

## Saksprotokoll

### Prinsippavklaring om endring arealformål Kjølnes - studentboliger

---

Arkivsak-dok. 22/00027  
Saksbehandler Heidi Lange

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	31.03.2022	20/22

---

#### Rådmannens innstilling:

For å utvikle og styrke Porsgrunn som universitetsby er det positivt at det tas initiativ til en planprosess som legger til rette for nye studentboliger etter dagens standard. Det støttes derfor at det settes i gang et reguleringsplanarbeid som innebærer en arealbruk som legger til rette for boligformål i kombinasjon med tjenesteyting innenfor det aktuelle planområdet for studentboliger på Kjølnes.

#### Formannskapet har behandlet saken i møte 31.03.2022 sak 20/22

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### Formannskapetets vedtak/innstilling

For å utvikle og styrke Porsgrunn som universitetsby er det positivt at det tas initiativ til en planprosess som legger til rette for nye studentboliger etter dagens standard. Det støttes derfor at det settes i gang et reguleringsplanarbeid som innebærer en arealbruk som legger til rette for boligformål i kombinasjon med tjenesteyting innenfor det aktuelle planområdet for studentboliger på Kjølnes.



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 22/00027-3  
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang  
Formannskapet

Møtedato  
31.03.2022

## Studentboliger på Kjølnes – prinsippavklaring om endring av arealformål i kommuneplanens arealdel

### Rådmannens innstilling:

For å utvikle og styrke Porsgrunn som universitetsby er det positivt at det tas initiativ til en planprosess som legger til rette for nye studentboliger etter dagens standard. Det støttes derfor at det settes i gang et reguleringsplanarbeid som innebærer en arealbruk som legger til rette for boligformål i kombinasjon med tjenesteyting innenfor det aktuelle planområdet for studentboliger på Kjølnes.

### Vedlegg:

1. Anmodning om oppstartsmøte inkl. enkle skisser
2. Referat fra oppstartsmøte den 28.01.2022
3. Grovavgrensning av arealbruk som kan bli endret i arealdelen
4. Plankart, kommuneplanens arealdel 2018-2030
5. Plankart, gjeldende reguleringsplan, planid 201
6. Plankart, gjeldende reguleringsplan, planid 353

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettscenter for Porsgrunn, planID 201

Reguleringsplan for Kjølnes syd, planID 353

Sak 16/20 i Formannskapet den 02.04.2020, Campusutviklingsplan for USN campus Porsgrunn: Delplan byplan og mobilitet

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)

**Plankonsulent:** CODE Arkitektur

### Bakgrunn

Code Arkitektur i samarbeid med Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN) ønsker på etablere nye studentboliger på Kjølnes, og samle disse nær skoleområdet /campus på området vist på kartutsnittet. SSN har fått tildelt tilskudd til oppføring av 250 hybelenheter, og ønsker å etablere nye studentboliger som blant annet erstatning for avvikling av eldre studentboliger utenfor campus.

Etablering av nye studentboliger anses som en viktig del av campusutviklingen i Porsgrunn. Området er foreslått med utgangspunkt i anbefalinger for lokalisering av nye studentboliger hentet i forslaget til Campusutviklingsplan for USN, tema byplan og mobilitet (sak 16/20 i Formannskapet den 02.04.2020).



## Planstatus

I *kommuneplanens arealdel 2018-2030* er planområdet satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Denne arealbruken åpner formelt ikke for studentboliger i området.

De gjeldende reguleringsplanene for planområdet åpner heller ikke for studentboliger. I hovedsak omfattes området av planid 201 (vedtatt 19.06.1969) Kjølnessområdet, skole og idrettsenter for Porsgrunn, som er satt av til hovedformål «offentlig bebyggelse» med underformål «reserveareal for offentlige institusjoner». Det er ikke vedtatt planbestemmelser til denne planen. Planområdet som er skissert omfattes også dels av planid 353 (vedtatt 14.12.2002) Kjølness syd, som primært er avsatt til «kontor/offentlig» i gjeldende plan.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 28.01.2022. Da planarbeidet ikke vil være i tråd med overordna plan er det behov for prinsippavklaring av ønsket arealbruk (studentboliger).

