

Arkivsak: 23/23796
PlanID: 2017

Detaljregulering for Drangedalsvegen 102-116

Planbeskrivelse



Dato: 26.09.2024

Rev. 11.11.2024, rev. 27.05.2025

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Innholdsfortegnelse:

1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Opplysninger om forslagsstiller	4
1.3 Utbyggingsavtale	4
1.4 Krav om konsekvensutredning	4
2. Planforutsetninger	5
2.1 Retningslinjer, lover og forskrifter	5
2.2 Regionale føringer	5
2.3 Kommunale rammer og føringer	6
3. Eiendomsforhold	8
4. Beskrivelse av planområdet	9
4.1 Beliggenhet	9
4.2 Dagens situasjon	9
4.3 Tilknytning til infrastruktur	9
4.4 Trafikk og trafiksikkerhet	10
4.5 Naturmangfold	10
4.6 Landskap	10
4.7 Kulturminner og kulturmiljø	10
4.8 Friluftsliv	11
4.9 Vannmiljø	12
4.10 Grunnforhold	12
4.11 Barn og unges interesser	12
4.12 Universell utforming	12
4.13 Veitrafikkstøy	13
4.14 Grunnforurensning	13
4.15 Luftforurensning	14
5. Planprosess og medvirkning	15
5.1 Oppstartsmøte	15
5.2 Varsel om oppstart av planarbeid	15
6. Innkomne merknader til varsel om planarbeid	15
7. Beskrivelse av planforslaget	23
7.1 Planforslaget	23
7.2 Arealbruk	23
7.3 Mulighetsstudie	23
7.4 Beskrivelse av planforslaget	25
7.5 Tilknytning til infrastruktur	28
7.6 Trafikk og trafiksikkerhet	29
7.7 Parkering	29
7.8 Naturmangfold	29
7.9 Landskap	31
7.10 Sol/skygge	32
7.11 Friluftsliv	32
7.12 Energiforsyning	33

7.13	Grunnforhold	33
7.14	Støy	34
7.15	Vannmiljø	34
7.16	Barn og unges interesser	34
7.17	Universell utforming	34
7.18	Kriminalitetsforebygging	35
7.19	ROS-analyse	35
7.20	Rekkefølge- og dokumentasjonskrav	36
8.	Vedlegg	36

Oppdragsgiver: Drangedalsvegen 106 AS
 Oppdragsgivers kontaktperson: Mathias Aasland
 Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
 Kontaktperson hos plankonsulent: Olav Backe-Hansen

3	27.05.2025	Revisjon 2	Olav Backe-Hansen
2	11.11.2024	Revisjon 1	Olav Backe-Hansen
1	26.09.2024	Planbeskrivelse	Olav Backe-Hansen
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikt med planen

Drangedalsvegen 106 AS eier eiendommene gnr. 200 bnr. 1453, 2779, 2781 og 2782 og har inngått avtale med Drangedalsvegen 102 AS om kjøp av deler av eiendommen gbnr. 200/2786.



Fig. 1: Kartutsnitt av aktuelle eiendommer. Eiendommene som eies av Drangedalsvegen 106 AS er vist med rød stiple linje

Hensikten med planen er å legge til rette for at gjeldende reguleringsformål for Porsgrunn Næringspark (planID 128) også skal gjøres gjeldende for eiendommene gnr. 200 bnr. 2779, 2781 og 2782. Dette vil gi bedre utnyttelse av området, og bidra til en fortetting i et eksisterende næringsområde. Planen innebærer utvidelse av eksisterende formål i planID 128 på ca. 2640 m². Eksisterende kommunale pumpestasjon planlegges flyttet til eiendommen gbnr. 200/1453, som også eies av Drangedalsvegen 106 AS.

Det tas sikte på å videreføre samme byggehøyder og byggegrense mot sjø som i planID 128. Planen viderefører fortau langs Drangedalsvegen.

1.2 Opplysninger om forslagsstiller

Reguleringsplanen fremmes på vegne av Drangedalsvegen 106 AS. Planen er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

1.3 Utbyggingsavtale

Planen utløser krav om etablering av fortau. Det vil dermed være aktuelt å inngå utbyggingsavtale.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget innebærer en utvidelse av tillatt næringsareal som er langt mindre enn 15.000 m² bruksareal, og kommer dermed ikke under pkt. 24 i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. På denne bakgrunn vurderes at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. I gjeldende arealdel til kommuneplanen er området avsatt til eksisterende næringsvirksomhet.

2 RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET

2.1 Retningslinjer, lover og forskrifter

2.1.1 Forurensningsloven med tilhørende forskrift

Forurensningsloven har som formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, redusere mengde avfall og fremme en bedre avfallshåndtering. Miljødirektoratet og statsforvalteren mottar søknader om forurensning fra ulike virksomheter, og kan gi utslippstillatelse på nærmere vilkår.

2.1.2 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 20.09.95

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet.

2.1.3 Statlig planretningslinje for 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.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.1.4 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).

2.1.5 DSBs veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap for arealplanlegging

2.2 Regionale føringer

2.2.1 Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland), vedtatt 17.06.14.

Hovedmål:

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

2.2.2 Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027, vedtatt 14.12.2021

Planen viser hvordan vannregionen mener at forvaltning av vannmiljø og vannressurser bør foregå i et langsiktig perspektiv. Planen bygger på EU's vanndirektiv, og fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Planen inneholder også et tiltaksprogram.

2.2.4 Regional klimaplan for Telemark 2019-2026, vedtatt 11.04.2019

Hovedmål:

- Telemark skal redusere sitt direkteutslipp av klimagasser med 30 prosent innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemark fylkeskommunes egen virksomhet skal redusere klimafotavtrykket sitt med 30% innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemarksamfunnet skal i 2026 være godt forberedt på og tilpasset til klimaendringene

2.2.5 Hovedvegnett for sykkel i Grenland, datert 13.11.2009

Planen er resultat av et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen, Telemark fylkeskommune og kommunene Bamble, Porsgrunn Skien og Siljan, med sikte på sikring og videreutvikling av et sammenhengende hovednett for syklist. Fylkesveg 356 Drangedalsvegen er vist som arm av blå hovedrute for sykkel i Grenland mellom Linaaes gate og Kulltangenbrua. Planen inneholder ikke prioriterte utbedringstiltak i nærheten av planområdet.

2.2.6 Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland, datert 15.05.2013, rev. 27.02.2014

Planen er resultat av et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen, Telemark fylkeskommune og kommunene Bamble, Porsgrunn Skien og Siljan, med sikte på sikring og videreutvikling av et sammenhengende hovednett for gående og syklende. Det er ikke vist tiltak i nærheten av planområdet.

2.3 Kommunale rammer og føringer

2.3.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 13.06.2019

Areadelen viser området med følgende formål og hensynssoner:

- Eksisterende næringsvirksomhet
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssone flomfare
- Hensynssoner for rød og gul støysoner
- Ytre hensynssone for brann-/eksplosjonsfare rundt Herøya industripark

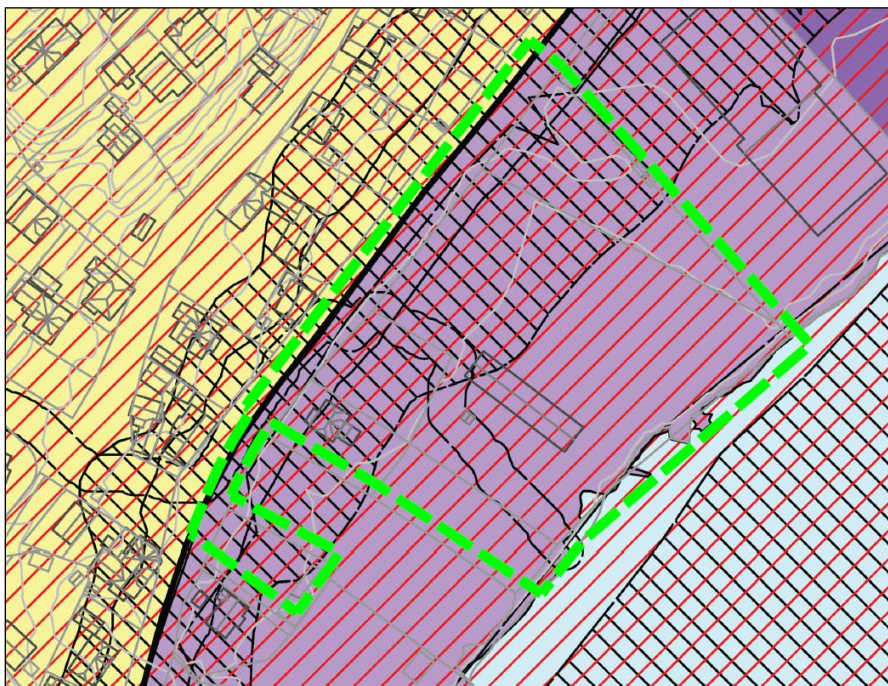


Fig. 2: Kommuneplanens arealdel. Avgrensning av planområdet er vist med grønn stiplet linje

Følgende bestemmelser fra kommuneplanens arealdel anses som særlig relevante for planen:

Arealdelens bestemmelse	Innhold i bestemmelsen
Pkt. 3.3.2.1. Flomfare	Ved planlegging og byggetiltak langs kysten skal sikkerhetsnivået tilsvarende DSBs estimer for havnivåstigning/stormflo (kotehøyde 2,7 moh) legges til grunn for nye byggverk. Metode for beregning av grense for flomhøyder langs fjorden framgår av ROS-analysen.
Pkt. 3.3.3.3. Ytre hensynssone for brann-/eksplosjonsfare	Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone.

2.3.2 Reguleringsplaner

Området er i dag regulert. Planforslaget vil erstatte de deler av gjeldende reguleringsplaner som planforslaget omfatter. Gjeldende reguleringsplaner er:

- Reguleringsplan Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.09.2001 – planID 128.
- Reguleringsplan for Knardalstrand, vedtatt 18.06.1985 – planID 103.

