



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/04661  
PlanID: 427

---

## **Reguleringsplan for Adminiet Bryggepark**

Prinsippavklaring om endring av arealformål

Saksfremstilling med vedtak

---

Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet for Formannskapet 25.03.2021 sak nr. 23/21

---

### **INNHold**

- Formannskapets vedtak/innstilling i møte den 25.03.2021 i sak 23/21.
- Saksframlegg for prinsippavklaring (arkiv: 19/04661-22)
- Forespørsel om endring av formål i kommuneplanens arealdel

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427)

---

Arkivsak-dok. 19/04661  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.03.2021	23/21

---

Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Det forutsettes at maks høyde på nye bygg settes til ct. 14,0.

Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø

#### Formannskapet har behandlet saken i møte 25.03.2021 sak 23/21

#### Møtebehandling

Trond Ingebretsens fellesforslag på vegne AP, SP, MdG og H:

"Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø. Ved regulering av boligområdet skal det settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg inkl. område for bading innenfor «LNF- område – nåværende» ved Frierstranda. Det settes krav om utbyggingsavtale.»

Linn S. Camara fremmet følgende forslag:

Formannskapet ber rådmann se på mulighetene for å kjøpe tomta Gbnr 56/560, ved siden av Herøya motorbåthavn.

Hilde Forberg Andersen fremmet følgende tilleggsforslag Fra Mdg, Krf og Frp

Tilleggsforslag til Aps forslag:

For å sikre utsikt og god overgang mellom ny og gammel bebyggelse forutsettes det at maks høyde på nye bygg settes til ct. 14,0. Det presiseres at Porsgrunn kommune gjerne imøteser detaljeringer i reguleringsplanforslag med lavere høyder enn dette, med lavest byggehøyder mot vannet som beskrevet i saken.

Formannskapet ber rådmannen vurdere i det videre planarbeidet om det er hensiktsmessig at Frierstranda tilpasses som en bade plass for rullestolbrukere.

#### Votering

Linn S Camara forslag fikk 1 (SV) stemme og falt.

Trond Ingebretsens fellesforslag ble vedtatt med 12 mot 1 (Frp) stemme som ble gitt til rådmannens forslag

Hilde Forberg Andersens tilleggsforslag 1 fikk 3 (MdG, KrF, og Frp) stemmer og falt.

Hilde Forberg Andersens tilleggsforslag 2 fikk 5 (MdG, KrF, Frp, R og SV) stemmer og falt.

### **Formannskapetets vedtak/innstilling**

Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø. Ved regulering av boligområdet skal det settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg inkl. område for bading innenfor «LNF- område – nåværende» ved Frierstranda. Det settes krav om utbyggingsavtale



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/04661-22  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang Møtedato

Formannskapet 25.03.2021

---

## Gbnr. 56/560 m.fl. (varslet planområde for Adminiet Bryggepark, planID 427) – prinsippavklaring om endring av arealformål

### Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Det forutsettes at maks høyde på nye bygg settes til ct. 14,0.

Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø

### Vedlegg:

1. Forespørsel om endring av formål i kommuneplanens arealdel, datert 02.02.21
2. Referat fra oppstartsmøte, datert 02.04.19
3. Plankart, datert 20.11.20

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven  
Kommuneplanens arealdel 2018-2030  
Områdeplan Herøya, planID 422

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Polly Invest AS

**Plankonsulent:** Sweco Norge AS

### Bakgrunn

Det er fremmet et privat planforslag for Adminiet Bryggepark som legger til rette for boligutvikling. Planområdet ligger langs Frierfjorden rett syd for Adminiet på Herøya i Porsgrunn. Det ønskes å legge til rette for terrasserte leiligheter inn mot Axel Auberts gate og eneboliger mot sjøen. Deler av foreslått utbygging kommer i strid med gjeldende formål i områdereguleringsplan for Herøya og i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil også avskjære adkomst til område AB2 som planlagt i områdereguleringsplanen for Herøya (benevnt K34 i arealdelen).

