på ca. 1,5 km², ligger på vestsida av fjorden. Riksvei 36 tangerer østsida av Gunnekleivfjorden – og Hydrovegen følger fjordkanten på vestsida. I nord er Gunnekleivfjorden forbundet med utløpet av Porsgrunnselva. I sør danner Herøyakanalen en smal forbindelse mellom Gunnekleivfjorden og Frierfjorden.



Fig.4 – Gunnekleivfjordens beliggenhet

4.2 Avgrensning av planområdet

Avgrensningen av planområdet følger vannkanten på Gunnekleivfjorden i nord, øst og sør. I vest følger plangrensen Hydrovegen.

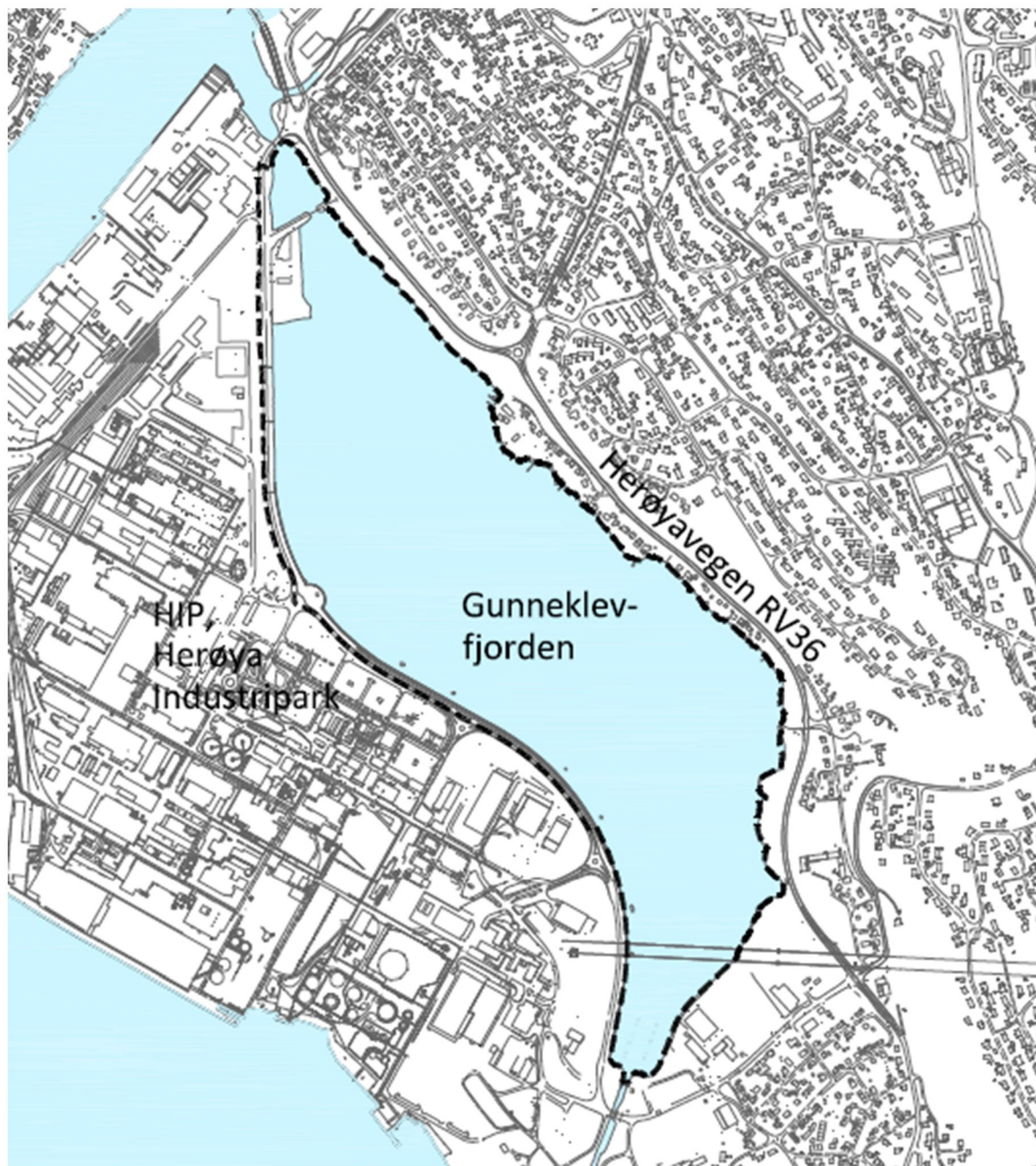


Fig. 5 - Avgrensning av planområdet

4.3 Historie

Fra HIPs nettside:

«Norsk Hydro Elektriske Kvælstoffabrikk etablerte i 1928 Eidanger Salpeterfabriker, stedet som nå kalles Herøya Industripark. Det var blant annet tilgang til kysten og mulighet for å overføre elektrisk kraft som gjorde at valget falt på Herøen, i Porsgrunn.»

Norsk Hydro på Herøya har vært en hjørnesteinsbedrift og en avgjørende faktor i etterkrigstidens utvikling i Porsgrunn og i Grenland. Norsk Hydros virksomhet på Herøya er i dag sterkt redusert. Industriparken er nå tilholdssted for ca. 80 ulike virksomheter, med til sammen ca. 2.500 arbeidsplasser. HIP er et viktig nasjonalt tyngdepunkt for industri, teknologi og forskning. Industriparkens historie og utvikling er nærmere beskrevet på <https://www.heroya-industripark.no/om-industriparken/vaar-historie>.



Fig. 6 - Historisk foto. Gunnekleivfjorden og Porsgrunn by i bakgrunnen. Kilde: Norsk Industriarbeidermuseum.



Fig. 7 – Flyfoto, dagens situasjon. Kilde:Gulesider.no

4.4 Arealbruk i og inntil planområdet

4.4.1 Arealbruk på Gunnekleivfjorden

Porsgrunn roklubb har tilhold i lokaler på østside av Gunnekleivfjorden – og benytter fjorden til trening. Enkelte av boligeiendommene på østside av fjorden (Kirstistien) har etablert brygger i fjordkanten. Småbåtanlegg sør i Gunnekleivfjorden er nokså nylig fjernet – og flyttet til «Ytre Havn», ved sørende av Herøyakanalen.

I Gunnekleivfjorden drives sportsfiske etter karpe, som har tilhold her. Karpe er en fremmed og uønsket fiskeart i norsk fauna. På grunn av de sterkt forurensete bunnsedimentene er fisken som fanges i Gunnekleivfjorden heller ikke tilrådelig å spise – og fjorden er ikke egnet til bading eller svømming.

Både eksisterende jernbanebro i nord og veibro i sør passerer lavt over vannflata – og gjør at Gunnekleivfjorden bare er tilgjengelig for småbåttrafikk.

4.4.2 Landareal omkring fjorden

Bebyggelsen og virksomheten i industriparken fyller i stor grad landarealene på Herøya/vestside av Gunnekleivfjorden. Eksisterende gangveg på fjordside av Hydrovegen nyttes av allmennheten til tur/trening og rekreasjon.

Herøya idrettsforening har klubbhus og baneanlegg på sørside av fjorden. Langs Fjordgata/sør for fjorden er det også etablert diverse service-/publikumstilbud, med bl.a. dagligvareforretning, skole, barnehage, idrettshall (Hydrohallen), forsamlingslokale og bensinstasjon. Arealene sør og øst for Gunnekleivfjorden domineres ellers av sammenhengende boligbebyggelse – jf. fig. 7.

4.5 Landskap

Industriområdet på Herøya er flatt, med høyreist industribebyggelse som «flanker» fjorden i vest. Mot øst og sør reiser landskapet seg opp fra fjorden. Det vises til vedlagt notat med landskapsvurdering.



Fig. 8 – Utsikt sørover – fra Skipperåsen.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Norsk Maritimt Museum vurderer at Gunnekleivfjorden har høyt potensial for kulturminner under vann. Siden evt. kulturminner befinner seg dypt nede i de sterkt forurensede bunnsedimentene vurderes det ikke som aktuelt å gjøre marinarkeologiske undersøkelser i området.