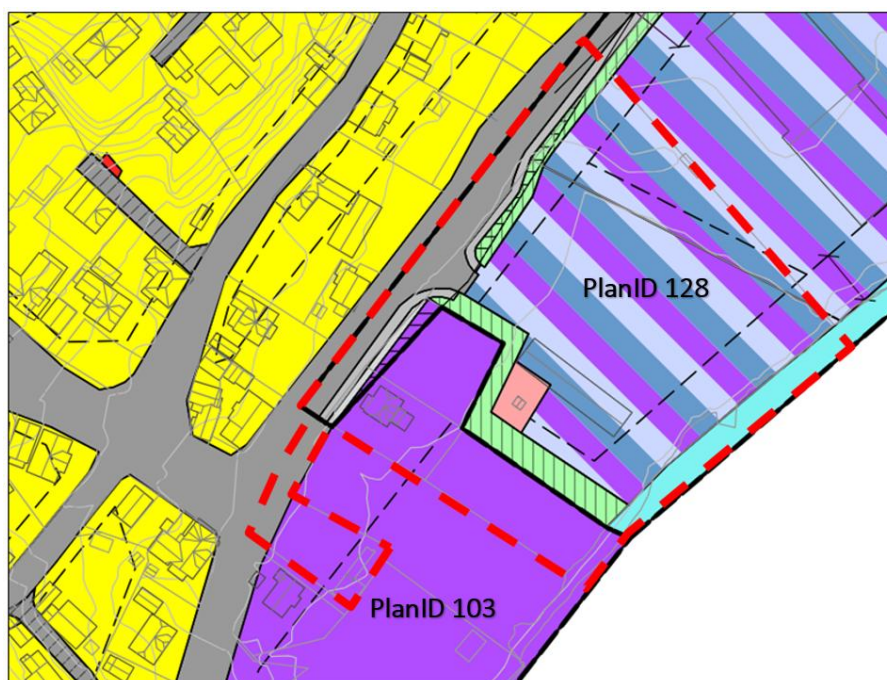


Fig. 3: Gjeldende reguleringsplaner. Avgrensning av planområdet er vist med rød stiplet linje.

Innenfor planID 128 er arealene regulert til:

- Bebyggelse for lett industri, verkstedvirksomhet, skipsrettet industri, lager-, transport- og håndverkstedsbedrifter, kontor og forretning.
- Parkbelte
- Kommunalteknisk anlegg

Innenfor planID 103 er arealene regulert til industri. Det er ikke reguleringsbestemmelser til denne planen.

3 EIENDOMSFORHOLD

Planforslaget omfatter følgende eiendommer:

Gårdsnr / bruksnr.	Adresse	Hjemmelshaver
Eiendommer helt eller i hovedsak innenfor planavgrensningen:		
200/2786	Drangedalsvegen 102	Drangedalsvegen 102 AS
200/2779	Drangedalsvegen 104	Drangedalsvegen 106 AS
200/2781	Drangedalsvegen 110	Drangedalsvegen 106 AS
200/2782	Drangedalsvegen 106	Drangedalsvegen 106 AS
200/1453	Drangedalsvegen 116	Drangedalsvegen 106 AS
Mindre deler av eiendommer innenfor planavgrensningen:		
502/2		Telemark Fylkeskommune
200/2784	Drangedalsvegen 90	Dione Eiendom AS
200/1451	Drangedalsvegen 108	Privat

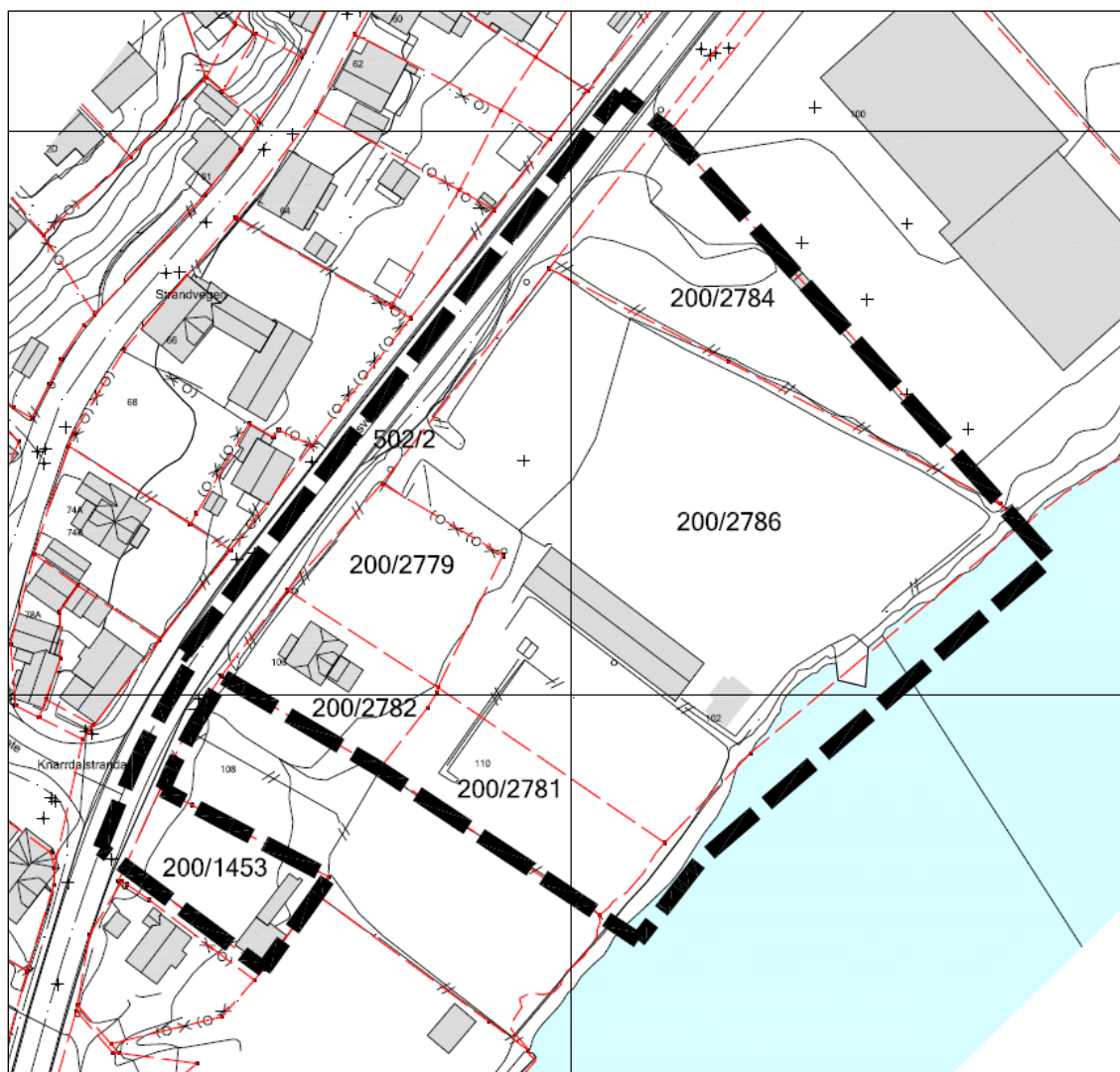


Fig. 4: Kartillustrasjon av planområdet med eiendomsgrenser

Planområdet er ca. 12 daa.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Området ligger mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva, som del av Porsgrunn Næringspark, ca. 300 m vest for Kulltangenbrua. Områder grenser til eksisterende boligbebyggelse på andre siden av Drangedalsvegen, og har eksisterende næringsområder mot øst og mot vest.

4.2 Dagens situasjon

Området blir i dag brukt til ulike typer næringsvirksomhet, hovedsakelig lager.



Fig. 5: Skråfoto av dagens situasjon, sett mot vest. Omtrentlig avgrensning av planområdet er vist med rød stiplet linje.

Arealene nærmere Kulltangenbrua er dels bygd ut, dels under utbygging til industri- og næringsvirksomhet i tråd med gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark.

4.3 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, overvann,)

Området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Det ligger en kommunal pumpestasjon inne på eiendommen gbnr. 200/2786. Plasseringen av denne gjør det vanskelig å utnytte de aktuelle arealene på en god måte. Pumpestasjonen planlegges derfor flyttet til eiendommen gbnr. 200/1453.

4.4 Trafikk og trafikksikkerhet

Av vegvesenets nettside framgår at Drangedalsvegen forbi planområdet har årsdøgnetrafikk (ÅDT) 4200 (2023), hvorav 24 % er lange kjøretøyer. Fartsgrensen er her 50 km/t.

Planområdet har i dag adkomst fra fylkesveg 356 Drangedalsvegen på to steder, ved Drangedalsvegen 100 (så vidt innenfor planområdet) og ved Drangedalsvegen 102. Det er også adkomst fra fylkesvegen til Drangedalsvegen 108, som ligger inneklemt mellom to av eiendommene i planen.

Drangedalsvegen 108 inngår ikke i planområdet. Det legges til grunn at eksisterende adkomst fra fylkesvegen skal opprettholdes.

Det er i dag regulert fortau langs fylkesvegen langs store deler av planområdet, men fortau er ikke opparbeidet på denne strekningen. Det er én bolig som har adkomst fra fylkesvegen på den aktuelle strekningen. De øvrige har adkomst fra Strandvegen (kommunal veg på nordsiden av Drangedalsvegen).

Drangedalsvegen trafikkeres av bussrute P5 (pendelrute Skien – Bølehøgda – Porsgrunn – Herre). For busser mot sentrum er det etablert bussholdeplass like utenfor innkjøringen til eiendommen gbnr. 200/2786. For busser fra sentrum er nærmeste bussholdeplass like på andre siden av Drangedalsvegen for nr. 106. Begge er bygd som kantstopp med ledelinjer.

4.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturtyper i eller i direkte tilknytning til planområdet. I forbindelse med planarbeidet er Asplan Viak engasjert til å foreta registrering av naturmangfold med fokus på fremmede arter. Under denne registreringen ble det ikke registrert naturtyper eller rødlistede arter, men det ble registrert en rekke uønskede fremmede arter. Se også pkt. 7.8 nedenfor.

4.6 Landskap

Utbyggingsområdet er en utfylt flate mot Porsgrunnelva, nedenfor fylkesveg 356 Drangedalsvegen. Arealene nedenfor fylkesvegen sørvest for Kulltangenbrua er i hovedsak i bruk til næring/industri.

På andre siden av vegen ligger et boligområde bestående i hovedsak av eneboligbebyggelse i hellende terreng mellom Drangedalsvegen og Ånnerødvegen. Ovenfor Ånnerødvegen stiger landskapet brattere opp til Skipperåsen, ca. 105 m.o.h.

På andre siden av Porsgrunnselva for planområdet ligger Herøya industriområde.

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. På riksantikvarens kart er det registrert en enebolig i Strandvegen 72 / Drangedalsvegen 104 som Sefrak-registrert, bygd i fjerde kvartal av 1800-tallet. Dette bygget er nå fjernet.

Eneboligen i Drangedalsvegen 106 framstår i seg selv ikke som et bygg det er viktig å bevare, og det inngår ikke som del av et helhetlig bygningsmiljø. Bygget benyttes i dag til kontor. Bevaring av dette bygget vil stå i veien for planlagt utvikling av området.



Fig. 6: Bygning i Drangedalsvegen 106

En god del av boligene på andre siden av fylkesvegen er Sefrak-registrert, i hovedsak fra slutten av 1880-tallet/begynnelsen av 1900-tallet. Disse ligger utenfor planområdet.

Fylkeskommunen har vurdert det som lite sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i planområdet. Det er ikke stilt krav om arkeologisk registrering i forbindelse med planarbeidet.