Forslagsstiller ønsker en prinsippavklaring på følgende punkter:

1. Areal innenfor planavgrensning endres fra formål småbåthavn til kombinert formål bolig/næring. Alternativt kun til boligformål.
2. Innenfor byggeområde K33 kombinert bolig/næring tillates bebyggelse opp til 4 etg, tilsvarende ct. 16. Bebyggelsen skal avtrappes ned til 2 etg, tilsvarende ct. 10 mot sjø.
3. Adkomst til byggeområde K34 skal etableres som en felles adkomst med K33 ved eksisterende adkomst til eiendommene ved Axel Aubertsgate 8. Kommuneplanens foreslåtte adkomst ved Axel Aubertsgate 1 via søndre del av byggeområde K33 skal utgå fra kommuneplanens arealdel.

## Planstatus

Eiendommene er i områdereguleringsplan Herøya (planID 422), vedtatt i 2012, regulert til kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse og næring (ASV1), kombinert formål småbåthavn, boligbebyggelse, næring og turveg (ASV2), kombinert formål for boligbebyggelse og næring (AB2 og AB3) og småbåthavn (SH1).

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til småbåthavn (nåværende), kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og inngår i ytre hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare. Jf. arealdelens bestemmelse 1.1.2.1 gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel, mens hensynssone H350 i kommuneplanen gjelder foran godkjente reguleringsplaner.



Utklipp fra Områdeplan Herøya (til venstre) og flyfoto (til høyre). Planavgrensning er markert med sort tykk strek.

## Planprosess

Områdeplan Herøya stiller krav til detaljregulering for området. Det ble gjennomført oppstartsmøte for arbeidet med Adminiet Bryggepark i april 2019 (se vedlegg 2). Administrasjonen vurderte den gang at planforslaget ville samsvare med overordnet plan, og at planarbeidet ikke utløste krav om planprogram og konsekvensutredning. Den 25. november 2020 mottok kommunen et planforslag fra forslagsstiller som la til rette for terrasserte leiligheter inn mot Axel Auberts gate og fem småhus mot sjøen. Etablering av småhusbebyggelse utløser behov for ytterligere utfylling i sjø. Småhusbebyggelsen var lagt delvis ut i sjø i et område regulert til småbåthavn både i gjeldende områdeplan Herøya og kommuneplanens arealdel. Dette utløste behov for en prinsippavklaring om formålsendring før planprosessen kunne fortsette.

## Rådmannens vurdering

Rådmannen vurderer de tre konkrete punktene fra forslagsstiller hver for seg.

*1. Areal innenfor planavgrensning endres fra formål småbåthavn til kombinert formål bolig/ næring. Alternativt kun til boligformål.*

Område foreslått regulert til blokkbebyggelse (område BBB i vedlagt forslag til plankart) er i samsvar med forutsetningene i gjeldende områdeplan og holdes derfor i hovedsak utenfor den videre diskusjonen. Prinsippavklaringen gjelder område BKS konsentrert småhusbebyggelse, som foreslås etablert i område regulert til småbåthavn (både i gjeldende områdeplan og kommuneplan) og i utfylt område innenfor moloen. Den tidligere småbåthavna ble utfylt i 2019 i forbindelse med etablering av ny småbåthavn, og ligger mellom to viktige friluftsområder.

Rådmannen støtter forslagsstillers ønske om omdisponering av småbåthavn til boligformål, og vurderer at en formålsendring vil legge til rette for muligheten til å regulere og bygge attraktive boliger nær sjø. Omdisponeringen tilsesetter ikke viktige samfunnsmessige hensyn. Det finnes hverken viktig natur- eller kulturmiljø innenfor området. Friluftsliv og andre allmenne interesser sikres ved fastsetting av byggegrense mot sjø, og samt krav til turveg som knytter Adminiområdet sammen med Frierstien gjennom planområdet. Det foreslås å etablere småhusbebyggelse mot sjø som ikke vil påvirke landskapsbilde negativt.