Det er ikke registrert kulturminner i landområdene i planområdet, og kulturminnemyndigheten vurderer heller ikke at det er sannsynlig å finne slike. Det knytter seg imidlertid nasjonale og regionale kulturmiljøinteresser til områdene rundt planområdet, med Herøya industriområde mot vest og boligområde mot sør og øst.

4.7 Trafikale forhold

Kjøretrafikken til og fra HIP går på Hydroveien via Kulltangenkrysset, som forbinder Hydrovegen med RV36 og med øvrig hovedvegssystem. Det er skiltet forbud mot gjennomkjøring mellom Hydrovegen og Fjordgata (i sør). Bussrute P4 har endeholdeplass i industriparken. Det er etablert G/S-forbindelser langs Hydrovegen og videre langs hovedvegssystemet / mot bysenteret.

Statens vegvesen har igangsatt planarbeid for omlegging av RV36 på strekningen forbi planområdet. Det vises til vedlagt notat med trafikkvurdering.

4.8 Naturverdier

Gunnekleivfjorden har et rikt fugleliv. Miljøverndirektoratets kartside «naturbase» viser registrering av rødstilk («nær truet» fugleart) i Gunnekleivfjorden. Den samme kartsiden viser registrering av diverse rødlistete plantearter i strandsonen på østre fjordbredd, like utenfor planområdet.

Omkring Gunnekleivfjorden er det forekomster av fjærmygg og edderkopper, tidvis i et så stort omfang at det er til betydelig sjenanse for de som ferdes og bor i området.

I regi av HIP er det bygget 4 små øyer/skjær sør i Gunnekleivfjorden, med tilrettelegging for fugleliv. Det er forekomst av karpe i fjorden, jf. pkt. 4.4.1.



Fig. 9 - Hekkende svaner i Gunnekleivfjorden

4.9 Allmenn ferdsel og rekreasjon

Det er etablert sammenhengende fortaus- og gangveiforbindelser langs veinettet omkring Gunnekleivfjorden. Gangvei på vestsida av fjorden benyttes av allmennheten til trening og rekreasjon. Bruken av selve fjorden til båtliv/ferdsel vurderes å være begrenset. På Miljøverndirektoratets kartsida er strandsone langs Gunnekleivfjordens sørsida – og arealene langs Herøykanalen- registrert som svært viktige områder for friluftsliv.

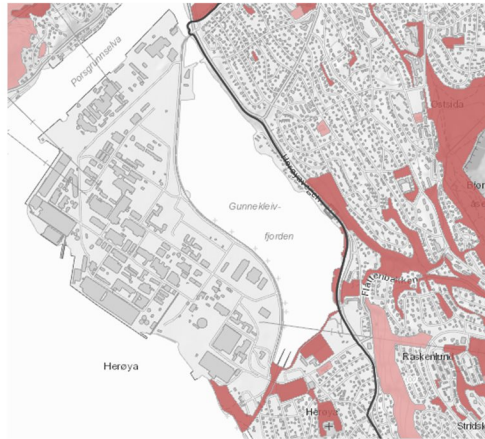


Fig. 10, Kartlagte friluftsområder

4.10 Barns interesser

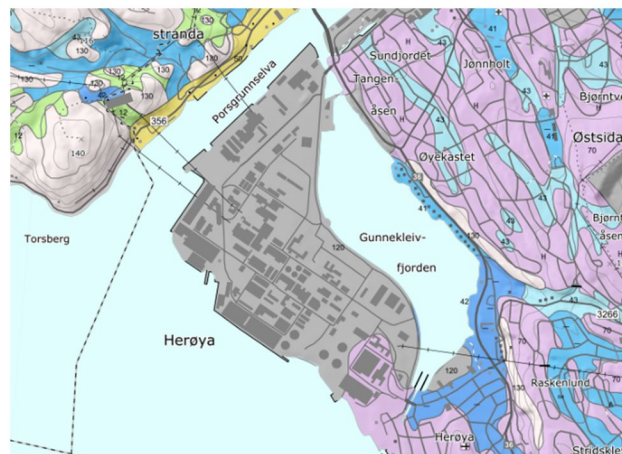
Bl.a. på grunn av den sterke forurensingen på fjordbunnen, og fordi kommuneplanens bestemmelser krever at området ikke skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon, vurderes ikke planområdet å representere noen verdi av betydning mht. barns interesser.

4.11 Tilgjengelighet

Landareal i planområdet har en flat terrengform, og er godt tilrettelagt for både kjørende og myke trafikanter.

4.12 Grunnforhold

NGUs løsmassekart bekrefter at landområdene i/ved Herøya industripark er etablert ved omfattende utfylling av løsmasser. Arealer inntil sør- og vestsida av fjorden består av marine sedimenter. Det er påvist leire i varierende mektighet i fjorden. Det er velkjent at sedimentene på fjordbunnen er sterkt forurensset. NGL opplyser at prøveboringer ikke påviser kvikke leirmasser på fjordbunnen – og at områdestabilitet på fjordbunnen er vurdert som tilfredsstillende. Det vises til vedlagte notater med geoteknisk og miljøteknisk redegjørelse.



Figur 11, NGUs kart over løsmasser

4.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende høyspent luftstrekke går over søndre del av Gunnekleivfjorden – og er hensyntatt i gjeldende arealplaner.

Hovedføring for prosessvann fra Industriparken munner ut i Gunnekleivfjorden, vest i planområdet. Ledningen har en betydelig vannføring - normalt ca. 2m³/s.

Det er flere jordkabler som krysser gjennom planområdet. HIP har kartlegging av/oversikt over den tekniske infrastrukturen i området.

4.14 Støyforhold

Redegjørelse utarbeidet ifm. gjeldende reguleringsplan (KU) vurderes fortsatt å være relevant. I sammendrag fra KU til gjeldende reg.plan heter det følgende:

«Støynivået fra industrivirksomhet på Herøya er i dag i underkant av 50 dBA ved nærmeste bolig. Da støy om natten er dimensjonerende for døgkontinuerlig drift i forhold til utslippstillatelser og gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1142, overskrides grenseverdien med 5 dB. Aktuelle virksomheter på de nye arealene vil være lettere industri, servicefunksjoner og administrasjon/kontor. Såfremt industrien som etableres på de nye arealene tilfredsstiller de krav til utslippsnivåer som er gitt i utredningen, vil den nye virksomheten ikke ha noen innvirkning på dagens støysituasjon. Med andre ord vil eksisterende industri innenfor områdene til Herøya industripark fremdeles være dominerende i forhold til industristøy til omliggende boligbebyggelse. Kravene til den nye virksomheten er satt slik at bidraget er 15 dB under dagens nivå. Det anbefales at all støyende aktivitet etableres skjermet for fjorden bak for eksempel kontorbygg, og det bør stilles krav til lydnivå fra tekniske installasjoner til drift av bygningene. Ansvar for dette ligger på utbygger.»

«Dagens støybelastning som følge av veitrafikk overskrider også grenseverdiene i T-1142. Mest utsatt bebyggelse ligger langs RV 354 og langs Fjordveien i syd. En utbygging av Gunnekleivfjorden vil medføre endringer i trafikkbelastningen i området, og det er gjort estimater av konsekvensen for støy fra veitrafikk dersom dagens trafikknett opprettholdes (0-alternativ) og dersom trafikknettet legges om (alternativ 1) sett i forhold til ferdig utbygget areal. Analysene viser generelt en framtidig økning i lydnivå på 1 - 2,5 dB. Normal trafikkvekst tilsier en økning av trafikk tettheten med 1,5 – 2 % per år, det vil si 0,5 – 1 dB økning i den generelle støybelastningen. Utfyllingen av Gunnekleivfjorden medfører dermed en økning i støy fra vegtrafikk på 0-1,5 dB. Alternativ 1 gir litt høyere støybelastning enn alternativ 0, men alternativene må vurderes som nokså like mht. støykonsekvens. T-1442 gir retningsgivende grenseverdier for støy fra vegtrafikk i forbindelse med etablering av ny bebyggelse og ved etablering av ny støyende virksomhet. Ut fra de beregninger som er gjort så langt, er det ikke funnet at utbyggingen representerer noen vesentlig endring i støybelastning og at det derfor ikke skulle være behov for støyreduserende tiltak.»

