



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/05274-22
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 31.05.2022

Forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13, med plankart datert 29.04.22 og planbestemmelser datert 04.05.22 og øvrige tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører 3 gjeldende reguleringsplaner i området, som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Reguleringsplan for Langgata 20 m.fl. planID 104, vedtatt 15.4.1974
- Reguleringsplan for Vestregate og Kirketjernet planID 139, vedtatt 16.9.2010
- Reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk planID 143, vedtatt 10.2.2011

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 29.04.22
2. Forslag til planbestemmelser, datert 04.05.22
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 17.03.22
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 22.11.21
5. Rådmannens vurdering av kulturmiljø
6. Snitt spire helsepark datert 22.12.21
7. ROS- analyse
8. Naturmangfold notat datert 19.11.21
9. Trafikkanalyse datert 11.03.22
10. Geoteknisk rapport datert 17.12.21
11. Grunnforurensning temarapport datert 22.11.21
12. Områdestabilitet notat datert 21.12.21
13. Konsekvensutredning for virkning for sentrum datert 22.12.21
14. Rapport VA rammeplan 21.10.21
15. Sol- og skyggediagram 22.12.21
16. Referat fra oppstartsmøte
17. Prinsippavklaring saksframlegg og vedtak av 28.01.21
18. Kopi av varslings
19. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
20. Sjekkliste Grenlandsstandaren

Tiltakshaver/forslagsstiller: Bratsberg Utvikling AS.

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for bygging av en helsepark i Drangedalsvegen 13. Foreslått arealbruk er i strid med gjeldende kommuneplan, som viser fremtidig boligformål. Det vises derfor til sak 8/21 i Formannskapet den 28.01.2021, hvor det ble gitt vedtak om at det kunne igangsettes et planarbeid som la til rette for kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting på eiendommen. Forslagsstiller har valgt å ikke utrede/ta med boligformålet i planforslaget.
- Oppstart av planforslaget ble varslet 14.04.2021 med frist 18.05.2021. Det kom inn 10 innspill. Hovedinnhold var tema som grunnforhold, overvann, trafikk, kulturmiljø, tilpasning til omkringliggende bebyggelse.
- Konsekvensutredningen viser at konseptet kan få negative konsekvenser i forhold til sentrumsutvikling og at det vil gi økt trafikkbelastning i PP-krysset. Etter rådmannens vurdering kan en stor helsepark også forskyve det opplevde tyngdepunktet for sentrum av Vestsida mot sørvest. For øvrig er konsekvenser godt belyst i saken og ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Bratsberg Utvikling AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan med konsekvensutredning for Drangedalsvegen 13. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av Spire Helsepark på eiendommen gbnr. 200/1441 – Drangedalsvegen 13. Helseparken er ment å omfatte et bredt spekter av helserelaterte virksomheter og tjenestetilbud. Øvrige eiendommer i planområdet er tatt med for å kunne vurdere trafikk løsninger i omkringliggende vegnett, samt oppdatere planstatus og legge til rette for utvikling av naboeiendommene. Det har vært vurdert om planforslaget også skal inneholde mulighet for boliger jf. prinsippavklaring (vedlegg 17). Utbygger har konkludert med at boliger ikke lar seg kombinere med det ønskede formålet på denne tomta. Planforslaget legger derfor ikke opp til boliger ut over eksisterende boliger på naboeiendommene.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på ca. 20 daa ligger i Drangedalsvegen, nord for Porsgrunns Porselensfabrikk og omfatter den aktuelle eiendommen samt noen tilgrensende bolig- og næringsseiendommer.

Drangedalsvegen 13 har tidligere vært benyttet til næringsvirksomhet. Den tidligere bebyggelsen er revet og med unntak av en nettstasjon for strømforsyning er tomta i dag ubebygget. Tomta har lenge fungert som en parkeringsplass.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig (og nåværende) boligformål, samt hensynssone kulturmiljø, faresone flom, flomveg og eksisterende gang- og sykkelveg. Planforslaget avviker fra overordnet plan, ved at det legger opp til tjenesteyting/kontorvirksomheter.

