

Bygningsmassen på eiendommen i Winthersgate 8 ble opprinnelig oppført som bolig for sognepresten og kontorer for menigheten.

I oppstartsmøte er det avklart at også naboeiendommen 200/3289 skal inkluderes i denne planendringen. De aktuelle eiendommene er regulert til friområde (park) F2 og offentlige bygninger etter den gamle plan- og bygningsloven. Administrasjonen i Porsgrunn kommune ber om at F2 inkluderes i planendringen for å sikre adkomst fra offentlig veg med eget formål.

Eiendommen er avsatt som sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt 13.06.2019.

Informasjon om Winthersgate 8

Tomteareal (200/3288): 973 m²

Estimert bebygd areal alle bygg: 310 m²

Estimert bebygd areal: 32%

Estimert bruksareal: 142 + 269 + 20 = 431 m²

Eier navn: Porsgrunn Sokn

Eiendommen ble utviklet som bolig for sognepresten og kontorer for menigheten rundt 1960. I 2006 flyttet sognepresten til egen bolig og bygningsmassen ble omgjort til kontorer for menigheten og kirkesjefens stab. I 2017 flyttet kirkestabene sammen i nye kontorer sentralt i byen. Siden den gang har bygningene stort sett stått tomme.



Tabell 1: Oversikt over bygninger tilhørende Winthersgate 8 (Statens kartverk)

Bygningsnr	Bygningstype	Næringsgruppe	Bruksareal totalt	Fotavtrykk (m ²)
8440565	Kontor- og adm.bygning rådhus	Helse- og sosialtjenester	142	123.97
8440670	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	20	60.04
164075869	Enebolig	Bolig	269	125.74

Winthersgate 8 er regulert til spesialområde bevaring. Begrunnelsen for dette finnes i saksbehandlingen for gjeldende reguleringsplan:

I reguleringsplanen er Winthers gate 8 regulert til offentlig formål i kombinasjon med spesialområde bevaring. Denne bygningen representerer den modernistiske arkitekturen og er en viktig del av byens bygningshistorie. En eventuell ombygging eller et tilbygg må underordne seg planbestemmelsenes intensjon om å bevare byggets arkitektoniske karakter. Når vi nå vet at Borchsenius sin arkitektur står for det vertikale uttrykk og høy arealutnyttelse, kan et tilbygg tilpasses på tomten dersom bestemmelsenes §§ 2.13.1 – 2.13.3 oppfylles.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer bygget arkitektoniske karakter. Tillatt BYA er 50% og eventuelt tilbygg skal innordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt. BYA for bygningene i dag er ca. 32%.

Det er også fellesbestemmelser om at antikvarisk fagmyndighet (Riksantikvaren) skal godkjenne eventuelle tiltak.



Figur 2: Eiendommen fra adkomsten i Winthersgate



Figur 3: Baksiden av eiendommen



Figur 4: Bebyggelsen på eiendommen



Beskrivelse av planendringen

Beskrivelse av endringer

Det foreslås endringer i kart og bestemmelser til omregulering for endret arealbruk. Vernebestemmelsene for bebyggelsen i Winthersgate 8 videreføres.

Endringsområdet tar også med hele naboeiendommen (200/3289) for å regulere helheten. Dette inkluderer en videreføring av friområdet F2 fra opprinnelig plan.

Plankart

KB2 (opprinnelig O1)

I gjeldende plan er det et område som har kombinert formål bolig/kontor slik O1 foreslås omregulert til. Nytt navn på formålet blir dermed KB2.

Bevaringsbestemmelser for Winthersgate 8 videreføres med juridisk linje 1210 (Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares). Linjen tilpasses kartgrunnlag fra 2022. RpBevaringOmråde ikke lenger aktuelt for bruk i henhold til sosi-koding.

o_GTV (opprinnelig O1)

Langs eiendomsgrensen mot 200/3286 reguleres 1,5m bred offentlig gangforbindelse for å sikre adkomst mellom Winthersgate og friområdet. Det blir også en gangforbindelse med regulert bredde på 2 m fra friområdet langs eiendomsgrensen mot 200/1289.

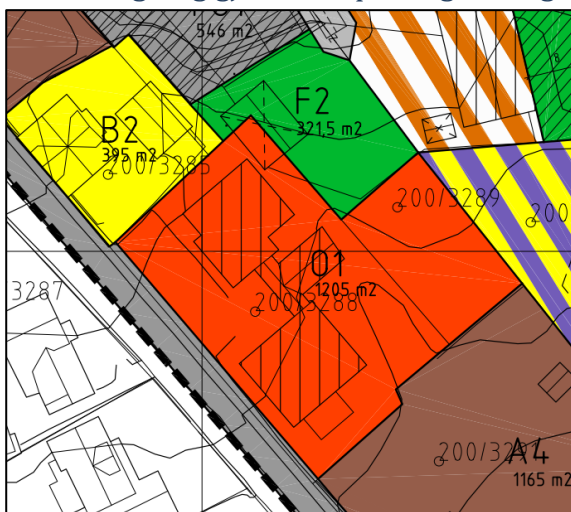
o_F2 (opprinnelig F2)

Friområdet foreslås utvidet med 4 meter mot sør-øst og videreføres med offentlig eierform.

