



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Beredskapskoordinator Fred Inge Skjærum (GBR)
Hydrovegen 53
3936 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.

24/3577 - 5

Dato

23.04.2024

Varsling - Planendring etter enklere prosess «Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383)» og «Reguleringsplan for Down Town felt 6 (planID 387)»

«Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør», vedtatt i Bystyret 03.09.2015, med mindre endring vedtatt 03.03.2020 og 16.06.2020, samt «Reguleringsplan for Down Town felt 6», vedtatt i Bystyret 15.06.2017, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er Scala Down Town AS ved plankonsulent Spir arkitekter AS.

Bakgrunn for endringen

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 trafikk sikker, 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. Renovasjonen gjør at planene som var tenkt gjennomført i 2015/2017 ikke er rasjonelle, og forslagsstiller ønsker å tilpasse gjeldende planer til et justert utbyggingskonsept.

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

Beskrivelse av endringen

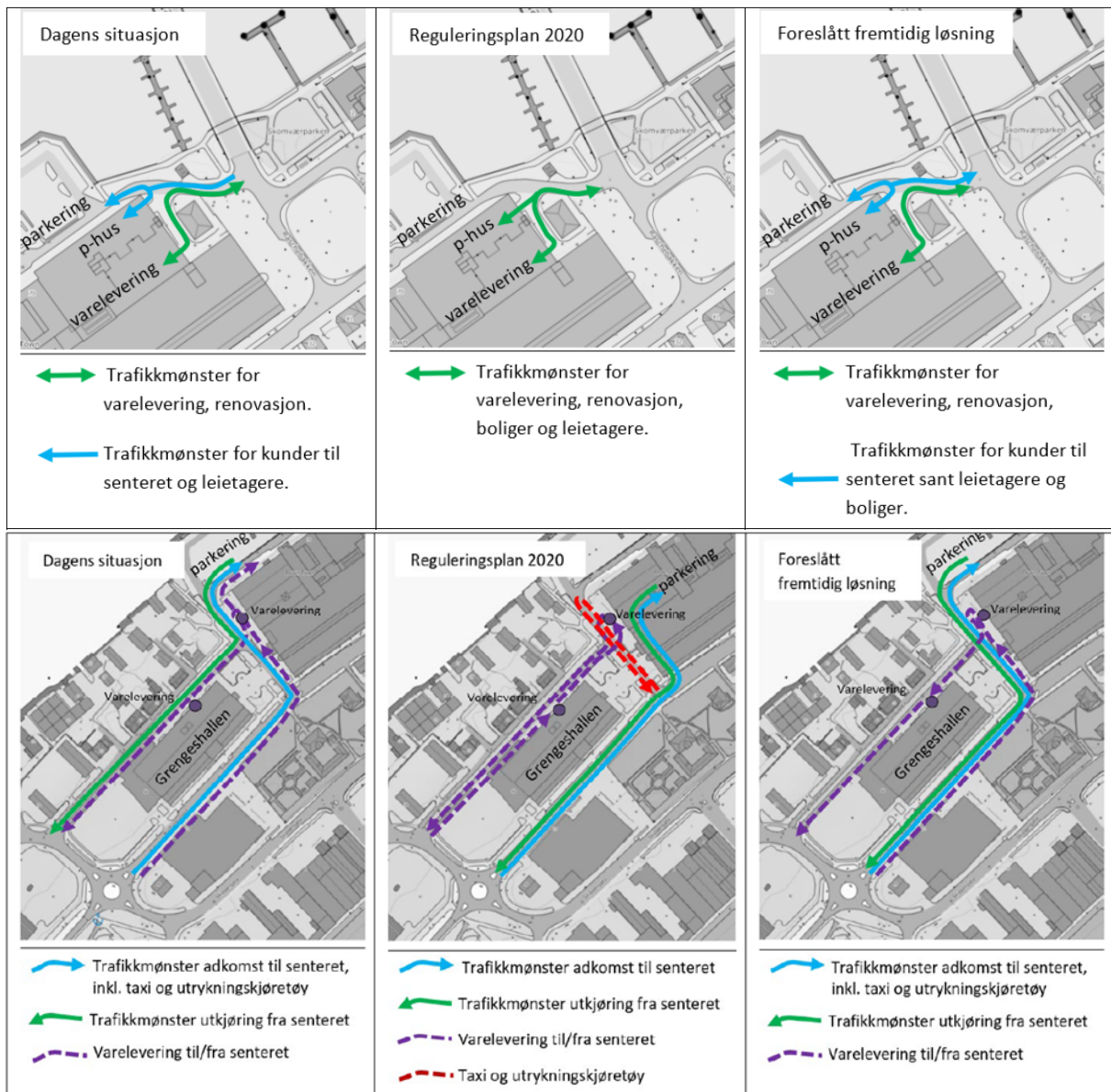
Endringene som foreslås er delt i tre hovedpunkter:

