

Arkivsak:

Planens navn: Endring av reguleringsplan for Bratsberg Bruk

PlanID: 351

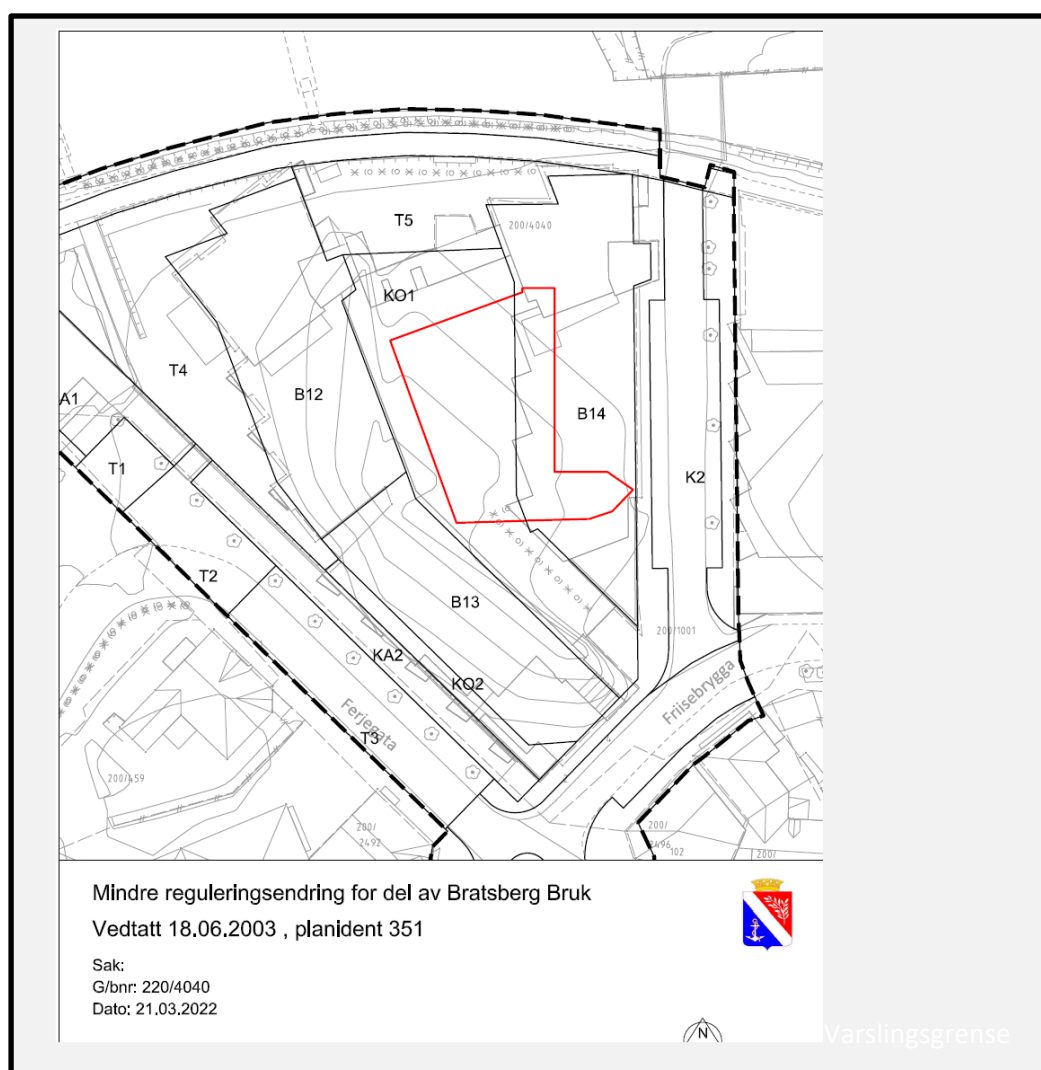
Gjeldende plan vedtatt: Rettet i.h.t. bystyrets vedtak den 18.06.03, sak 40/03