«For anleggsfasen er T-1442 og anbefalte grenseverdier for støy i bygge- og anleggsperioden lagt til grunn ved vurderingen. Grensene er skjerpet med 10 dB som følge av at anleggsperioden vil være på mer enn 2 år. For gjennomsnittssituasjonen forventes ingen overskridelser verken for en situasjon med anleggsarbeid i fra nord eller en situasjon med to parallelle anleggsområder. I korte perioder med høy aktivitet vil imidlertid støynivået være opp mot grenseverdien ved arbeider i nord for området rundt Edvard Griegs vei. Dette gjelder også ved fylling fra leker.»

«Premisser:

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for virksomheten på planlagt utfyllt område. Støyende aktiviteter og støyende tekniske installasjoner skal etableres skjermet for fjorden.

For å sikre at det blir tatt hensyn til støy i planleggingen og utføringen av anlegget, skal det fra utbyggerens side legges vekt på å gjennomføre aktiviteter for å redusere ulempen for beboere i området, gjennom:

- å opprette kontakt med lokale myndigheter for å etablere rutiner for varsling og informasjon av naboer og myndigheter*
- å vurdere driftsmønster med hensyn til intensitet kontra varighet i lys av ulemper for omgivelsene.*
- oppfølging i anleggsperioden med blant annet målinger av støy og vibrasjoner»*

4.15 Risiko- og sårbarhet

4.15.1 Beredskap/industrivern

Industriområdet på Herøya – inklusive planområdet for reg.plan Gunneklev – er i kommuneplanen definert som utsatt for brann- og eksplosjonsfare. Kommuneplanen viser tre sjikt med hensynssoner omkring industriområdet på Herøya – og over planområdet. Det er i kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.3.3 gitt nærmere føringer/restriksjoner for arealbruken innenfor disse tre hensynssonene – jf. beskrivelsens pkt. 7.9.3.

4.15.2 Udetonerte eksplosiver

Industriområdet på Herøya ble i 1943 bombet av de allierte. Bombingen medførte tap av 55 menneskeliv, og store materielle ødeleggelser.

Industriområdet på Herøya har etter krigsårene gjennomgått store endringer – med utvidelse og utbygging av industriparkens landområder og bygningsmasse. I Gunnekleivfjorden er det gjennomført mudring, og det er etablert traséer for teknisk infrastruktur på fjordbunnen. Det har i ikke vært ulykker eller uhell som følge av at udetonerte eksplosiver har blitt utløst.

HIP engasjerte i 2018 firmaet Adede, som har fagekspertise på slikt arbeid, for å utarbeide en rapport for temaet, jf. vedlegg 16.

ROS-analyse for planforslaget følger vedlagt.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte for plansaken ble avholdt 25.03.2021. Referat fra møtet følger vedlagt.

5.2 Prinsippvedtak i Formannskapet

Plansaken ble behandlet som prinsippsak i Formannskapet 06.05.2021, der det ble vedtatt støtte til videreføring av arbeidet, jf. vedlagt protokoll.

5.3 Varsel om oppstart av planarbeid

Plansaken ble varslet 19.06.2021. Frist for uttale var 09.08.2021. Etter anmodning fra mottakere av varsel ble det i samråd med kommunen besluttet å forlenge varslingsperioden til 23.08.2021.

5.4 Møte med Statens vegvesen

04.10.2021 ble det avholdt møte med drøfting av forholdet mellom reguleringsarbeidet for Gunnekleiv – og planarbeidet for ny RV36. Det ble konkludert med at planarbeidet for Gunnekleiv ikke vil være i konflikt med RV36-planen, og at reguleringsarbeidet for Gunnekleiv kan videreføres, uavhengig av fremdriften i planarbeidet for RV36. Uttale med Vegvesenets bekreftelse av dette følger vedlagt.

5.5 Møte med Porsgrunn kommune

Planforslaget ble 26.01.2022 gjennomgått og drøftet i møte med kommunale saksbehandlere, før formell overlevering for kommunal behandling.

6. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Planarbeidet for Gunnekleiv II ble varslet 19.06.2021 – jf. pkt. 5.2. Pr. 05.01.2022 er det mottatt 14 uttalelser til varselet. Uttalelsene i sin helhet følger vedlagt. Forslagsstillers oppsummering og vurdering av merknadene er følgende:

6.1 Statsforvalteren, 23.08.2021

1. Forventer at det utarbeides ROS-analyse, der bl.a. forhold knyttet til terrengstabilitet og flom belyses.
2. Forurensset sjøbunn og konsekvensen av utfylling i sjø for miljø, er blant de viktigste temaene som skal utredes. Utfylling i sjø kan kreve tillatelse etter Forurensningsloven.
3. Naturverdier må utredes og hensyntas (jf. kjente registreringer i området).

Forslagsstillers kommentar:

1. *ROS-analyse som belyser relevante tema følger vedlagt.*
2. *Hensyn til terrengstabilitet/forurensing/deponering ble ivaretatt ifm. forrige KU. Reguleringsbestemmelser for temaet er opprettholdt i foreliggende planforslag. Nødvendig oppdatering/ajourføring er vurdert av NGI (jf. vedlagte fagnotater fra NGI) – og er ivaretatt i foreliggende planforslag.*
3. *Kjente/tilgjengelige registreringer er lagt til grunn for omtale/vurdering av naturverdier, jf. pkt. 4.8. Det skal bygges nye øyer med tilrettelegging for fuglelivet på stedet. Tildekking av fjordbunnen må prioriteres foran hensyn til naturverdier på sjøbunn – jf. pkt. 6.5.*

6.2 Statens vegvesen, 03.08.2021

1. Det er viktig å klarlegge konsekvensen for trafikkmengden til/fra området. Det må utarbeides en trafikkvurdering hvor trafikkmengder og kapasitet i vegsystemet klarlegges.
2. Arealutnyttelse og planlegging må gjennomføres i tråd med nasjonale føringer – dvs. å planlegge for redusert behov for transport, gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes.
3. Planområdet inngår i det varslede planområdet for kommunedelplan for ny rv. 36 (Skjelsvikdalen-Skyggestein). Det er derfor avgjørende at begge plansakene samkjøres.

Forslagsstillers kommentar:

1. *Trafikkmengde i vegsystemet vil bli påvirket av fremtidig omlegging av RV36. Det er sannsynlig at riksveiomleggingen vil medføre redusert trafikk i Kulltangenkrysset. Det vises til vedlagt notat med trafikkvurdering.*
2. *Det er allerede etablert gode, sammenhengende GS-løsninger i området. GS-løsningene opprettholdes også i planforslaget. I planforslaget er det tilrettelagt for etablering av kollektivfelt på Hydroveien, og stilt rekkefølgekrav til etablering av dette – jf. pkt. 4.7 og 7.10.5, samt vedlagt trafikknotat.*
3. *Planlagte tiltak vurderes ikke å utløse behov for samkjøring av planer. Vegvesenet har i ettertid bekreftet at de deler denne vurderingen, jf. vedlagt uttale fra SV.*

6.3 Vestfold og Telemark fylkeskommune, 06.08.2021

1. Viktig at føringer i gammel (gjeldende) plan om opparbeidelse av grøntareal og allmennhetens tilgang blir ivaretatt også i ny plan. VTFK ønsker at disse områdene opparbeides også med tanke på barn og unge.
2. Dersom intensjonen med reguleringsarbeidet medfører endret trafikkmønster eller økt trafikk må det gjøres en vurdering av hvordan dette vil påvirke kollektivtrafikken og sykkeltrafikken i Hydrovegen.
3. Anbefaler at meldeplikt ved funn av kulturminner innarbeides i reguleringsbestemmelser. Ingen kjente kulturminner i planområdet.