Byggegrensa i 100-metersbeltet, som ble lagt inn i kommuneplanens arealdel ved forrige revisjon, samstemmer ikke helt med de avklarte byggeområdene i områdereguleringsplanen for Herøya. Mer detaljert vurdering/fastsetting følges derfor opp i detaljreguleringen.

*2. Innenfor byggeområde K 33 kombinert bolig/næring tillates bebyggelse opp til 4 etg, tilsvarende ct. 16. Bebyggelsen skal avtrappes ned til 2 etg, tilsvarende ct. 10 ved sjøarealene.*

Områdereguleringsplan Herøya åpner for maks byggehøyde ct. +11 innenfor område AB3 (K33 i kommuneplanens arealdel). Rådmannen kan ikke tilråde høyere byggehøyde enn det som er vist i mottatt planforslag, dvs. til maks ct. 14,0 (som samsvarer med 3 etasjer). Dette for å sikre utsikt for bakenforliggende bebyggelse, samt en god overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.

*3. Adkomst til byggeområde K34 skal etableres som en felles adkomst med K33 ved eksisterende adkomst til eiendommene ved Axel Aubertsgate 8. Kommuneplanens foreslåtte adkomst ved Axel Aubertsgate 1 via søndre del av byggeområde K33 skal utgå fra kommuneplanens arealdel.*

Områdereguleringsplanen åpner for et høyhus innenfor AB2 (område K34 i arealdelen), med en maks høyde på ct. +40. Bygget forutsetter utfylling i sjø, og det kombinerte formålet åpner for boligbebyggelse og næring i form av hotell, servering og kontor. Hensikten med utbyggingen var å styrke aksene fra Herøya kirke til Frierfjorden. Vedlagt planforslag vil ved realisering bety at et høyhus innenfor AB2 ikke kan la seg realisere slik det var tenkt i områdereguleringsplanen.

Samtidig ble risikokonturene for hensynssone brann- og eksplosjonsfare grunnet industrien på Herøya utvidet ved forrige revisjon av arealdelen. Planområdet ligger i ytre hensynssone, hvor arealdelens bestemmelse 3.3.3.3 sier at det ikke skal etableres installasjoner med større ansamlinger av publikum. Hotell tillates med andre ord ikke.

Rådmannen vurderer derfor at det ikke er tilrådelig eller hensiktsmessig å fastholde på muligheten for å utvikle område AB2 i områdereguleringsplanen (omtalt som K34 i arealdelen), og foreslår at AB2 innlemmes i planområdet til reguleringsplan Adminiet Bryggepark og omreguleres til sjø.

### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer en formålsendring fra småbåthavn til bolig som positivt, for slik å kunne legge til rette for attraktive sjønære boliger på Herøya. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Porsgrunn kommune  
v/ Formannskapet  
postmottak@porsgrunn.kommune.no

