

## Beskrivelse av endring av reguleringsplan etter forenklet prosess

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for nordre del av Enger

PlanID: 0640

Gjeldende plan vedtatt: 11.2.2016

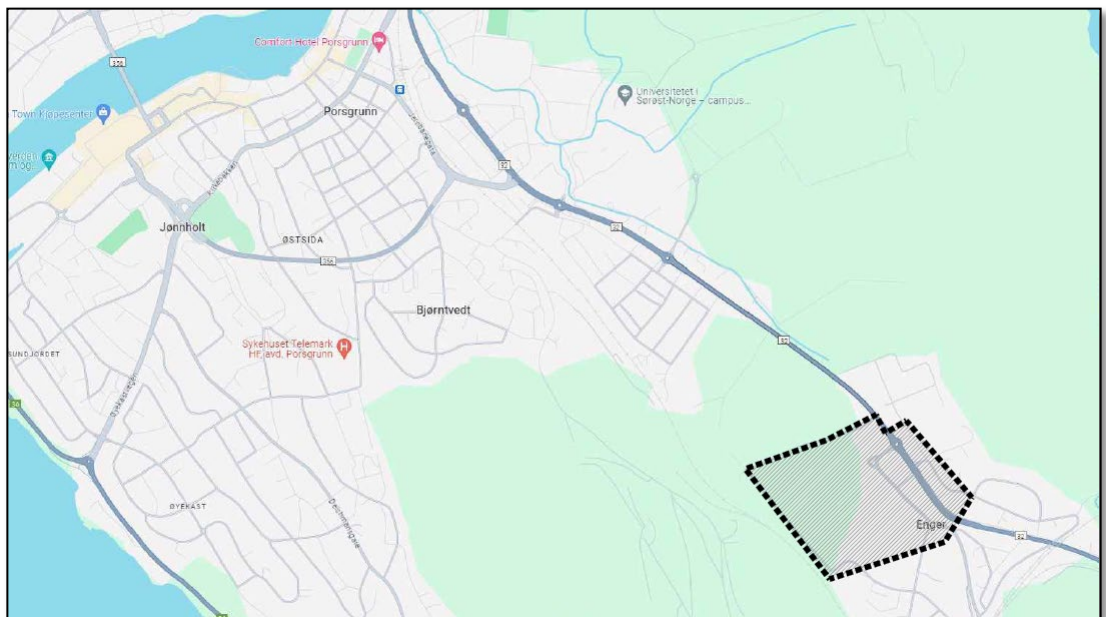
Forslagsstiller: Ullinveien AS

Plankonsulent: Orre AS

Dato mottatt i kommunen: 5.6.2024

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt:



**Figur 1** Lokalisering av planområdet

## 1 Generelt

Orre AS fremmer, på vegne av Ullinveien AS, forslag til endring av reguleringsplan for Nordre del av Enger, planID 0640, vedtatt i Porsgrunn bystyre 11.2.2016. Hensikten med endringen er å bringe rekkefølgebestemmelser i planen i tråd med faktisk opparbeidet situasjon i området. Endringen innebærer kun endring i bestemmelser og ingen endring av plankart.

Kontaktpersoner og adresser:

Forslagsstiller:	Ullinveien AS Org.nr. 970 985 921 v/Andreas Thomassen	Tlf. 480 12170 E-post: andreas@hachan.no
Plankonsulent:	Orre AS v/Eivind Orre	Tlf. 908 57531 E-post: eivind@orreplan.no
Fakturaadresse:		Ullinveien AS Elveveien 130 3271 Larvik

## 2 Gjeldende plan og utbyggingsavtale

### 2.1 Vedtatt plan

Reguleringsplanen for Nordre del av Enger, planID 0640 ble vedtatt i Porsgrunn bystyre 11.2.2016. Planen, som er utarbeidet av Porsgrunn kommune med bistand fra Asplan Viak, omfatter et areal totalt på 176,4 da. Hensikten med planen var å legge om og trafikk sikre hovedvegssystemet og legge til rette for næringsbebyggelse, hovedsakelig på utfylte myrområder. Blant områdene som er avsatt til næringsbebyggelse er hele og deler av eiendommene 44/17, 44/33 og 44/437 som eies av forslagsstiller Ullinveien AS, og som ligger innenfor felt FNT4 i planen.