4. Ikke krav om arkeologiske undersøkelser i landområder eller på fjordbunn.
5. Nasjonale og regionale kulturmiljøinteresser knyttet til Herøya industriområde i vest og boligområde sør og øst for planområdet. VTFK ber om å bli kontaktet for dialog om planarbeidet i god tid før offentlig ettersyn for å unngå eventuell unødvendig konflikt med nasjonale og/eller regionale kulturmiljøverdier.
6. Klimahensyn anbefales inkludert i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

1. *Prinsippløsning for arealbruk/grøntområder opprettholdes i ny plan. Det vurderes ikke å være behov for særskilt tilrettelegging for BU i dette området. Hensynssoner vist i kommuneplanen (fare for storulykke) – og bestemmelser knyttet til disse – tilsier at tilrettelegging for BU og for allmennheten skal begrenses i dette området.*
2. *Utbyggingspotensiale og trafikkmengder som følge av planlagte tiltak vil være uforandret, sammenlignet med virkningen av evt. realisering av gjeldende reg.plan. Omlegging av RV36 vil etter alt å dømme medføre redusert trafikk i Kulltangenkrysset. Planforslaget legger til rette for etablering av kollektivfelt. Jf. pkt. 6.2 og vedlagt trafikknøttat.*
3. *Meldeplikt kulturminner er tatt inn i reg.bestemmelser, pkt. 2.7.*
4. *Tas til etterretning.*
5. *Prinsippløsning for arealbruk og byggehøyder opprettholdes i ny plan. Planen vurderes ikke å være i konflikt med verneinteresser som er knyttet til arealer omkring planområdet.*
6. *Klimahensyn (flomveier, ekstrem nedbør mm.) er vurdert i ROS-analyse (og KU), som følger vedlagt. Nødvendige hensyn er ivaretatt i reg.plan.*

6.4 Bane Nor, 18.06.2021

Bane NOR har vurdert å ta i bruk sporene på Herøya til godshåndtering. Det kan bli aktuelt at jernbanebro over Gunneklevfjorden tas i bruk. Det anbefales at broa og tilhørende spor/arealer reguleres til formål som muliggjør dette.

Forslagsstillers kommentar:

Reg.plan sikrer mulighet for fremtidig bruk av eksisterende jernbanespor i området, slik Bane Nor anbefaler.

6.5 Fiskeridirektoratet, 21.06.2021

Det er forekomster av naturtypen ålegraseng med verdien «Svært viktig» og bløtbunnsområder med verdi «Lokalt viktig» ved Kleivstrand og ved kanalåpningen innerst i fjorden. Ut over ålegrasenga og bløtbunnsområdene kommer ikke planen i berøring med andre fiskeriinteresser.

Forslagsstillers kommentar:

Tildekking av de forurensete sedimentene på fjordbunnen skal gjennomføres – iht. pålegg fra Miljødirektoratet.

I sammendrag av KU til gjeldende reguleringsplan er det for øvrig konkludert med følgende: «Tildekkingen vil sannsynligvis redusere spredning av miljøgifter fra sedimenter med over 90%. Tiltaket har i første omgang store negative konsekvenser for flora og fauna, men plante- og dyrelivet vil sannsynligvis re-etablere seg i løpet av få år. På grunn av overdekkingen med rene masser vil sannsynligvis bløtbunnsfaunaen oppnå en vesentlig bedre tilstand enn i dag. Hastigheten på reetableringen er særlig avhengig av hvilken tildekkingsmasse som velges. Tiltaket krever søknad/tillatelse etter Forurensingsloven. Tildekking bør gjennomføres etter at utfylling av nye landområder er ferdigstilt.»

Det forutsettes at denne tilnærmingen til ivaretagelse av naturverdier opprettholdes. Det bemerkes at tildekking av fjordbunnen skal utføres, i regi av-/etter pålegg fra Miljødirektoratet. Norsk Hydro ASA er ansvarlig for gjennomføring av tiltaket.

6.6 Norsk Maritimt Museum, 24.06.2021

NMM ber om å bli holdt oppdatert i planarbeidet, men har ingen merknad til varsel om oppstart.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Forslagsstiller oppfatter at kulturminneinteresser knyttet til fjordbunnen også er omtalt/ivaretatt i merknad fra VTFK, jf. pkt. 6.4.

6.7 Kystverket, 11.08.2021

Gjennomseiling Torsbergrenna er et planlagt tiltak i første seksårsperiode i NTP 2022-2033. Kystverket planlegger å ha tiltaket klart til gjennomføring i 2024. Tiltaket innebærer utdyping i Porsgrunnselvas nedre del. Det er foretatt analyser av sedimentene, og analysene viser at deler av massene er forurenset. Kystverket ber om at videre planarbeid må legge til rette for at massene fra farledsutdypingen i Torsbergrenna også kan deponeres i Gunnekleivfjorden.

Forslagsstillers kommentar:

Reg.plan legger til rette for at utfylling i fjorden kan gjennomføres – uten at det ifm.

reguleringsarbeidet tas stilling til hvor massene som deponeres kommer fra.

Reguleringsplanen krever også at utfylte masser ikke skal representere fare for utlekking av miljøgifter – jf. reg.bestemmelser pkt. 2.2.1.

6.8 NVE, 13.07.2021

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

Flere av NVEs saksområder er relevante i plansaken. Hensynene er belyst og ivaretatt – jf. omtale av merknad fra Statsforvalteren, pkt 1.

6.9 DSB, 30.06.2021

Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap henviser til statsforvalteren, som har fått delegert ansvaret for ivaretagelse av DSBs myndighetsområder.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. pkt 1.

6.10 Grenland Havn, 02.08.2021

GH har ingen merknad til varslet oppstart av planarbeidet for Gunneklev II.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

6.11 Lede AS, 01.06.2021

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. For å påvise kablenes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for

å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Det er Herøya Nett AS som har konsesjon for kraftforsyning til planlagt utfylt område.

Eksisterende høyspentanlegg (luftstrekke) i området vises/ivaretas i plan (fareområde).

Planforslag utformes fleksibelt mht. plassering av nettstasjoner, siden effektbehov og plassering av nye nettstasjoner først kan vurderes når det er kjent hvilke virksomheter som skal etableres seg på utfylt område.

Det er etablert dialog mellom HIP og Herøya Nett om strømforsyning til utfylt område.

6.12 Fjordnett Grenland, 23.08.2021

FG ber om at vedtak reg.plan Gunnekleiv avventes til trasè for ny RV36 er avklart.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. pkt. 6.2.

6.13 Beboere i Herøyavegen 9-37, 08.08.2021

1. Beboerne protesterer mot uttalefrist, pga. ferietid.
2. Det spørres om hvor masser til utfylling skal hentes fra/ trafikale konsekvenser ifm. deponering av masser.
3. Det pekes på mulighet for samordning av pågående planer for riksvei, g/s og bybane – og foreslås en felles trasè/grøntdrag for dette på vestsiden av Gunnekleivfjorden.