4.8 Friluftsliv

Området er ikke tilgjengelig som friluftsområde. Et område øst for planområdet, langs Porsgrunnselva, er av kommunen kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Deler av dette området framstår som et ikke tilgjengelig friluftsområde etter at nytt bygg for Norner er etablert.

Et større område på Skipperåsen er også kartlagt som svært viktig friluftsområde.

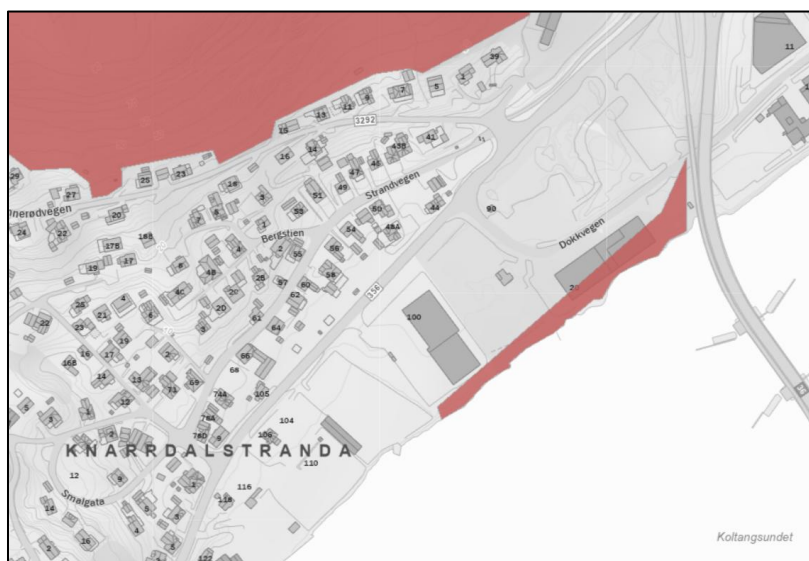


Fig. 7: Kartlagte friluftsområder i nærheten av planområdet (kilde: naturbase.no)

4.9 Vannmiljø

Planområdet ligger ved Frierfjorden vannforekomst, som er i vannkategori kystvann, innenfor Skien – Grenlandsfjordene vannområde. Vannforekomsten omfattes av Regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027. Tilstanden i denne vannforekomsten er klassifisert som moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Det er satt mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand i 2027-33.

Vedtatt tiltaksprogram inneholder en rekke tiltak for denne vannforekomsten, med ulik status fra foreslått til ferdig. Tiltakene handler i hovedsak om kartlegging og opprydding av forurensning fra havner og industri- og verftsvirksomhet langs sjøen, oppgradering av avløpsnett fra spredt bebyggelse og reduksjon av diffus avrenning fra dyrka mark.

4.10 Grunnforhold

Utbyggingsområdet ligger under marin grense, og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. NGUs løsmassekart indikerer at grunnforholdene i hovedsak består av elve- og bekkeavsetning (markert med gult på kartutsnitt nedenfor). Det er ikke kartlagt faresone for kvikkleire innenfor planområdet.

I forbindelse med planarbeidet er Geoteknikk AS engasjert til vurdering av områdestabilitet for planområdet.



Fig. 8: Utsnitt av løsmassekart (Kilde: NGU)

4.11 Barn og unges interesser

Området er et næringsområde, og er i dag ikke tilgjengelig som leke/uteoppholdsareal. Vannfronten er ikke tilgjengelig for allmennheten. Det er regulert, men ikke opparbeidet fortau langs Drangedalsvegen. Det er etablert bussholdeplass i Drangedalsvegen ved planområdet, se ovenfor.

4.12 Universell utforming

Området er flatt, og det ligger godt til rette for å skape gode løsninger for alle. Ved etablering av arbeidsplasser vil det være krav til at bebyggelsen tilfredsstiller kravene til universell utforming.

4.13 Vegtrafikkstøy

På vegvesenets nettsider vises støysoner langs riks- og fylkesveger. Støysonene langs fv. 356 Drangedalsvegen viser at arealer innenfor planområdet ligger i rød og gul støyzone.

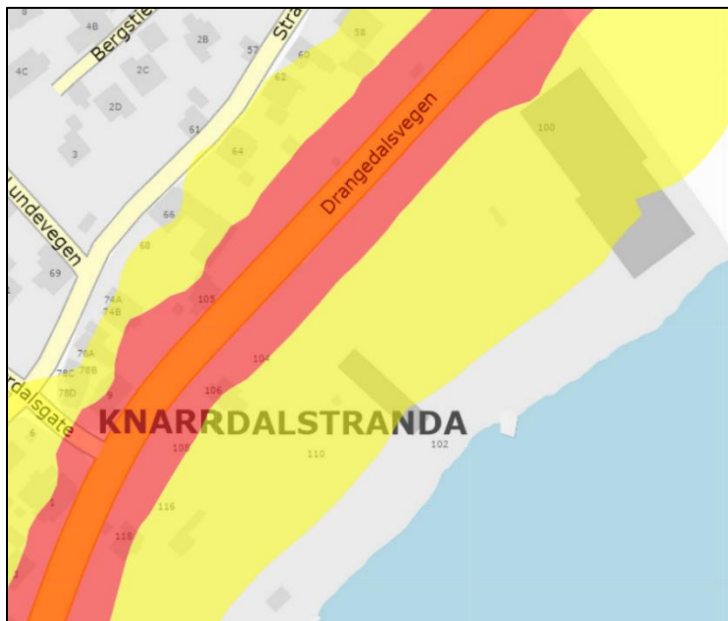


Fig. 9: Støysoner langs fylkesveg 356, jf. vegvesenets nettside 2024

4.14 Grunnforurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Området grenser til naboeiendom hvor det er registrert mistanke om forurenset grunn. På bakgrunn av den virksomheten som har foregått innenfor utbyggingsområdet og i naboområdet er det grunn til mistanke om at grunnen kan være forurenset. I forbindelse med planarbeidet er Multiconsult AS engasjert til en innledende miljø-geologisk vurdering av planområdet.



Fig. 10: Registrert område med mistanke om forurensning i grunnen (kilde: naturbase.no)

I følge Miljødirektoratets nettside Fagbrukertjeneste for luftforurensning ligger planområdet utenfor gul sone for luftforurensning, se figur 10 ovenfor. Uttalelse fra Miljørettet helsevern indikerer at området er eksponert for fint støv fra veitrafikk og industri.

Planbeskrivelse - detaljregulering for Drangedalsvegen 102-116

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte hos kommunen ble avholdt 08.01.2024. Referat etter oppstartsmøtet følger vedlagt.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 17.01.2024 til berørte parter, og med annonse i TA 19.01.2024. Frist for merknader ble satt til 19.02.2024. Kopi av varslingsmaterialet og mottatte merknader følger vedlagt. Oppsummering av innkomne merknader, se kapittel 6 nedenfor.

6. INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID

Det er mottatt 9 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til beskrivelsen.

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Forslagsstillers kommentarer
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 16.02.24	<u>Planbeskrivelse og ROS-analyse</u> Det minnes om krav til ROS-analyse, basert på oppdatert veiledningsmaterieell og metodikk gitt i DSBs veileder <i>Samfunnssikkerhet i arealplanlegging</i>. <u>Grunnforhold og flom</u> I planområdet er det registrert stor sannsynlighet for marin leire, og deler av planområdet omfattes av flomsonekart. Det forventes at grunnforhold og risiko for flom vurderes nærmere i planen. <u>Stormflo</u> Planområdet er utsatt for stormflo. Havnivåstigning og stormflo bør vurderes nærmere i ROS-analysen. <u>Brann og eksplosjonsfare</u> Planområdet ligger innenfor ytre hensynssone for brann- og eksplosjonsfare for Herøya industripark. Det legges til grunn at planen vil ivareta bestemmelsene fastsatt i kommuneplanens arealdel, og at planen vil være i tråd med DSBs kriterier for akseptabel risiko.	<u>Planbeskrivelse og ROS-analyse</u> <i>Det er utarbeidet ROS-analyse basert på oppdaterte veiledere fra DSB.</i> <u>Grunnforhold og flom</u> <i>Områdestabilitet er vurdert av geotekniker. Flom er hensyntatt iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.</i> <u>Stormflo</u> <i>Bestemmelser om tiltak og laveste kotehøyde som framgår av kommuneplanens arealdel legges til grunn for planarbeidet.</i> <u>Brann og eksplosjonsfare</u> <i>Tas til orientering, og følges opp i planen ved at det ikke legges til rette for skole, barnehage, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesenter, hotell, eller tilsvarende installasjoner med større publikumsansamlinger. Temaet vurderes i ROS-analysen.</i>

	<u>Klimatilpasning og overvann</u> Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon skal det vurderes hvordan hensyn til klima i endring kan sikres, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det skal vurderes effekter av klimaendringer, om planområdet er utsatt for klimaendringer og konsekvensene klimaendringene vil ha for planområdet. Behovet for åpne vannvannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering skal hensyntas. <u>Naturmangfold</u> Kommunens føringer om kartlegging av naturtyper, arter og fremmede arter støttes. <u>Forurensset grunn</u> Deler av planområdet grenser til en lokalitet med mistanke om forurensset grunn. Terrenginngrep i forurensset grunn skal håndteres etter forurensningsforskriftens kap. 2. Kommunen er forurensningsmyndighet. Vurderingen knyttet til, og avklaring av om planområdet inneholder forurensset grunn, skal først og fremst gjøres før det utføres terrenginngrep. <u>Støy og luftkvalitet</u> Store deler av planområdet ligger i rød og gul støysone. Det forutsettes at <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i> (T-1442/21) legges til grunn for planarbeidet. Dette gjelder særlig hensynet til nærliggende støyfølsom bebyggelse, inkl. støy i anleggsfasen. Det forventes at planlegging og utbygging følger <i>Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging</i> (T-1520/12). Revidert retningslinje vil komme om kort tid og det oppfordres til at denne blir benyttet så snart den kommer.	<u>Klimatilpasning og overvann</u> <i>Klimaendringer i form av økt risiko for flom og økt havnivå er hensyntatt gjennom flomfaresone med bestemmelser om laveste gulvnivå i samsvar med kommuneplanens arealdels bestemmelser.</i> <i>Overvann skal håndteres lokalt, infiltreres i grøntarealer og ledes til elva. Flomvann fra ovenforliggende arealer skal ledes gjennom planområdet. Flomveger skal dokumenteres ved søknad om tiltak.</i> <u>Naturmangfold</u> <i>Det er foretatt kartlegging av naturtyper, arter og fremmede arter. Det er gjort funn av fremmede, uønskede arter. Krav til tiltaksplan er innarbeidet i bestemmelsene.</i> <u>Forurensset grunn</u> <i>Det er foretatt en innledende miljøgeologisk undersøkelse av berørte eiendommer. Det er mistanke om grunnforurensning innenfor hele området. Krav om miljøtekniske grunnundersøkelse, og krav om tiltaksplan ved evt. funn av forurensning, er innarbeidet i bestemmelsene.</i> <u>Støy og luftkvalitet</u> <i>Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse, eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Planlagt bebyggelse skal ikke bidra til økt støy eller luftforurensning. Det er medtatt bestemmelser om støy og luftkvalitet i anleggsfasen med henvisning til gjeldende retningslinjer. Ny retningslinje for luftkvalitet er ikke kunngjort, etter hva vi kan se.</i>
--	--	---

	<u>Friluftsliv</u> Planområdet grenser i nordøst til et friluftsområde kartlagt som svært viktig. Kommunens innspill om elvepromenade støttes, og det legges til grunn at friluftsliv og rekreasjon blir vurdert og hensyntatt. <u>Vannmiljø og vannforvaltning</u> Det vises til <i>Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion, planperiode 2022-2027</i>. Planarbeidet må utrede om tiltaket har konsekvenser for vassdragsmiljø og vannkvalitet, herunder avrenning, utslipp eller fysisk påvirkning. Det vises også til pbl. § 1-8, der det heter at i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom det planlegges tiltak i Frierfjorden, f.eks. etablering av brygge, minnes om at dette kan fordre tillatelse etter forurensningsregelverket og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. <u>Landskap</u> Planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet. Det vises til Europarådets landskapskonvensjon, og legges til grunn at landskaphensyn blir tillagt vekt. Landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner.	<u>Friluftsliv</u> <i>Planen viderefører bestemmelsen i gjeldende plan om elvepromenade. Det legges til rette for allmenn ferdsel i vestre del av planområdet og langs elva.</i> <u>Vannmiljø og vannforvaltning</u> <i>Det vurderes at planlagt utbygging vil bidra til opprydding og sikring av forurensede masser, og at planlagt virksomhet i planområdet ikke vil bidra til økt forurensning av vassdraget.</i> <i>Det planlegges ikke tiltak i Frierfjorden. Bestemmelse om at det tillates kai i formålsgrense mot sjø videreføres.</i> <u>Landskap</u> <i>Planforslaget innebærer videreføring av byggeavstand til elva og byggehøyder fra gjeldende plan, og vil bidra til en opprydding av arealene langs elva. Landskapsvirkningen er vist med illustrasjoner i planbeskrivelsen.</i>
Vestfold og Telemark fylkeskommune, 20.02.24	<u>Regionale planer</u> ATP Grenland har retningslinjer om at utvikling av næring/arbeidsplasser hovedsakelig skal skje innenfor bybåndsavgrensningen, og at kontorvirksomheter fortrinnsvis skal lokaliseres i kommunesentrene. Planbestemmelser setter forbud mot handel utenfor senterstrukturen og forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor kommunesentrene. Det forventes at det i planen gjøres tydelig rede for hvilke formål det skal legges til rette for. Mobilitetsplanlegging for miljø-	<u>Regionale planer</u> <i>Uttalelsen tas til orientering. Planforslaget innebærer en utvidelse av området til gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark på 2,64 daa. Område N6 og N10 i gjeldende reguleringsplan er på til sammen 18,8 daa. I planforslaget legges opp til at reguleringsformålene for Porsgrunn Næringspark opprettholdes:</i> ● <i>Lett industri</i> ● <i>Lager</i>

	vennlig transport bør vurderes, og kvalitetskrav til uteområder og gode forhold for syklistene anbefales. <u>Samferdsel</u> Regulert fortau langs Drangedalsvegen må videreføres. Det bes om at planområdet utvides og at fortauet videreføres syddover til eksisterende fortau. Eksisterende bussholdeplass er etablert som kantstopp. Dette kan videreføres, slik at regulert busslomme kan utgå. Avkjørsler og kryss må reguleres i tråd med gjeldende håndbøker. Byggegrense mot fylkesvegen bør vurderes i dialog med fylkeskommunen. <u>Kulturarv</u> Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsforslaget. Det vurderes om mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i planområdet. Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, og anbefaler en tekst til innarbeidelse i planbestemmelsene. Saken er oversendt Norsk Maritimt Museum. De uttaler at den delen av planområdet som omfatter Porsgrunnselva ikke er i konflikt med kjente kulturminner i sjø. Det vurderes om lite sannsynlig at planen kan komme i konflikt med kulturminner under vann, og har derfor ingen merknader. <u>Planfaglig veiledning</u> Gjeldende plan har ikke bestemmelser som regulerer forholdet mellom ulike arealformål. Det gjør at hele arealet kan utvikles til ett formål. Dette kan gi en utvikling som ikke er i tråd med regional plan.	• Håndverksbedrifter • Kontor • Forretninger <i>Forretningsformålet begrenses til plasskrevende varer, i henhold til unntaksbestemmelsen i planbestemmelsen for handel i ATP Grenland.</i> <u>Samferdsel</u> <i>Tas til etterretning, og følges delvis opp i planforslaget. Byggegrense og ny avkjørsel til kommunal pumpestasjon har vært drøftet med fylkeskommunen. I dag er det fortau langs Drangedalsvegen 122 og sørover til der Torskebergvegen tar av. Det foreslås ikke fortau forbi Drangedalsvegen 118.</i> <u>Kulturarv</u> <i>Tas til orientering og følges opp i planforslaget. Anbefalt tekst innarbeides i bestemmelsene.</i> <u>Planfaglig veiledning</u> <i>Det foreslås at de muligheter som ligger i gjeldende reguleringsplan opprettholdes. Det vises til at planendringen innebærer en mindre utvidelse av gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn</i>
--	--	--

	Dette bør avklares i planen. Forretningsformål i strid med ATP Grenland kan gi grunnlag for innsigelse.	<i>Næringspark. Det har vært viktig for forslagsstiller å kunne videreføre reguleringsformålene som gjelder for Porsgrunn Næringspark. Det er likevel satt en grense på samlet forretningsformål i planen på 4400 m², da det bare vurderes som aktuelt med forretning i 1. etasje. Forretning begrenset til plasskrevende varer er ikke i strid med ATP Grenland.</i>
NVE, 16.02.24	<u>Flomfare</u> NVEs flomsonekart viser at deler av planområdet er flomutsatt. Ved tiltak i flomsonen må det dokumenteres hvordan tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Nedstrøms planområdet ligger flomutsatte områder som er utbygd. Utbyggingen må ikke øke flomfaren for omgivelsene. <u>Overvann</u> Håndtering av overvann må beskrives tilstrekkelig detaljert i reguleringsplanen. Som et minimum må dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør beskrives og lokalisering av ev. flomveger angis på plankartet. Det bør primært velges åpne løsninger. Det anbefales et utgangspunkt i klimajustert nedbørsintervall på 100 år. <u>Kvikkleire</u> NVEs atlas viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Fare for kvikkleire-skred må avklares og dokumenteres i tråd med NVEs veileder nr. 1/2019. For øvrig vises til NVEs nettsider for aktuelle veiledere. Planen bes oversendt for uttalelse ved offentlig ettersyn.	<u>Flomfare</u> <i>Planområdet ligger like ovenfor utløpet av Porsgrunnselva til Frierfjorden. Laveste kotehøyde for bebyggelse som fastsatt i arealdelen legges til grunn. Dette er samme kotehøyde som for kysten for øvrig innenfor Porsgrunn kommune. Ved flom/stormflo og havnivåstigning opp til kote +2,7 vil bebyggelse nedstrøms være påvirket på samme måte. Utbygging innenfor planområdet vil neppe kunne påvirke nabotomter negativt mht. flom.</i> <u>Overvann</u> <i>Det vises til kommentarer til statsforvalterens merknad ovenfor. Dimensjoneringsgrunnlaget for avrenning fra ovenforliggende arealer framgår av rammeplan for VA, vedlegg 10. Flomveger skal vises og dokumenteres ved søknad om tiltak.</i> <u>Kvikkleire</u> <i>Geoteknikk AS har foretatt en vurdering av områdestabiliteten i tråd med NVEs veileder. Det konkluderes her med at områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, og at det må stilles krav til dokumentasjon av lokalstabilitet ved søknad om tiltak.</i>

Kystverket, 02.02.24	Planområdet ligger nær Kystverkets planlagte utdypingsprosjekt i Torske- renna. Prosjektet inngår i NTP 2022- 2033 og gjennomføringen av pros- jektet er avhengig av bevilgning over statsbudsjettet. Tiltak på land, som anleggsarbeid, tyngre bygg/konstruk- sjoner mv. kan påvirke stabiliteten i og utenfor planområdet. Dersom det i løpet av planprosessen kommer fram kunnskap som viser at planlagte tiltak kan påvirke den geotekniske stabiliteten i Porsgrunnsrenna, må Kystverket kontaktes. Dersom det planlegges tiltak i elva, f.eks. etablering av brygger, forut- settes at planarbeidet belyser evt. konsekvenser for sjøfarende, og at disse vurderingene legges til grunn i planforslaget.	<i>Geoteknisk konsulent har vært i kontakt med Kystverket om dette. På bakgrunn av opplysninger fra Kystverket om utdypingsprosjektet vurderer geoteknisk konsulent at Kystverkets planlagte prosjekt ikke vil påvirke stabiliteten i plan- området negativt.</i>
Mattilsynet	<u>Vannforsyning</u> Planlagt utbygging skjer i et område med kommunal vannforsyning. Kapasitet og kvalitet på drikkevann må vurderes slik at krav til leverings- sikkerhet innfris. Behov for fornying av eksisterende ledningsnett bør vurderes. <u>Plantehelse</u> Tiltakshaver må være kjent med status for ulike planteskadegjørere i området. Dette bør omtales i planen. Det vises til Miljødirektoratet for informasjon om svartelistede arter.	<u>Vannforsyning</u> <i>Tas til etterretning og følges opp i planen</i> <u>Plantehelse</u> <i>Fremmede arter er kartlagt, og krav om tiltaksplan er innarbeidet i planen.</i>
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 24.01.24	DSB gir en generell uttalelse hvor det vises til statsforvalteren når det gjelder oppfølging av samfunns- sikkerhet og beredskap. DSB vil gi faglig innspill til statsforvalteren dersom det er nødvendig. Det vises for øvrig til DSBs nettside for vei- ledere om samfunnssikkerhet og beredskap. Dersom det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plan- saken, bes om at høringen sendes	<i>Tas til orientering. Det planlegges ikke anlegg som kan bli storulykkeanlegg.</i>