Planforslaget legger til rette for kombinert formål kontor/ tjenesteyting. Det legges hovedvekt på privat tjenesteyting innenfor helserelaterte virksomheter og tilbud. Det åpnes også for at det kan være et apotek med inntil 300 m² bruksareal (BRA). Utnyttingsgrad er satt til maks. 50% BYA.

Illustrasjoner viser at bygget får 5 etasjer (maks. byggehøyde på kote +24,5) med nedtrapping til 4 etasjer (maks. kote +21,5) mot Sven Omres veg og mot eksisterende bebyggelse langs Langgata. Øverste etasje mot Drangedalsvegen skal være 2,0 m tilbaketrukket på min. 40% av fasadelengden. Det tillates takoppbygg på inntil 30 m² ut mot Drangedalsvegen opp til kote +29,0.

Parkeringsanlegg i tomtas vestre del, som i hovedsak blir liggende under terreng, kan anlegges utenfor byggegrense mot naboer, og regnes ikke med i utnyttingsgraden. Høyden på parkeringsanlegget skal tilpasses nabotomtene best mulig. Mulighetsstudien viser et parkeringsdekke i 2. etasje som ligger litt lavere enn nabotomta ved Langgata 28. Eksisterende terreng langs

tomtegrensa synker når man beveger seg nordover, slik at parkeringsdekket ligger ca. 1,5 m høyere enn nabotomta ved Langgata 22 der denne tomte er lavest.

Innenfor planavgrensningen inngår også Heigata 4, 6, 8 og 10. Heigata 4 og 6 er i dag kombinert med nærings/ forretningsvirksomhet i 1. etasje og boliger i 2. og 3. etasje. Heigata 8 og 10 er boliger. Denne bebyggelsen består i hovedsak av eldre trehusbebyggelse. I planforslaget foreslås Heigata 6, 8 og 10 regulert til kombinert formål BT (bolig/tjenesteyting). På denne måten kan eksisterende bolig- og næringsvirksomhet videreføres, og det åpnes for at eksisterende boliger i Heigata 4 og 10 kan tas i bruk til tjenesteyting.

Planprosess

Arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel 2018-2030. Formannskapet har i sak 8/21 den 28.01.2021 drøftet arealbruken (vedlegg 17). Det ble fattet følgende vedtak: «*Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting.*»

Varsel om oppstart

Oppstartmøte ble holdt 02.03.2021. Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.04.2021. Frist for merknader ble satt til 18.05.2021. Det ble mottatt 10 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Merknadene kom fra Statsforvalteren, Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), Statens vegvesen, Buer Eiendom AS v/ Thoralf Karlsen, Langgata 19 v/ Trond Egil Norman og Joachim Ø. Lindberg, Vitus apotek på PP- senteret v/ Trond Olaf Evensen, Vestsiden Fellesskap, Drangedalsvegen 28 v/ Anne Thorbjørnsen, Langgata Borettslag og diverse naboer i Langgata 16. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (kap 7) og ligger vedlagt i sin helhet i vedlegg 19. Hovedtemaene i uttalelsene var grunnforhold, overvann, trafikk, kulturmiljø, tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) uten planprogram:

- Forslag om å tillate tjenesteytende virksomheter / kontorer er i strid med kommuneplanens arealdel, hvor området er vist som område for framtidig boligbebyggelse.
- Forslaget er i strid med ATP Grenland (vedtatt 17.06.2014), jf. planbestemmelse for handel og tjenesteyting:

Konsekvensutredningen belyser konsekvenser for sentrumsutviklingen i Porsgrunn (vedlegg 13). Kommuneplanens arealdel forutsetter at handel, kontor og tjenesteyting skal lokaliseres i sentrum, En utvidelse av sentrum kan føre til et svekket fokus på at handel, kulturtilbud, kontorvirksomheter og andre arealeffektive virksomheter med mange ansatte og høy besøksfrekvens etableres i sentrum.

