

Reguleringsplan for Østre Porsgrunn kirke med kirkegård mm. – planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for Østre Porsgrunn Kirke mm.

PlanID: ID 377

Gjeldende plan vedtatt: 31.01.2013, sist endret 10.08.2020

Forslagsstiller: Berit Margrete Iversen

Plankonsulent: Børve Borchsenius AS

Dato: 01.03.2024

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Flyfoto som viser området som omfattes av planendringen. Eiendomsgrenser er vist med hvite linjer. Avgrensning av område for planendring er vist med rød stiplet linje.

1. Sammendrag

I medhold av PBL §12-14 oversendes forslag til endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess for uttalelse. Forslaget gjelder:

- Tydeliggjøring av motstridende bestemmelser for BF5 som gir rom for tolkning.
- Endring av formål GAR1 til BF5 slik at grensejustering mellom eiendommer i dette området kan foretas innenfor samme formål.

Hensikten med endringen er å få tilpasset bestemmelsene slik at eiendommene innenfor område BF5 kan utvikles til dagens boligstandard. Det er ønskelig å få samsvar mellom intensjonen i planbeskrivelsen og planbestemmelser som sikrer forutsigbarhet for berørte parter i reguleringsområdet.

Forslagsstiller eier både Gamleveien 11 (200/706) BF5 og Gamleveien 15 (200/710) GAR1.

2. Bakgrunn for planendringen

Pr. i dag stadfester reguleringsplanen en mulig utvikling av nybygg og tilbygg innenfor boligformålet BF5, med BYA inntil 60% og et maksimalt bebygd areal per tomt på 200m² inkludert garasje.

I reguleringsplanen er det ikke byggegrenser for boligformålet. Det vises til pkt 2.1 *'der annet ikke er angitt på plankartet gjelder eksisterende fasadeliv som byggegrense mot naboeiendom, veg, turveg og gangveg.'* Slik bestemmelsen fremstår i dag, tillates det dermed ikke å bygge *utover* eksisterende fasadeliv. Denne bestemmelsen medfører misforhold mellom intensjonen om utvikling av boligområdet med det tillatte BYA som er gitt.

Område BF5 består av mindre eiendommer og med en typisk 'selvgrodd' bygningsstruktur. For å imøtekomme dagens og fremtidens boligkrav, vil det være behov for at eiendommene tillates utviklet.

Hensikten med å presisere byggegrenser i BF5 er å sikre utvikling av boligområdet, i tråd med hva dagens plan gir rom for.

Videre har nabo i Gamlevegen 17 (BF5) ønsket en grensejustering mot Gamlevegen 15 (GAR 1). Pr. i dag går eiendomsgrensen i husveggen. Det er hensiktsmessig for eiendommen å ha tilgjengelighet rundt egen eiendom for bl.a. vedlikehold av yttervegg. For å kunne foreta en enkel grensejustering mellom eiendommene må eiendommene ha samme formål. Det foreslås at område GAR 1 utgår og at eiendommen Gamleveien 15 inngår i område BF5.

Denne endringen vil også muliggjøre sammenføring av eiendommene Gamleveien 11 og 15.

3. Beskrivelse av planendringen

3.1. Forslag til endring i plankartet:

Område for garasjeanlegg (underformål av boligformål) GAR 1 fjernes som formål, og tas inn som del av område BF5.

3.2. Forslag til endring i bestemmelsene:

Pkt. 2.1 - Byggegrenser

Gjeldende bestemmelser for område BF5 åpner for ulike tolkninger ved at utnyttelsesgraden er satt til 60% BYA, mens byggegrense er satt i eksisterende fasadeliv både mot naboeiendom, veg, turveg og gangveg. Bestemmelsen tolkes dithen at en tidligere bod som sto ca. 90 cm fra turveg TV4 gjelder som byggegrense, og det tillates ikke å bygge nærmere eiendomsgrensen. Samtidig tillates ikke endringer av eiendomsgrensen mellom de to eiendommene i eksisterende BF5 selv om eierne er enige om dette. Boligeiendommene er svært små, det er viktig at eiendommene kan utnyttes mest mulig optimalt, innenfor rammene av formålene og forholdene til omgivelsene. Selv slike små justeringer er avgjørende for å få til en tidsmessig løsning som også gir gode utearealer.

Forslag til tilleggsbestemmelse: "For område BF5 gjelder formålsgrense mot turveg som byggegrense."

Pkt. 3.1 Boligbebyggelse -Frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF5:

Det foreslås en forenkling av bestemmelsen ved at deler av bestemmelsen fjernes. Bestemmelsens første del sikrer at tiltak skal hensynta omgivelsene ved at nybygg og tilbygg tillates "under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn på størrelse, form, materialbruk og farge".

Bevaringsverdige bygninger er markert med tykk strek på plankartet, med bestemmelser presisert under pkt 6.3.

Setningen: "Nybygg skal settes opp slik at det inngår som en naturlig del av den opprinnelige bygningsstrukturen" vurderes som unødvendig og egnet til å skape usikkerhet omkring ovennevnte bestemmelse, og foreslås strøket.