**DERES REFERANSE**

Ingar Jansen

Adminiet Bryggepark,

**VÅR REFERANSE**

10213110

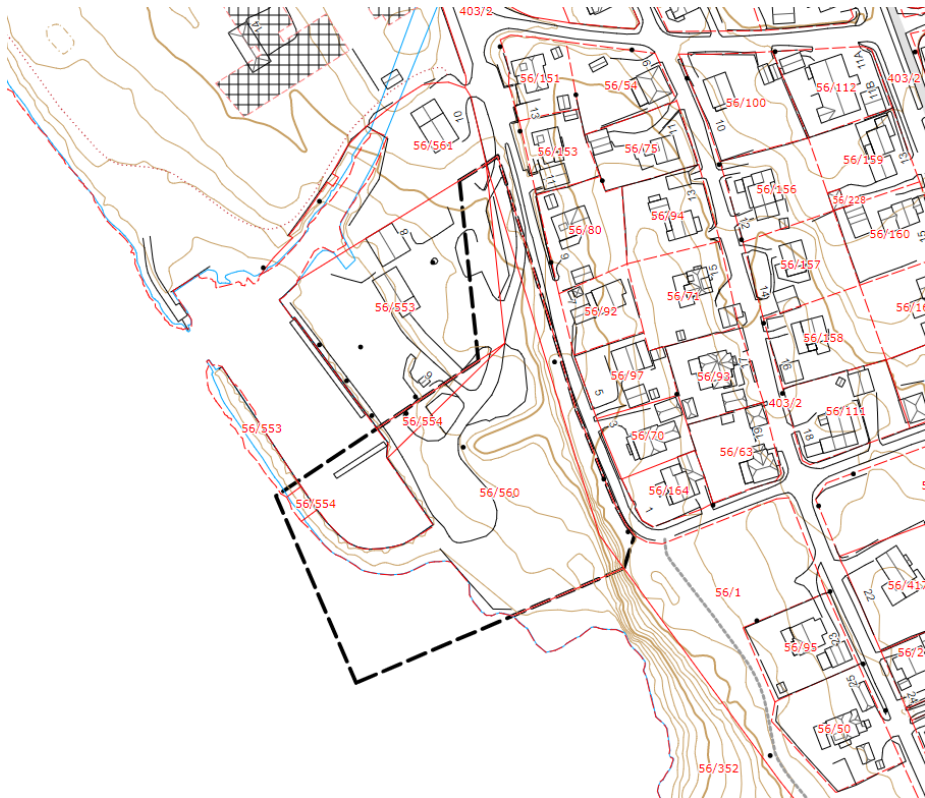
**DATO**

Siv Wiersdalen 02.02.2021

**Forespørsel om endring i kommuneplanens arealdel**

På vegne av Polly Invest forespørres Formannskapet i Porsgrunn kommune om å gjøre en endring av arealbruksformål, adkomst og regulerte byggehøyder ved Adminiet Bryggepark.

Arealet forespørselen dreier seg om ligger innenfor varslet planavgrensning til reguleringsplan Adminiet Bryggepark planID 427, gbnr 56/560, gbnr 56/554 og delvis gbnr 56/553.



Figur 1: Planavgrensning, reguleringsplanforslag Adminiet Bryggepark

Konsept for utvikling av området ble fremlagt kommunen i oppstartsmøte i Porsgrunn kommune (dato 02. april 2019). Administrasjonen anbefalte i oppstartsmøtet å gå videre med



reguleringsplanarbeidene. Utdrag fra referatet viser at kommunens administrasjon bemerket at foreliggende konsept for utbygging i hovedsak var i samsvar med overordnet plan. Det ble lagt til følgende merknad om at «en avklaring av byggehøyder må foretas».

**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER**

**52-012**

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja /  Nei

Merknad: I hovedsak, dvs at en avklaring av byggehøyder må foretas

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?  Ja  Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden

Merknad:

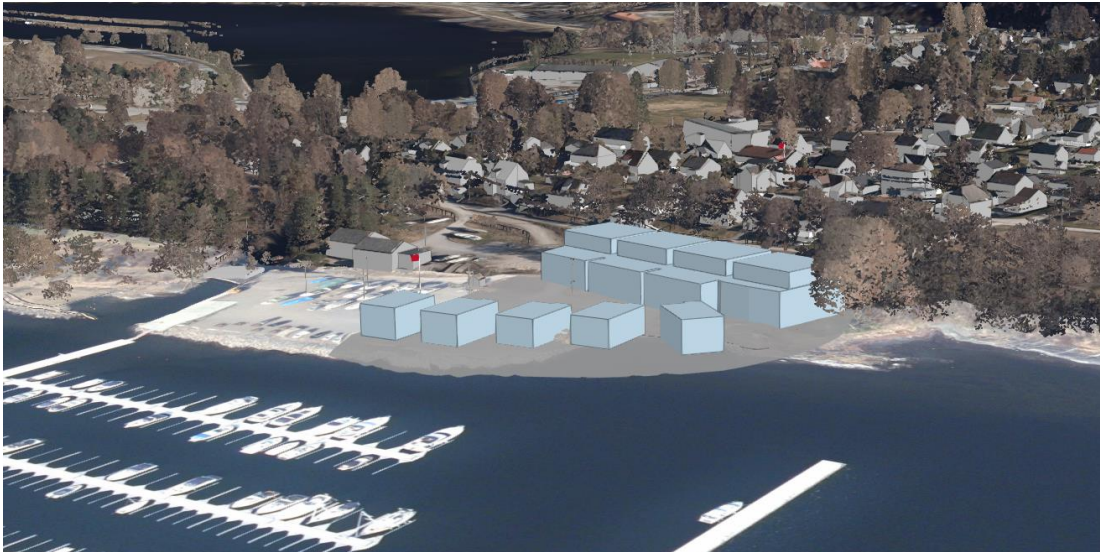


Figur 2: Utsnitt fra møtereferat datert 02.04.19 og konsept som ble forelagt i oppstartsmøtet

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget i etterkant av oppstartsmøtet ble det jevnlig avholdt møter og samtaler/mail med Porsgrunn kommune.

Konsept som ble presentert i oppstartsmøtet er noe bearbeidet og moderert, blant annet med færre boliger i rekken mot sjøen. Byggehøyder er beskrevet i reguleringsplanforslaget, 3D modell er utarbeidet og byggehøyder er innarbeidet i planforslaget. Modellen kan sees ved å klikke her: [Adminiet, Bryggepark \(arcgis.com\)](#)





Figur 3: Utsnitt fra 3D modell



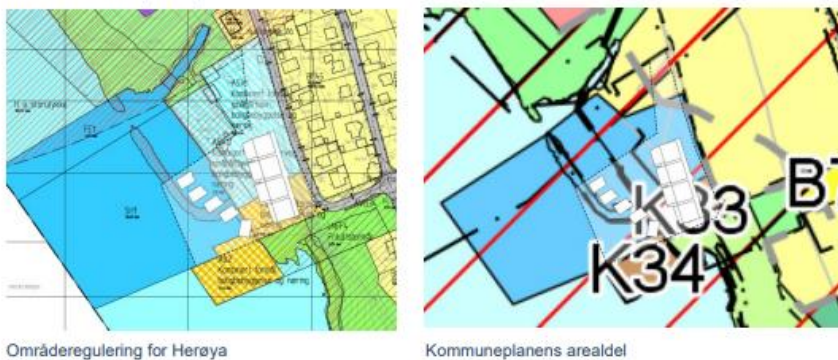
Figur 4: Illustrasjonsplan vedlagt reguleringsplanforslaget



Reguleringsplanforslaget ble oversendt Porsgrunn kommune den 25.11.20 for videre saksbehandling og politisk 1. gangs behandling i utvalg for Miljø og Byutvikling.

Porsgrunn kommune ga i sin tilbakemelding datert 23.12.20 en kommentar om at foreliggende konsept for utbygging ikke er i tråd med overordnet planverk med arealbruken gitt i kommuneplanens arealdel.

- Planforslaget er i strid med både gjeldende plan (områderegulering for Herøya, planID 422, fra 29.03.2012) og kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA). Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS) foreslås regulert i området som i dag er regulert til småbåthavn (SH1).



