

Arkivsak: xx

Planens navn: Detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk

PlanID: 143

Gjeldende plan vedtatt: 10.02.2011

Forslagsstiller: Porselensfabrikken Næringspark AS

Plankonsulent: Feste Landskap Arkitektur AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): xx

Eventuelt ny planID: xx

Planendring vedtatt: xx fylles inn etter vedtak



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød stiplet linje)

Innhold

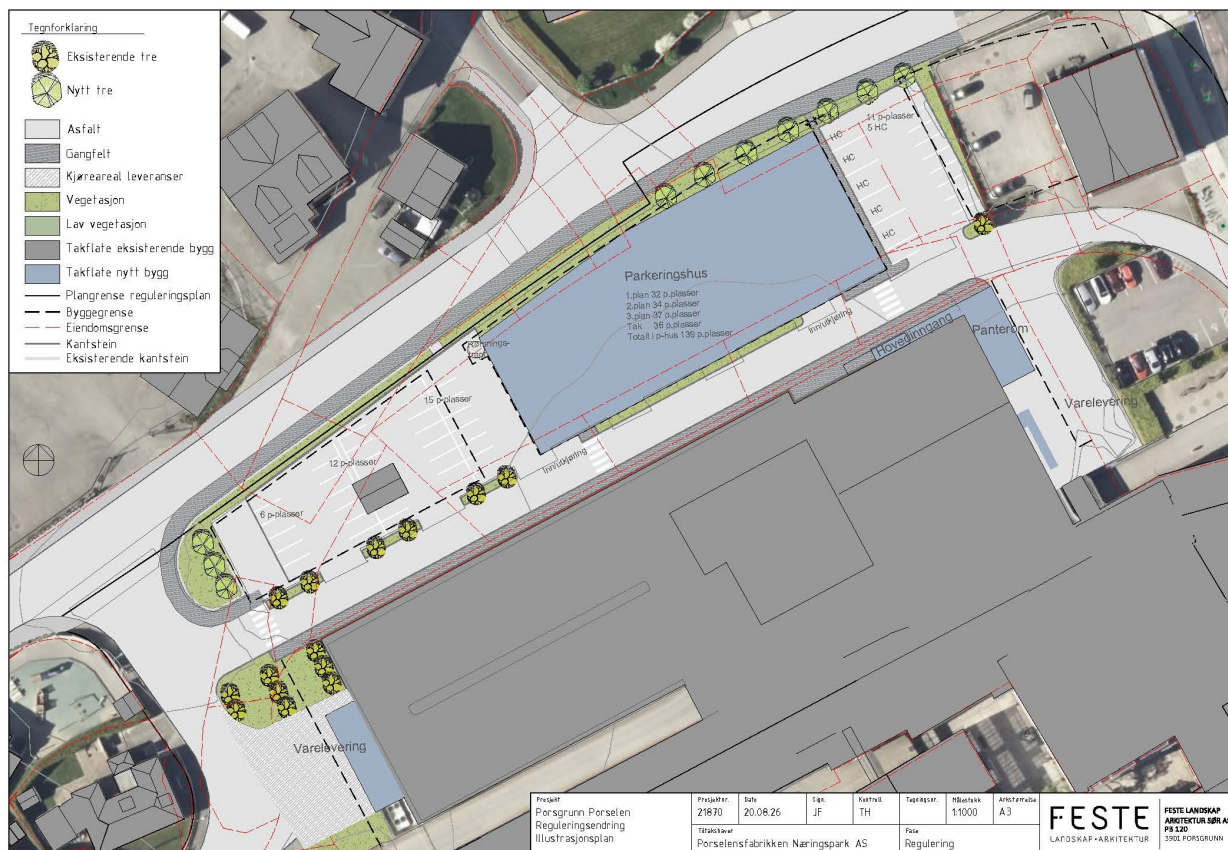
Bakgrunn for planendringen	3
Beskrivelse av planendringen.....	3
Forslag til endringer på plankart	4
Forslag til endringer i bestemmelsene	7
Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering.....	7
Natur og friluftsområder (pkt. 1 i 52-031).....	7
Hoveddrammene i planen (pkt. 2 i 52-031)	7
Gjennomføring av planen (pkt. 3 i 52-031)	9
Andre virkninger av planendringen.....	9
Planfaglig vurdering, oppsummering	12
Vedlegg.....	13

Bakgrunn for planendringen

Hensikten med planendringen er å kunne tilrettelegge for etablering av parkeringshus og et mindre tilbygg på eksisterende bygningsmasse.