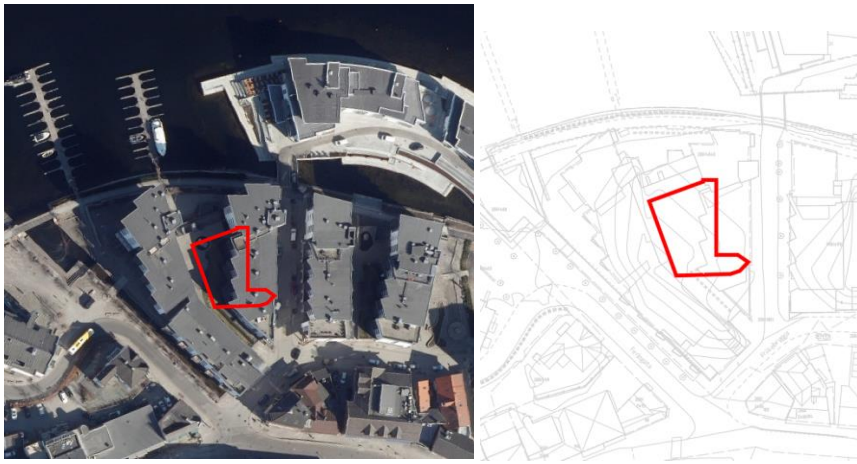
Forslagsstiller: COOP VESTFOLD OG TELEMARK SA

Plankonsulent: Svanberg Byggteknikk AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 24.03.2022

Planendring vedtatt: 23.08.2022





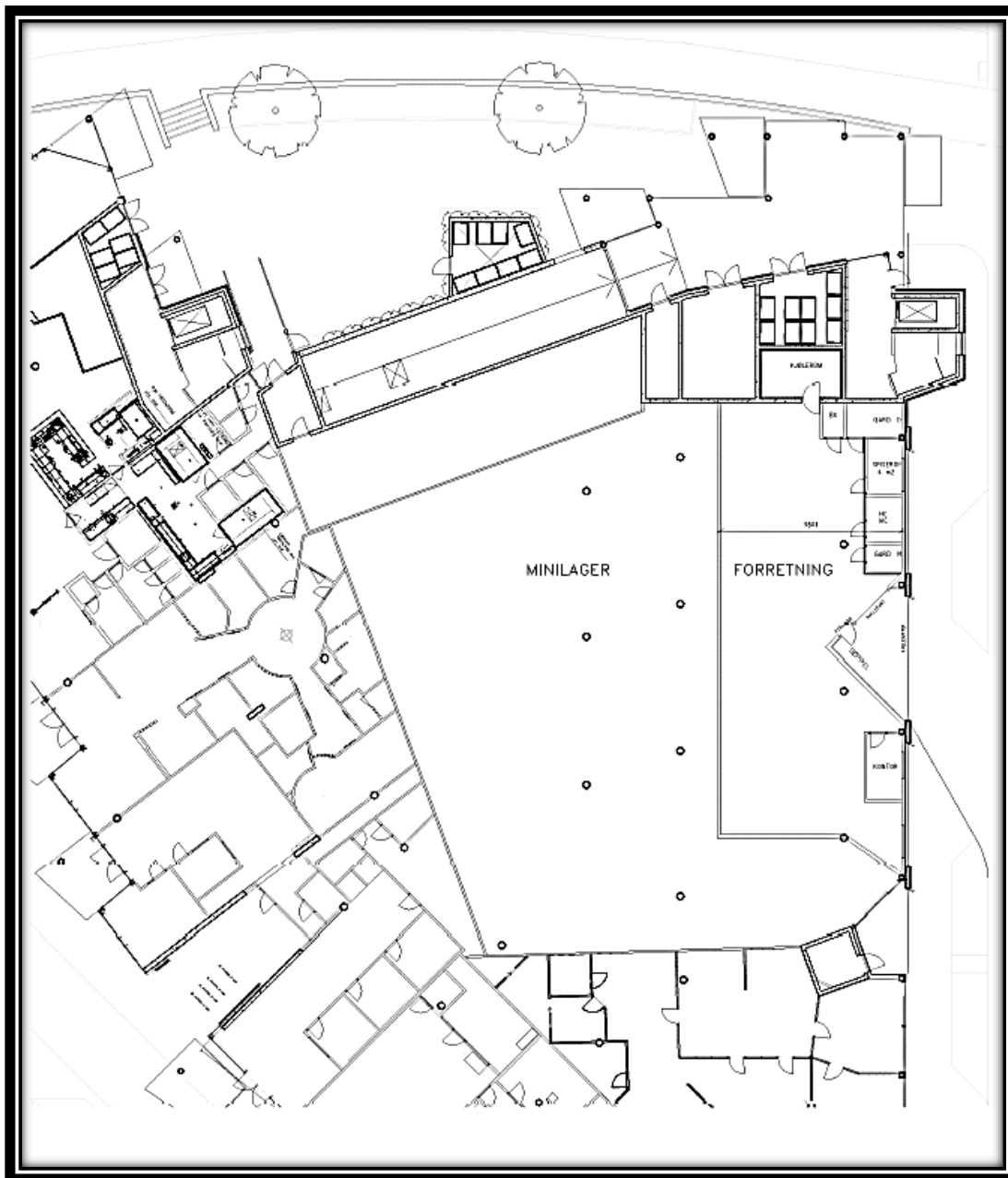
Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

Det har vist seg vanskelig for Coop å drive dagligvarebutikk i lokalene, Friisebrygga 4. Dagens kolonier krever større butikk arealer og parkering nær inngang for å få lønnsom omsetning. Dagligvarebutikken til Coop har nå opphørt og det ønskes nå endring av formålet fra «Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting» til «Forretning/Kontor/Tjenesteyting» på ytre del av område B14.