Planforslagets samlede konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn vurderes å være fra ubetydelig til svak negativ. Dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig, men tvert imot legger til rette for et utvidet tilbud for sentrum, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumutviklingen. Dette vil være avhengig av om man får realisert helseparken, og hvilke etableringen det fører til.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen registrerer 5 potensielle hendelser. Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Trafikk

Asplan Viak har utarbeidet en trafikkanalyse som viser til at planforslaget gir økt biltrafikk med årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1600 kjøretøyer, fordelt henholdsvis på krysset Drangedalsvegen x Linaaes gate (1300 ÅDT) og Drangedalsvegen x Rv36 (300 ÅDT). Kapasitetsberegninger av krysset i Linaaes gate viser god kapasitet i dagens situasjon, men nær kapasitetsgrensen i fremtidig situasjon. Med god tilrettelegging for valg av alternative transportformer vil belastningen i rush kunne bli lavere. Ved stor kødannelse og redusert fremkommelighet er det også sannsynlig at en større andel av trafikken til/fra planområdet vil benytte Rv36 fremfor Linaaes gate. Ved alternativ utbygging av planområdet med vil den totale trafikkveksten være på 70 kjøre tøy per døgn i ÅDT.

Tilrettelegging for gående og syklende

Planforslaget legger til rette for etablering av fortau og sykkelfelt langs Drangedalsvegen, som en videreføring av den etablerte løsningen ved PP-krysset. Løsningen innebærer også en videreføring av fortau- og sykkelfeltløsningen som er vist i gjeldende reguleringsplan for Porselensfabrikk, med 2,5 m bredt fortau og 1,5 m bredt sykkelfelt. I samråd med kommunen reguleres ikke sykkelfelt i planen, men det settes av tilstrekkelig areal til at det kan etableres.

Forurenset grunn

Det er antakelser som forurenset grunn innenfor planområdet, Det må derfor gjennomføres miljøgeologiske grunnundersøkelsene ved utbygging når konkrete terrenginngrep er planlagt.

Klima

Utbygger ønsker at prosjektet skal oppnå BREEAM Excellent. BREEAM er en internasjonalt anerkjent metode og verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Tilknytning til eksisterende varmesentral i Porsgrunn Porselensfabrikk kan være aktuelt. Planforslaget legger til rette for grønne tak.

Rådmannens vurdering

Byutvikling og landskapsvirkning

Planområdet ligger mellom eksisterende småhusbebyggelse, en 5-etasjes boligblokk og sentrumsbebyggelse i varierte høyder fra 2 til 5 etasjer. Bygget vil bli synlig fra Porsgrunnsbrua. Kommuneplanen har en retningslinje om at uterom bør ha gode klima- og solforhold, og at minst halvparten av arealet bør ha sol kl.15 vårjevndøgn. Planforslaget ivaretar solforhold for både eksisterende og planlagt bebyggelse, men vil endre dagens situasjon betydelig.

Trafikk og Bypakka

Bystyret har vedtatt prosjekter knyttet til Bypakka hvor målsetningen er en halvering av trafikken over Porsgrunnsbrua, ned til 7000 ÅDT. Planforslaget øker ÅDT i omkringliggende veinett med ca. 1300 ÅDT, og særlig inn mot PP-krysset, og rådmannen vurderer at denne økningen kan gjøre det vanskeligere å nå ønsket reduksjon over Porsgrunnsbrua.