Etablering av parkeringshus med takparkering vil medføre en økning av antall parkeringsplasser med 45 plasser innenfor planområdet i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan.

Fotavtrykket til parkeringshuset og tilbygg med panterom medfører at byggegrenser må justeres. Plassering, og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon.



Illustrasjonsplan som viser ny situasjon som er bakgrunnen for reguleringsendringen. Blå flater er nybygg.

Beskrivelse av planendringen

Parkering:

Etablering av parkeringshus i 3 plan med mulighet for takparkering innenfor formål S1 vil medføre en økning av antall parkeringsplasser innenfor planområdet i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende bestemmelse tillater maksimalt 340 p-plasser (1,25 x 27 196 m2 næringsområde) innenfor planområdet. Planendringen tillater en økning på 45 p-plasser for næringsformål fra 340 til 385 p-plasser.

På gjeldende plankart er parkeringsplassene vist, og bestemmelsene setter krav om at plassene skal etableres som vist på terreng. I planendringen fjernes parkeringsplassene på plankartet og tilhørende bestemmelse.

Inn/utkjøringspiler:

Plassering og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon med parkeringshus innenfor S1.

Bebyggelse:

I gjeldende bestemmelser er det kun tillatt med parkering på terreng og i kjeller/sokkel.

Parkeringshus over flere plan er ikke i tråd med gjeldende bestemmelse.

Planendring åpner opp for etablering av parkeringshus i 3 plan med mulighet for takparkering innenfor formål S1.

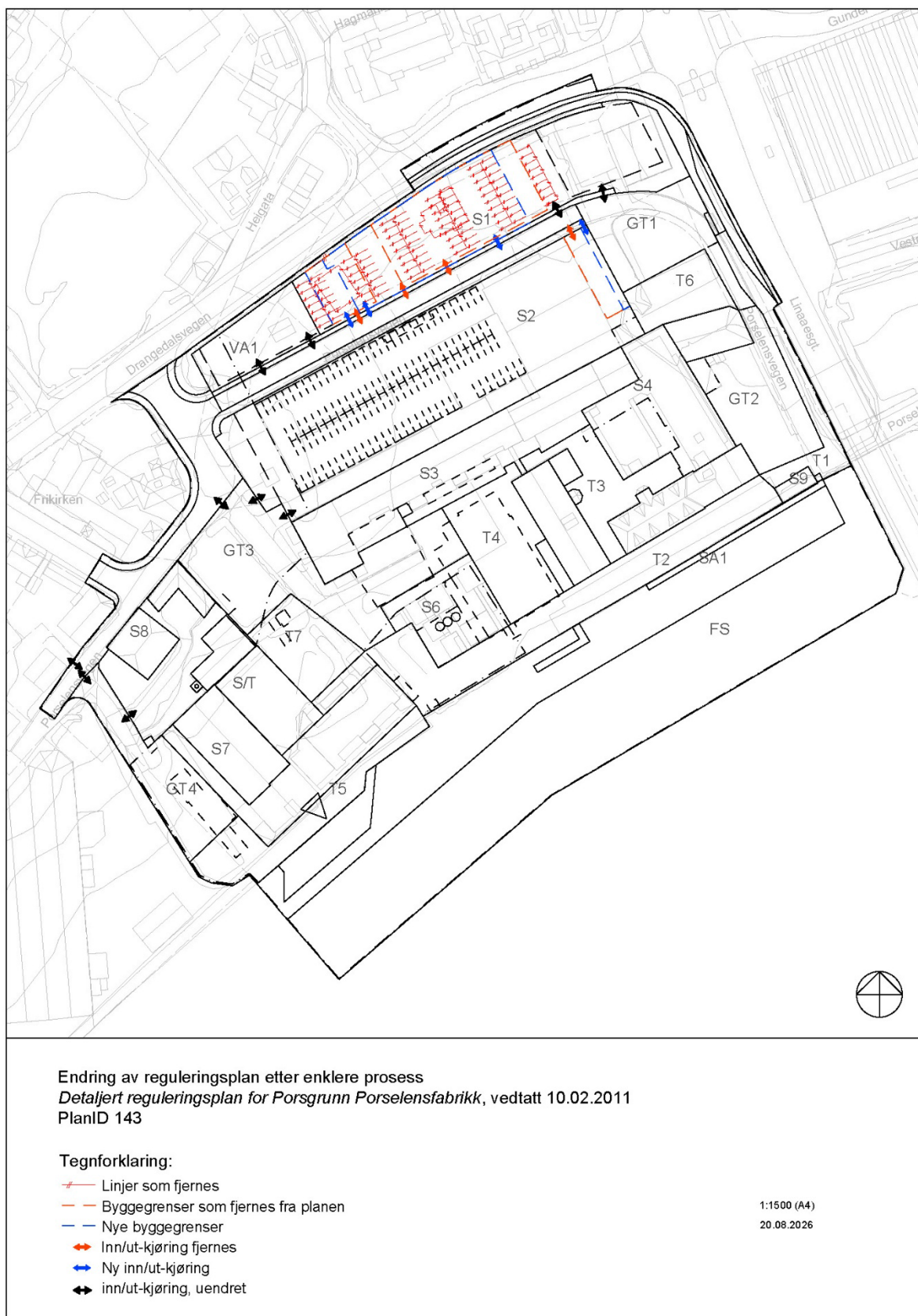
Byggegrenser:

Fotavtrykket til foreslått parkeringshus er ikke i henhold til byggegrenser vist på gjeldende plankart.

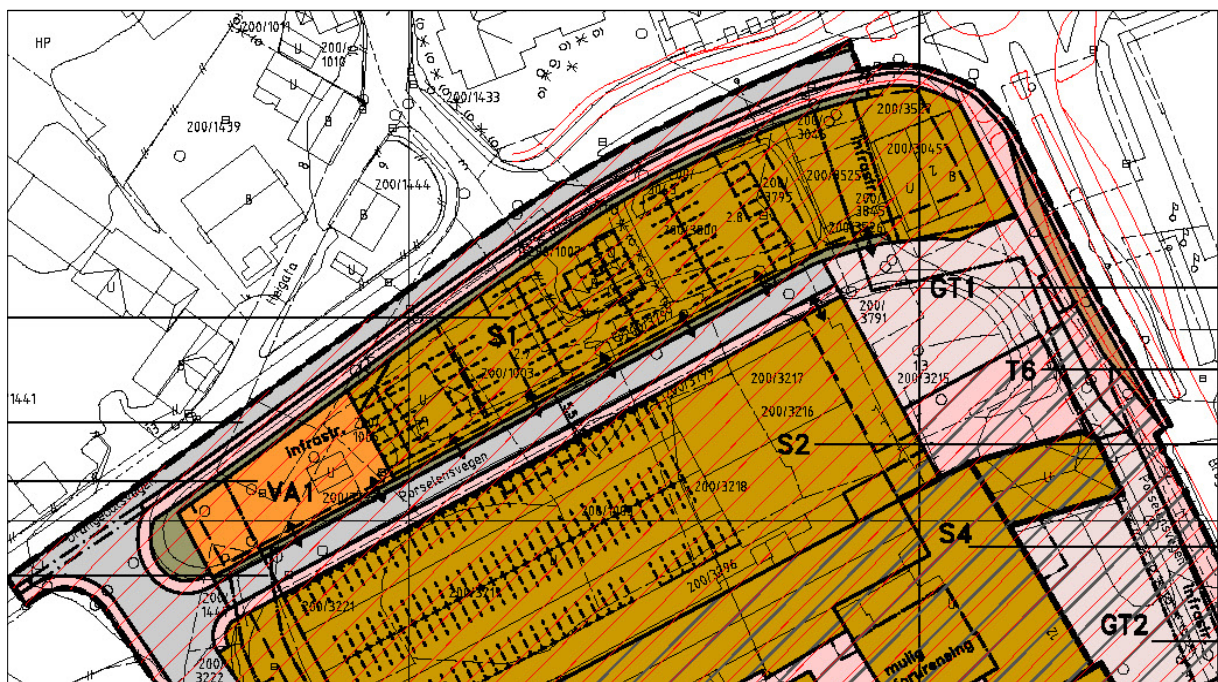
Nytt tilbygg på eksisterende bygningsmasse (panterom) går ut over byggegrenser vist i gjeldende plankart. Byggegrensene i planendringen er justert iht. ny situasjon, med parkeringshus innenfor formål S1 og panterom i formål S2.