Forslagsstillers kommentar:

1. *I samråd med kommunen ble uttalefrist forlenget med 14 dager.*
2. *Det kan være aktuelt at masser til deponering kommer fra nytt E18-anlegg – men dette er ikke sikkert/avgjøres ikke ifm. regulering. I gjeldende reguleringsplan (bestemmelser pkt. 2.1.3) er det avgjort at anleggstrafikk i tilknytning til utfylling/virksomhet på utfylt område skal gå via Kulltangenkrysset. Denne bestemmelsen er opprettholdt i foreliggende planforslag.*
3. *Det vurderes ikke som noe mulig/aktuelt alternativ å legge RV-trasè på terreng langs vestsiden av fjorden, eller over planlagt utfylt område. Det tas sikte på at trafikkløsning for HIP og planlagt utfylt område i Gunnekleivfjorden skal opprettholdes – med tilknytning til rundkjøring på Kulltangen. Statens vegvesen har bekreftet at de deler vurderingen av at reg.planen for Gunnekleiv II ikke vil innvirke på planarbeidet for ny RV36 – jf. pkt. 2.*

6.14 Per Åge Eriksen og John Reidar Solstad, 23.08.2021

PÅE og JRS opplyser at det i nylig møte med vegvesenet er bragt på det rene at trasèvalg for ny RV36 fortsatt er uavklart – og at riksveitrasèen kan havne på vestsiden av Gunnekleivfjorden. Planarbeidet for Gunnekleiv II bør avventes inntil det er avklart hvor den nye riksveien vil gå.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. pkt. 6.2 og 6.13.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Reguleringsplan for Gunnekleiv II, planID 430.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:2000 (A1) datert 20.02.2022. Plankartet foreligger digitalt i pdf, dwg og sosiformat.
- Reguleringsbestemmelser, datert 20.02.2022.
- Planeskrivelse, datert 20.02.2022 – med vedlegg.

Planområdets avgrensing fremgår av plankartet.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planforslaget er å endre form på utfylt areal i fjorden – i forhold til den formen som er hjemlet i gjeldende planer. Løsningen det tas sikte på vil være mindre utfordrende mht. nødvendige miljøtekniske tiltak mot spredning av forurensing. Foreliggende planforslag opprettholder ellers prinsippløsningene som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplan for området:

- Tildekking av forurenset fjordbunn
- Arealbruk i byggeområder, og samlet utstrekning av byggeområder
- Utbyggingsvolum og tillatte byggehøyder i byggeområder
- Prinsippløsning for trafikkavvikling
- Prinsippløsning for grønnstruktur, med etablering av turdrag
- Etablering av øyer for hekkende fugler

Etter at den gjeldende reguleringsplanen for området ble vedtatt (2008) har Miljødirektoratet rettet krav til Norsk Hydro ASA om at tildekking av bunnen i Gunnekleivfjorden skal gjennomføres.

«Tildeckingsprosjektet» kan dermed sies å være uavhengig/løst fra plan- og utredningsarbeidet.

7.3 Reguleringsformål

Reguleringsplanen legger til rette for følgende arealbruk:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Kontor / Industri	KI1 - KI5
-------------------	-----------

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

Veg	V1 – V3
Jernbane/Sporveg	JS

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Turdrag	TD
Park	P1 - P4
Naturområde	N1 – N6

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag	FSV1 – FSV2
Idrett / Vannsport	IV1 - IV2

Hensynssoner, sikringssoner (pbl § 11-8a)

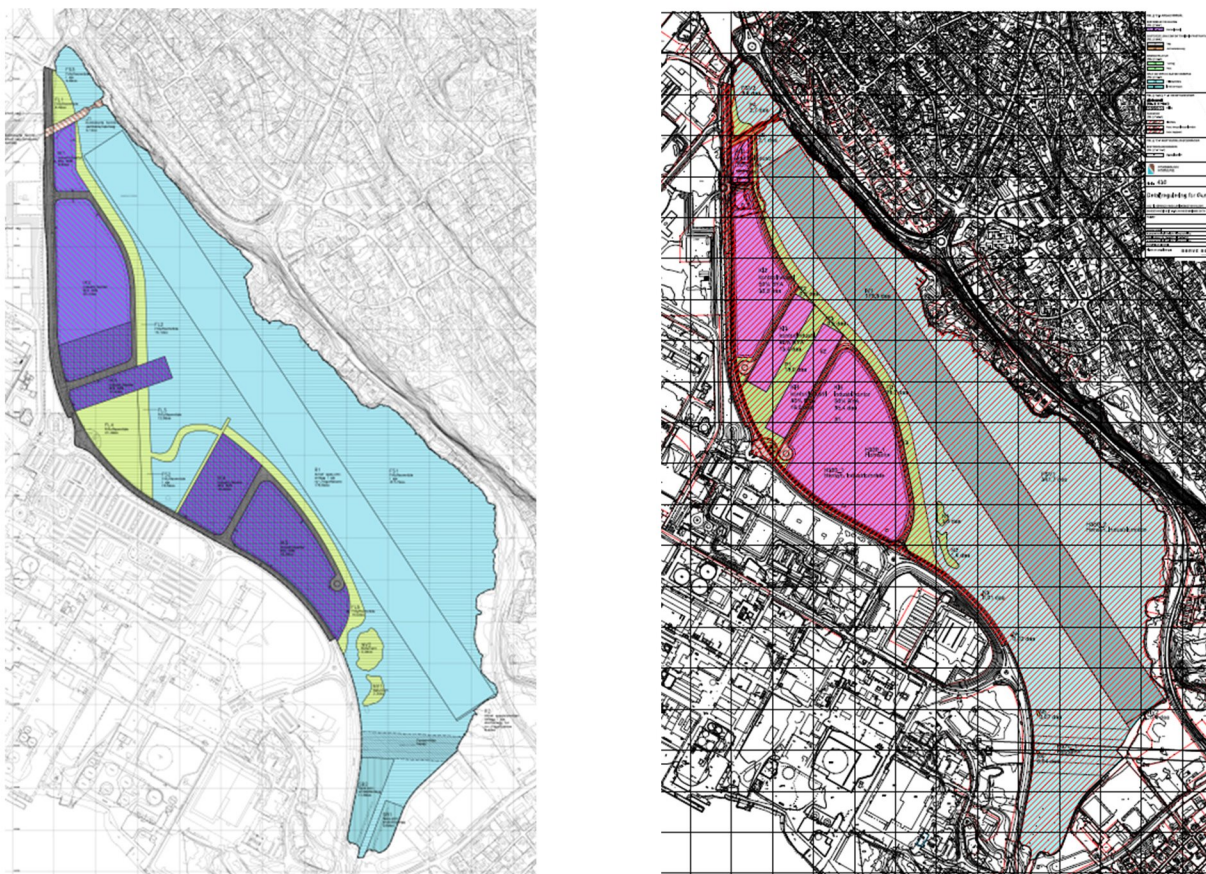
Frisikt	H140
---------	------

Hensynssoner, Faresone (pbl § 12-6 / § 11-8a):

Trykksoner	H350
Høyspent luftstrek	H370

7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området

Den planlagte formen på utfylt område er tilpasset slik at nye landområder dekker arealer på fjordbunnen som ellers vil være svært krevende å tildekke (jf. planlagt sanering av fjordbunnen). Den foreslåtte formen på utfylt område er mer kompakt – og er trukket lenger mot nord – enn terrengformen som vises i gjeldende regulering. Prinsipppløsninger for arealbruk er opprettholdt som i gjeldende regulering, jf. pkt. 7.2. Det er redegjort for landskapsvirkningen av den endrete terrengformen i vedlagt landskapsvurdering / KU og i beskrivelsens pkt. 8.



Figurer 12 og 13, gjeldende reg.plan + forslag til endret form på utfylt område

7.5 Bebyggelse og anlegg

7.5.1 Kombinerte formål Kontor/industri, KI1-KI6

Områdene KI – KI6 skal nyttes til arealbruk kontor/industri. KI1 er eksisterende utfylt område, som allerede er bebygget. For å skape harmoniske bygningsmiljøer/delområder skal typiske kontor- /administrasjonsbygg søkes samlokalisert i områder KI3 og KI4. Virksomheter med behov for store tomter og/eller bygningsvolum, skal søkes anlagt i områder KI2 eller KI5. I KI1-KI5 kan det også tillates oppføring av felles p-anlegg, samt nødvendige bygg for tekniske anlegg.

7.5.2 Arealutnyttelse

Tillatt arealutnyttelse er satt tilsvarende gjeldende reguleringsplan, med 50% BYA i områder KI2 og KI5. I områder KI3 og KI4, som fortrinnsvis skal nyttes til kontorbebyggelse, vurderes å

tåle noe høyere arealutnyttelse. I disse områdene tillates derfor arealutnyttelse 60% - også dette i samsvar med gjeldende regulering. Parkering på bakkeplan skal ikke medregnes i BYA.

