



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/04254-49
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

| Saksgang | Møtedato |
|---------------------------------|------------|
| Utvalg for miljø og byutvikling | 28.02.2023 |
| Bystyret | 16.03.2023 |

Reguleringsplan for Kirkevegen 1, planID 837 (sluttbehandling)

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Kirkevegen 1 (planID 837) med plankart sist datert 28.10.2022 og bestemmelser sist datert 24.01.2023.

Ovennevnte plan berører deler av Reguleringsplan for Øya (planID 804) vedtatt 03.08.79 og deler av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya (planID 828) vedtatt 13.09.12, sist rev. 09.11.20. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.10.2022
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn 24.01.2023
3. Vedlegg 1 til bestemmelsene (fargepalett), datert 28.10.2022
4. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert
5. ROS-analyse, datert 28.10.2022
6. Mottatte merknader til høring og offentlig ettersyn, samlet
7. Planprogram med saksfremlegg og vedtak, datert 23.03.21
8. Mulighetsstudie, datert 21.10.22
9. Forslagsstillers underlag for vurdering av parkering, datert 15.06.22
10. Geoteknisk notat, datert 08.11.22
11. Referat fra oppstartmøte, datert 20.03.18
12. Alle innkomne uttalelser til planprogram og varsel om planoppstart
13. Varslingsbrev, datert 21.12.20
14. Prinsippavklaring, saksfremlegg og vedtak, datert 20.08.20
15. 1.gangsbehandling- saksfremlegg og vedtak UMB, datert 29.11.2022
16. Lekeplassavtale

Referanser i saken

[Høring og offentlig ettersyn](#)

Tiltakshaver/forslagsstiller: Brua eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 6 boenheter. Planforslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.
- Planområdet ligger på Øya i Brevik. Brevik Sentrum og Øya er registrert i NB!- registeret til Riksantikvaren. Det har vært spesielt fokus på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, fasadeuttrykk, materialbruk og fargevalg.

- Planforslaget har vært på høring i perioden 02.12.2022- 20.01-2023. Det kom inn 4 høringsuttalelser/merknader. Etter rådmannens vurdering har det ikke kommet inn vesentlige momenter i saken i forbindelse med offentlig ettersyn.

Saksframstilling

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 6 boenheter. Planforslaget legger opp til en transformasjon av eksisterende bygningsmasse. Bygget er oppført ca. 1970 og lokalene innenfor planområdet har tidligere blitt benyttet som næringsbygg, bl.a. postkontor og trykkeri.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 62/22 den 29.11.2022. Planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn.

Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 02.12.2022- 20.01-2023. Det kom inn 4 høringsuttalelser/merknader (jf. vedlegg 6). Hovedinnholdet i disse er oppsummert i teksten under:

1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, datert 19.01.2023

Fylkeskommunen uttaler at løsningene med oppgradering av eksisterende lekeplass ikke er ideell, men likevel akseptabel løsning i dette prosjektet med transformasjon av eksisterende bygg. De skriver videre at rekkefølgebestemmelsen knyttet til oppgradering av eksisterende lekeplass med fordel kan konkretiseres. Utover dette vurderer fylkeskommunen at det har vært god dialog med tiltakshaver, kommunen og avdeling for kulturarv omkring temaet kulturarv og at planforslaget er i tråd med ATP- Grenland.

Administrasjonens kommentar: Rekkefølgebestemmelse (punkt 5) er foreslått konkretisert i tråd med uttalelsen.

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 07.12.2022

Statsforvalteren kan ikke se at forslaget er vesentlig i strid med nasjonal eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Statsforvalteren har ingen merknader til planforslaget.

Administrasjonens kommentar: Tas til orientering.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 13.01.2023

NVE har på ikke kapasitet til å uttale seg i alle plansaker som kommer på høring. De minner om at kommunen som planmyndighet har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Administrasjonens kommentar: Tas til orientering.

4. Kystverket, datert 08.12.2022

Kystverket har ingen merknader til planforslaget, da det ikke berører deres interesseområde.

Administrasjonens kommentar: Tas til orientering.

Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Med bakgrunn i uttalelsen fra Vestfold og Telemark fylkeskommunen, foreslår rådmannen endring i planbestemmelse punkt 5 (vedlegg 2). Bestemmelsen er konkretisert og stiller krav om opparbeiding av lekearealet på gbnr. 81/199 med benker, minst 1 lekeapparat og vegetasjon i form av bærbusker.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med hovedmål og strategier i kommuneplanen og den regionale planen for areal og transport i Grenland.

Brevik sentrum og Sylterøya er registrert i NB! Registeret til Riksantikvaren, og som følge av dette har det i planprosessen vært fokus på god tilpasning til omgivelsene. Det har vært god dialog mellom tiltakshaver, fylkeskommunen ved avdeling for kulturarv og administrasjonen.

Det nye bygget beholder i stor grad dagens eksteriør med høyde og takform, men det åpnes for balkong/ terrasser, større vindusflater samt farger på fasader. Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for en transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg som tar hensyn til det historiske kulturmiljøet det inngår i og som bygger opp under og styrker Brevik som et godt sted å bo.

Det er vanskelig å imøtekomme kravet til lekeplass i kommuneplanen i et transformasjonsprosjekt med begrenset størrelse på eiendommen. Brua eiendom har derfor inngått avtale med Porsgrunn kommune (vedlegg 15) for å løse krav til småbarnslekeplass. Lekeplassen ligger ca. 150 meter fra Kirkevegen 1, på eiendommen gnr 81 bnr 199 som eies av Porsgrunn kommune. Rådmannen vurderer at løsningen er akseptabel.

Transformasjon av eksisterende bygningsmasse og begrenset areal på eiendommen medfører utfordringer med å løse krav til frisikt for parkeringsplassen mellom Kirkevegen 1 og 3. Gjeldende krav er 4 x 30 meter, men dette lar seg ikke løse i denne planen gitt eksisterende nabobebyggelse. Sett utfra eksisterende gatestruktur og et gateløp med relativt lite trafikk med lave fartsgrenser vurderer rådmannen at det er uproblematisk.

Etter rådmannens vurdering har det ikke kommet inn vesentlige momenter i saken i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Rådmannen har foreslått endring av rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av lekeplass (punkt 5) for å ivareta fylkeskommunen sin oppfordring til at denne bestemmelsen konkretiseres.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.