Forslag til endringer på plankart

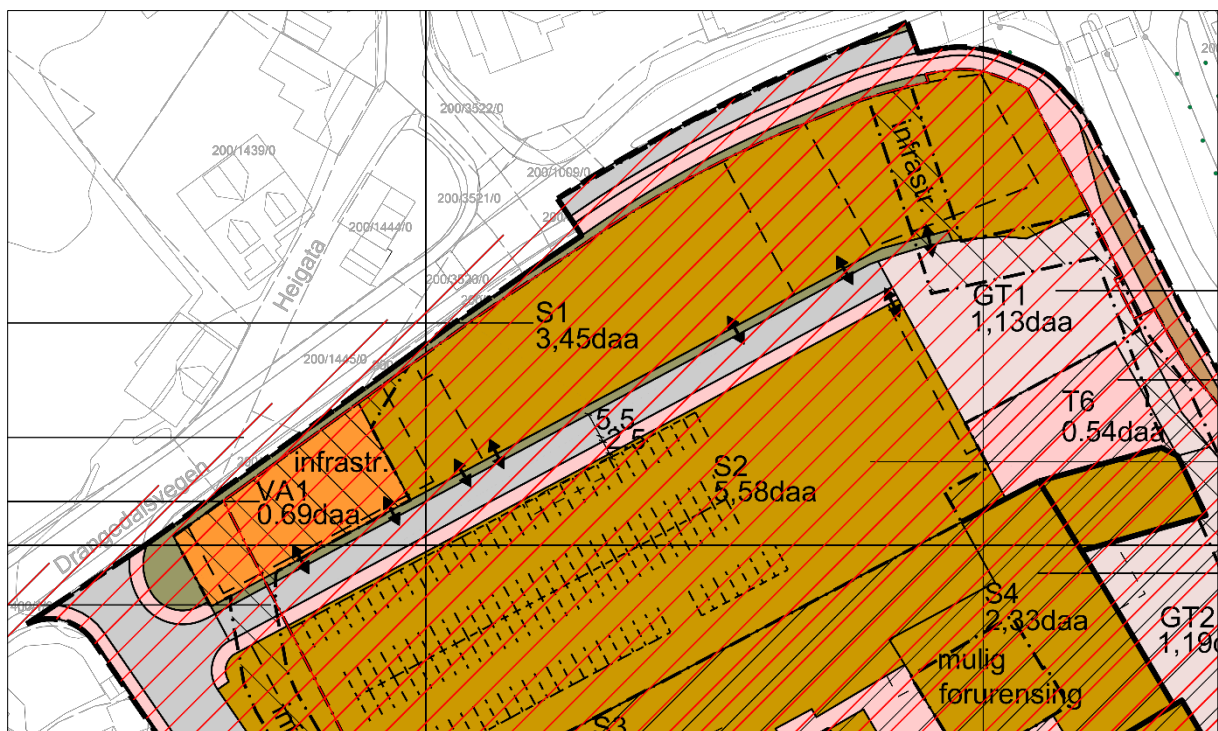
- Byggegrenser innenfor formål S1 og S2 endres slik at det tillates etablering av parkeringshus og panterom.
- Fjerne bygg vist med formålslinje; *bygg som skal fjernes*, innenfor S1.
- Fjerne parkeringsløsning vist på plankart innenfor formål S1.
- Plassering og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon med parkeringshus.



Kart som viser planendringene det søkes om.



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planændring

Forslag til endringer i bestemmelsene

§ 2. Fellesbestemmelser

2.15 Parkering

For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m² gulvflate

Erstattes med:

For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 196 p-plasser innenfor formål S1 og VA1, for resten av planområdet tillates inntil 189 p-plasser for slik virksomhet.

2.15.1

I område S1 tillates etablering av parkering på terreng, som vist på plankart.

Erstattes med:

I område S1 tillates etablering av parkering på terreng, og i parkeringshus med mulighet for takparkering.

§ 3. Byggeområder

3.5 Område S1

2. Bebyggelsen i område S1 skal bygges over parkering i sokkeletasje / kjeller. Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Erstattes med:

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Endringene oppfyller kravene til å behandles etter forenklet prosess.

Natur og friluftsområder (pkt. 1 i 52-031)

Planendringen påvirker ingen arealer regulert til natur- og friluftsliv.

Området som omfattes av reguleringsendringen er regulert til sentrumsformål og benyttes til parkering og manøvreringsareal i dag.

