

Forslag til endring av planbestemmelsenes pkt. 6.5 Torg (ST) – planID 383

Kommunen har fått inn søknad om endring etter forenklet prosess fra forslagsstiller Bratsberg Næring AS ved plankonsulent Børve Borchsenius Arkitekter AS. Planavdelingen har vurdert det som hensiktsmessig å varsle denne i samme prosess som Down Town, siden begge endringene berører reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør.

Det foreslås at følgende ordlyd suppleres pkt. 6.5:

«Det tillates uteservering på inntil 150 m² på torg ST5, i tilknytning til fasaden på bebyggelsen i Felt 3. Området tillates møblert med egnede møbler for uteservering og rekkverk rundt uteserveringen. Alt av møblering skal være flyttbart og tillates ikke fastmontert. Det tillates ikke tak/overbygg over uteserveringen.»

Planbeskrivelsen fra plankonsulent følger under



Flyfoto som viser området som omfattes av planendringen. Det aktuelle området er vist med rødt

1. Bakgrunn for planendringen

I 2020 ble det gitt midlertidig dispensasjon til etablering av uteservering i tilknytning til restauranten i Ferjegata 5 på Bratsberg Brygge. Tillatelsen ble gitt for to år, i påvente av et evt. pågående reguleringsarbeid i området. Det er ikke satt i gang noe slikt reguleringsarbeid.

Uteserveringen var planlagt igangsatt i 2021, men pga. korona ble første driftsår for uteservering 2022. Dispensasjonen er nå gått ut.

Dersom tiltaket skal kunne godkjennes permanent, må det foretas endring i reguleringsplanen. Det foreslås med dette endring av reguleringsplanen slik at det utførte tiltaket kan gjøres permanent.

Det aktuelle området omfattes av Reguleringsplan for Downtown / Porsgrunn sentrum sør, planID 383, vedtatt 03.09.2015, med endringer sist vedtatt 16.06.2020. Området er regulert til offentlig torg, og er en del av torgområde ST5 i planen. Ferjegata 5 utgjør Felt 3 i planen.

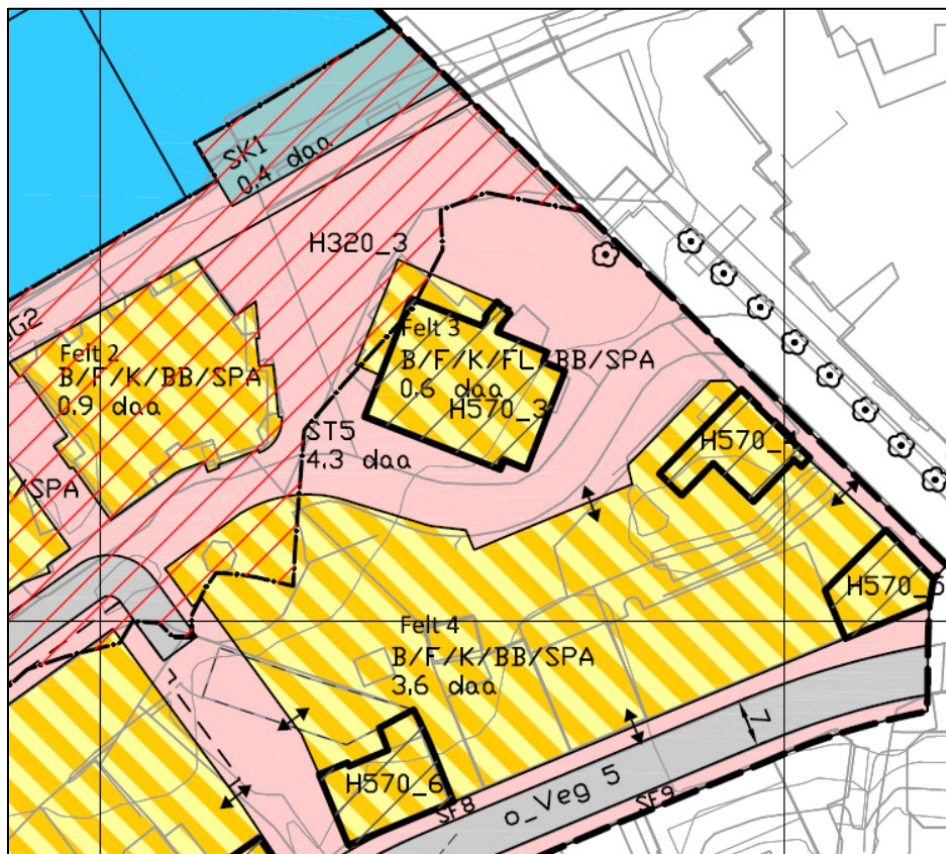
Ifølge gjeldende reguleringsbestemmelser, pkt. 6.5, er det ikke tillatt å etablere uteservering innenfor område ST5. Det er bare innenfor andre torgområder i planen at uteservering er tillatt:

«Det tillates uteservering på torg ST1, ST2, ST3, ST4 og SGG1 i tilknytning til fasaden på tilgrensende bebyggelse.

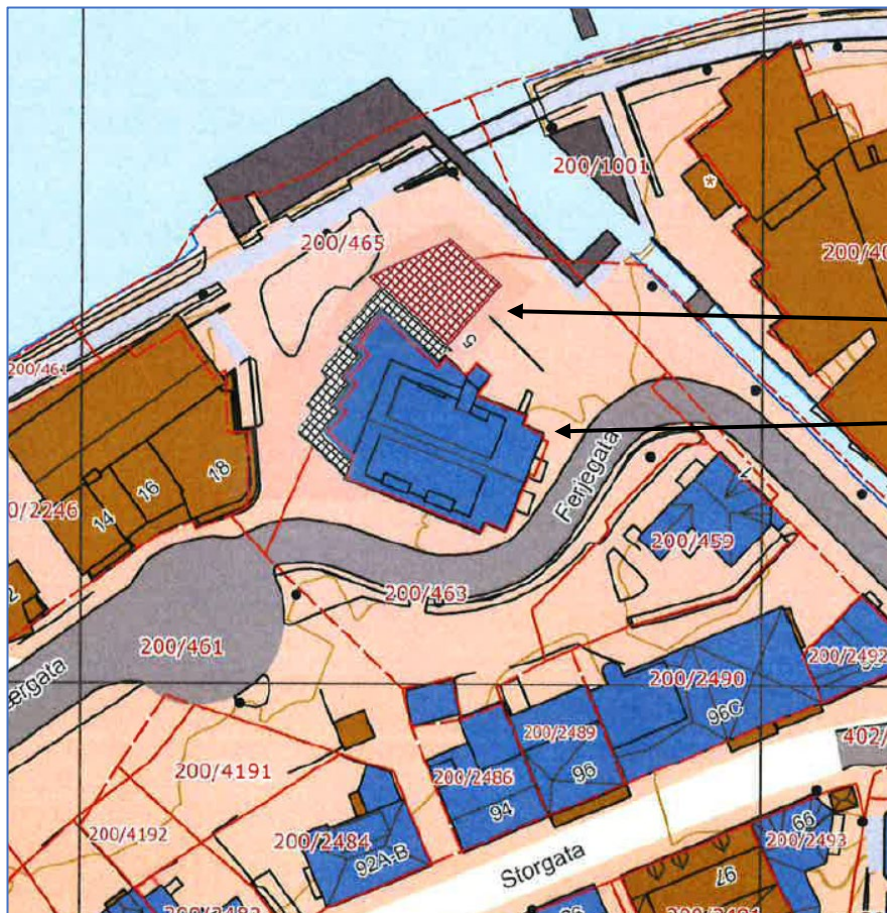
Det tillates uteservering med baldakin på torg ST7»

2. Beskrivelse av planendringen

Innenfor planområdet er det i dag bare etablert uteserving innenfor torg ST7 (ved Elvebredden Kafe). Vi er kjent med at det for tiden arbeides med realisering av uteservering innenfor torg ST3 (ved Down Town).