Forslag til endring: Setningen 'Nybygg skal settes opp slik at det inngår som en naturlig del av den opprinnelige bygningsstrukturen' fjernes.

Pkt. 3.2 Garasjeanlegg for Bolig GAR1:

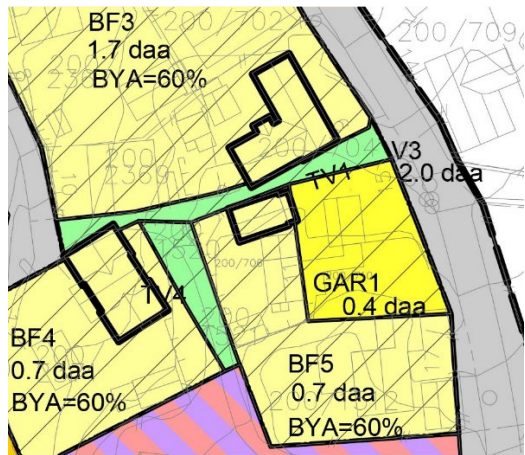
Frem til området ble regulert i 2014, hadde eiendommen Gamleveien 15 boligformål i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, ble tomten regulert til delvis Turvei-TV1 og Boligbebyggelse Garasjeanlegg-GAR1. Garasjeformålet er i henhold til bestemmelsene tiltenkt boliger i Sommerveien og Gamleveien som ikke kan løse privat parkeringsbehov på egen eiendom.

Forslagsstiller søkte om oppføring av garasje med carport (sak 478/14), samt dobbeltgarasje (sak479/14) vedtatt høsten 2014. Garasje med carport ble ferdigstilt i 2018. Dobbeltgarasjen ble

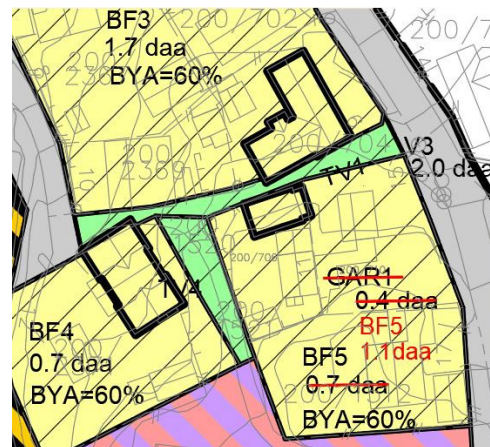
tilbudt naboer ihht reguleringsbestemmelsene. Det har ikke vært interesse fra naboer om å benytte seg av muligheten til å kjøpe en garasje plass. Tillatelsen til tiltak om dobbeltgarasje er derfor ikke iverksatt, og matrikkelen ble slettet i 2022. I mellomtiden har eiendommer med liten oppstillingsplass etablert parkering på egen eiendom. Dette gjelder Gamleveien 9 og Sommerveien 10. Behovet for privat oppstilling på egen eiendom ser ut til å være løst, og formålet GAR 1 i en småhusplan ser ikke lenger ut til å ha aktualitet. Eiendommen Gamleveien 15 foreslås å inngå i BF5.

Forlag til endring: Punkt 3.2 utgår i sin helhet.

Forslag til endring i plankartet:



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

4. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Planendringen har ingen innvirkning på hovedintensjonen i reguleringsplanen. Endringer knyttet til bestemmelser i boligformålet omhandler kun presiseringer for å unngå feiltolkninger, muliggjøre en optimal utnyttelse av eiendommene og sikre forutsigbarhet for dem planen berører. Presiseringene tydeliggjør hensikten i planen om *'mulig utvikling innenfor eksisterende bygningsmiljø mellom Gamlevegen og Sommervegen'*

Endring av formål GAR1 til BF5 innebærer at naboer ikke lenger tilbys kjøp av garasje plass på eiendommen. Tillatelse til å etablere oppstillingsplass på egen eiendom er ivarettatt under punkt 3.1 *Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse*, der et makskrav på 2,5 biler fortrinnsvis skal løses på egen eiendom. Hensikten med for GAR 1 har vært å tilfredsstille behov for oppstillingsplasser for boliger i nærheten som ikke har oppstilling på egen eiendom. Dette behovet viser seg ikke lenger å være til stede.

Planendringen vil muliggjøre ønsket grensejusteringer mellom Gamleveien 11,15 og 17.

Planendringen vil også muliggjøre en sammenslåing av Gamleveien 11 og 15. Planendringen vil ivareta en utvikling av bynære områder etter gjeldende krav til bokvalitet.

Konsekvensen av endringene som foreslås er vurdert i samråd med Porsgrunn Kommune.

Samlet sett vurderes at endringen ikke er i strid med vesentlige intensjoner i reguleringsplanen og vil ikke påvirke 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 naboer, omgivelser eller kulturmiljø.

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

5. Vedlegg

1. Forslag til endring av bestemmelser
2. PlanID 377- Gjeldende Plankart, sist revidert 11.05.2020
3. PlanID 377 - Gjeldende Bestemmelser, sist revidert 10.08.2020
4. PlanID 377 - endringer på plankartet 01.03.24
5. PlanID 377 - forslag til nytt plankart 01.03.24