Jf. Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ikke registrert naturvernområder, naturtyper eller arter innenfor området som omfattes av endringen.

Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsjnteresser.

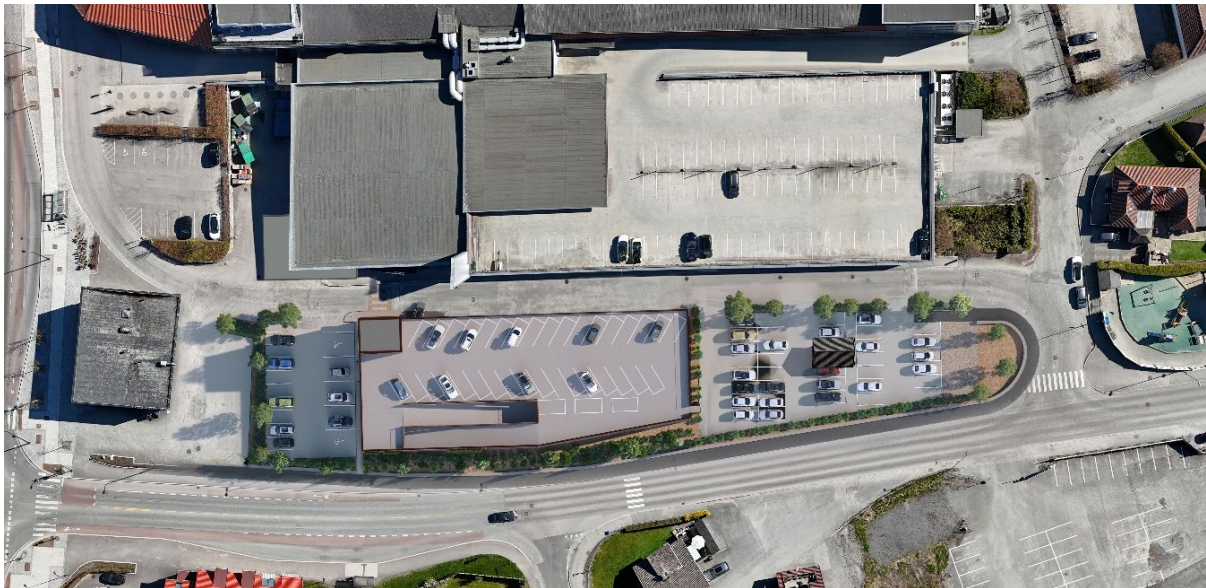
Hoveddrammene i planen (pkt. 2 i 52-031)

Området som omfattes av reguleringsendringen er regulert til sentrumsformål i gjeldende plan.

Formålet og avgrensningen opprettholdes i reguleringsendringen.