Felt FNT4 i planen har formål forretning/næring/tenesteyting. Av bestemmelsene framgår at det her kan etableres forretning, bensinstasjon/ veiserviceanlegg, bevertning, kontor og lettere industri/lager/annen næring. I dette inngår også at

detaljvarehandel tillates med minste tillatte bruksareal per detaljhandelsvirksomhet på 3 000 m<sup>2</sup>. Det er i tillegg spesifisert en rekke virksomhetstyper som også kan tillates.

Gjennom rekkefølgebestemmelse er det satt en begrensning ved at dagligvareforretning ikke kan tillates før regulert gang- og sykkelveg under Vallermyrvegen, Fv32 er ferdigstilt. Planteknisk kan det innvendes at bestemmelsen formelt ikke synes å ha relevans i og med at det i gjeldende, juridisk bindende plankart ikke er vist noen regulert gang-sykkelvegforbindelse under Vallermyrveien. Det er kun vist formålsfelt for gang- og sykkel på grunnen. Vi kjenner ikke til at det er noe eget plankart for arealet i plannivå under grunnen.

## 2.2 Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtale ble inngått mellom Porsgrunn kommune og Ullinveien AS 2.11.2020. Av denne framgår at grunneier skal yte kontantbidrag i et spleiselag for dekning av kostnader ved spesifikke deler av veganlegget. Dette gjelder tiltak som er sikret i planen gjennom rekkefølgebestemmelser. Ullinveien AS har gitt slikt kontantbidrag, likevel ikke slik at dette dekker kostnader til etablering av en undergang som kan være utløsende i forhold til rekkefølgebestemmelse knyttet til dagligvarehandel.

## 2.3 Vegutbyggingen

Veganlegget er nå opparbeidet hovedsakelig i tråd med reguleringsplanen. Det er blitt et godt fungerende veganlegg med gode løsninger for gående og syklende og holdeplasser for buss langs Vallermyrveien.



Figur 2 Ny gang- sykkelveg langs Vallermyrveien sett mot sørøst. Ny busslomme sees i bildet



**Figur 4** Lysregulert fotgjengerovergang i gangvei fra Bjørndalvegen øst for busstoppet



**Figur 3** Gangfelt ved rundkjøring i krysset Vallermyrveien x Bjørndalvegen

Det er en rekke større og mindre avvik mellom regulert løsning og faktisk bygget veganlegg. En vesentlig forskjell ligger i gangveisystemet som er bygget i området rett sørøst for felt FNT4 i planen. Blant annet er ikke den påtenkte fotgjengerundergangen som skulle forbinde nord- og sørsiden av veien bygget, men erstattet med en lysregulert kryssing i plan (se fig. 2). Vi kjenner ikke fullt ut bakgrunnen for at undergangen ikke ble bygget etter intensjonen, men forstår at den høye kostnaden har vært en viktig faktor. Det kan også være en medvirkende

faktor at den valgte løsningen med lysregulert gangfelt tilbyr en fullt tilfredsstillende trafiksikkerhet.

Det er også etablert en gangkryssing ved rundkjøringen lenger nordvest. Denne er bygget noe lenger fra rundkjøringen enn vist i plankartet og går via en bred midtrabatt. Dette siste gjør at den blir vesentlig mer trafiksikker ved at fotgjengere kun krysser ett kjørefelt av gangen.