Kulturmiljø

Innenfor planområdet er det eldre trehusbebyggelse som er verneverdig og et viktig element i kulturmiljøet. I planforslaget er 4 bolighus innenfor planområdet registrert som B- og C-objekter i kulturminneplanen. Heigata 6 og 10 (henholdsvis B- og C-objekter) inngår i kulturmiljøet i Heigata. Drangedalsvegen 19 og Norrønagata 3 (henholdsvis B- og C-objekter) inngår i kulturmiljøet langs Norrønagata. Kulturminnemyndigheten har anbefalt at historisk bebyggelse og gateløp reguleres til bevaring med bakgrunn i høye lokale kulturminneverdier. Rådmannen har gjennomført en enkel kulturminnevurdering (vedlegg 5) og det vurderes at formålene BT1, BT2 og BF bør reguleres til hensynssone c- bevaring kulturmiljø. Drangedalsvegen 19 er i tillegg forslått som bygning som skal bevares.

Konsekvenser for bakenforliggende småhusbebyggelse

Planforslaget vil med foreslåtte volum og høyde på helsehuset bidra til å endre skalaen i området. Skissert utforming på helsehuset fremstår massivt og uten siktlinjer, og danner etter rådmannens vurdering en betydelig overgang til bakenforliggende småhusbebyggelse. Viktigheten av brudd i fasadene og tilpasning med volum, høyder og materialvalg ble påpekt i oppstartsmøtet. På grunn av manglende illustrasjoner av det planlagte helsehuset fra bakkeplan i Langgata er det vanskelig å få et helhetlig bilde av virkningene for bakenforliggende bebyggelse, men øvrige skisser og illustrasjoner viser volum og høyder.

Byggegrenser

I plankartet er byggegrensen satt til 12 meter. Planbestemmelsene åpner samtidig opp for at parkeringsanlegget mot vest og tilhørende kjørerampe/ adkomst mot nord kan anlegges 1 meter fra formålsgrænse mot tilstøtende eiendommer. Generell byggegrense mot naboer i plan- og bygningsloven er 4 meter. Etter rådmannens vurdering ivaretar planforslaget hensynet til naboer ved at det er satt begrensninger på høyde på parkeringshuset og krav til beplantning som buffer mot naboeiendommer.

BYA og uteareal

Parkeringsanlegg i tomtas vestre del, som i hovedsak blir liggende under terreng, kan anlegges utenfor byggegrense mot naboer, og regnes ikke med i utnyttingsgraden. Området skal bebygges omtrent i sin helhet, og rådmannen mener derfor at parkeringsanlegget bør tas med i beregningen av utnyttingsgrad. Videre legges det opp til at det meste av uterom skal etableres på taket. Rådmannen savner et bedre grønt uterom på bakkenivå. Dette kan sikres / innarbeides ved sluttbehandling.

Universell utforming

Området er relativt flatt, og det ligger godt til rette for å få til god tilgjengelighet for alle. Bygget skal være publikumsrettet, og teknisk forskrift setter krav til universell utforming av bygget.

Vann, avløp og overvann

Temaet overvann vurderes som tilstrekkelig håndtert i planforslaget.

Grunnforhold og områdestabilitet

Områdestabiliteten er vurdert som god. I planbestemmelsene er det innarbeidet krav til dokumentasjon av geoteknisk vurdering og prosjektering i forbindelse med søknad om ramme- og igangsettingstillatelse. Tema områdestabilitet vurderes som tilstrekkelig håndtert i planforslaget.

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløste krav om konsekvensutredning uten planprogram. I konsekvensutredningen er det gjort vurdering av disse alternativene:

- Utbygging kun med boliger, jf. gjeldende kommuneplan som 0-alternativ.
- Reguleringsforslaget, med utbygging av helsepark med tjenesteyting / kontor som utredningsalternativ.

Alternativet som viser utbygging *med boliger* har færre negative konsekvenser (3 gule felt, mot 5 for alternativer med kun tjenesteyting/ kontor). Forslagstiller ønsker ikke å legge til rette for boliger i kombinasjon med tjenesteyting og forretning, jf. formannskapetets vedtak, og har derfor ikke utredet dette alternativet.