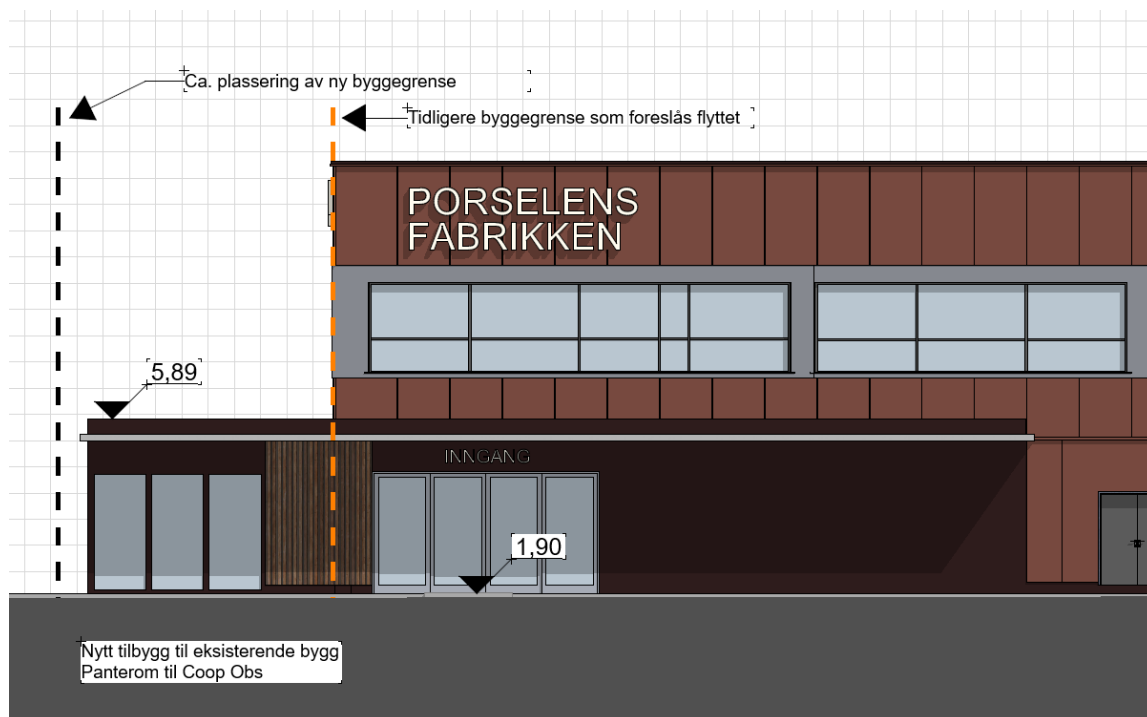
Byggegrenser

Innenfor S1 og S2 foreslås det å justere disse noe. Ved parkeringshuset flyttes byggegrensen 1m ut til formålsgrensen mot Porselensvegen. I tillegg tilpasses byggegrensen mot øst og vest, slik at den følger foreslått plassering av parkeringshuset. Byggegrensen som ligger vest for parkeringshuset, innskrenkes slik at det opprettholdes et mellomrom mellom p-hus og evt. et fremtidig bygg lenger vest.



Visualisering som viser plassering av parkeringshus og pantehus

Øst på fasaden innenfor S2, foreslås det å tilpasse byggegrensen til nytt panterom.
I figuren under er det illustrert hvordan panterommet er plassert, med justert byggegrense.



Visualiseringer som viser plassering av panterom med gjeldene byggegrense og forslag til endring av denne

Virkningene av endringene med tanke på justerte byggegrenser er ubetydelige og påvirker ikke hoveddrammene i planen.

Parkering og trafikkforhold

I henhold til gjeldende plan er det tillatt med maksimalt 340 p-plasser innenfor planområdet jmf. bestemmelse 2.15; For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m²

gulvflate. Planendringen legger opp til en økning på 45 plasser, totalt 385 p-plasser innenfor planområdet.

Påvirkningen på trafikksituasjonen i området er vurdert i Asplan Viak sin trafikkanalyse. I analysen sammenlignes det reguleringsendringen åpner opp for med dagens situasjon, og ikke hva gjeldende reguleringsplan tillater. Gjeldende reguleringsplan har en restkapasitet på 23 parkeringsplasser som i dag ikke er etablert i området. Differansen mellom gjeldende plan og forlag til planendring vil være mindre enn det som blir vurdert i trafikkanalysen.

Trafikkanalysen vurderer at etablering av parkeringshuset ikke vil medføre trafikale konsekvenser som gjør planforslaget uegnet, forutsatt at intern trafikkløsning og trafiksikkerhet for gående ivaretas i videre detaljering av prosjektet. For utfyllende informasjon se vedlagt trafikkanalyse.

Trafikksituasjonen i området vil i liten grad endres som følge av økningen av antall parkeringsplasser, og organiseringen av disse.

Endringene beskrevet over vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen.

Endringene er ikke i strid med nasjonale, eller viktige regionale interesser og vurderes å være innenfor det som kan behandles etter forenklet prosess.

Gjennomføring av planen (pkt. 3 i 52-031)

Planendringen vil ikke påvirke resten av planen.