## Rådmannens vurdering

«Studentboliger» er ikke et eget arealformål i plan- og bygningsloven. Boligtypen kan dermed ikke angis eller fastlegges som eget planformål eller bindes opp gjennom planbestemmelser på en måte som innebærer at rettsvirkningene av planen bare tillater studenter å bo her. Dette følger bl.a. av lovens formål og saklige virkeområde som gir hjemmel for å regulere arealbruk og bebyggelse. Det betyr at regulering av drift, virksomhet og personkrets eller brukere, eierforhold, /hvem som konkret skal være eiere og lignende må styres etter annet rettsgrunnlag.

På bakgrunn av dette har administrasjonen vært i dialog med Statsforvalteren, som ga signaler om at det i dag vil være feil å benytte arealformålet tjenesteyting for nye studentboliger (slik det for eksempel ble benyttet ved regulering av studentboliger nord for Myrene skole, planID 381). Rådmannen ønsker å følge opp rådet fra overordna myndigheter slik at formalitetene kommer på plass fra start av. Gjennom regulering til bolig vil det sikres krav til god bokvalitet. Om behovet for studentboliger skulle endre seg på sikt, kan boligene også enklere omdisponeres og benyttes av andre enn studenter.

Utfordringen planmessig ligger i at boligformål formelt er i strid med kommuneplanen. Fordi boligformål ikke er i samsvar med overordnet plan følger det som utgangspunkt krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b, jf. vedlegg I nr. 25. Administrasjonen vurderer likevel at det foreløpig ikke vil være krav til KU, basert på skissert arealbruk og at planområdet forblir under 15 daa.

Studentboliger knytter seg til studentsamskipnaden og dermed indirekte til skolevirksomheten på Kjølness. Forslagsstiller redegjorde også i oppstartsmøtet for at det kan være aktuelt med noe tjenesteyting innenfor planområdet, herunder treningssenter, sykkelverksted, vaktmester- og renholdertjenester og noen få kontorer knyttet til Studentsamskipnaden. I tillegg inngår etablert studenthus innenfor det skisserte planområdet. Området bør derfor vurderes regulert til kombinerte formål, som dermed delvis også vil bli i tråd med overordna plan.

Porsgrunn er en universitetsby. Regulering og videre utvikling av knutepunkt Porsgrunn og den umiddelbare nærheten til sentrum gir gode rammer for at universitetet kan utvikles og vokse ytterligere. Parallelt med pågående regulering av knutepunktet gjennomføres en mulighetsstudie som ser på aksene fra universitetet til Kammerherreløkka, og hva som kan gjøres av tiltak på kort sikt for å få flere til å gå og sykle på strekningen (og slik redusere bilbruk). En målsetning i campusutviklingsplanen er at studentboliger og andre fremtidige arealbehov på campus skal løses gjennom å benytte parkeringsarealer fremfor eksisterende grøntstruktur og uterom, noe rådmannen vurderer som positivt. Det vurderes også som positivt at studentene skal kunne bo i et miljø nær campus, da dette kan redusere bilbehov og bidra til å skape trygghet og tilhørighet for studentene og ikke minst hindre ensomhet. Samarbeid mellom USN, kommunen og Studentsamskipnaden er et godt utgangspunkt for å utvikle universitetsbyen videre. Rådmannen vurderer at skissert endret arealbruk ikke vil låse området for eventuell endret utvikling på lang sikt/i fremtiden.

## Konklusjon

Rådmannen vurderer det som positivt at det åpnes for en formålsendring fra tjenesteyting til kombinert formål tjenesteyting/bolig, for slik å kunne legge til rette for nye studentboliger på Kjølness. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.