Figur 5: Utsnitt fra tilbakemelding fra Porsgrunn kommune datert 23.12.20



Figur 6: Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplanens arealdel avsetter området til følgende formål:

- ✓ Bolig (gul farge)
- ✓ Småbåthavn, eksisterende på land og sjø (blå farge)
- ✓ Kombinert boligbebyggelse/næringsbebyggelse på land og sjø (stripet gul/hvit),
  - Kombinert byggeområde K 33 (nord)
  - Kombinert byggeområde K 34 (syd)

Naboområde i sjø syd for planens avgrensning, område K34 i kommuneplanens arealdeler avsatt til fremtidig byggeområde for boligbebyggelse/næringsbebyggelse. Adkomst til K34 er vist fra Axel Auberts gate 1 og over planområdet.

Båthavnen innenfor og nordvest for planområdet ble utvidet i 2019. Foto av dagens situasjon viser hvordan området innenfor moloen er utfyllt og hvordan båthavnen er bygget ut. Fotoene viser også områdene som i dag benyttes til båttopplag og at arealene øst i planområdet for det meste består av utfylte masser og dermed ikke benyttes til båttopplag.

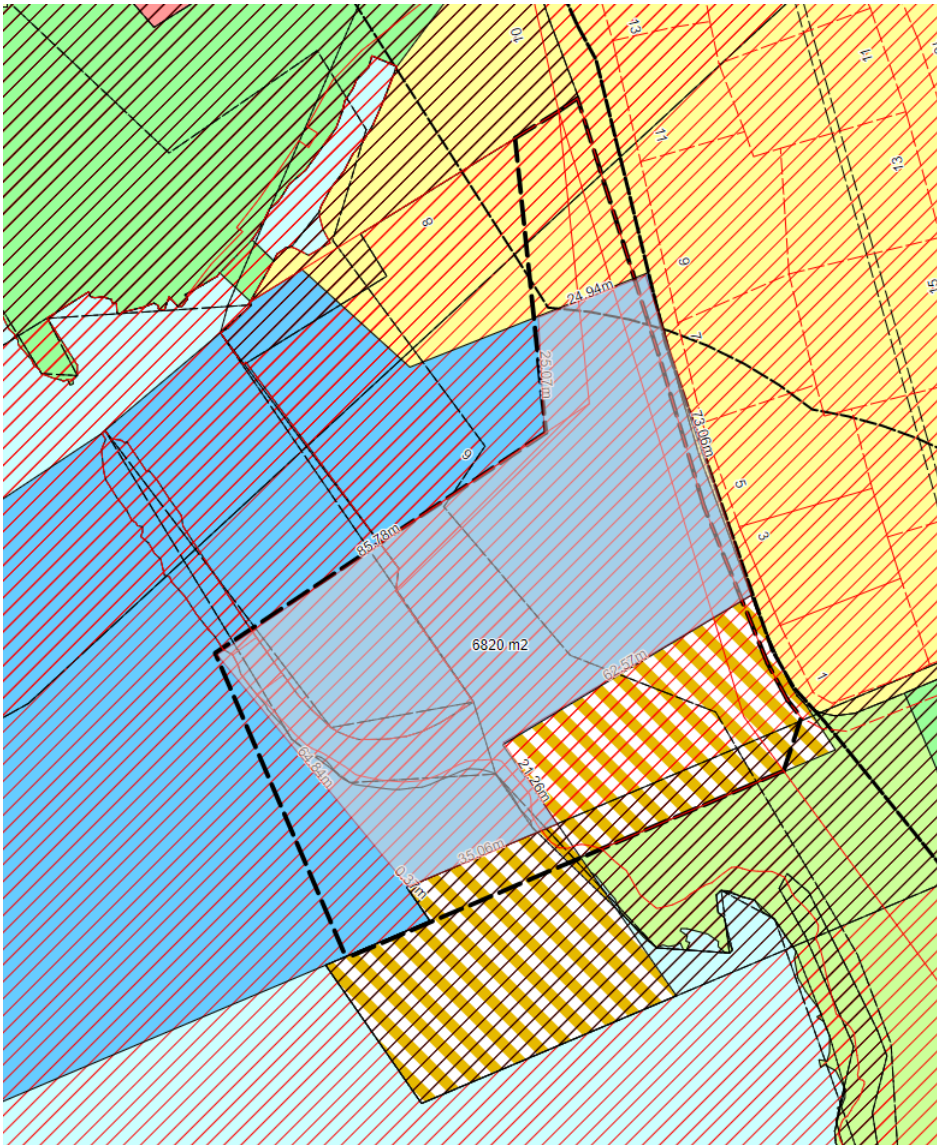


Figur 7. Foto dagens situasjon (august 2020)



