



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	22/14594-9
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	18.04.2023

---

## Forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, planID 2007 – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Grenlandsporten, datert 1.3.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Lønnebakke, PlanID 1113, vedtatt 14.3.2019. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 1.3.2023
2. Forslag bestemmelser, datert 1.3.2023
3. Forslag planbeskrivelse, datert 1.3.2023
4. Forslag illustrasjonsplan
5. Merknader til varsel om oppstart
6. Merknadsbehandling v/ forslagsstiller
7. Varsel om planoppstart
8. Formannskapet - Etablering av dagligvarehandel på Lønnebakke
9. Oppstartsmøte referat
10. Handelsanalyse, datert 12.11.2018

**Forslagsstiller:** Lønnebakke eiendom AS

**Plankonsulent:** COWI AS

### Viktige punkter i saken

- Hensikten med planarbeidet er å åpne for etablering av dagligvareforretning ved Grenlandsporten.
- Planforslaget er i tråd med formannskapets vedtak datert 27.1.2022, sak 6/22, som vedtok at det kunne startes opp et planarbeid med mål om å legge til rette for etablering av en dagligvarebutikk på Lønnebakke.
- Offentlige myndigheter varsler innsigelse til planarbeidet og viser til statlige føringer og regional plan for samordna transport og planlegging i Grenland. Langangen velforening stiller seg positiv til planforslaget.

### Bakgrunn for planforslaget

Lønnebakke Næringsområde ønsket ved reguleringen av området i 2015-2019 å etablere en dagligvarebutikk på Lønnebakke. Hensikten var å betjene servicepunktet på E18, næringsområdet, gjennomgangstrafikken, hyttebeboere samt lokalbefolkningen i Langangen. Det ble fremmet innsigelser til planforslaget knyttet til handel, og etter behandling av saken hos Statsforvalteren og senere Kommunal- og moderniseringsdepartementet ble muligheten for en dagligvareforretning tatt ut av reguleringsplanen. I departementets uttalelse het det bl.a. «En dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> på Lønnebakke vil etter departementets vurdering konkurrere med Langangen som

lokalsenter. En detalj- eller dagligvarehandel her vil være bilbasert, og ikke tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter».

Ulike forsøk på å drive lokalbutikk i Langangen, innenfor arealet satt av til lokalsenter, har de senere årene endt i konkurs og nedleggelse. Dette viser at kundegrunnlaget og plasseringen ikke er tilstrekkelig/optimal for å drifte en dagligvarebutikk. I dag er det etablert en byggevareforretning i lokalet til de tidligere lokalbutikkene.

Formannskapet vedtok den 27.1.2022, i sak 6/22, at det gjennom en detaljregulering kunne legges til rette for etablering av et varig dagligvaretilbud på Lønnebakke. Dette for å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter. Planforslaget følger opp dette vedtaket.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ligger nord for tettstedet Langangen i Porsgrunn kommune, ca. 10 km sørøst for Porsgrunn sentrum, og nær grensen til Larvik. Langangsfjorden ligger vest for området. Planområdet er avgrenset mot ny E18 i sør, og er en del av Lønnebakke næringsområde.

Planområdet dekker et areal på 55.400 m<sup>2</sup>, som ferdig utviklet vil bli et viktig punkt på E18 mellom Oslo og Kristiansand for lokalbefolkningen, hyttefolket, Lønnebakke logistikk- og næringsområde og gjennomgangstrafikken på selve veien.



### **Beskrivelse av planforslaget:**

Innenfor planområdet vil det være lagt til rette for en dagligvareforretning på inntil 1500 m<sup>2</sup> inkl. lager. Dagligvareforretningen skal etableres på felt BAA1, BAA2 eller BAA5, som fremgår av forslag til plankart og bestemmelser.

Formål og bestemmelser for feltene som er angitt i tidligere reguleringsplan (Lønnebakke næringsområde, planID 1113) videreføres uten endring. Dette omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse herunder Industri-, handverks og lagervirksomhet (1300), Kontor (1310), Hotell / overnatting (1320), Bevertning (1330), Industri (1340), Bensinstasjon / veiserviceanlegg (1360), Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560), Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590).

### Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### Planstatus

#### *Kommuneplanens arealdel*

Langangen ligger utenfor bybåndet, og tetthetskrav knyttet til lokalsentersonen på 500 meter er vurdert som u hensiktsmessig. Lokalsenterformålet i Langangen er i stedet noe utvidet for å tilrettelegge for framtidig utvikling av lokalsenteret.

### *Gjeldende reguleringsplaner*

Reguleringsplan for Lønnebakke, planID 1113.

For nærmere beskrivelse av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 vises det til planbeskrivelsen.

