



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2350 - 7
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 16.04.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
34/24	Utvalg for miljø og byutvikling	14.05.2024

Endring av reguleringsplan for Grenlandsporten, planID 2007 - vedtak

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Grenlandsporten planID 2007, slik det går frem av bestemmelser sist datert 11.03.2024.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for Grenlandsporten vedtatt i Bystyret 14.03.2019, og endret 23.11.2021, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for etablering av hotell med flere rom enn det reguleringsplanens bestemmelse § 3.1 åpner for, men innenfor de arealbegrensninger på 3000 m² som gjelder under avsnitt for hotell og overnatting (SOSI-kode1320). Forslag til endring gjelder kun planbestemmelsene. Plankartet beholdes uendret.

Utvalg for miljø og byutvikling 14.05.2024

Behandling

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

Votering:

Rådmannens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

Mindretallet utgjorde MDG v/Kjersti Eilertsen Myro og Rødt v/ Fredrik Botnen Nordahl.

UMB - 34/24 vedtak

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Grenlandsporten planID 2007, slik det går frem av bestemmelser sist datert 11.03.2024.

Om planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14

Plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at endringen kan tas etter pbl § 12-14 da den i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av planendringen, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker.

Forslagsstiller: Lønnebakke Næringspark AS

Planfaglig rådgiver: Halvorsen & Reine AS

Beskrivelse av endringen

Planendringen innebærer at følgende setning «*Det tillates etablert hotell/motell innenfor feltene med totalt 60 rom innenfor feltene*» strykes fra bestemmelsenes § 3.1 Bebyggelse og anlegg, avsnitt under «Næringsbebyggelse herunder Industri, handverks og lagervirksomhet (1300)», formål Hotell/overnatting (1320). Resten av bestemmelsen blir stående uendret, som sier at: «*Innenfor planområdet kan det maksimalt etableres inntil 3000 m² med motell/hotell. Det tillates kun ett motell/hotell*».

Forslagsstillers beskrivelse av virkninger av foreslått planendring og planfaglig vurdering følger som vedlegg til saken.

Høring

Saken ble sendt på 3 ukers høring. Det er mottatt 3 merknader.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

På grunn av begrenset kapasitet har Statsforvalteren ikke kunnet prioritere denne saken, og gir derfor ikke uttalelse.

Telemark fylkeskommune

Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser, ingen kommentarer til varslet planendring.

Statens vegvesen

"På bakgrunn av vår rolle i planleggingen vil vi nevne viktigheten av en helhetlig planlegging, og at arealutnyttelse gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Det må derfor være en forutsetning at dette følges opp i det etterfølgende planarbeidet etter plan- og bygningsloven. Areal og transportplanlegging henger tett sammen - med tanke på å nå 0-vekstmålet. Dette betyr for samferdsel sin del å

planlegge for redusert behov for transport, innføre parkeringsrestriksjoner, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Det er derfor viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller eksisterende kollektivtilbud.

Vi er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Nullvisjonen er nasjonens transportpolitikk, og en visjon om null drepte og hardt skadde. Den forutsetter en langsiktig, systematisk og målrettet planlegging av alle aktører som påvirker sikkerheten i trafikken. God infrastruktur og effektive logistikknutepunkt er sentralt for en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesen ser det imidlertid som utfordrende å utvide antall hotellrom. Selv om utvidelsen er relativt begrenset vil, etter vår vurdering, utvidelse medføre økt personbiltransport, og vil kunne bety at eksisterende byer og tettsteder mister kunder, funksjoner og attraktivitet.

Med utgangspunkt i den utvidelsen av hotellkapasiteten som foreslås, ber vi om at gjeldende reguleringsbestemmelser gjennomgås og eventuelt suppleres.

Det må klart gå frem av bestemmelsene at rekkefølgekravene sikrer tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Det må planlegges for at man som fotgjenger/syklist kan bevege seg i et område med virksomheter som i stor grad er basert på og tilrettelagt for tungtransport. Med tanke på klimaendringer og det grønne skiftet er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur. Klima, samfunnssikkerhet og beredskap, samt risiko og sårbarhet må ses i sammenheng."

Rådmannens kommentar:

Som redegjort i søknadsbrevet er målgruppene for hotellet de som har behov for rimelig overnatting i nær tilknytning til infrastruktur. Dette er primært de som overnatter i forbindelse med arbeidsreise, idrettsarrangement, eller for de som trenger hvile langs veien. Et rimelig overnattingstilbud på et hotell på Grenlandsporten vil være dagens svar på motellovernattinger, som var vanlig tidligere langs norske hovedveger. Hotellets størrelse og antall rom vil dermed ikke være i direkte konkurranse med hotell sentralt i byens sentrum, hvor konferanse, business og turister på ferie er målgruppene. Endringen innebærer kun en åpning for en økning av antall rom, men da innenfor samme arealbegrensning som i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsbestemmelser og plankart er utformet slik at hensynet til både myke trafikanter og vegnetts kapasitet er ivaretatt på en god og trafiksikker måte. Rådmannen vurderer det slik at det ikke er behov for ytterligere suppleringer i bestemmelsene.

Rådmannens vurdering:

Endringen omfatter en mindre utvidelse av maks antall hotellrom i gjeldende plan, men innenfor samme arealbegrensning. Rådmannen vurderer konsekvensene som følge av endringsforslaget som ubetydelige, gitt begrensningene i ny planbestemmelsene § 3.1 og næringsområdets totale størrelse. Gjeldende reguleringsplaner for Lønnebakke og Grenlandsporten er robuste nok til å håndtere en beskjedne økning i persontrafikken som konsekvens av økt antall hotellrom.

Det er ikke mottatt vesentlig innvendinger til endringsforslaget som har vært på høring. Etter rådmannens vurdering vil planendringen heller ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og har heller ikke negative konsekvenser for

miljø og samfunn. Det vurderes derfor at planendringen kan tas etter plan- og bygningsloven § 12-14.