### 3 Bakgrunn og begrunnelse for planendringen

Ullinveien AS foreslår endringen i bestemmelsene med følgende begrunnelser:

#### **Bestemmelse om dagligvarehandel:**

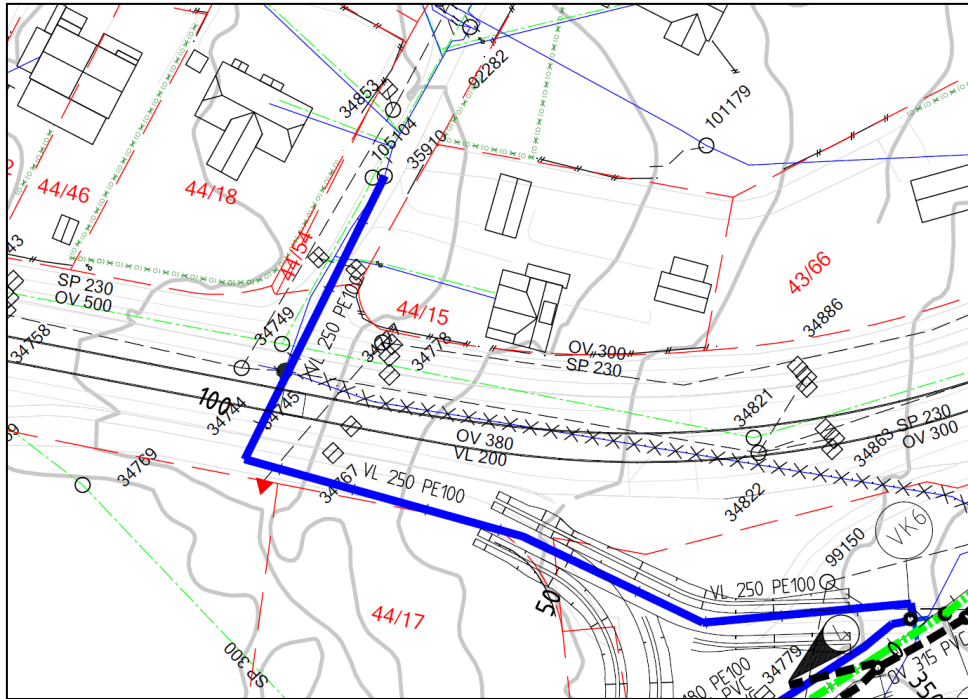
Reguleringsplanen er vedtatt med en formålsbestemmelse for FNT-feltene som inkluderer detaljvarehandel der dagligvarer ikke er ekskludert. Det må da legges til grunn at intensjonen ikke har vært å utelukke etablering av dagligvarer i utgangspunktet. Dagligvarer er altså i tråd med planformålet og dermed del av virksomhetsetableringene som planen i utgangspunktet skulle legge til rette for.

#### **Gjennomførbarhet:**

Det går fram av dokumenter i saken at en undergang i området vil være en ekstremt dyr løsning. Den omfatter blant annet riving av eksisterende bolighus.

Prosjekt for bygging av undergang er gjort ytterligere kostnadskrevenne ved at det nå er bygget et helt nytt og fullverdig veganlegg med høy trafikk der undergangen eventuelt skulle vært bygget. I den forbindelse er det også lagt ned en 250 mmm vannledning som krysser Vallermyrveien og ligger i gang-sykkelvegen umiddelbart på sørsiden. I samme område er det lagt flere nye høyspentkabler.

Med den valgte plasseringen av undergang i planen og de senere gjennomførte infrastrukturiltakene er det i praksis umulig å få gjennomført et prosjekt for bygging av undergang.



**Figur 5 Trase for vannledning**

**Universell utforming:**

Statens vegvesen skriver i sine merknader til planen datert 23.5.2015, at de forutsetter at en undergang må gis universell utforming. Selv om kravene til universell utforming er noe moderert siden uttalelsen ble gitt, kan vi ikke se at reguleringsplanen gir plass for gangramper som muliggjør å bygge undergangen. Vi vil anta at det derfor må en ny regulering til for å kunne gjennomføre rekkefølgekravet.