	DSB med angivelse av hvilket forhold det bes om uttalelse fra DSB til. Dersom saken gjelder anlegg som med sikkerhet eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes også om at høringen sendes DSB på nytt.	
Miljørettet helsevern i Grenland, 16.02.24	<u>Støy fra næring</u> Planområdet befinner seg i gul og rød støysone. Det anbefales ikke etablering av næringsvirksomhet som vil øke støynivået for boområdene rundt planområdet. Det anbefales at støy utredes i henhold til T-1442/21. <u>Luftkvalitet</u> Planområdet ligger ved Knarrrdalstranda målestasjon for luftkvalitet. Denne viser at området er eksponert for fint støv fra vegtrafikk og industri. Det frarådes etablering av næring som øker eksponering av gasser og støv for befolkningen i området. <u>Støy og luftkvalitet i anleggsfasen</u> Det foreslås bestemmelser ang. støy og luftkvalitet i anleggsfasen, jf. gjeldende retningslinjer T-1442 og T-1520. <u>Forurensset grunn</u> Det er mistanke om forurensset grunn. Før terrenginngrep kan tillates må dette utredes i planen. Hvis forurensning blir påvist, kreves ytterligere undersøkelser og vurderinger før terrenginngrep igangsettes. <u>Grønt arealbruk</u> Det anbefales å øke bruken av grønt areal med vegetasjon, dette er helsebringende og bidrar til økt trivsel. Elvepromenade langs elva som et grønt areal vil kunne sikre rekreasjon hos alle grupper i nabolaget, og bidra positivt mht. mental helse, fysisk aktivitet og kompensere for tap av utsikt. <u>Trafikksikkerhet</u> Planområdet berører veisystem som benyttes til skolevei. Trafikksikkerhet	<u>Støy fra næring</u> <i>Det planlegges ikke næringsvirksomhet som er støyskapende. Det foreslås bestemmelse om at ny virksomhet skal dokumentere at støygrenser i statlig støyretningslinje overholdes.</i> <u>Luftkvalitet</u> <i>Området ligger utenfor gul sone for luftkvalitet jf. miljødirektoratets nettside. Det planlegges ikke etablering av næringsvirksomhet som øker eksponering av gasser og støv i området.</i> <u>Støv og luftkvalitet i anleggsfasen</u> <i>Følges opp i planen, jf. pkt. 2.2.2 i planbestemmelsene.</i> <u>Forurensset grunn</u> <i>Tas til etterretning, og følges opp i planen, jf. pkt. 2.2.1 i planbestemmelsene.</i> <u>Grønt arealbruk</u> <i>Tas til etterretning, og følges opp i planen gjennom regulerte vegetasjonsskjermområder og bestemmelse om elvepromenade.</i> <u>Trafikksikkerhet</u> <i>Det foreslås fortau langs Drangedalsvegen i tråd med innspill fra</i>

	må ivaretas. Det anbefales å etablere busslomme, og sikre gode ferdselslinjer fram til bussholdeplassen, ved etablering av fotgjengerovergang.	<i>fylkeskommunen. Eksisterende bussholdeplass beholdes, og busslomme kan utgå ifølge fylkeskommunen. Etablering av fotgjengerovergang håndteres ikke som del av reguleringsplanen.</i>
Lede AS, 22.01.24	Nettselskapet informerer om at de har elektriske anlegg i det aktuelle området. Det opplyses om generelle krav som gjelder for å sikre strøm til ny bebyggelse. Det anbefales å ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.	<i>Forslagsstiller har vært i kontakt med Lede AS for en vurdering av kapasitet på eksisterende anlegg. Det er behov for å oppgradere eksisterende nettstasjon, og det bør i tillegg settes av plass til ny nettstasjon. Det foreslås at endelig plassering gjøres når behovet for strømforsyning er nærmere konkretisert, og at nettstasjon tillates etablert innenfor utbyggingsområdene. Plassering og utforming må tilfredsstille kravene fra nettselskapet.</i>
Olav Sveinsson (nabo), 19.02.24	Advokat Per Harald Gjerstad har sendt uttalelse på vegne av Olav Sveinsson, hjemmelshaver til Drangedalsvegen 108 (gbnr. 200/1451). Det framholdes at planen vil utløse krav om planprogram og konsekvensutredning. Planen vil grense inntil Olav Sveinssons eiendom på to sider, og det framholdes at dette vil få vesentlige konsekvenser for Drangedalsvegen 108. Dette gjelder både oppføring av bygg i inntil 4 etasjer, mulig etablering av skjermvegetasjon mot denne eiendommen og etablering av pumpestasjon på Drangedalsvegen 116.	<i>Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under oppfangskriteriene i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger, og at planforslaget dermed ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det registreres at regionale myndigheter ikke er merknader til dette.</i> <i>Konsekvensene av planforslaget for naboer og omgivelser blir belyst gjennom foreliggende planforslag.</i>

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Planforslaget

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 26.09.2024. Kartet foreligger i pdf- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 26.09.2024, rev. 11.11.2024
3. Planbeskrivelse (dette dokument) sist revidert 11.11.2024, med tilhørende vedlegg.

7.2 Arealbruk

Planforslaget viser regulering til følgende formål:

1.	Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:		
	- forretning/kontor/industri	F/K/I	8,83 daa
	- industri	I	0,05 daa
	- avløpsanlegg	AV	0,53 daa
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:		
	- kjøreveg, offentlig	o_KV	0,71 daa
	- fortau, offentlig	o_F	0,49 daa
	- annen veggrunn – grøntareal, offentlig	o_AVG	0,25 daa
	- holdeplass/plattform, offentlig	o_H	0,01 daa
3.	Grønnstruktur – pbl §12-5 nr. 3:		
	- vegetasjonsskjerm	VS1-3	0,67 daa
4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag – pbl §12-5 nr. 6:		
	- bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	o_SV	0,81 daa
3.	Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8:		
	- hensynssone a, sikringssone friskt	H140_1-3	0,08 daa
	- hensynssone a, faresone flom	H320_1-2	9,95 daa

7.3 Mulighetsstudie

Drangedalsvegen 106 AS eier eiendommene gnr. 200 bnr. 1453, 2779, 2781 og 2782 og har inngått avtale med Drangedalsvegen 102 AS om kjøp av deler av eiendommen gbnr. 200/2786, som beskrevet under pkt.1.1. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en optimal utnyttelse av de nevnte eiendommene, sammen med den delen som er planlagt ervervet.

Adapt Arkitekter AS har utarbeidet et skisseprosjekt/mulighetsstudie for et prosjekt på oppdrag fra Drangedalsvegen 106 AS på planområdet sørvestre del. I mulighetsstudien er det tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser for Porsgrunn Næringspark. Her er området regulert til kombinert formål forretning/kontor/industri. Ifølge bestemmelsene tillates lett industri, lager, håndverks-bedrifter, kontorvirksomheter og forretninger begrenset til plasskrevende varer.

Mulighetsstudien viser også en mulig utnyttelse av nordøstre del av planområdet. Dette er vist på en mer skissemessig måte i illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner, da det ikke foreligger noen konkrete utbyggingsplaner for denne delen. Utnyttelsen slik den er skissert her vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Adkomst til utbyggingsområdet skal samles til en adkomst, i tråd med dagens situasjon og gjeldende reguleringsplan. I dialog med kommunalteknikk er løsning for vending av lastebil inne område regulert til avløpsanlegg justert, se vedlegg 10, snuplass – pumpestasjon.