### **Varsel om oppstart – merknader**

Planoppstart ble varslet i avis og per brev, med høringsfrist 3. februar 2023. Innen høringsfristen utløp hadde forslagsstiller mottatt 6 merknader, hvorav 3 med varsel om innsigelse. De som kom med merknad var:

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune 03.02.2023
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 01.02.2023
3. Statens Vegvesen – Transport og samfunn 01.02.2023
4. Grenlands Næringsforening 03.02.2023
5. Bane NOR 27.01.2023
6. Langangen Vel 03.02.2023

Merknadene er å lese i sin helhet i vedlegg 5. I vedlegg 6 har forslagsstiller oppsummert og kommentert merknadene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 varslers Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, og Statens vegvesen innsigelse til planforslaget, som vurderer planforslaget til å være i strid med nasjonale og regionale interesser.

Statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland) er lagt til grunn for vurderingene. Det vises i merknadene til tidligere behandling av tidligere planforslag 27.04.2018, og til vedtak i Kommunal og moderniseringsdepartementet 15.04.2020.

Rådmannen vurderer at forslagsstiller har gitt utfyllende kommentarer til de mottatte merknadene, og slutter seg til disse. Ytterligere kommentarer fra rådmannen fremgår av vurderingen under.

### **Planforslaget:**

Planforslaget er grundig beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg består planforslaget av plankart og reguleringsbestemmelser. Som grunnlag for utarbeidelsen av planforslaget er flere tema utredet, hvor en kort oppsummering av disse fremkommer i planbeskrivelsen.

I forhold til gjeldende reguleringsplan for næringsområdet er det kun dagligvareforretning som er nytt i planforslaget. De fleste tema er dermed allerede redegjort for i forrige planrunde, og innarbeidet i dette planforslaget. Dette gjelder: grunnforhold, støy, biologisk mangfold, trafikk, miljø og overvann, arkeologi og vann og avløp.

### **Rådmannens vurdering**

Langangen er i dag et lokalsenter uten dagligvarebutikk, og med relativt sett ganske lang vei til nærmeste dagligvarebutikk, enten Larvik eller Porsgrunn ved Moheim. For å bli et mer robust lokalsamfunn bør Langangen sikres et mer varig dagligvaretilbud enn hva som har vært situasjonen de siste årene. Historien viser at Langangen som tettsted alene ikke er stort nok til å danne kundegrunnlaget som må til for at en dagligvare skal overleve over tid. Private aktører har prøvd seg uten å lykkes, og de store dagligvarekjedene uteblir. I dag har ikke Langangen noe tilbud, og der hvor butikken lå sist (innenfor lokalsenterformålet) er det i dag en byggevarebutikk. Nedleggelse og flytting av butikken i takt med utviklingen av E18 viser at en dagligvare trenger et større kundegrunnlag enn Langangen alene (465 innbyggere per 1.1.2022). Lønnebakke peker seg dermed ut som det naturlige stedet å legge en ny dagligvare.

Å tilby lokalbefolkningen et tilbud på Lønnebakke/Grenlandsporten vurderes derfor som robust og bærekraftig. Langangens innbyggere vil da få et dagligvaretilbud i Langangen, som igjen kan være en viktig premisse for å lykkes med realisering av de to boligområdene Solheim og Halvarp, styrke skolen, det lokale idrettslaget og lokalsamfunnet for øvrig. Samtidig viser handelsanalysen til fylkeskommunen at en etablering av en dagligvare på Lønnebakke gir kortere innkjøpsreiser for befolkningen i Langangen, som dermed vil bidra til reduksjon i utslipp av klimagasser. Langangen velforening er tydelig i sin merknad, og støtter planforslaget.

Rådmannen ser at forslagsstiller viser avstand fra de ulike boligområdene til Lønnebakke både i luftlinje og måling langs vei. Reell avstand er ca. 1 km fra dagens lokalsenter, som for mange vil bety bruk av bil når det skal handles. Likevel er gang- og sykkelveinettet etablert mellom

Langangen og Lønnebakke, og flere har gått til innkjøp av el-sykler de senere år. Myke trafikanter er dermed sikret i planforslaget.

#### *Estetikk*

Planforslaget viderefører premissene i gjeldende plan. Bygningene skal ha god estetisk utforming basert på bruk av varige materialer. Byggene skal være tilgjengelig for alle. Fleksibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov.

#### *ROS-analyse*

Rådmannen vurderer ROS-analysen til å være tilfredsstillende beskrevet, hvor viktige tiltak er foreslått sikret i bestemmelsene.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Det vurderes ikke å være behov for utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planlagte tiltak. Planforslaget vil dermed ikke utløse økonomiske bidra fra kommunen. Økt sysselsetning vurderes som en positiv konsekvens.

#### *Miljømessige konsekvenser for kommunen*

Etablering av dagligvaretilbud på Lønnebakke i Langangen bidrar til å redusere antallet lengre kjøreturer til og fra dagligvaretilbudet Langangens innbyggere i dag benytter, som er positivt med tanke på reduksjon i klimagassutslippet.

#### **Konklusjon**

For å styrke Langangen som tettsted og lokalsenter er det viktig å få på plass et varig og godt dagligvaretilbud. Rådmannen vurderer at planforslaget, som bygger på prinsipløsningene i gjeldende reguleringsplan, er tilfredsstillende utredet og gjennomført. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.