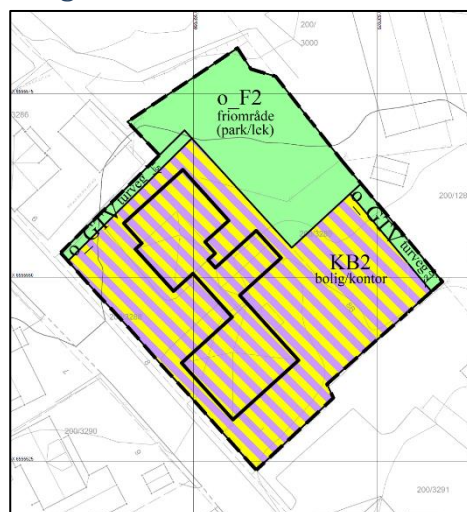
Arealregnskap

Formål (navn)	Areal (m ²)
KB2	1081
GTV	71
F2	373

Sammenligning gjeldende plan og forslag til planendring



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

Bestemmelser

KB2

Bestemmelsene fra O1 videreføres i hovedsak for formålet KB2 (med unntak av at «spesialområde bevaring» erstattes med «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares»)

2.13 FELT O1- Byggeområde offentlig bebyggelse- kirkekontor og prestebolig	
2.13.1 Bebyggelsen i Winthersgate 8 (gnr/bnr. 200/3288) er regulert til spesialområde bevaring . Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter.	5
	03 48
2.13.2 Tillatt bebygd areal er 50 % BYA.	
2.13.3 Eventuelt tilbygg skal innordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt.	

Figur 5: Gjeldende bestemmelser

- Det tillegges bestemmelser om at krav til uteareal skal være i henhold til kommuneplanens bestemmelser
- Det tillegges bestemmelser om avkjørslser. Dette er en stadfesting av eksisterende situasjon og gir mulighet for adkomst til baksiden av Winthersgate 8 ved utbygging dersom det viser seg aktuelt.
- Det tillegges bestemmelser om at reparasjoner og utbedringer skal gjøres etter antikvariske prinsipper, og at eventuelt nybygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt

o_GTV

Det legges til bestemmelser om at det skal være en offentlig gangforbindelse.

o_F2

Det legges til bestemmelse med krav at minst 50 % av lekearealene skal ha direkte sollyst kl.15 ved vårjevndøgn.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

- Endringen tilrettelegger for fleksibel bruk i Porsgrunn sentrum.
- Det er bebyggelsen som er verneverdig, ikke bruken. Derfor fordelaktig med endring av reguleringsformål med videreføring av bevaringsbestemmelser for Winthersgate 8. Dette gir fleksibilitet for utvikling innenfor sentrumsformålet i kommuneplanen. Gjeldende regulering gir lite fleksibilitet og utviklingsmuligheter.
- Endringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller gå ut over hoveddrammene til planen. Det kombinerte formålet er allerede regulert til byggeområder, slik at foreslått endring kun er en endring av formål for bebyggelse fra offentlige bygninger til bolig/kontor.

- Planendringen vil kunne gi andre bruksmønstre av eiendommen med tilhørende trafikk (både kjøretrafikk og myke trafikanter). Dette vil i liten grad berøre hensynet til andre grunneiere i området.
- Endringene vil ikke i stor grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Det planlegges at kommunen selger del av tomta (200/3289) til utvikler for helhetlig bruk av nye KB2. Kommunen erverver delen av tomta som reguleres til o_GTV
- Friområdet / lekeplassen får tilgang gjennom tomta 200/3288 og 200/3289 til fordel for aktiv bruk av området.
- Forslaget gir ingen føringer for byggegrenser og byggehøyder, som tilsier at de generelle kravene i pbl. § 29-4 følges.

Natur- og miljømessige forhold ved eiendommen

Følgende forhold er sjekket ut i kartbaser:

Løsmasser: Forvittringsmateriale, ikke inndelt eller mektighet (NGU)

Kvikkleire aktsomhet: Nei (NVE)

Kulturminner: Nei (Askeladden, Riksantikvaren)

Flomsone: Nei (NVE)

Potensiell skredfare: Nei (NVE)

Radon: Moderat til lav aktsomhet – aktsomhetsgrad 1 (NGU)

SEFRAK-bygg: Nei (Riksantikvaren)

Snø/stein-skred: Nei (NVE)

Støy vei: Ikke innenfor sone til SVV sin støykartlegging. Lokal samleveg med begrenset trafikk.

Viktige naturtyper: Nei (Miljødirektoratet)

Registrerte rødlistearter: Nei (Artsdatabanken)

Registrerte fremmedlistearter: Nei (Artsdatabanken)