



Porsgrunn kommune

Byutvikling

KIKKAN LANDSTAD SIVILARKITEKT
Solvangveien 8
0198 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/02735-8	10.01.2022

Endring av reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes (PlanID 1015).

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 92/22

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan «Del av Lajordet på Bjønnes» (planID 1015) slik det fremkommer av sak og vedlegg.

Vedtaket etter Porsgrunn kommune delegasjonsreglement av 13.06.2019

Dette vedtaket kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder Plan og miljø

Heidi M. Østby
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

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

Vedlegg:

1. Revidert plankart, datert 02.09.2021
2. Revidert bestemmelser, datert 15.09.2021
3. Forenklet planbeskrivelse av endringen, datert 15.09.,2021
4. Søknad om planendring, datert 20.02.2021
5. Innkomne merknader
6. Opprinnelig plankart, vedtatt 08.05.2014
7. Opprinnelig bestemmelser, vedtatt 08.05.2014
8. Planbeskrivelse
9. Orientering om klagerett

Bakgrunn

«Del av Lajordet på Bjønnes» med planID 1015, vedtatt i Bystyret 08.05.2014, er foreslått endret av forslagsstiller Sivilarkitekt Kikkan Landstad på vegne av Lajordet sameie.

Forslagstiller ønsker å endre bestemmelsene om utformingen av bebyggelsen og øke utnyttingsgraden (BYA) for fritidsbebyggelse FF1, FF2, FF3 og FF4. Endringene er i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen «...i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til utvalg for miljø og byutvikling. Rådmannen har myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke er av prinsipiell betydning, så fremt det ikke framgår av lov, eller vedtak at bystyret selv skal fatte vedtak i saken

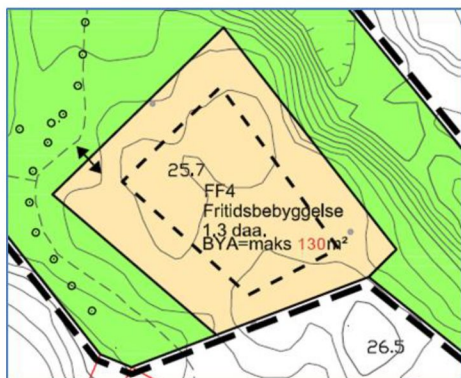
Beskrivelse av forslag til planendring

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for utbygging av 4 nye hyttetomter innenfor planområdet. Bakgrunnen for anmodningen er å sikre samme utbyggingsmulighet som KPA åpner for, og å sikre fleksibiliteten i utforming av bebyggelse.

Av den grunn søkes følgende endringer i planbestemmelser for områdene **FF1, FF2, FF3 og FF4** i punkt 3.1:

- Arealbruk: det legges til krav som åpner for ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m² per eiendom.
- Grad av utnytting: tillatt BYA endres fra 100 m² til 130 m².
- Byggehøyder: tillatt gesimshøyde endres fra 3,5 m til 5,5 m. Spesifikasjon på flatt tak fjernes.
- Utforming av bebyggelsen: krav omformuleres med utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanen.

Forslaget medfører justering av BYA i plankartet, som endres fra 100 m² til 130 m².



Forslaget til planendring (BYA) vist på plankartet med rødt, her illustrert på tomt FF4.

Høring

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 08.10.21, med svarfrist 29.10.21. Det er mottatt 3 innspill (vedlegg 5):

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev datert 14.12.2021

Har ingen merknader til endringen.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev datert 22.10.2021

Har ingen merknader til endringen.

3. Gunnar Kristensen, brev datert 21.10.2021

Etter å ha mottatt dokumenter og kartutsnitt av reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, ser jeg av kartutsnittet, at deler av min eiendom Gnr. 27 Bnr.40 er tatt med i planen. Hvis dette er foretatt på et tidligere tidspunkt, så har jeg ikke mottatt noe dokumentasjon på dette. Dette synes jeg er merkelig og kan ikke se at dette område kan ha noen betydning for reguleringsplanen som helhet. Ønsker derfor at delen av min eiendom blir tatt ut av denne, slik at reguleringsplanen bli innenfor Lajordets grenser.

Rådmannens kommentar:

Planendringer vil ikke ha direkte innvirkning på eiendommen med gbnr. 27/40. Endringene vil kun gjelde innenfor området FF1-4 som i området er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det foreslås justeringer av bestemmelsene i utformingen av bebyggelse, grad av utnyttning og gesimshøyder. For øvrig ble gjeldene plan «Del av Lajordet på Bjønnes» vedtatt i bystyret den 08.05.2014, denne planen vil fremdeles være gjeldene.

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

Byggeområdene FF1-4 ligger utenfor 100-metersbeltet vist på reguleringsplankartet, og de foreslåtte endringene vil ikke komme i konflikt med intensjonene som ligger bak reguleringsplanen.

Utvidelsen av BYA vil gi muligheten til å oppføre et tilbygg/uthus på 15m² i tilknytning til fritidsbebyggelsen. Bestemmelse om utforming og økning av gesimshøyde vil gi mer fleksibilitet, og mulighet for en bedre tilpasning til eksisterende terreng.

Slik rådmannen ser det er det ingen negative konsekvenser som følge av planendringen. Endringene er også i tråd med kommuneplanens arealdel.

Rådmannen vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konklusjon

Rådmannen anser forslaget om endring av reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes som gjennomførbar etter pbl § 12-14 slik det fremkommer av saksframlegg og vedlegg. Endringene som er foreslått, er i tråd med kommuneplanens arealdel, og rådmannen stiller seg positiv til forslaget. Vedtaket fremgår av sakens første side.