**Trafikksikkerhet:**

Etablert løsning er i høy grad en trafikksikker løsning for gående og syklende i området. Fylkeskommunen har valgt å bygge denne løsningen og vi legger til grunn at kommunen har sagt seg enig i dette. Vi må videre anta at det da er vurdert som en trafikksikkerhetsmessig tilfredsstillende løsning. Den er også en viktig forbindelse til busslommene som ligger inntil. Vi ser ikke noen grunn til å tro at den vil være mindre trafikksikker for gående og syklende som skal til en dagligvarebutikk.

**Trafikkavvikling:**

En dagligvarebutikk i området FNT4 vil ha kjøreadkomst fra Ullinveien på sørsiden. Trafikkmengde til butikken vil gå gjennom rundkjøringen lenger nordvest. Trafikken vil da fordele seg i flere retninger. ÅDT på Vallermyrveien er

oppgitt til 17 000 kjt/døgn. Trafikkøkningen forbi gangkrysningen som følge av etablering av dagligvare vil være helt marginal, og ikke i vesentlig grad skille seg fra trafikkøkningen om det er annen detaljhandel som etableres.

### **Konklusjon:**

Underveis i prosjektet etter vedtak av planen, er det gjort valg som i sum i praksis umuliggjør innfrielse av rekkefølgebestemmelsen det er snakk om. Samtidig ligger det fast at detaljhandel, herunder dagligvarer, er del av planformålet på felt FNT4 og slik er del av det som skal kunne etablere seg i området. Samtidig ser vi at det er bygget en fullverdig gangkryssing i området som både er trafikksikker og trolig vil fungere like godt som en undergang.

Med bakgrunn i dette mener vi det ikke lenger er grunn til å opprettholde rekkefølgekravet knyttet til dagligvarehandel og foreslår dette tatt ut.

## **4 Beskrivelse av planendringen**

### **4.1 Bestemmelser**

Det foreslås en endring av bestemmelsenes § 2.2 rekkefølgekrav ved at det siste av de fem prikkpunktene utgår. Rekkefølgekravet som foreslås strøket er formulert slik:

*“Før dagligvareforretning kan tillates tatt i bruk i planområdet, må regulert gang- og sykkelveg under Vallermyrvegen, Fv32, være ferdigstilt.”*

Forslaget omfatter ingen andre endringer i planbestemmelsene.

### **4.2 Plankart**

Forslaget innebærer ingen endring av plankartet.

## **5 Forslagsstillers vurdering av virkninger av plan endringen**

### **5.1 Trafikksikkerhet**

Som det framgår av teksten foran er det valgt å bygge to gangkryssinger i plan over Vallermyrveien, sikret på ulike måter. Løsningen ved felt FNT4 er gangfelt i plan sikret med trafikklys. I likhet med vegmyndighetene som har gjennomført vegprosjektet, vurderer vi dette som en løsning med høy trafikksikkerhet.

### **5.2 Trafikkavvikling**

Forskjellen i trafikkmengde mellom etablering av dagligvarehandel og annen detaljvarehandel (som ikke omfattes av rekkefølgebestemmelsen) vurderes å være liten. Dette kanaliseres og spres gjennom ny rundkjøring. Teoretisk trafikkøkning i vegsystemet gjennom å tillate dagligvarehandel vurderes å være helt marginal sett i forhold til det totale trafikkvolumet på Vallermyrveien.

### **5.3 Eksisterende bebyggelse**

Bortfall av rekkefølgebestemmelsen innebærer at eksisterende bolig i Bjørndalveien 15 om ønskelig kan beholdes, evt. at arealet kan brukes til noe annet enn trafikkformål.

### **5.4 Andre virkninger av endringer**

Forslagsstiller kan ikke se andre vesentlige virkninger av endringen som foreslås. Endringen vurderes heller ikke å ha vesentlige virkninger for andre grunneiere i området.

### **5.5 Behandlingsform**

Planendringen vurderes ikke å gå ut over hovedrammen i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder» jfr. PBL §12-14. Det vurderes derfor at endringsforslaget kan behandles etter saksbehandlingsreglene i denne paragrafen.