7.5.3 Byggehøyder

Etter at gjeldende reg.plan for Gunneklev ble vedtatt (2008) er farenivå mht. flom hevet 0,1m – fra kote +2,6m til kote + 2,7 (jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.3.3.2). Det er derfor foreslått å justere maksimalt tillatte byggehøyder tilsvarende:

«I område K11 skal mønehøyde ikke overskride kote +15,1

I områder K12-K15 skal mønehøyde ikke overskride kote +24,1

Det kreves i tillegg variasjon i byggehøyder langs bredden av Gunnekleivfjorden.»

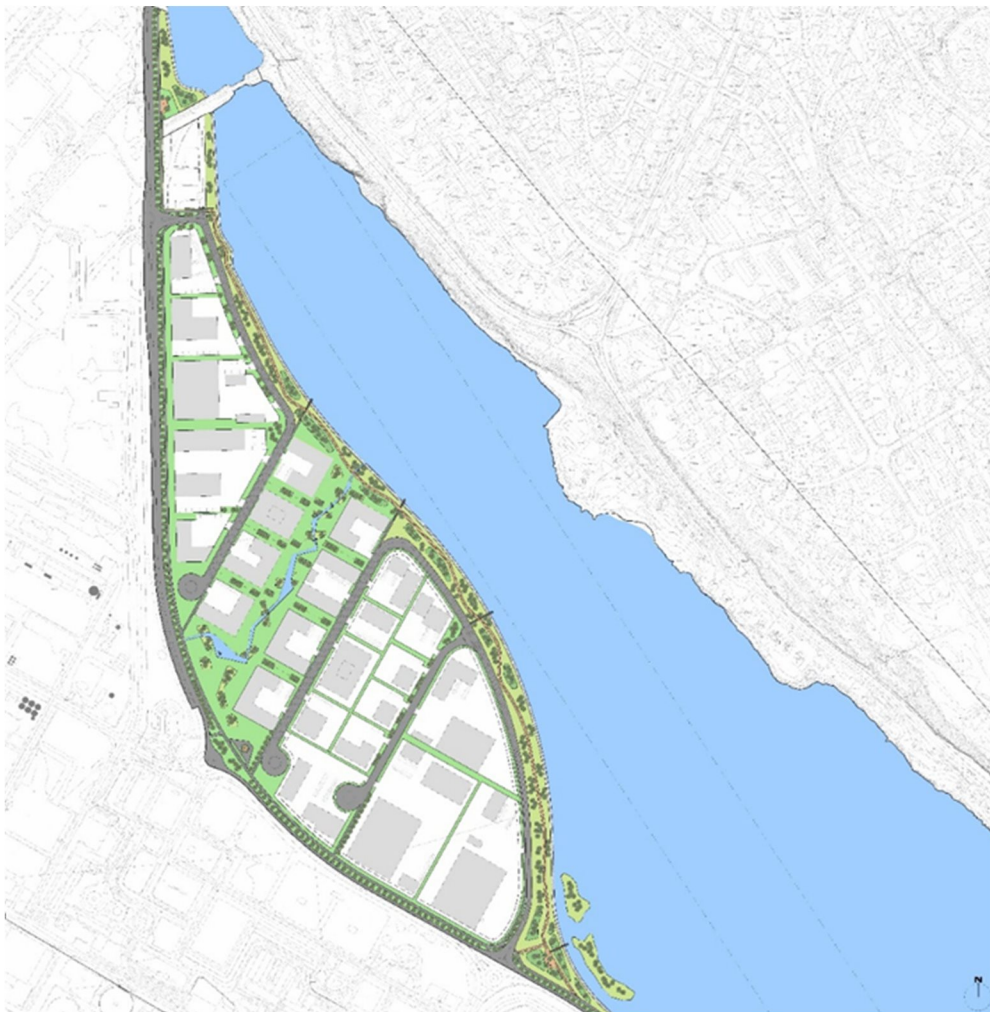
7.5.4 Organisering av tomter og bebyggelse

Reguleringsbestemmelsene krever at bebyggelsen skal plasseres på en samordnet og strukturert måte, innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

I områder K11, K12 og K13 skal bygningsvolumer og tomtegrenser organiseres og formes med hovedretninger vinkelrett på/parallelt med Hydrovegen.

I områder K13 og K14 skal bygningsvolumer og tomtegrænser organiseres og formes med hovedretninger tilsvarende den eksisterende kvartalsstrukturen i industriområdet.

Prinsipp for organisering av bebyggelsen fremgår av illustrasjonsplan til planforslaget.



Figur 14, illustrasjonsplan

7.5.5 Utforming av bebyggelse

For å sikre at byggeområder og bygningsmiljø fremstår harmonisk mot omgivelsene kreves det i reguleringsbestemmelsene at:

«Nybygg skal utformes med hovedvolumer som har flate eller slakt hellende pulttak. For å unngå eksponering av lange og høye fasader mot Gunnekleivfjorden skal ny bebyggelse på utfylt område i størst mulig grad organiseres og plasseres med kortfasader mot Gunnekleivfjorden og Hydrovegen. Bygninger på utfylt område skal gis materialbruk og fargesetting som bidrar til at bygningsmassen – sammen med utomhusanlegg og grønnstruktur - fremstår på en avdempet måte mot omgivelsene.»

7.5.6 Utomhusareal

For å sikre at utomhusareal fremstår harmonisk mot omgivelsene kreves det i reguleringsbestemmelsene at:

«Utomhusareal på den enkelte tomt skal opparbeides i samsvar med godkjent landskapsplan. Store trær i vegetasjonsvolumer skal om nødvendig plantes for å skape balanse mellom store bygningsstrukturer og uterom. Eventuelle arealer for utendørs lagring skal skjermes med vegetasjon eller anordnes på en måte som kommunen kan akseptere. Større p-plasser på bakkeplan skal ha innslag av rabatter med trær».

7.5.7 Parkering

P-plasser kan opparbeides på den enkelte tomt, i p-kjeller eller felles p-anlegg. P-plasser/p-anlegg kan tillates anlagt i byggeområder i planområdet, eller på egnet sted utenfor planområdet. For kontorformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA. For industriformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. For industribygg og kontorbygg kan maksimumskravet for antall parkeringsplasser fravikes, dersom det etter kommunens skjønn og i samråd med utbygger er behov for dette (jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.1.8).

Nødvendige gjesteparkeringsplasser, HC-plasser og plass for sykkelparkering skal anlegges nær innganger til bygning. Parkeringsarealer i friluft skal ikke medregnes i bebygd areal.

7.6 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

7.6.1 Veg, V1

Område V1 omfatter del av Hydrovegen, med tilhørende gangveg og rabatter. Avgrensingen av området er tilpasset nødvendig breddeutvidelse for evt. etablering av kollektivfelt i nordre del av vegen. Reguleringsbestemmelser åpner også for at det tillates etablering av skinnegang for Bybanen i kjørebaner.

7.6.2 Veg, V2 og V3

V2 og V3 er samle-/adkomstveger som skal betjene byggeområdene på utfylt område. Det tillates etablering av nye adkomstveier og avkjørsler til de to vegene. V2 og V3 skal utformes med fortau – og med gangforbindelse til planlagt turdrag langs Gunnekleivfjorden.

7.6.3 Jernbane, JS

Område JS skal opprettholdes som jernbanetrase. Togtrafikk i området kan tillates dersom trasèen gis forskriftsmessig skjerming/sikring mot kryssende kjøre- og gangveger, mot byggeområde K1, og mot tilstøtende grønnstruktur.

7.6.4 Kollektivtrafikk

Planforslaget legger til rette for opparbeiding av kollektivfelt for nordgående busser – i nordre del av Hydrovegen. Det tillates etablering av trasè for Bybanen i kjørebaner på Hydrovegen.

7.6.5 Teknisk infrastruktur

Nødvendige bygg for tekniske anlegg tillates oppført i byggeområdene i planområdet.