- Adkomst
- Bygningsstruktur
- Tak over eksisterende parkeringshus

Adkomst

Det foreslås å endre kjøremønster som illustrert under. Det innebærer blant annet at det åpnes for kundetraffikk mellom parkeringsanlegg på Down Town og Linaaes gate/fv. 356 i begge retninger. I trafikkvurderingen (vedlegg 8) 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 vest) 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 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 1 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

I tillegg har rådmannen lagt til forslag om uteservering på felt ST5 i planbestemmelsene pkt. 6.5. Dette medfører ingen endring av plankartet. Se vedlegg 9 for nærmere beskrivelse.

Du kan se endringsforslaget inkl. vedlegg i saken på <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Rådmannens foreløpige vurdering

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 planbeskrivelsen, at materialbruk, fasader, volum og endret takform er viktige elementer for å oppnå god stedstilpasning.

I trafikkvurderingen kommer det frem at det å stenge den østlige adkomsten mellom utvidet Down Town og Linaaesgate for kundetraffikk, 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 kundetraffikken 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 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, noe som sikrer lav fart og gir god oversikt over konfliktsituasjoner. Det er også lagt brostein i kjørebanelen for gående som skal krysse, noe som gir god synlighet av fotgjengere.

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 foreløpig 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 vurderer foreløpig 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 9. 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.

Innspill til planendringen

Eventuelle innspill sendes til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Fristen er 16.5.2024

Med hilsen

Marius B. Lid
Avdelingsleder, Plan og miljø

Hans Magnus K. Kristensen
Rådgiver, Plan og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere			
Bratsberg Næring As	Ferjegata 5	3921	Porsgrunn
Børve Borchsenius Arkitekter As	Storgata 159	3915	Porsgrunn
ELVEBREDDEN 1 BORETTSLAG	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
ELVEBREDDEN 2 BORETTSLAG	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
Fortidsminneforeningen avd. Telemark	Postboks 236 Sentrum	3701	SKIEN
GRENLAND LEILIGHETSHOTELL AS	Skomværgata 7	3921	PORSGRUNN
Grenland Næringsforening	Uniongata 18	3732	Skien
Lede As	Postboks 80	3901	Porsgrunn
NHO Vestfold og Telemark	Powerhouse Dokkvegen 11	3920	PORSGRUNN
Nia Telemark	c/o Kjersti Berg Storgata 21	3950	Brevik
Norges Blindedeforbund Telemark	Postboks 3003	3707	Skien
Norges Handikapforbund Oslofjord Vest	Skogergaten 1	3112	Tønsberg
NVE Region sør	Postboks 2134	3103	TØNSBERG
PORSGRUNN KOMMUNE	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Porsgrunn Min By As	Postboks 297	3921	Porsgrunn
Porsgrunn Utvikling As	Jernbanegata 15	3916	Porsgrunn
PORSGRUNNSMUSEENE STIFTELSEN	Tollbugata 1	3933	PORSGRUNN
Renovasjon I Grenland lks	Postboks 3046 Handelstorget	3707	Skien
Riksantikvaren Distriktskontor syd	Postboks 8196 Dep	0034	OSLO
SAMEIET BRATSBERG BRUK	Ferjegata 5	3921	PORSGRUNN
SAMEIET BRATSBERG BRYGGE I	Friisebrygga 2-4	3921	PORSGRUNN
SAMEIET SKOMVÆRGATA I	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
SAMEIET SKOMVÆRGATA II	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
SAMEIET SKOMVÆRKVARTALET	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
Scala Down Town As	c/o Fredriksborg Eiendom AS Storgata 1607 5		Fredrikstad
Skomvær Borettslag	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
Spir Arkitekter As	Tollbodgaten 22	3111	Tønsberg
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer
Statsforvalteren I Vestfold Og Telemark	Postboks 2076	3103	Tønsberg
Telemark Arkitektforening	c/o Jostein Gundersen-Aksnes Løbergvegen 1B	3714	Skien
Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702	Skien
Telemark Museum	Øvregate 32A	3715	Skien