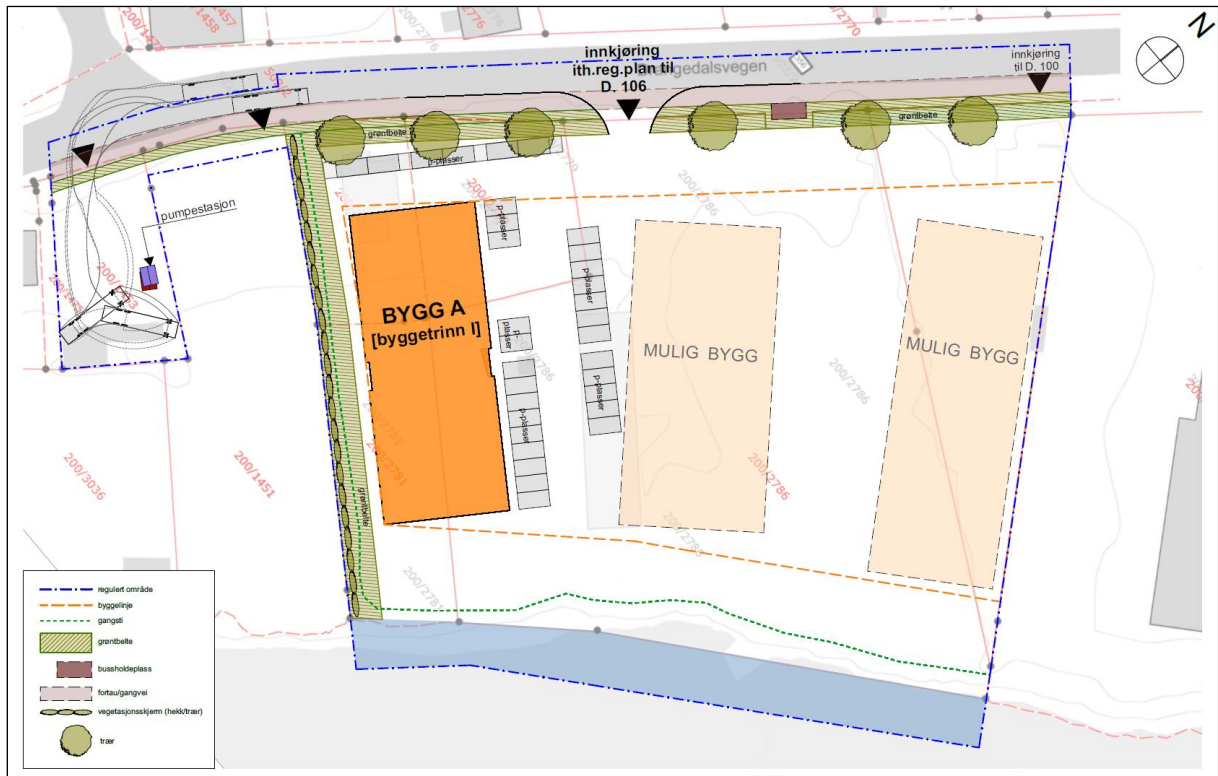


Fig. 12: Illustrasjonsplan

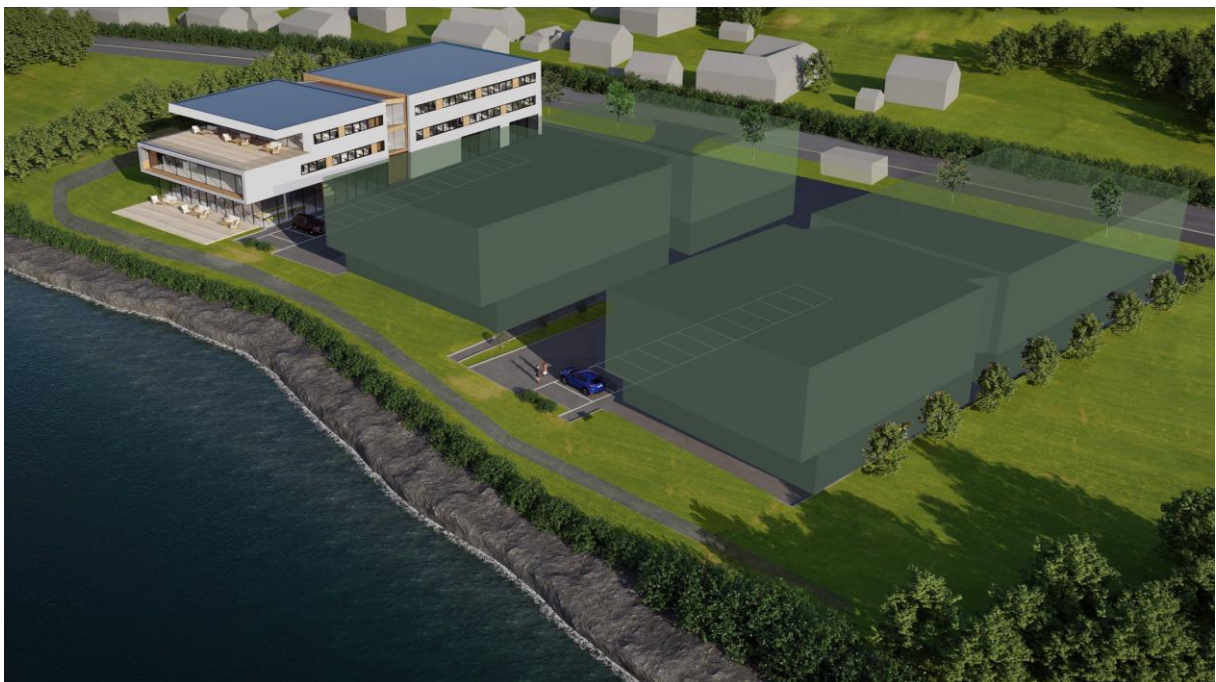


Fig. 13: 3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse, sett ovenfra mot vest



Fig. 14: 3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse, sett fra elva, mot nord

7.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter, og vil erstatte, sørvestre del av planID 128, som inkluderer deler av Drangedalsvegen og deler av Porsgrunnelva. Planforslaget omfatter også, og vil erstatte nordøstre del av regulert industriområde innenfor planID 103. Her medtas arealer ut til midten av Drangedalsvegen.



Fig. 15: Plankartet

7.4.1 Forholdet til overordna planer og gjeldende reguleringsplaner

Forslag til reguleringsplan bygger på gjeldende arealdel til kommuneplanen, hvor området er avsatt til næringsvirksomhet, eksisterende.

Planforslaget innebærer at gjeldende reguleringsformål for Porsgrunn Næringspark (planID 128) også gjøres gjeldende for eiendommene gbnr. 200/2779, 200/2781 og 200/2782. Utvidelse av disse formålene utgjør ca. 2,64 daa. Regulert parkbelte, som i dag ikke er opparbeidet, flyttes til plangrensen mot vest, og eksisterende pumpestasjon flyttes. Dette muliggjør en mer optimal utnyttelse av de nevnte eiendommene sammen med deler av tilstøtende eiendom gbnr. 200/2786.

7.4.2 Utbyggingsområdet

Forslagsstiller har inngått avtale med Drangedalsvegen 201 AS om kjøp av en del av eiendommen gbnr. 200/2786. For begge parter har det vært viktig at de bestemmelsene som gjelder for Porsgrunn Næringspark kan videreføres i den nye planen, også for det utvidede området. Dette har kommunen bekreftet i møter i tidlig planfase, se bl.a. referat fra oppstartsmøtet.

Reguleringsformål og bestemmelser er basert på gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark, se figur nedenfor. Planforslaget innebærer i praksis at grensen mellom Porsgrunn Næringspark og regulert næringsområde lenger ut langs Porsgrunnselva flyttes ca. 18 m mot sørvest. Planforslaget omfatter vestre del av område N6, hele N10 og en del av regulert næringsområde lengre sørvest, (reguleringsplan for Knardalstrand). Område N6 og N10 utgjør til sammen 18,8 daa.

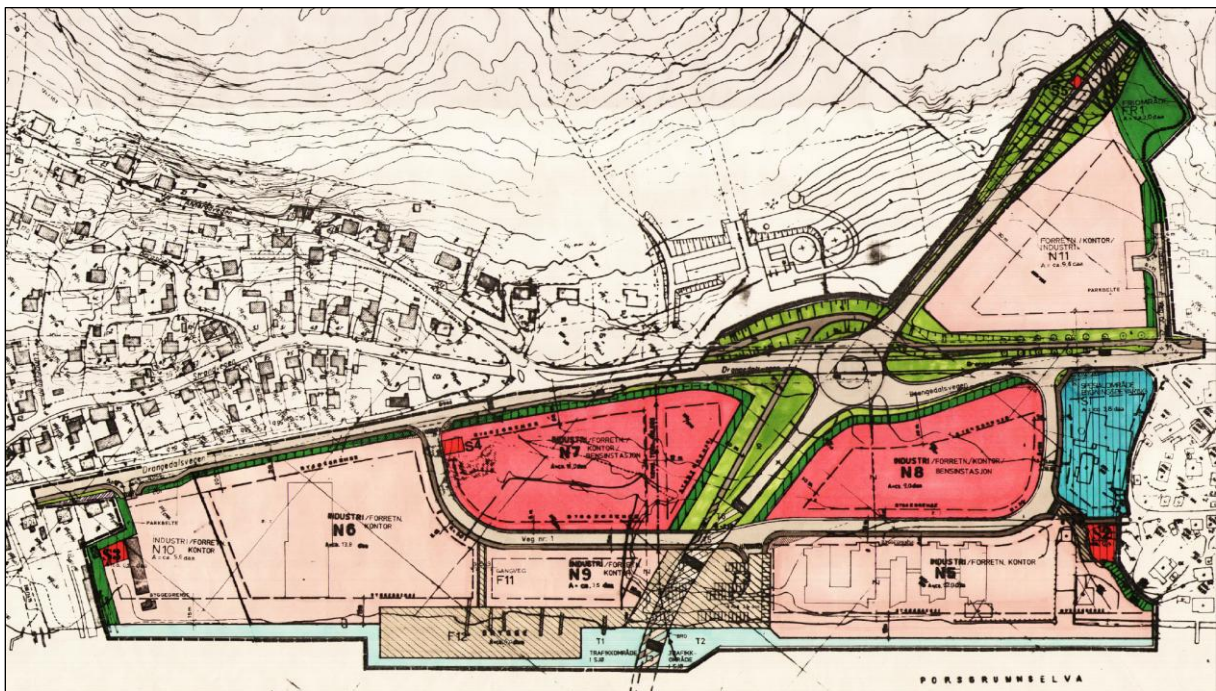


Fig. 16: reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.09.2001

Planen legger til rette for utbygging av bygg med typer virksomheter innenfor følgende formål:

- lett industri
- lager
- håndverksbedrifter
- kontor
- forretninger

Handel

Forretningsformålet er begrenset til handelsvirksomhet med plasskrevende varer, jf. ATP Grenland og kommuneplanens arealdel. Formålet er dermed i tråd med unntaksbestemmelsen fra forbudet mot forretninger utenfor senterstrukturen definert i arealdelen. Det settes en grense på samlet forretningsformål i planen på 4400 m². Det vurderes at forretning bare vil være aktuelt i 1. etasje.

Kontor

Bestemmelsen om å legge til rette for kontorvirksomheter videreføres. Forholdet mellom formålet «kontor» og «tjenesteyting» blir beskrevet i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for reguleringsplanlegging, s. 99:

«Kontor forbindes gjerne med «administrasjon» og faller da inn under formålet næringsbebyggelse. Tjenesteyting brukes når det er mer typisk kunderettet «produksjon». Tjenesteyting genererer normalt mer trafikk enn kontor.»

Det vurderes at en videreføring av gjeldende bestemmelse om å tillate kontorvirksomheter ikke vil være i strid med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.3:

«Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus osv. er kun tillatt i Porsgrunn sentrum (jf. 1.5.1), med unntak av sykehus.»

Byggegrenser, høyder, vegetasjonsskjermer, elvepromenade, etc.

Byggegrense mot fylkesveg og mot sjø videreføres etter samme prinsipper som i reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark: 20 m fra midten av fylkesvegen og 15 m fra elvekanten.

Maks. byggehøyde er i gjeldende reguleringsplan satt til maks. 3 etasjer og maks. 11 m over planert terreng. Pga. fare for flom/stormflo/havnivåstigning skal laveste gulvhøyde være min. kote +2,7. I nytt planforslag foreslås maks. gesimshøyde til kote +14,0.

Regulert vegetasjonsbelte mot fylkesvegen videreføres med to vegetasjonsområder adskilt av leskur ved bussholdeplassen. Her foreslås plantet trær som en ensidig alle mot fylkesvegen.

Det foreslås vegetasjonsskjerm, VS3, med bredde 5,0 m mot regulert industriområde mot sørvest. Denne skal utgjøres av hekker/busker/trær slik at den danner et grønt belte og en visuell skjerm mot naboeiendommen. Innenfor vegetasjonsskjermen skal det tilrettelegges for allmenn ferdsel mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnelva.

Krav om etablering av elvepromenade langs Porsgrunnselva videreføres, med forbindelse til Drangedalsvegen via VS3 og videre langs elva mot nordøst som vist under pkt. 7.10 nedenfor.

Eksisterende kommunal pumpestasjon planlegges flyttes til eiendommen gbnr. 200/1453. Se pkt. 7.5 nedenfor.

7.4.3 Regulert industriområde

Det er medtatt en stripe på 2,0 m av eiendommen 200/1451 (naboeiendommen). Dette er for å kunne vise siktzone for avkjøring til denne eiendommen. Denne delen skal fortsatt tilhøre den nevnte eiendommen.

7.4.4 Offentlig veg og fortau

Det er tatt utgangspunkt i at Drangedalsvegen skal videreføres med samme bredde som i dag, ca. 6,5 m bredde på regulert kjørebane. Det er regulert inn fortau med bredde 3,0 m, og regulert annen veggrunn - grøntareal på 1,5 m utenfor regulert fortau, basert på innspill fra fylkeskommunen.

Offentlig veggrunn er regulert ca. 2-2,5 m inn på eiendommen 200/1451 (naboeiendommen). Dette er litt mindre enn i gjeldende reguleringsplan.

Adkomst fra fylkesvegen

- Regulert adkomst til eiendommen 200/2786 opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan.
- Eksisterende adkomst til eiendommen 200/4020 (Drangedalsvegen 100) opprettholdes som i dag.
- Eksisterende adkomst til eiendommen 200/1451 opprettholdes som i dag.
- Det foreslås ny adkomst til kommunal pumpestasjon på eiendommen 200/1453.

