



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
20/06899-1

Dato
18.01.2021

Varsling om mindre endring av reguleringsplan for Heistad sentrum

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsler Porsgrunn kommune om endring av ovennevnte reguleringsplanen. Det legges til grunn at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Forslagsstiller er Pans Veg Utbygging AS.

Bakgrunn for endringen

I reguleringsplanen for Heistad sentrum er de fleste utbyggingsområdene regulert til sentrumsformål. Intensjonen med planen har vært å etablere et nytt lokalsenter på Heistad tilrettelagt for handel, service og boliger. Det er etablert to dagligvareforretninger på nabotomtene, med bakgrunn i reguleringsplaner fra henholdsvis 2003 og 2009, og ovennevnte reguleringsplan er ment å skulle bygge opp under denne strategien.

I følge utbyggere har det vist seg vanskelig å finne flere næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Utbygger har derfor satset på en utbygging med hovedvekt på boliger, og med tilrettelegging for handel og service i 1. etasje i område SE1 i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Med dette som utgangspunkt har det blitt utarbeidet en ny mulighetsstudie, med fokus på boligkvalitet; sol, utsikt, felles uteoppholdsarealer samt variasjon i boligtyper og -størrelser. Realisering av mulighetsstudien krever mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan. Nærmere beskrivelse av endringene er vedlagt saken.

Rådmannens foreløpig vurdering av endringen

Bestemmelsesens pkt. 2.1:

Foreslått endring i bestemmelse for bydelstorg innebærer ingen reduksjon av samlet arealkrav til torg og uteopphold (uterom), men gjør at disse funksjonene tillates delt i to ulike arealer. Endringen innebærer at uterom for bolig kan plasseres mer optimalt mht. sol og støy og vil gi økte kvaliteter for disse arealene.

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:

Org.nr.: 939991034

Det vurderes at dette ikke går vesentlig ut over kvalitetene til torgarealene som skal være offentlig tilgjengelig for befolkningen i bydelen.

Parkering

Parkering for bydelstorget er i mulighetsstudien plassert i område SE3 for å unngå at torget blir brukt til parkering. Det er bare tenkt et fåtall HC-plasser nærmest torget. Dersom område SE3 blir bygd ut i henhold til reguleringsplanen, vil et tilsvarende antall p-plasser bli lagt i 1. etasje. Det vurderes at adkomst 3 ikke får en økt bruk i forhold til forutsetningene i gjeldende reguleringsplan.

Tetthetskrav

Med 57 boliger på til sammen 12,5 daa (område SE1-4) utgjør dette ca. 4,5 boliger pr. daa, noe som er over minstekravet i kommuneplanens arealdel, som er min. 4 i lokalsenterområder.

Bestemmelsen pkt. 2.2:

Foreslåtte endringer i byggehøyden vurderes todelt:

- a) Økningen for SE1 innebærer en økt høyde på 3 m for deler av bebyggelsen. Dette er tenkt fordelt på de to bygningskroppene, og vil gi en variasjon i bebyggelsen. Den økte byggehøyden vurderes å ha marginal betydning for omgivelsene, og gir mulighet for økt variasjon i bygningsmassen.
- b) Omfordelingen av byggehøyder med ca. 1 etasje fra område SE4 til SE2 vurderes å ha en overveiende positiv konsekvens, ved at bebyggelsen i SE4 reduseres med en etasje. Dette området ligger nærmest nabobebyggelsen i nordøst, og gir størst konsekvenser for disse. Økning av byggehøyden i SE2 vurderes å ha liten betydning for omkringliggende bebyggelse. Fjernvirkningen av disse endringene vil ikke ha noen betydning, i og med at maks. byggehøyde i planområdet økes med bare 0,5 meter.

Bestemmelsen pkt. 2.3:

Foreslåtte endringer i innholdet i 1. etasje vurderes å være en nødvendig tilpasning slik at boligene kan få innganger direkte fra området ved g/s-vegen og fra torget, noe som vil være med på å aktivisere fasaden mot torg og gate. Det vil også gi anledning til å etablere fellesfunksjoner for boligene i 1. etasje.

Bestemmelsen pkt. 2.4:

Forslag om å utvide dagens g/s-veg fra 3 m til 5 m. Utvidelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse og eiendommer så godt det har latt seg gjøre. På strekningen forbi Brevisvegen 289 er breddeutvidelsen lagt ut mot Breviksvegen. For øvrig er det beholdt grøft/rabatt mellom sykkelveg og kjøreveg. Rekken med trær er regulert vekk i gjeldende reguleringsplan, og planendringen viderefører dette grepet.