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt, med fordrøyning i grunnen – og flomveier til fjorden.

Nødvendig teknisk infrastruktur forutsettes ellers anlagt i grunnen – og dokumentert ifm. søknad om tiltak, jf. bestemmelsenes pkt. 2.1.3.

7.7 **Grønnstruktur**

Planforslaget opprettholder den regulerte prinsippløsningen for grønnstruktur i planlagt utfylt område:

- Et sammenhengende grøntbelte omslutter byggeområder, og danner buffer mot fjorden
- Parkområde etableres sentralt i utfylt område
- Etablering av turveg i grøntdraget langs fjorden
- Etablering av øyer/holmer, med tilrettelegging for fugleliv

Mulighet for/krav om ytterligere tilrettelegging for allmenn rekreasjon og opphold er nedtonet – dette i samsvar med kommuneplanens bestemmelser (jf. føringer for hensynssone omkring industriområdet).

Reguleringsbestemmelser er supplert med krav som spesifiserer hvordan områdene skal beplantes, og opparbeides, slik at:

- gode opplevelseskvaliteter sikres, og at grønnstruktur fremstår som nettopp dette
- faren for oversvømmelser reduseres
- vannets naturlige kretsløp opprettholdes
- det biologiske mangfoldet ivaretas/stimuleres
- det etableres positive estetisk elementer i industriparken.

I turdrag og parkområder kan det etableres gangforbindelser, samt oppføring av konstruksjoner og installasjoner som eksponerer og gjenspeiler virksomheten i industriparken.

7.8 **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

7.8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FSV1 og FSV2

Områder FS1 og FS2 i Gunnekleivfjorden skal være tilgjengelige for allment friluftsliv og rekreasjon - i form av småbåttrafikk. Det kan ifm. videre prosjektering og planlegging av turdrag TD tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom områder TD og FSV1.

7.8.2 Idrett / vannsport, IV1 og IV2

Område IV1 kan nyttes til ro-/ regattabane. Banen skal anlegges på en måte som ivaretar nødvendige hensyn til framkommelighet for småbåttrafikk. I område IV2 kan det tillates bygging av startanlegg, i form av utfylling eller brygge inntil søndre ende av selve robanen.

Også fjordbunnen under IV1 og IV2 skal tildekkes, jf. bestemmelsenes pkt. 2.2.2 og 5.2.

7.9 **Hensynssoner og bestemmelsesområder**

7.9.1 Sikringssoner for frisikt, H140

Frisiktsoner i regulerte kryss vises på plankart. I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbane.

7.9.2 Flomsone, H320

Landarealene i utfylt landområde er i hovedsak planlagt etablert med toppnivå ca. kote +2.5, som er like under flomnivå (kote +2.7). Utfylt område er derfor vist som flomutsatt areal på plankart. Det kreves at gulvnivå i bygg - og konstruksjoner som ikke tåler å bli utsatt for flom – ikke skal anlegges lavere enn kote +2.7.

7.9.3 Hensynssone industriområde, H350

På grunn av fare for storulykke er det i kommuneplanens arealdel vist tre «belter» med ulike hensynssoner omkring Herøya industripark – indre, midtre og ytre sone. I kommuneplanens bestemmelser er det nedfelt krav om at ny virksomhet i indre sone skal inkluderes i felles beredskap og industrivern som er gjeldende i industriparken. I midtre sone tillates tilrettelegging for turveg, men ikke annen spesiell tilrettelegging for forsamling, rekreasjon eller opphold for allmennheten. Disse føringene er opprettholdt i reguleringsbestemmelser.

7.9.4 Hensynssone høyspent, H350

Fareområde under og inntil eksisterende høyspent luftstrekking vises på plankart – i samsvar med kommuneplan og gjeldende regulering. Restriksjoner for arealbruken i dette området er opprettholdt i samsvar med gjeldende regulering.

7.10 Dokumentasjons- og rekkefølgekrav

7.10.1 Dokumentasjonskrav, generelt

Dokumentasjonskrav opprettholdes som i bestemmelser til gjeldende reguleringsplan, med krav om at det ifm. søknad om tiltak skal presenteres overordnet plan for grønnsstruktur, teknisk plan, landskapsplan.

7.10.2 Dokumentasjonskrav, miljøforhold

Dokumentasjonskrav opprettholdes som i bestemmelser til gjeldende reguleringsplan, med krav om at det ifm. søknad om tiltak skal presenteres nærmere dokumentasjon for

- Utfylling i fjorden – dokumentasjon for at nødvendige hensyn til å unngå forurensing ivaretas, dokumentasjon for at miljøtekniske løsninger og terrengstabilitet ivaretas
- Tildekking av fjordbunn – krav om varsling av kommunen, ved gjennomføring av tiltak. Øvrige dokumentasjonskrav er tatt ut av bestemmelser, siden tiltaket gjennomføres i regi av Miljødirektoratet.
- Luftkvalitet – krav om tillatelse ifm. evt. utslipp fra ny virksomhet
- Støyhåndtering – løsninger/rutiner for anleggsfase og permanent situasjon
- Miljørisiko – krav om spesiell vurdering av 4 konkrete, aktuelle problemstillinger

Dokumentasjonskrav er i tillegg supplert med krav om gjennomføring av rutiner som vil forebygge mot spredning av svartelistete/uønskete arter. Det vises til reguleringsbestemmelser pkt. 2.2.

7.10.3 Dokumentasjonskrav, udetonerte eksplosiver

Det vises til beskrivelsens pkt. 4.15.2. HIP vurderer at:

- Sannsynligheten for å støte på og utløse udetonerte eksplosiver på fjordbunnen i forbindelse med utfylling er liten.
- Etter utfylling vil det ligge et «cap lag» på 6 til 15 meter med masser over eventuelle udetonerte eksplosiver.
- Fundamentering for nybygg (peling) på utfylt område der det er størst risiko for forekomst av udetonerte eksplosiver bør gjennomføres med ubemannet, fjernstyrt redskap eller på annen måte som ikke medfører helsefare ved evt. eksplosjon

Nødvendige hensyn til ivaretagelse av sikkerhet mht. evt. forekomst av udetonerte eksplosiver vurderes å være ivaretatt i reguleringsbestemmelser pkt. 2.3.2, der det kreves at det i forbindelse med søknad om tiltak skal dokumenteres hvordan tiltaket skal gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av udetonerte eksplosiver i grunnen.

7.10.4 Rekkefølgekrav generelt

Rekkefølgekrav opprettholdes som i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan, med krav om at:

1. Utfylt område skal (med forbehold) etableres gradvis nordfra
2. Anleggstrafikk skal gå via Kulltangen-krysset (ikke via Fjordgata)
3. Etablering av hele det planlagte landområdet skal utføres før bebyggelse i søndre del av utfylt område (område KI5) kan tas i bruk
4. Grønnstruktur og samferdselsanlegg etableres og ferdigstilles parallelt med utbygging

Det vises til reguleringsbestemmelser pkt. 5.

7.10.5 Rekkefølgekrav Fjordgata/Klevstrandkrysset

I bestemmelser til gjeldende reguleringsplan er det stilt rekkefølgekrav knyttet til utbedring av samferdselsanlegg i Fjordgata og Klevstrandkrysset. Disse utbedringstiltakene er nå gjennomført. Rekkefølgekravene knyttet til Fjordgata og Klevstrandkrysset er derfor utelatt fra planforslaget.

7.10.6 Rekkefølgekrav kollektivfelt

I bestemmelser til gjeldende reguleringsplan er det stilt krav om etablering av kollektivfelt i nordgående felt i Hydrovegen – før nybygg på utfylt område kan tas i bruk.

Etter at gjeldende reg.plan ble vedtatt er utforming av rundkjøringen i Kulltangen-krysset forbedret på en måte som gir mer effektiv trafikkavvikling. Det planlegges omlegging av rv36, noe som vil medføre redusert trafikkbelastning i Kulltangen-krysset.

Det foreslås derfor å erstatte gjeldende rekkefølgekrav med krav om at etablering av kollektivfelt må vurderes når konsekvensene av omleggingen av rv36 er bragt på det rene. Det bemerkes at nordre del av Hydrovegen – og selve Kulltangenkrysset - er offentlig veggrunn, som ikke omfattes av reguleringsplanen for Gunnekleiv II. Dersom kollektivfelt innenfor planområdet skal ha noen effekt, må det også etableres kollektivfelt på den delen av Hydrovegen som ligger nord for planområdet. Det vises til vedlagt notat med trafikkvurdering.

7.11 Arealoppstilling

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Kontor / Industri	KI1 - KI5	156,42 daa
-------------------	-----------	------------

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

Veg	V1 – V3	54,65 daa
-----	---------	-----------

Jernbane/Sporveg	JS	2,09 daa
------------------	----	----------

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Turdrag	TD	28,16 daa
---------	----	-----------

Park	P1 - P4	23,14 daa
------	---------	-----------

Naturområde	N1 – N6	2,80 daa
-------------	---------	----------

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag	FSV1 – FSV2	371,56 daa
----------------------------------	-------------	------------

Idrett / Vannsport	IV1 - IV2	180,42 daa
--------------------	-----------	------------

Planområdet totalt		819,25 daa
---------------------------	--	-------------------

8. Konsekvensutredning

Utbyggingsalternativet vurderes å få «ingen konsekvens» for tema landskap, «stor positiv konsekvens» for tema utfylling i sjø - HMS, og «ingen konsekvens» for tema forurensset fjordbunn. Det er konkludert med at de positive konsekvensene av Utbyggingsalternativet i sum er store, og at planforslaget for Gunnekleivfjorden bør legges fram for politisk behandling. KU-dokument følger vedlagt.

9. Andre konsekvenser av planforslaget

9.1 Forhold til statlige planretningslinjer

9.1.1 Retningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

Planforslaget legger til rette for effektiv arealbruk og samlokalisering med eksisterende næringsvirksomhet – i et relativt sentralt beliggende område. Det tilrettelegges for gange, sykkel og kollektivtransport. Forurensset fjordbunn skal saneres som ledd i gjennomføring av planlagte tiltak. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle retningslinjen.

9.1.2 Retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 28.09.18

Planforslag er utformet med hensyn til klimaendringer med økte nedbørsmengder og økt havvannstand. Lokalisering inntil eksisterende næringsområde muliggjør miljøvennlige løsninger med varmegjenvinning og bruk av fjernvarme. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle retningslinjen.

9.1.3 Retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Det legges til rette for allmenn ferdsel på fjorden og i randsonen langs denne. Planlagt arealbruk vurderes å være i samsvar med retningslinje for strandsoneforvaltning.

9.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08

Planforslaget legger til rette for trafiksikre løsninger for myke trafikanter, samt turdrag langs Gunnekleivfjorden. Hensynet til barn og unges interesser vurderes ikke å være spesielt relevant i dette området/denne plansaken, jf. pkt. 4.10.

9.1.5 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

Reguleringsbestemmelsene krever at det skal sikres forskriftsmessig tilgjengelighet til bygninger og uteområder - for alle brukergrupper – og at det skal legges vekt på utforming av gangsoner i planområdet, med hensyn til trygg ferdsel for alle, - inkludert bevegelses- og orienteringshemmede. Hensyn til Rundskriv T 5/99B vurderes å være ivaretatt

9.1.6 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Håndtering av støy er vurdert i tidligere konsekvensutredning. Bestemmelser for temaet er opprettholdt, jf. bestemmelsenes pkt. 2.2.4. Hensynet til føringer gitt i T-1442 vurderes å være ivaretatt.

9.1.7 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

Reguleringsbestemmelser krever at det for evt. utslipp fra ny virksomhet skal innhentes tillatelse etter Forurensingsloven. Nødvendig hensyn til luftkvalitet vurderes med dette å være ivaretatt.

9.2 Forhold til regionale planer

9.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

Den planlagte arealbruken vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel – og således også i samsvar med ATP Grenland.

9.2.2 Bypakke Grenland

Planforslaget legger til rette for gange og bruk av sykkel. Det er etablert bussrute til planområdet.

Mulig etablering av Bybane er hensyntatt i planforslaget.

Mulig etablering av jernbane (godsterminal, HIP) er hensyntatt.

Planforslaget legger til rette for etablering av kollektivfelt i Hydrovegen, sør for Kulltangen-krysset.

Reguleringsbestemmelser krever at behovet for etablering av dette kollektivfeltet skal vurderes når også konsekvensene av omlegging av rv36 kan vurderes. Det kreves i tillegg at vurdering av kollektivfelt skal være utført før bebyggelse på søndre del av utfylt område kan tas i bruk.

Planforslaget vurderes med dette å støtte opp om Bypakkas «nullvisjon» for vekst i biltrafikken i Grenland.

9.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Nødvendige hensyn vurderes å være ivaretatt. Det vises til vedlagt ROS-analyse

9.4 Biologisk mangfold

Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Hensyn til natur- og miljø ble utredet ifm. utarbeidelse av gjeldende reg.plan for området.

Vurderinger som ble gjort i denne forbindelse er gyldige også for foreliggende plan – siden tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet er uforandret.

Registreringer på Miljøverndatabankens og Artsdatabankens nettsider er sjekket. Det er gjennomført befaringer i landområdet. Faginstans (Statsforvalteren) har uttalt seg ifm. varsling om oppstart av planarbeidet.

Kunnskapsgrunnlaget for plansaken og planlagte tiltak vurderes å være tilfredsstillende.

§ 9 Føre var – prinsipp

I reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.2.5 «Miljørisiko» kreves det at det ifm. videre planlegging og prosjektering skal gjøres ytterligere undersøkelser og vurderinger – bl.a. for å unngå uønskete hendelser som vil være skadelige for natur og miljø.

Planforslaget er supplert med krav om rutiner og tiltak for å unngå spredning av svartelistete, uønskete arter.

Planforslag/planlagte tiltak vurderes å ivareta «føre var – prinsippet».

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Pålagt tildekking av fjordbunnen vil medføre at plante- og dyreliv på stedet må reetableres.

Tildekkingen medfører samtidig en positiv konsekvens, ved at spredning av miljøgifter reduseres – og at det reetablerte naturmiljøet vil oppnå en vesentlig forbedret tilstand, jf. pkt. 6.5. Planforslaget medfører i tillegg positive konsekvenser for naturmangfoldet ved etablering av ny, artsrik grønnstruktur, åpne vannføringer og nye øyer tilrettelagt for fugleliv.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke miljøforringelse, men miljøforbedring.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/ anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

9.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke forekomst av kulturminner i planområdet – og planlagte tiltak vurderes ikke å innvirke på verneinteresser knyttet til bygningsmiljø utenfor planområdet. Bestemmelse for ivaretagelse av automatisk fredete kulturminner er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, i samsvar med anmodning fra kulturminnevernet.

10. Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte, 25.03.2021
2. Protokoll, prinsippvedtak fra Formannskapet i Porsgrunn kommune
3. Varsel om oppstart av planarbeid
4. Mottatte uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid
5. Uttale fra vegvesenet
6. Illustrasjonsplan, Gullik Gulliksen AS / Børve Borchsenius Arkitekter AS
7. 3D-illustrasjoner, Børve Borchsenius Arkitekter AS
8. Notat landskapsvurdering, Gullik Gulliksen AS
9. Notat trafikal vurdering, Asplan Viak AS
10. Notater geoteknikk, stabilitet og miljøteknikk, NGI
11. ROS – analyse
12. Konsekvensutredning reg. Gunnekleiv II, 20.02.2022
13. Gjeldende reguleringsplan for Gunnekleiv, plankart og bestemmelser (2008)
14. Sammendrag, KU til gjeldende reguleringsplan for Gunnekleiv (2007)
15. Sjekkliste
16. Vurdering udetonerte eksplosiver, ADEDE 2018