Beskrivelse av planendringen

Plankonsulent har fått tegnet en ny planløsning som viser et areal ut mot gaten (Friisebrygga) til forretning og et bakenforliggende areal til minilagring. Detalj prosjektering av endringsområdet vil bli dokumentert til søknad om tiltak, bruksendring.



Forslag til ny planløsning

Det søkes nå om en mindre endring av eksisterende plan, for å tilrettelegge til utleie av minilager i bakkant av område B14. Forslagsstiller (Coop) mener at utleie til minilager vil være et nytt utvidet supplement med bod plasser for beboere tilhørende Bratsberg Bruk.

Mindre planendring medfører en endring/tilføyelse i plankart og planbestemmelser til:

Endring av reguleringsbestemmelser for Bratsberg Bruk, punkt nr. 5. Kombinerte formål

-Forretning/kontor/lager (F/K/L)

Etasje	Tillatte arealbruksformål
1. etasje	Forretning, kontor, bevertning, lager
2. etasje	Gatetun

-Bolig/Forretning/kontor/lager (B/F/K/L)

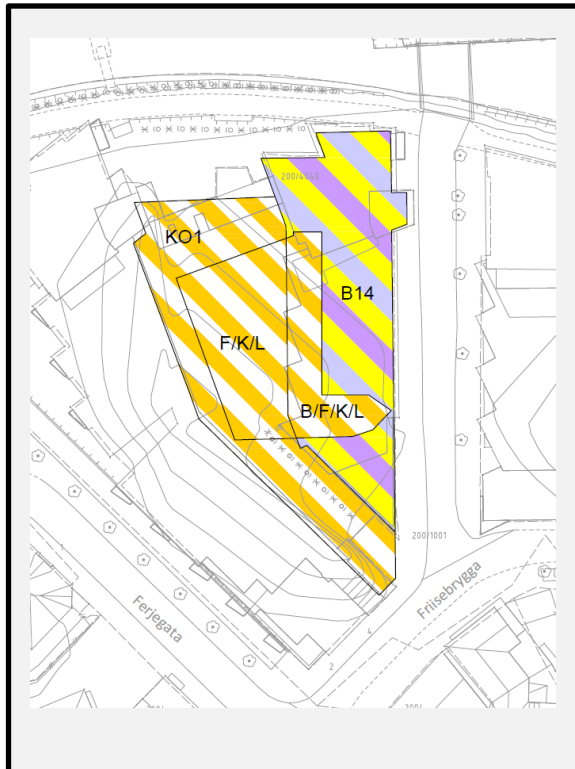
Etasje	Tillatte arealbruksformål
1.etasje	Forretning, kontor, bevertning, lager
2.etasje	Bolig
3.etasje	Bolig
4.etasje	Bolig
5.etasje	Bolig
6.etasje	Bolig

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan

Ved endring av plan skal de gjeldende tegnereglene etter plan- og bygningsloven alltid benyttes. Dette gjelder også ved mindre endring av plan, jf. § 12-14 annet ledd. Bakgrunnen for dette er at plan- og bygningsloven ikke har overgangsbestemmelser som åpner for bruk av gamle tegneregler. Gjeldende kodeverk for tegnereglene er inntatt i SOSI versjon 4.1 (av juni 2009), med justeringer.



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Vår vurdering er salgsarealer beholdes mot gaten og at lager arealer plasseres i bakkant inne i bygningsmassen. Lager arealer skal fortrinnsvis leies ut til beboere innenfor planområdet.

Planendringen her etter forenklet prosess vil i liten grad påvirke intensjonen i gjeldende plan. Endringen vil i dette tilfellet heller ikke gå utover hovedrammene i planen, og vil ikke berøre hensynet til naboer eller allmenhetens interesser. Eksisterende kjøremønster for transport og fortaus arealer for myke trafikanter opprettholdes.

Vedlegg: Varslingskart, reviderte bestemmelser, forslag til ny planløsning.