Utvidelsen av g/s-vegnettet er et viktig tiltak som støttes av rådmannen. Område SE1 blir litt redusert i areal, og bebyggelsen i mulighetsstudien må trekkes litt lengre vekk fra Breviksvegen enn planlagt. Likevel er det vurdert at dette enkelt kan innarbeides i den videre bearbeiding av prosjektet, og mht. utnyttingsgrad vil det ikke ha noen betydning.

Det foreslås utvidelse av regulert g/s-veg fra 3 til 5 meters bredde.

Bestemmelsen pkt. 2.5, 2.6 og 2.7

Foreslåtte endringer har marginal betydning for omgivelsene, og innebærer oppretting av feil, flytting av tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgekrav og fjerning av overflødige bestemmelser.

Konklusjon

Samlet sett vurderes det at endringsforslagene ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Saksgang

Forslaget til endring av reguleringsplan for Heistad sentrum, med planID 775, sendes nå ut på høring til berørte parter etter plan- og bygningsloven § 12-14. Etter høringen vil innkomne merknader bli vurdert og eventuelt innarbeidet i endringsforslaget før vedtak fattes. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon av vedtaket.

Mindre reguleringsendringer har en enklere planprosess enn en vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn merknader av vesentlig betydning for saken, kan planforslaget måtte behandles som en vanlig reguleringsendring. I så fall anses dette brevet som en varsling av planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Mulighet for å komme med merknader til planforslaget

Du kan komme med merknader til planforslaget. Hvis du vil sende inn merknader, må du innen 29. januar 2021 sende disse skriftlig til postmottak@porsgrunn.kommune.no.

Merknadene bør inneholde en beskrivelse av hva du eventuelt ønsker å få endret i planforslaget og en begrunnelse for dette.

Du kan se endringsforslaget med dokumenter i saken på www.porsgrunn.kommune.no under Høringer, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Vedlegg:

1. Plankart.
2. Planbeskrivelse
3. Reguleringsbestemmelser med endringer
4. Reguleringsbestemmelser med endringer i rødt
5. Heistad sentrum illustrasjons endringer

Med hilsen

Fridrik Ivar Bergsteinsson
Arealplanlegger
fridrik.bergsteinsson@porsgrunn.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: AKA BUTIKKEIENDOM AS, c/o Aka AS, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
AMUNDAHAGEN BORETTSLAG, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
BRYGGEVEGEN 2 BORETTSLAG, Jernbanegata 25, 3916 PORSGRUNN
COOP VESTFOLD OG TELEMARKE SA, Fokserødveien 23, 3241 SANDEFJORD
DALEN 1 BORETTSLAG, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
DREAM AS, Pans veg 20, 3940 PORSGRUNN
Fellesforum for Heistad, Brattås og Skjelsvik v/ Svein Meyer, Heistadtangen 50, 3941
PORSGRUNN
GAMLE BREIVIKSVEI 300 AS, Postboks 555 Sentrum, 5806 BERGEN
GULDBRAND EIENDOM AS, Heistaddalen 37, 3940 PORSGRUNN
HEISTAD BUTIKKEIENDOM AS, c/o AKA AS, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
HEISTAD MARKED AS, Fjordgløttvegen 1, 3941 PORSGRUNN
NORCEM AS, Postboks 143 Lilleaker, 0216 OSLO
PBBL BOLIG AS, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN BOLIGSTIFTELSE, Porselensvegen 18, 3920 PORSGRUNN
Porsgrunn kommune v/ barnerepresentanten Ivar Realfsen, Ivar Realfsen
Porsgrunn utvikling, Gjermund Langslet, Jernbanegata 15, 3916 PORSGRUNN

*Porsgrunn Utvikling v/ Skule Wærstad, Jernbanegata 15
, 3916 PORSGRUNN
RI BRYGGEVEIEN 2 AS, c/o RI Holding AS Rolf Isaksen, Hubrovegen 7A, 3742 SKIEN
SKOLEBAKKEN 1 BORETTSLAG, Postboks 156, 3701 SKIEN
SKOLEHAGEN I BORETTSLAG, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
SKREE LINE M HOLMBERG, JERPEVEGEN 22, 3940 PORSGRUNN
SKREOSEN ATLE, SKIPSBAKKEN 33, 3950 BREVIK
SKREOSEN WILLIAM, BLOKKHUSVEGEN 10, 3950 BREVIK
VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN
AASLAND SONDRE STØYVA, HOVET RING 24, 3931 PORSGRUNN
Kommunalteknikk, Torbjørn Krogstad, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Karina Kristina Moen Wallekjær, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Ragnar Grønstein Anundsen, Konvallvegen 39, 3925 Porsgrunn
Statens Vegvesen , Postboks 1010 Nordre Ål
, 2602 LILLEHAMMER
Børve Borchsenius Arkitekter AS, Storgata 171, 3915 PORSGRUNN
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN*