



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/3577 - 8
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi
Kristensen
Dato 24.05.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
48/24	Utvalg for miljø og byutvikling	11.06.2024

Endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383) og Down Town felt 6 (planID 387). Vedtak.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383) og reguleringsplan for Down Town felt 6 (planID 387). Endringen gjelder plankart datert 18.4.2024 og bestemmelser datert 24.5.2024.

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen 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 vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Bakgrunn for saken

Da reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør ble vedtatt i 2015, omfattet den både Down Town og omkringliggende områder. Planen la blant annet til rette for utvikling av Down Town med senterfunksjoner og boliger. Reguleringsendringen i 2017 omfattet kun Down Town og var skreddersøm til utbyggingsprosjektet som den gang var planlagt bygget.

Kundeadkomst til senteret ble regulert fra Kulltangveien og opp til et nytt parkeringsområde på taket, mens adkomst til østsiden av Down Town fra Linaaesgate/fv. 356 var forbeholdt

varelevering, renovasjon, parkeringsanlegg for leietakere og beboere.

I forbindelse med etableringen av Franklintorget så Statens vegvesen/fylkeskommunen behov for en mindre endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør. For at den planlagte, nye løsningen på Franklintorget og tilgrensende vegsystem skulle fungere godt og være trafiksikker, ble det vurdert som hensiktsmessig å forskyve adkomsten til Down Town utenfor selve torgområdet, slik at det kunne etableres et T-kryss. Endringen, som ble vedtatt i 2020, åpnet opp for trafikk fra Linaaesgate/fv. 356 til utendørs kundeparkering ved Down Town, frem til realisering av en senterutvidelse.

I perioden 2019-2020 ble Down Town renoveret, og bygningsmassen oppgradert til ny standard, ved daværende eier Citycon Norway AS. Down Town ble i 2022 kjøpt av Scala Eiendom AS. Den store oppgraderingen av kjøpesenteret i 2019-2020 gjør at planene som var tenkt gjennomført i 2015/2017 ikke lenger er rasjonelle i dag, og forslagsstiller ønsker å tilpasse gjeldende planer til et justert utbyggingskonsept.

Utvalg for miljø og byutvikling 11.06.2024

Behandling

Ingen merknader til rådmannens innstilling

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer

Mindretallet utgjorde Rødt og MDG

UMB - 48/24 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383) og reguleringsplan for Down Town felt 6 (planID 387). Endringen gjelder plankart datert 18.4.2024 og bestemmelser datert 24.5.2024.

Beskrivelse av endringen

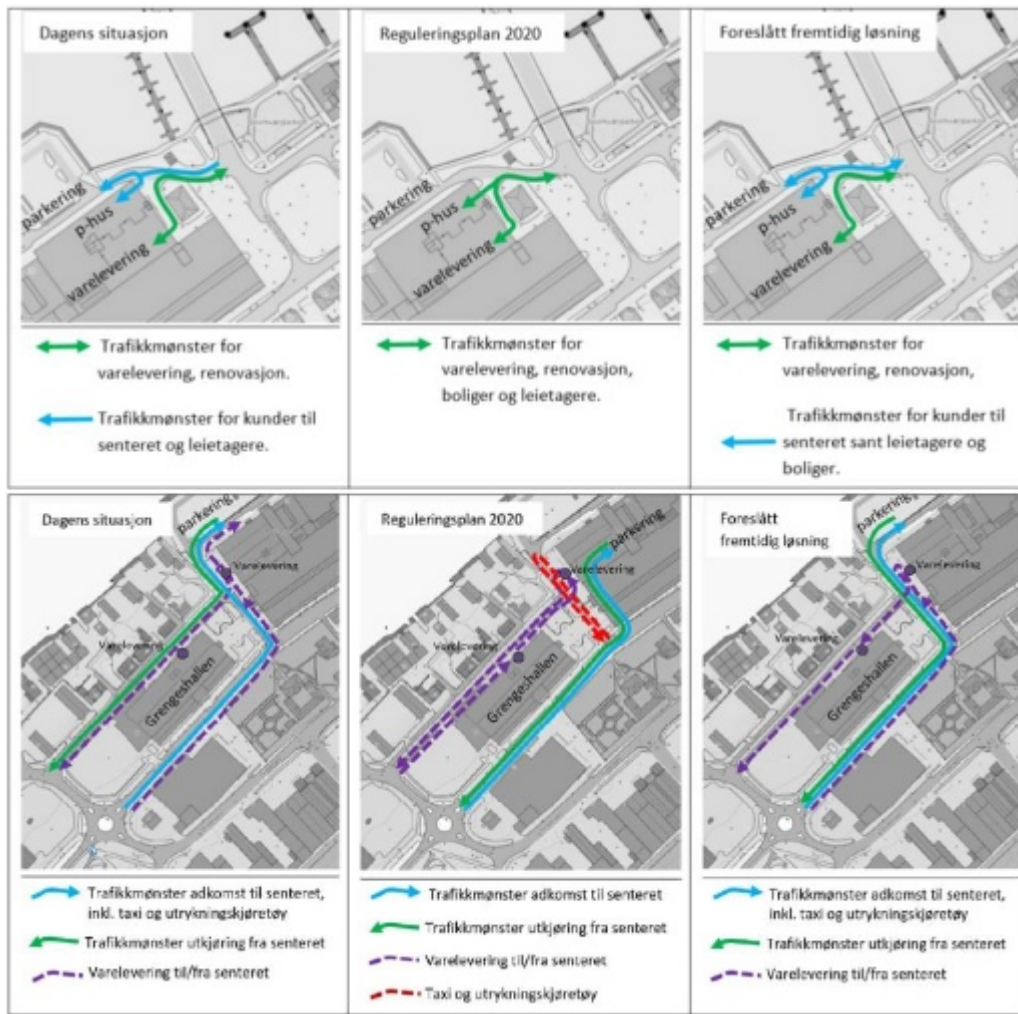
Endringene som foreslås er delt i tre hovedpunkter:

- Adkomst
- Bygningsstruktur
- Tak over eksisterende parkeringshus

Adkomst

Det foreslås å endre kjøremønster som illustrert under. Det innebærer blant annet at det åpnes for kundetrafikk mellom parkeringsanlegg på Down Town og Linaaes gate/fv. 356 i begge retninger. I trafikkvurderingen (vedlegg 10) er trafikkmengder her anslått å øke fra 950 kjøretøy per døgn (gjeldende regulering) til 1040 kjøretøy per døgn, en økning på ca. 9 %.

Det er det ikke lenger aktuelt med rampe opp til takparkering fra Down Towns hjørne mot Kulltangvegen, slik gjeldende plan legger opp til, og planen tilpasses dette. Samtidig styres varelevering inn Kulltangvegen og ut Tollbugata.



Videre legges det inn et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av rampe som kobler felt ST1 (kjøreadkomst til senteret fra sørvest) med plan 2 i det planlagte parkeringsanlegget.

Bygningsstruktur

Gjeldende plan legger opp til utbygging av Down Town som krever ombygging av eksisterende bygningsmasse med rampe til tak, takparkering og boliger over eksisterende senter. Etter renoveringen av Down Town er dette ikke lenger aktuelt. Det foreslås å justere enkelte feltgrenser og byggehøyder slik at en utbygging som illustrert under til venstre kan gjennomføres. Det innebærer at den planlagte utbyggingen i hovedsak skjer over eksisterende parkeringsareal. Nytt hovedgrep legger til rette for å bryte opp bygningsvolumet mot Porsgrunnselva, i tillegg til at det åpnes for saltak, med hensikten å oppnå god tilpasning til eksisterende omkringliggende omgivelser.



Illustrasjon som medfølger foreslått reguleringsendring



Illustrasjon fra gjeldende reguleringsplan

Tak over eksisterende parkeringshus

I forbindelse med utbyggingen mot elva, foreslås det at dagens takparkering i eksisterende parkeringshus kan overbygges med tak. Dagens fasade på parkeringshuset er tenkt oppgradert i forbindelse med tiltaket.



Foreslått løsning med tak over dagens takparkering



Dagens situasjon

Endringsforslaget innebærer at plankart for Down Town (planID 387) erstattes i sin helhet, og bestemmelsene for området sammenfattes i Porsgrunn sentrum sør (planID 383).

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 4 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

Videre har rådmannen lagt til forslag om uteservering på felt ST5 i planbestemmelsene pkt. 6.5. Dette medfører ingen endring av plankartet. Se vedlegg 11 for nærmere beskrivelse.

Rådmannen har også lagt inn to nye bestemmelser knyttet til utkjøring fra parkeringsanlegg på Down Town mot Franklintorget. Det vises til planbestemmelsene pkt. 5.2 og omtale under «Rådmannens vurdering av foreslått planendring».

Merknader til forslaget

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 23.4.2024, med svarfrist 16.5.2024. Det er mottatt 2 uttalelser:

Telemark fylkeskommune, datert 16.5.2024

Fylkeskommunen kommer med en vesentlig merknad til trafikksikkerheten ved foreslått kjøremønster mellom Down Town og Franklintorget. De mener økt trafikk i utkjøring fra Down Town er uheldig med bakgrunn i følgende:

- Dagens avkjørsel har vesentlig mindre kapasitet til å avvikle trafikken, sammenlignet med tidligere løsning med rundkjøring, og antall mulige svingbevegelser har økt. Dette gir flere konfliktpunkter og økt fare for ulykker.
- Eksisterende gangfelt rett sør for avkjørselen. Trafikanter som kommer ut fra Down Town vil ha fokus på å finne luker i trafikken for å komme ut på fylkesvegen, med fare for å glemme å se etter kryssende i gangfeltet.
- Sykkelfeltet over Porsgrunnsbrua oppheves rett nord for avkjørselen. Det medfører at syklister må velge enten å sykle ut i kjørefeltet eller inn på fortauet. Økt trafikk i avkjørselen kan skape uheldige situasjoner for syklister i dette punktet.
- Høy sidevegstrafikk som i henhold til tall fra Cowi-rapporten vil utgjøre ca. 18 % av den totale trafikken over Porsgrunnsbrua, vil gi økt potensial for ulykker med kryssende kjøreretninger.

Fylkeskommunen anbefaler å stenge for utkjøring fra det nye parkeringshuset mot Franklintorget. For å redusere trafikken ut mot fylkesvegen så mye som mulig bør bilene i parkeringshuset ledes til utkjøringsrampen i sørvest ved hjelp av skilt og oppmerking. Hvis trafikkmengden ut fra parkeringshuset blir vesentlig større (>50%) enn det som er beregnet, må det gjennomføres tiltak for å redusere trafikken ut mot fylkesvegen.

De mener likevel at endringene kan vedtas etter enklere prosess under forutsetning av at kommunen innarbeider bestemmelser om tydelig skilting av parkeringsordningen for kjøpesenteret, og at kommunen sikrer telling av trafikkmengden, samt en årlig evaluering. Dette for å muliggjøre gjennomføring av tiltak for å redusere trafikken mot fylkesvegen dersom den viser seg å være vesentlig større enn trafikkberegningene anslo.

Når det gjelder kulturarv er fylkeskommunen positive til endringsforslaget, og mener at ny bebyggelse vil bli vesentlig bedre tilpasset kulturmiljøene av nasjonal verdi som ligger på begge sider av elva.

Rådmannens kommentar: Det vises til avsnittet «Rådmannens vurdering av foreslått planendring».

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 16.5.2024

De avgir ingen uttalelse i saken på grunn av stor sakspågang.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

Endringene i bygningsstrukturen vurderes som mindre, men er samtidig effektive for å legge til rette for et utbyggingsprosjekt som er bedre tilpasset omgivelsene enn gjeldende plan. Hensyn til museumsområdet på Nedre Frednes synes å være ivaretatt på en akseptabel måte, og rådmannen stiller seg positiv til at det åpnes for saltak (med møneretning angitt på plankartet) og en mer oppbrutt fasade mot elva.

Selv om det åpnes for saltak, gir forslaget til endrede bestemmelser fremdeles mulighet til å utforme alle nye bygningsvolum på Down Town med flate tak. Materialitet er heller ikke sikret gjennom planbestemmelsene. Rådmannen mener, som det også kommer tydelig frem av forslagsstillers planbeskrivelse, at materialbruk, fasader, volum og endret takform er viktige elementer for å oppnå god stedstilpasning. Eventuell sikring av takform og konkret materialbruk er ikke sikret i rådmannens forslag. Dette fordi endringsforslaget med sine nye volum og definerte byggegrenser i seg selv vurderes som bedre tilpasset omgivelsene enn gjeldende plan. Dersom det ønskes mer spissede bestemmelser om takform og materialbruk må dette fremgå av vedtaket.

I trafikkvurderingen kommer det frem at det å stenge den østlige adkomsten mellom utvidet Down Town og Linaaesgate for kundetrafikk, slik gjeldende reguleringsplan viser, forventes å gi en økning i trafikk over Franklintorget. Uavhengig av adkomstløsning forventes det at dagens besøkende i stor grad vil fortsette å besøke til/fra samme endepunkt. Om kundetrafikken tvinges ut via vestlig adkomst, vil det fremdeles være raskere for dem som skal nordover å kjøre over Porsgrunnsbrua, via Skippergata og Franklintorget, enn å kjøre rv. 36.

Fylkesveg 356 Raschebakken – Linaaesgate er en del av bypakkeprosjektet «Grønn lenke», der det er satt mål om å redusere gjennomgangstrafikken over Porsgrunnsbrua og gjennom Porsgrunn sentrum vesentlig. Det har på det meste vært oppe i ca. 16 000 ÅDT på strekningen, før gjennomføring av tiltakene i fase 1 (bl.a. nytt PP-kryss, utbedring av Linaaes gate og nytt Franklintorg). Tiltakene har bidratt til å redusere ÅDT til ca. 11 500 i dag. Et av de første prosjektene i en ev. fase 2 av bypakka, ombygging av krysset ved Raschebakken, fullfører «Grønn lenke». Målet med prosjektet er å avlaste strekningen og flytte trafikk til det overordnede veinettet.

Det etablerte T-krysset ved Down Town/Linaaesgate muliggjør utkjøring fra senteret mot nord over Porsgrunnsbrua uten å kjøre innom Franklintorget. I trafikkvurderingen pekes det på at T-krysset er bygget kompakt. Dette skal sikre lav fart og gir samtidig god oversikt over konfliktsituasjoner. Det er også lagt brostein i kjørebanelen for gående som skal krysse adkomsten.

I trafikkvurderingen vurderes det at en økning fra 950 til 1040 kjøretøy per døgn mellom Linaaesgate og Down Town ikke vil gi en vesentlig endring av trafiksikkerheten i krysset mot fylkesvegen. Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers vurderinger, og mener at en forventet økning i trafikk på 9 % mellom Down Town og Linaaesgate ikke endrer trafiksikkerheten vesentlig. Det tas også med i vurderingen at trafikken på strekningen Raschebakken – Linaaesgate allerede er betydelig redusert, og at fullføring av «Grønn lenke»-prosjektet forventes å bidra til ytterligere reduksjon. Videre vurderes sikret etablering av en godt plassert rampe fra parkeringsanleggets plan 2 mot vest som svært viktig, og at trafikkfordelingstallene mellom øst og vest med dette fremstår rimelige.

Rådmannen imøtekommer forutsetningene fylkeskommunen legger frem i sin uttalelse, og foreslår nye bestemmelser knyttet til utkjøring fra Down Town mot Franklintorget. Første bestemmelse sikrer tydelig skilting, herunder antall ledige plasser, og oppmerking i det nye parkeringsanlegget på Down Town som i så stor grad som mulig leder utkjøring mot sørvest. Andre bestemmelse sikrer telling av trafikken ut fra Down Town mot Franklintorget med en årlig evaluering. Øker trafikk tallene mer enn 50 % sammenlignet med tall fra plankonsulentens trafikkvurdering (vedlegg 10), skal det gjennomføres tiltak som reduserer trafikken mot fylkesvegen.

Rådmannen vurderer at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

Endring av planbestemmelsene pkt. 6.5 om uteservering på felt ST5

Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers vurderinger, jf. vedlegg 11. Uteservering kan bidra til vitalisering av torgarealene, samtidig som størrelsesbegrensningen sikrer tilgang for utrykningskjøretøy, taxi og varelevering. Deler av offentlig torg privatiseres, men kommunen kan som eier styre bruk gjennom en utleieavtale, for eksempel behov for at uteserveringen ryddes ved spesielle arrangementer.

Konklusjon

Rådmannen mener at endringen legger opp til et godt tilpasset utbyggingsprosjekt, og anbefaler at plankart datert 18.4.2024 og planbestemmelser datert 24.5.2024 vedtas.

Vedlegg

- 1 Forslag til endret plankart, datert 18.4.2024
- 2 Forslag til endrede bestemmelser, datert 24.5.2024
- 3 Høringsbrev til myndigheter og berørte, datert 23.4.2024
- 4 Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess, datert 19.4.2024
- 5 Innkomne merknader
- 6 Gjeldende plankart planID 383, vedtatt 3.9.2015 (delvis erstattet), 3.3.2020, 16.6.2020
- 7 Gjeldende planbestemmelser planID 383, vedtatt 16.6.2020
- 8 Gjeldende plankart planID 387, vedtatt 15.6.2017
- 9 Gjeldende planbestemmelser planID 387, vedtatt 15.6.2017
- 10 Trafikkvurdering Cowi, datert 5.4.2024
- 11 Notat om uteservering