Andre virkninger av planendringen

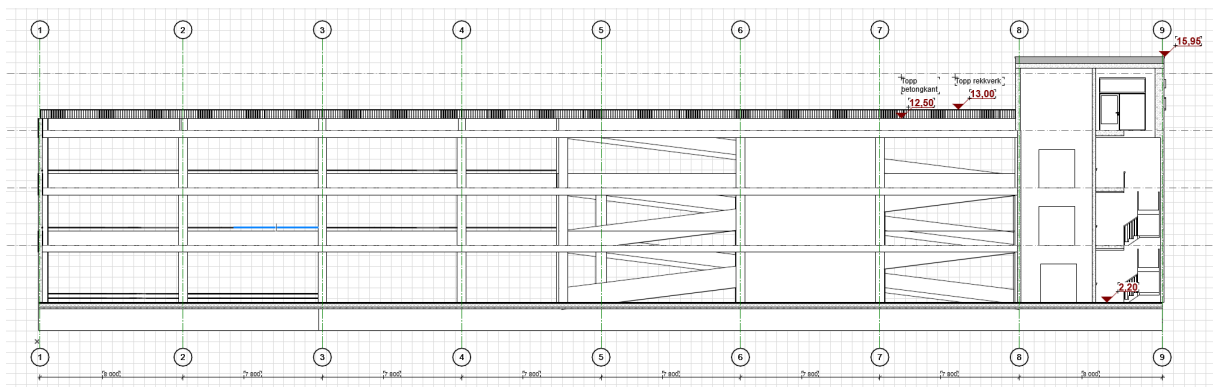
Grønnstruktur

Etablering av parkeringshus vil medføre at 9 stk. trær i trerekka langs Porselensvegen må sannsynligvis fjernes. I henhold til gjeldene bestemmelser i plan skal det redegjøres for bevaring/fjerning av eksisterende vegetasjon i byggesøknad. Trærne som blir berørt som følge av tiltaket skal erstattes med tilsvarende antall nye trær andre steder i planområdet (se forslag til plassering på vedlagt illustrasjonsplan).

Langs fasaden på parkeringshuset mot Porselensvegen skal formålet med grøntareal opprettholdes og det foreslås å etablere vegetasjon med blant annet klatreplanter for å opprettholde det grønne uttrykket i gateløpet.

Bebyggelse

Planendringen tillater parkering på tak. Takparkering vil ikke være synlig fra bakkenivå. Visualiseringene viser at uttrykket på p-huset vil være i tråd med gjeldende bestemmelser om at bebyggelsen skal understreke gateløpet i Drangedalsvegen. Det er utarbeidet illustrasjoner, snitt og forslag til materialbruk som viser at planlagt bygg forholder seg til omgivelsene og krav i gjeldene plan, se vedlegg 07.



Snitt av parkeringshus med byggehøyder i iht. bestemmelsene i gjeldene plan.



Visualisering som viser ny hovedinngang og panterom



Visualisering som viser foreslått parkeringshus, parkering og panterom/inngangsparti

Områdestabilitet

GrunnTeknikk AS har foretatt innledende geotekniske vurderinger knyttet til grave- og fundamenteringsforhold av planlagt tiltak med parkeringshus. Det er utført innledende vurdering av områdestabiliteten etter NVEs veileder 1/2019.

Områdestabiliteten for planlagt tiltak vurderes innledningsvis som tilfredsstillende så lenge tiltaket ikke forverrer eksisterende stabilitetsforhold (antatt tiltakskategori K1). Ved evt. høyere tiltakskategori, kan det bli aktuelt med vurdering av utløpsområder og soneutredning. Dette må vurderes og dokumenteres i en egen utredning iht. NVE 1/2019.

Det er anbefalt å benytte å fundamenterer tiltaket på spissbærende peler til fjell. Dette gir en tilnærmet setningsfri konstruksjon. Dette følges opp i den videre byggesaken.

Flom

Parkeringshus, rampe for varelevering og tilbygg ved nytt inngangsparti, ligger innenfor henssynssone for flom. Gjeldende bestemmelser sikrer at bygningskonstruksjonene innenfor hensynssonen skal ta hensyn til dette.

P-huset vil ligge på ca. kote + 2,2 og skal forholde seg til bestemmelsen om at bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler vann, skal bygges over + 2,6. Det samme vil gjelde for pantehus i øst. Dette følges opp i den videre byggesaken.

Porselensfabrikken Næringspark har allerede rutiner og beredskapsplan for planområdet da de fleste bygningene innenfor planområdet ligger under kote 2,6. Nye tiltak vil inngå i disse rutinene og planlegges slik at de oppfyller kravene i gjeldende bestemmelser.

Overvannsplanen som er utarbeidet av Prosjektil for å vurdere påvirkning av tiltaket, konkluderer med at den planlagte utbyggingen vil ikke øke avrenningskoeffisienten på tomten. Overvannet håndteres dermed forsvarlig på egen tomt i tråd med gjeldende retningslinjer.

Infrastruktur

Parkeringshus og varelevering i vest ligger tett på hensynssone for infrastruktur.