7.5 Tilknytning til infrastruktur (VA + overvann)

I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult AS utarbeidet rammeplan for VA. Planen beskriver hvordan planområdet skal forsynes med vann- og spillvannsløsninger, løsning for flytting av eksisterende kommunal pumpestasjon og beskrivelse av hvordan overvann skal håndteres. Rapporten følger som vedlegg 11.

Vannforsyning: Det redegjøres for to mulige tilknytningspunkter til kommunal vannledning. Kapasitet må vurderes opp mot prosjektets behov når dette er avklart nærmere.

Avløp: Det redegjøres for aktuell trase for avløpsledning til og fra ny pumpestasjon. Nye ledninger er tenkt lagt i areal regulert til offentlig fortau. Eksisterende ledningsnett inne på utbyggingsområdet kan nedlegges. Nytt ledningsnett tilrettelegger for separering av spillvann og overvann fra planlagt utbygging.



Fig. 17: Utsnitt av VA-plan

Det har vært dialog med fylkeskommunen som vegeier ang. mulighet for å etablere ny avkjørsel til pumpestasjon. Trafikk til denne vil være svært begrenset, det skal være snuplass inne på området slik at man unngår rygging ut i fylkesvegen, og det skal ikke være adkomst videre til tiliggende industri- eller næringsområder. Fylkeskommunen har gitt positive signaler til en slik løsning. Rapport m/vedlegg viser snuplass for lastebil.

Overvann: Ved planlagt utbygging skal overvann håndteres. Dette gjelder overvann fra ovenforliggende (felteksterne) arealer – områdene på andre siden av Drangedalsvegen i tillegg til feltintern avrenning – overvann fra takflater og andre harde flater. Det er relativt flate arealer og gode muligheter for å planlegge for overvannshåndtering og flomveger fra både feltekstern og feltintern avrenning gjennom detaljplanlegging av området. Grøntarealer bør brukes til infiltrasjon, og det skal planlegges slik at flomvann ledes trygt gjennom området og ut i elva uten å gjøre skade.

I planbestemmelsene er det stilt krav til utarbeidelse av teknisk plan i forbindelse med søknad om tiltak. Denne planen skal bl.a. vise detaljløsninger for vann, avløp og overvann.

7.6 Trafikk og trafiksikkerhet

Fylkesveg 356 Drangedalsvegen har fartsgrense 50 km/t på den aktuelle strekningen. Etablering av fortau langs fylkesvegen i forbindelse med utbyggingen vil bidra til økt trafiksikkerhet, især når det gjelder tilrettelegging for myke trafikanter og adkomst til bussholdeplass på sørsiden av fylkesvegen. Planforslaget legger til rette for bygging av leskur ved eksisterende bussholdeplass, i henhold til føringer gitt av fylkeskommunen.

Langs Drangedalsvegen, på strekningen mellom Knarrdalsgate og Ånnerødvegen, er det bare én bolig som har adkomst direkte fra fylkesvegen. Fra denne boligen er det fortau bort til Knarrdalsgate. Videre mot Porsgrunn sentrum kan Strandvegen benyttes som en rolig boliggate til gang- og sykkel-forbindelse mot Porsgrunn sentrum. Det samme gjelder de øvrige boligene nord for Drangedalsvegen. Fra Ånnerødvegen er det et sammenhengende gs-nett inn mot sentrum og over Kulltangenbrua.

7.7 Parkering

I gjeldende plan for Porsgrunn Næringspark er det fastsatt følgende bestemmelser for parkering:

- Maks. 1 plass pr. 50 m² kontorareal og maks. 1 plass pr. 100 m² for de deler av bygninger som kun nyttes til lager- og produksjonsformål.
- Det er krav til sykkelparkering som skal dekke min. 50% av ansettelsesbehovet. Sykkelstativ skal være av god kvalitet, og min. 50% skal være under tak.

Bestemmelsene for Porsgrunn Næringspark ble sist revidert i februar 2020. Planforslaget legger til grunn at disse bestemmelsene videreføres innenfor planområdet.

7.8 Naturmangfold

I forbindelse med planarbeidet har Asplan Viak foretatt registrering av naturtyper, arter og fremmede arter. Planområdet ble befart i 26.06.2024, på tidspunkt som var gunstig ift. funn. Se også vedlegg 7.

På Miljødirektoratets nettside er det verken registrert naturtyper eller viktige arter i planområdet. Det er heller ikke registreringer i Artsdatabanken innenfor planområdet.

På befaring i området ble det ikke gjort funn av naturtyper eller rødlistede arter, utover småbusker av ask og lind. Planområdet består av asfalt, grusdekke og skrotemark uten naturverdi. Følgende fremmedarter ble kartlagt:

- Parkslirekne
- Kanadagullris
- Hvitsteinkløver
- Fagerfredløs
- Tuja
- Spirea, trolig japanspirea
- Tettkarse
- Hestehamp



Fig. 18: Lokalisering av ulike fremmedarter innenfor planområdet.

Ikke alle forekomster er vist på kart, da de er spredt og finnes over hele planområdet.

I henhold til forskrift om fremmede organismer og Miljødirektoratets veileder M-982/2018 skal fremmede arter håndteres på riktig måte. Hele planområdet kan betraktes som infiserte masser, da ulike fremmedarter finnes spredt i hele planområdet. Rapporten redegjør for anbefalte metoder for håndtering av massene, noe ulikt for forskjellige arter. Kartleggingen er fulgt opp i planforslaget med krav om tiltaksplan for håndtering av fremmede arter.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Med grunnlag i eksisterende kunnskap og befaring av planområdet vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillende.

§9 og 10 Føre var – prinsipp, økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbyggingen skal gjennomføres på arealer er uten naturverdi. Planlagt opparbeiding og tilplanting i vegetasjonsskjermområder og i utbyggingsområdene vil medføre positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører miljøforbedring - ikke miljøforringelse. Kostnader til tiltaksplan for fremmede arter og oppfølging av denne vil påligge utbygger.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres forskriftsmessig – i samsvar med foreliggende planforslag og overordnede planer.

7.9 Landskap

Planforslaget legger opp til samme byggehøyder og utnyttelse som i gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark, med en forlengelse på ca. 17,5 m sørvestover langs Porsgrunnselva. Illustrasjon av planlagt prosjekt vises i figur nedenfor.

Det vurderes at planforslaget legger opp til en bebyggelse som innpasses i landskapet langs Porsgrunnelva på en positiv måte, og bidrar til en opprusting av elvefronten.

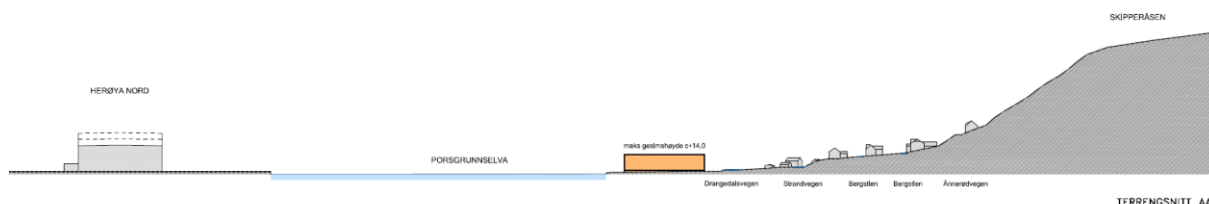


Fig. 19: Terrengsnitt Skjærråsen – gjennom planområdet og Porsgrunnelva – bygg på Herøya. Planlagt bebyggelse er vist med orange.

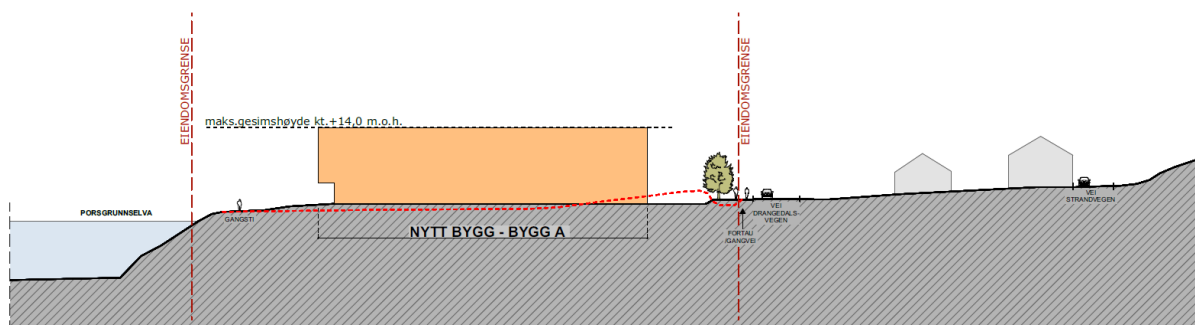
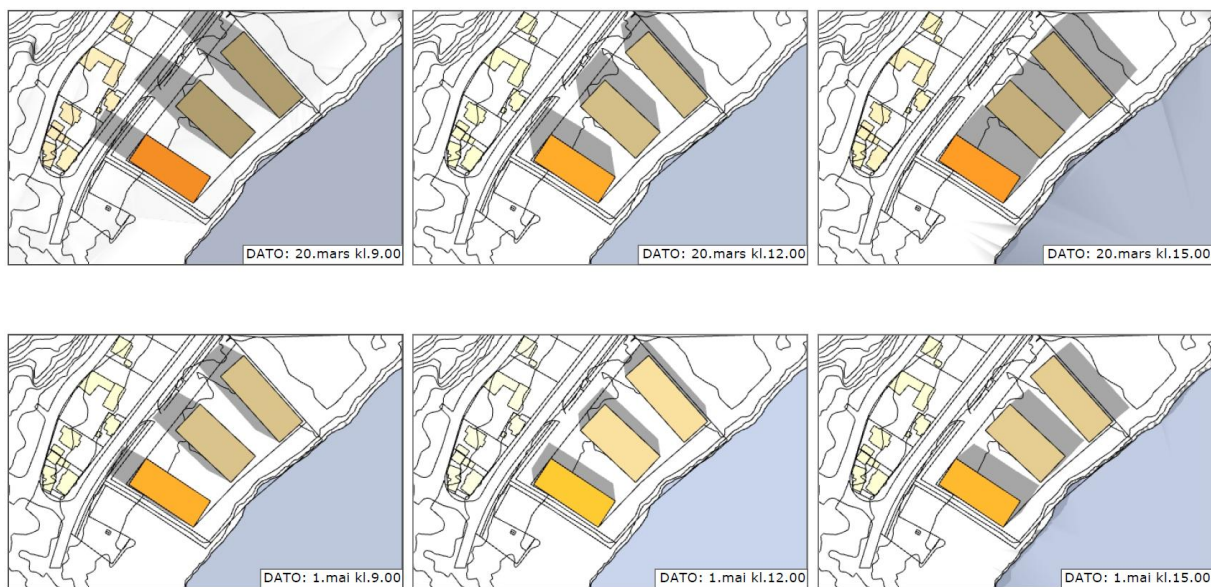


Fig. 20: Terrengsnitt gjennom planområdet, i større målestokk

7.10 Sol/skygge

Planforslaget bygger på gjeldende reguleringsplan når det gjelder byggegrense fra Drangedalsvegen og tillatte byggehøyder. Bebyggelsen ligger sørøst for boligbebyggelsen på andre siden av Drangedalsvegen, og vil bare kunne kaste skygge for boligene morgen og formiddag fram til ca. kl. 13-14.