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan ved Felt 3



Planlagt område for
uteservering

Ferjegata 5

Aktuelt område for uteservering, jf. dispensasjon gitt i 2020.

Det foreslås med dette endring av gjeldende reguleringsplan gjennom en tilføyelse om at det tillates uteservering innenfor torg ST5, i tilknytning til eksisterende kafe i Ferjegata 5 (Felt 3):

Det tillates uteservering på inntil 150 m² på torg ST5, i tilknytning til fasaden på bebyggelsen i Felt 3. Området tillates møblert med egnede møbler for uteservering og rekkverk rundt uteserveringen. Alt av møblering skal være flyttbart og tillates ikke fastmontert. Det tillates ikke tak/overbygg over uteserveringen.

Det foreslås ikke endringer i plankartet.

3. Virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Dispensasjonsvedtaket

Utdrag fra kommunens vurderinger ved behandling av dispensasjonssøknaden:

Hensynet bak arealformålet torg og bestemmelsen om at torgområdene skal være offentlig tilgjengelig er for denne delen av ST5 at arealet skal være åpent for allmenn ferdsel, blant annet for å sikre en god forbindelse mellom elvepromenaden og Ferjegata, samt at flest mulig skal kunne bruke byrommet.

En inngjerdet uteservering på torgarealet som skal være offentlig tilgjengelig vil etter kommunens vurdering privatisere området og med det tilsidesette hensynet bak bestemmelsen

i vesentlig grad ved en permanent dispensasjon. I reguleringsplanen er det også tatt konkret stilling til hvilke torgarealer det kan tillates uteservering på. Hvor det skal tillates uteservering i planområdet bør vurderes i en planprosess og ikke ved dispensasjoner.

.....

Selv om den omsøkte utvidelsen av uteserveringsarealet vil bidra til å privatisere en del av torget, blir ikke forbindelsen mellom elvepromenaden og Ferjegata sperret. Videre utgjør tiltaket en begrenset del av ST5, og gitt at plassen kan ryddes ved større arrangementer vurderes det at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad, ved å gi midlertidig dispensasjon. En tidsavgrenset dispensasjon vil hindre at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes permanent.

Det kreves i tillegg at fordelene veies opp mot ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordeler av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter, det er snakk om i dette sammenheng.

Ulemper ved tiltaket vil være at en del av torget privatiseres, og dermed gjøres det offentlige torgarealet noe mindre.

Fordelene ved tiltaket er at kommunen ønsker en vitalisering av torgarealene innenfor planområdet, og uteserveringer kan bidra til dette. Uteservering tillates blant annet i område ST1, ST3 og ST4 uten at dette er blitt realisert.

Tatt i betraktning at det her er snakk om en midlertidig dispensasjon, og at forbindelsen mellom elvepromenaden og Ferjegata opprettholdes samtidig som det resterende torgarealet er relativt stort, vurderes det at fordelene er klart større enn ulempene.

Planfaglig vurdering av endringsforslaget

Endringsforslaget begrunnes med de samme argumenter som ble brukt i dispensasjonssaken:

- Uteserveringen bidrar til en vitalisering av torgarealene, i tråd med kommunens intensjoner.
- Forslaget til bestemmelser sikrer at arealet hvor det tillates uteservering blir begrenset i størrelse. Det foreslås også at det ikke tillates fastmonterte møbler eller inngjerding, noe som sikrer at uteserveringen kan ryddes når det er behov for det.
- Begrensningen i størrelse sikrer at tilgang for utrykningskjøretøy, taxi og varelevering over torget blir opprettholdt, jf. gjeldende planbestemmelser.
- Ulempen er at deler av et offentlig areal blir privatisert. Imidlertid blir arealene fortsatt regulert til offentlig torg, noe som sikrer at det forblir i kommunal eie.

Samlet sett vurderes at endringen ikke er i strid med vesentlige intensjoner i reguleringsplanen og ikke påvirker gjennomføring av planen forøvrig. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Forslagsstiller mener også at de foreslåtte endringene ikke er til ulempe for omgivelsene, og at konsekvensene i hovedsak er positive.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.