Gjeldende bestemmelse sikrer at tiltak i denne sonen skal planlegges i samråd med kommunen: *Tiltak i hensynssone B skal planlegges i samråd med kommunen - med særlig hensyn til infrastruktur i grunnen. Tiltak i området skal gjøres slik at det kommunens behov for atkomst, drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg ivaretas på en god måte.*

Det har vært dialog med kommunalteknikk i Porsgrunn kommune som godkjenner videre parkering innenfor VA1 slik det åpnes opp for i gjeldende bestemmelser. Det har også vært dialog rundt inngrep i areal avsatt til hensynssone infrastruktur. Fundament for ny rampe for varelevering i vest vil etableres slik at den ikke vil komme nærmere eksisterende VA-ledninger enn 4 meter. Fundamentering for p-hus (peler) vil ligge 2-4 m fra eksisterende VA-ledninger og følges opp i den videre byggesaken.

ROS-analyse

Planendringen fører med seg kun små endringer i forhold til gjeldende plan og det er lav risiko knyttet til planendringen. Det mest sannsynlige scenarioet er flom/ stormflo. Dette vil likevel ikke føre til større risiko enn i dag i og med at ny bebyggelse under flomsoneen må tåle oversvømmelse iht. gjeldende planbestemmelser. De mest alvorlige hendelsene som kan oppstå er knyttet til skred, men det er liten sannsynlighet for dette. Trafikksituasjonen blir lite forandret og dermed er sannsynligheten for en økning i ulykkestallene liten. Det er derfor lav risiko knyttet til trafikkulykker.

Planfaglig vurdering, oppsummering

Foreslåtte tiltak og forslag til planendringer anses å være i tråd med kravene til hva som omfattes av reguleringsendring etter enklere prosess da disse endringene;

- ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Planendringen legger til rette for et nytt parkeringshus og et mindre tilbygg på eksisterende bygningsmasse innenfor S1 og S2. Ingen formålsgrenser endres og hoveddrammene i planen beholdes. Etablering av parkeringshus vil medføre en økning på 45 p-plasser i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Fotavtrykket til parkeringshuset og tilbygg med panterom medfører at byggegrensene må justeres noe.

Virkningene av planendringen er godt belyst.

Det er utarbeidet **Trafikkanalyse** for å belyse virkningene av den økte parkeringskapasiteten planen åpner for. (Asplan Viak) Denne vurderer at etablering av parkeringshuset ikke vil medføre trafikale konsekvenser som gjør planforslaget uegnet.

Det er utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering knyttet til å grave- og fundamenteringsforhold av planlagt tiltak (GrunnTeknikk AS). **Områdestabiliteten** for planlagt tiltak er vurdert som tilfredsstillende så lenge tiltaket ikke forverrer eksisterende stabilitetsforhold (antatt tiltakskategori K1).

Det er laget en **overvannsplan** for vurdering av om planendringen får betydning for flomsituasjonen i området (Prosjekttil Sør). Rapporten konkluderer med at tiltaket planendringen legger til rette for ikke vil øke avrenningskoeffisienten på tomten. Overvannet håndteres dermed forsvarlig på egen tomt i tråd med gjeldende retningslinjer.

Det er utarbeidet tegninger og visualiseringer av nye **bygg** som viser at disse forholder seg til gjeldende bestemmelser jmf. krav om å hensynta omgivelsene (STED og TOR entreprenør).

Det er utarbeidet en forenklet **ROS-analyse** som redegjør for Risiko og Sårbarhet ved planendringen (Feste). Planendringen fører med seg kun små endringer i forhold til gjeldende plan og det er lav risiko knyttet til planendringen.

Vedlegg

- 01 Reguleringsbestemmelser
- 02 Reguleringsbestemmelser, endringer markert
- 03 Plankart
- 04 Plankart, endringer markert
- 05 Sosi-fil, endringer
- 06 Illustrasjonsplan, FESTE
- 07 Tegninger og illustrasjoner, STED og Tor Entreprenør
- 08 Illustrasjonsplan med sporing, FESTE og Asplan Viak
- 09 Overvannsplan, Prosjektil AS
- 10 Geotekniske vurderinger, Grunnteknikk AS
- 11 Trafikkanalyse, Asplan Viak
- 12 Forenklet ROS-analyse, FESTE
- 13 Referat oppstartmøte, 05.08.26
- 14 Notat til oppstartsmøte for planendring, 05.08.26