Med henvisning til ovenstående, bes det om arealbruken gitt i kommuneplanens arealdel kan endres i tråd med den faktiske utstrekningen og bruken til båthavnen og at arealbruken gitt syd i planområdet, bolig/næring utvides tilsvarende. Alternativt kan arealbruksformålet «næring» utgå, og at det kun legges til rette for fremtidig bolig.

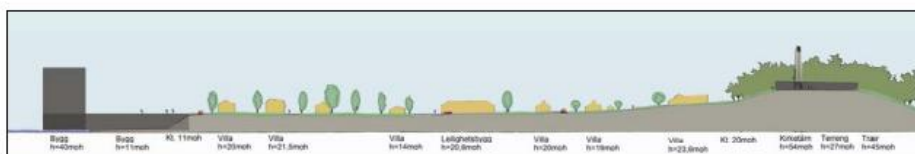
Videre bes det om at sjøareal rett syd for moloen/utfyllingen også avsettes til bolig/næring. Dette for å kunne etablere en helhetlig utforming på overgangen mellom sjø og land og for å legge til rette for en god forbindelse til planlagte utbyggingsområder på sjøarealer syd i planområdet.



*Figur 8: Avgrensning omsøkte endring av areal fra småbåthavn til byggeområde bolig/næring, alternativt kun bolig.*

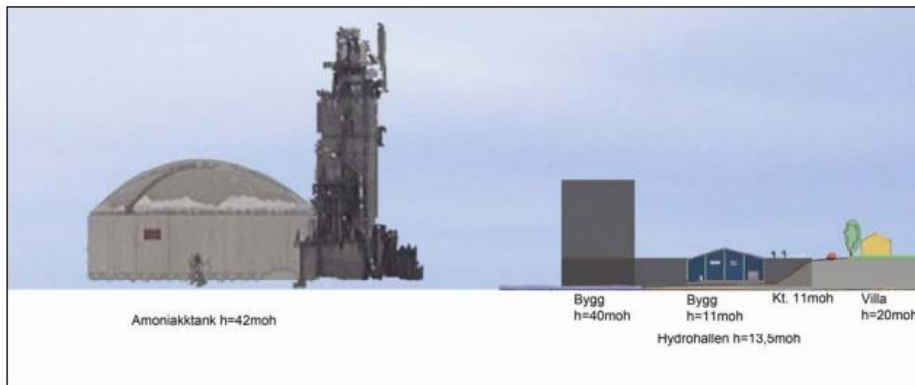
Kommuneplanens arealdel gir ingen konkrete bestemmelser for byggehøyder innenfor planens avgrensning. Områderegulering Herøya beskriver en utvikling av området med følgende:

Bygningsvolumene som er foreslått ligger i forlengelsen av aksen som går fra kirken og ut i Frierfjorden og ligger som en forlengelse av aksen som ble tegnet av Sverre Pedersen i planen han utarbeidet for Herøya i 1927. Deler av aksen er gjenbygget av hus, men den kan tydelig sees i landskapet på strekningen fra Torggata og vestover langs med Axel Auberts gate. For å forsterke aksens grønne preg foreslås det i planforslaget å sette av arealer til en trekke langs med den søndre delen av gata. Den foreslåtte bebyggelsen utfordrer landskapsbildet i området. Det er derfor krav om detaljplan som dokumenterer landskapsbildet i området. Det må også stilles høye krav til bebyggelsens arkitektur.