Illustrasjon av sol/skyggevirkning nedenfor viser skyggevirkingen av byggene vist i illustrasjonsplanen vårjevdøgn og 1. mai, begge dager kl. 09,00, 12.00 og 15.00.



7.11 Friluftsliv



Fig. 21: Sammenhengende elvepromenade langs Porsgrunnselva med forbindelse til bakenforliggende vegnett.

Planforslaget legger opp til at allmennheten gis tilgang til elvefronten. Følgende setning i bestemmelsene strykes: «Elvepromenaden etableres i kontakt med elva så langt dette ikke kommer i konflikt med bruken av området for næringsformål med tilhørende logistikkfunksjoner.» Krav om sammenhengende forbindelse langs elva, jf. gjeldende og ny plan, framgår av figuren ovenfor.

7.12 Energiforsyning

Området har strømforsyning fra nettstasjon i nærheten. Ved kontakt med Lede AS for en vurdering av kapasitet på eksisterende anlegg, har vi fått opplyst at området kan forsynes med strøm fra to alternative nettstasjoner i nærheten. Det vil sannsynligvis være behov for oppgradering av eksisterende nettstasjon og i tillegg etableres en ny nettstasjon innenfor planområdet. Det foreslås at endelig valg av nettstasjonstilknytning og plassering av ny nettstasjon gjøres når behovet for strømforsyning er nærmere konkretisert. Det foreslås også at ny nettstasjon tillates etablert innenfor utbyggingsområdene, enten frittstående eller som del av planlagt bebyggelse. Plassering og utforming må tilfredsstille kravene fra nettselskapet.

Området ligger ikke i et område som omfattes av konsesjon for fjernvarme. Minimumskrav til varmeisolering og alternativ energiforsyning fremgår av teknisk forskrift.

Ved utbygging vil det bli vurdert om prosjektet skal gjennomføres med høyere krav enn forskriften krever, ved f.eks. høyere krav til varmeisolering, bruk av solceller og/eller varmepumpeteknologi etc. Slike krav kan imidlertid ikke innarbeides i reguleringsplan.

7.13 Grunnforhold

7.13.1 Områdestabilitet

I forbindelse med planarbeidet er Geoteknikk AS blitt engasjert til å foreta vurdering av områdestabilitet for planlagte tiltak i planområdet i tråd med NVEs veileder 1/19. Se også vedlegg 8.

Konklusjonen fra geoteknisk fagkyndig er at områdestabiliteten for planområdet og de planlagte tiltak er tilfredsstillende. Det anbefales at lokal stabilitet, samt grave- og fundamenteringsforhold må prosjekteres særskilt i forhold til geoteknisk problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv. I planbestemmelsene er det inntatt krav til dokumentasjon på lokalstabilitet ved søknad om igangsettingstillatelse.

7.13.2 Forurensset grunn

I forbindelse med planarbeidet er Multiconsult AS engasjert til å foreta en innledende miljøgeologisk undersøkelse av de berørte eiendommene. Rapporten konkluderer med mistanke om grunnforurensning innenfor hele det berørte planområdet. Se også vedlegg 9.

Før oppstart av planlagte gravearbeider skal det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser for å dokumentere om massene er rene eller forurensset. Dersom det påvises forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn iht. forurensningsforskriftens krav. Tiltaksplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune som forurensningsmyndighet før gravearbeider kan starte.

Anbefalingene i rapporten er innarbeidet som dokumentasjonskrav i reguleringsplanen.

7.14 Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysoner. Det planlegges ikke ny støyfølsom bebyggelse i planområdet.

Innenfor planområdet planlegges det ikke etablert virksomheter som avgir nevneverdig støy, utenom støy fra ventilasjonsanlegg, varelevering etc. Det foreslås bestemmelse om at samlet støybelastning fra virksomhetene i planområdet skal tilfredsstille tabell 2 i statlig retningslinje for støy T-1442/21.

Det vurderes at dette vil sikre at virksomheter i planområdet ikke øker støybelastningen for eksisterende boligbebyggelse på andre siden av Drangedalsvegen, og at hensynet til støy er ivarettatt i planforslaget.

7.15 Vannmiljø

Det vurderes at viktigste forhold knyttet til foreliggende planforslag er å unngå forurensning av vassdraget både ved utbygging og ved ordinær drift. Dersom planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12.

Forurensede masser skal håndteres i henhold til krav i forurensningsloven, se pkt. 7.12.2 ovenfor. Utbyggingen vil derfor bidra til opprydding og sikring av forurensede masser. Det legges til grunn at selve byggeprosessen gjennomføres etter miljømessig gode metoder og at risiko for forurensning av vassdraget minimeres.

Planlagt virksomhet i planområdet i tråd med reguleringsplanen vurderes å ikke bidra til økt forurensning av vassdraget.

På denne bakgrunn vurderes at planforslaget ikke vil kunne føre til økt forurensning av vannforekomsten, og at planforslaget dermed ikke skal vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12.

7.16 Barn og unges interesser

Planforslaget berører barn og unges interesser i liten grad. Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs Drangedalsvegen samtidig med etablering av ny bebyggelse slik det i dag er regulert, men ikke opparbeidet. Fortauet videreføres i langs hele planområdet, og bidrar til at fortau gjøres noe lengre enn i gjeldende reguleringsplan. Det legges også opp til at allmenn tilgjengelighet langs Porsgrunnelva blir gjennomført.

7.17 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utomhusarealene, jf. kravene i plan- og bygningsloven. Byggene som planlegges, vil inneholde arbeidsplasser, og arbeidsmiljøloven stiller krav til at bygg med arbeidsplasser skal være universell utformet. Det foreslås derfor ikke særlige bestemmelser om universell utforming i bestemmelsene til reguleringsplanen.

7.18 Kriminalitetsforebygging

Planområdet er godt synlig fra sjøen, fra Drangedalsvegen og fra boligene på andre siden. Planlagt utbygging vil føre til opprydding på et litt rufsete område, og til at området tas i bruk på en positiv måte. Til sammen vurderes dette å virke kriminalitetsforebyggende.

7.19 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Analysen følger retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen, se vedlegg 11.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

1. Store nedbørsmengder / urban flom / overvann
2. Stormflo / flom / havnivåstigning
3. Kvikkleireskred
4. Samlokalisering av boliger og næringsområde
5. Trafikkulykke
6. Forekomst av udetonerte eksplosiver fra 2. verdenskrig

Det er også identifisert risikoreduserende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn anbefales å gjennomføre. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder / urban flom / overvann	Det bør sikres at overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor planområdet.
Stormflo / flom / havnivåstigning	Arealer med kotehøyde lavere enn +2,7 bør vises med hensynsone flomfare. Det bør inntas bestemmelse om laveste gulvnivå basert på bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
Skred	Det bør innarbeides krav til dokumentering av lokalstabilitet i forbindelse med søknad om tiltak innenfor planområdet.
Samlokalisering boliger og næringsområde	Det bør ikke tillates tungindustri eller industri med forurensnings-, brann- eller eksplosjonsfare. Det bør stilles krav til at støy fra virksomhetene skal tilfredsstille kravene i statlige støyretningslinjer.
Ulykke på Herøya: gassutslipp, brann- og eksplosjonsfare	Det bør ikke tillates formål i strid med bestemmelsene for ytre hensynssone for brann- og eksplosjonsfare på Herøya, pkt. 3.3.3.3.
Trafikkulykke	Det bør stilles krav til god utforming av avkjørsler og siktforhold, samt etablering av fortau, ihht. vegvesenets håndbok N100
Forekomst av udetonerte eksplosiver fra 2. verdenskrig	Det anbefales at det inntas krav til dokumentasjon av tiltak for å unngå helsefare som følge av krigsetterlatenskaper i grunnen.

Ovennevnte krav er innarbeidet i planbestemmelsene. Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det bør være et særlig fokus på udetonerte eksplosiver i grunnen i forbindelse med arbeider i grunnen.

7.20 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

7.20.1 Rekkefølgekrav

Følgende skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor område F/K/I:

- Avkjørsel som vist på plankartet
- Tilhørende del av fortau langs Drangedalsvegen
- Tilhørende vegetasjonsskjermer
- Tilhørende del av elvepromenade
- Ny kommunal pumpestasjon skal være etablert og satt i drift

7.20.2 Dokumentasjonskrav

I tillegg til de dokumentasjonskrav som følger av saksforskriften er det innarbeidet dokumentasjonskrav knyttet til:

- Utforming av utearealer, inkl. strandpromenade og annen terrengbearbeiding
- Tekniske anlegg; veg, vann, avløp, overvannshåndtering, kabler, renovasjonsløsninger
- Forurenset grunn og håndtering av masser
- Lokalstabilitet
- Støv og støy i anleggsfasen

8 VEDLEGG

1. Plankart, datert 26.09.2024
2. Planbestemmelser, datert 26.09.2024, sist revidert 27.05.2025
3. Illustrasjonsplan, Adapt Arkitekter AS, datert 05.09.2024
4. Terrengsnitt, stor målestokk, Adapt Arkitekter AS, datert 05.09.2024
5. Terrengsnitt, liten målestokk, datert 26.09.2024
6. Sol/skygge-diagram, Adapt Arkitekter AS, datert 23.09.2024
7. Naturkartlegging, Asplan Viak AS, datert 28.06.2024
8. Geoteknisk områdestabilitetsvurdering, Geoteknikk AS, datert 31.05.2024
9. Innledende miljøgeologisk vurdering, Multiconsult AS, datert 13.05.2024
10. Premissnotat VAO, Multiconsult AS, datert 19.09.2024 m/vedlegg:
 - Eksisterende VA-anlegg
 - VA oversiktskart
 - Plan og lengdeprofil – hovedtrase
 - Snuplass – pumpestasjon, datert 08.11.2024
11. ROS – analyse, datert 26.09.2024, revidert 27.05.2025
12. Project Risk Assessment UXO research, Adede, datert 20.09.2024
13. Referat fra oppstartsmøte
14. Kopi av varsling og annonse
15. Adresseliste varsling
16. Kopi av mottatte uttalelser, samlet
17. Sjekkliste for planlegging