Sentrumsutvikling

Konsekvensutredningen viser at: «*Samlet konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn vurderes å være fra ubetydelig til svak negativ, vurdert ut fra kriteriene i KU-rapporten. Dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig, men tvert imot legger til rette for et utvidet tilbud for sentrum, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumsutviklingen. Dette vil være avhengig av om man får realisert intensjonen om etablering av en helsepark, og hvilke etableringer man får til*». Rådmannen vurderer KU-rapporten som uklar da det ikke er vist hvordan det skal legges til rette for tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig.

Naturmangfold

Planforslaget legger til rette for grønne tak. Naturmangfoldkartleggingen viser at planområdet egner seg godt som et område for insekter med naturlige «blomsterengarter». Rådmannen vurderer denne muligheten som god under forutsetning at det etableres en mest mulig naturlig blomstereng som alternativ til sedum.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vurderes som aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen for tiltak på arealer og anlegg som skal overtas av kommunen.

Miljømessige konsekvenser



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Utbygger har ønske om BREEAM-sertifisering med ambisjon om BREEAM-Excellent. BREEAM er et verktøy for å bygge og dokumentere god kvalitet på bygninger der det settes høyere krav til miljø, klima og bærekraft enn det gjøres i byggeforskriftenes minstekrav.

I forbindelse med planarbeid kan man derimot vurdere klimaeffekt dersom det er en endring av arealbruk fra f.eks. skog til bebyggt areal. Planområdet er kategorisert som bebyggt areal fra før og tiltak vil derfor ikke føre til noe arealbruksendring. Av den grunn er det ikke mulig å beregne klimaeffekt for tiltaket med tanke på arealbruksendring.



Planforslaget legger til rette for grønne tak med sedum eller tilsvarende. Grønne tak kan håndtere store nedbørsmengder i urbane strøk. Innledende undersøkelser har avdekket at det potensielt grunnforurensning innenfor planområdet. I forbindelse med en utbygning må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.

Planforslaget legger til rette for grønne tak. Grønne tak kan være en viktig bidragsyter til biologisk mangfold, og fungerer som viktige biotoper for blant annet insekter og fugler.

Konklusjon

Behovet for helsetjenester ser ut til å øke fremover. I flere norske byer er det bygd helsehus hvor flere av disse tjenestene er samlet. Nå fremmes det et planforslag som legger til rette for et større helsehus også i Porsgrunn. Foreslått plassering grenser til sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel, og har relativt god tilgang til to av tre metrolinjer i dagens kollektivtilbud. Likevel viser vurderinger av trafikale forhold i en fremtidig situasjon en betydelig økning i biltrafikk, og særlig i PP-krysset, sammenliknet med en ren boligutvikling i området. Planforslaget er delvis i tråd med formannskapetets vedtak om å utvikle helserelaterte tjenester på eiendommen. Med henvisning til planforslaget som omtalt i saksframlegget innstiller derfor rådmannen på at planforslaget legges på høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13 – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Arkivsak-dok. 21/05274
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	31.05.2022	32/22

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13, med plankart datert 29.04.22 og planbestemmelser datert 04.05.22 og øvrige tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører 3 gjeldende reguleringsplaner i området, som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Reguleringsplan for Langgata 20 m.fl. planID 104, vedtatt 15.4.1974
- Reguleringsplan for Vestregate og Kirketjernet planID 139, vedtatt 16.9.2010
- Reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk planID 143, vedtatt 10.2.2011

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 32/22

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 (MDG) stemmer

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 13, med plankart datert 29.04.22 og planbestemmelser datert 04.05.22 og øvrige tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører 3 gjeldende reguleringsplaner i området, som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Reguleringsplan for Langgata 20 m.fl. planID 104, vedtatt 15.4.1974
- Reguleringsplan for Vestregate og Kirketjernet planID 139, vedtatt 16.9.2010
- Reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk planID 143, vedtatt 10.2.2011