30. Snitt av foreslåtte byggehøyder for område 6 sammenliknet med eksisterende bygninger og terreng.

Det laveste av de to foreslåtte bygningene ligger som en forlengelse av terrenget i Axel Aubertsgate, med en høydeforskjell på 8-9 meter ned til havnivå. Det høyeste av de foreslåtte byggene ligger som en forlengelse av kirkeaksen. Bygget, som ligger utenfor dagens strandlinje, foreslås med en maks høyde på 40 moh. Dette er 14 meter lavere enn øverste punkt på kirketårnet til Herøya kirke. Tårnbygget ligger i akse med Kirketårnet og har en underordnet beliggenhet i forhold til kirkens høyde. Volumene til de nye byggene er dominerende sett i forhold til omkringliggende villabebyggelse i øst, men er underordnet de spektakulære bygningsvolumene som ligger inne på Herøya Industripark rett nord for småbåthavna. Skissen nedenfor viser de nye byggene sammenliknet med Amoniaktanken på Herøya Industripark og med Hydrohallen (idrettshall).



31. Snitt av foreslåtte byggehøyder for område 6 sammenliknet med amoniaktanken (h=42moh og Hydrohallen h=11moh)

Planforslaget utfordrer de lokale landskapsverdiene med hensyn til byggevolumer, byggehøyder og plassering i kirkeaksen, men de overordnede landskapstrekkene som nærhet til Herøya Industripark, kaianlegget inne på industriområdet og Frierfjorden gjør at det kan forsvares å legge til rette for bebyggelse som foreslått. Det blir i planbestemmelsene satt krav om at tiltaket gis en arkitektur som fremhever byggets beliggenhet og tilhørighet.

Områderegulering Herøya tillater bebyggelse opp til terrengnivå Axel Auberts gate ct. 11. Dette for å kunne legge til rette for en adkomst fra Axel Auberts gate, over taket til et fremtidig bygg og ut til et høyhus på utfylling i fjorden opp til ct. 40.

Områderegulering Herøya legger føringer for en utvikling av området som kan være urealistisk å gjennomføre, særlig med blick på at eiendommene K33 og K34 ikke har samme eier.

Det bes om at en alternativ adkomst vurderes lagt inn i kommuneplanen.

Det foreslås at fremtidig adkomst til høyhuset i fjorden endres til å foregå fra bakkeplan med felles adkomst som øvrig bebyggelse. Dvs at områdene K33 og K34 har felles adkomst med Axel Auberts gate 8.

Foreliggende konsept legger opp til en utbygging med moderate byggehøyder sammenliknet med gjeldende tillatte byggehøyder innenfor utbyggingsområdet K34 syd i planområdet.

Innenfor område K33 bes om en vurdering der fremtidig bebyggelse kan ha en tilsvarende byggehøyde som øvrig bebyggelse langs Axel Auberts gate. Det vil si opp til 2 etg langs Axel Auberts gate og 4 etg fra nedre nivå.

Helt konkret bes det om følgende endring i kommuneplanens arealdel og områderegulering Herøya:

1. Areal innenfor markerte avgrensning på kartutsnitt figur 8, 6820 m<sup>2</sup> avsettes til kombinert formål for bolig/næring. Alternativt kun til boligformål.
2. Innenfor byggeområde K 33 kombinert bolig/næring tillates bebyggelse opp til 4 etg, tilsvarende ct. 16. Bebyggelsen skal avtrappes ned til 2 etg, tilsvarende ct. 10 ved sjøarealene.
3. Adkomst til byggeområde K34 skal etableres som en felles adkomst med K33 ved eksisterende adkomst til eiendommene ved Axel Aubertsgate 8.

Kommuneplanens foreslåtte adkomst ved Axel Aubertsgate 1 via søndre del av byggeområde K33 skal utgå fra kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS

Siv Wiersdalen

Senior rådgiver plan og landskap

Alexander Stettin

Senior rådgiver plan og landskap