



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 22/16429-7
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 06.06.2023

Endring av reguleringsplan for Elverhøy, planID 259. Vedtak.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Elverhøy, planID 259. Endringen gjelder plankart datert 10.02.2023 og bestemmelser datert 23.03.2023.

Vedlegg:

1. Forslag til endret plankart, datert 10.02.2023
2. Forslag til endrede bestemmelser, datert 23.03.2023
3. Forslag til endrede bestemmelser (vist med rødt), datert 23.03.2023
4. Høringsbrev til myndigheter og berørte, datert 31.03.2023
5. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 31.03.2023
6. Innkomne merknader
7. Gjeldende plankart planID 259, vedtatt 11.02.2021
8. Gjeldende planbestemmelser planID 259, vedtatt 11.02.2021

Referanser i saken

[Plandokumenter sendt på høring](#)

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Bakgrunn og beskrivelse av endringen

Gjeldende plan ble utarbeidet for Elverhøy Park AS med hensikten å utvikle boliger på gbnr. 200/4134 (Elverhøy) og 200/764 (Grenlandsgata 6). Boligprosjektet som ble utviklet på disse eiendommene har fått rammetillatelse, og ble senere lagt ut for salg. Det var ikke tilstrekkelig interesse for prosjektet i markedet, og på grunn av etterspørsel etter boliger med overdekket parkeringsløsning, ønsker nå forslagsstiller å legge til rette for dette gjennom planendringen.

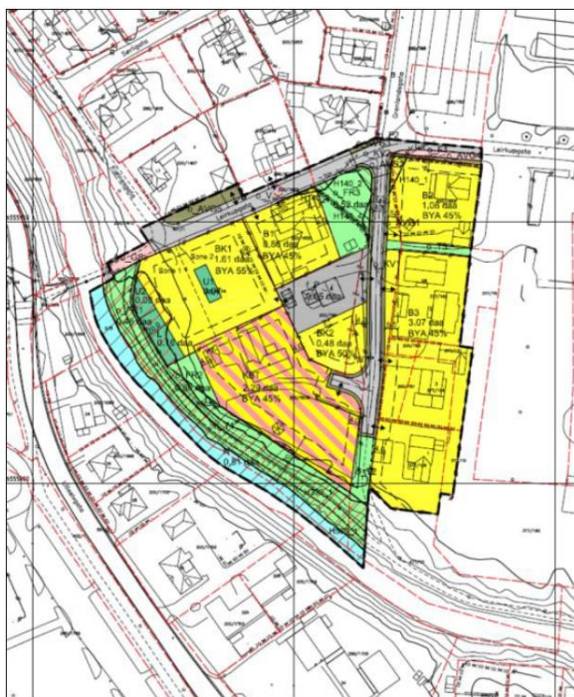
Etter at planen ble vedtatt har forslagsstiller overtatt gbnr. 200/3836, der det tidligere var barnehagedrift. Gjeldende plan åpner for både barnehage og bolig på denne eiendommen. Siden barnehage ikke lenger er aktuell arealbruk, foreslår forslagsstiller at formålet offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) tas ut av planen.

For å legge til rette for den ønskede løsningen for både boliger og parkeringsanlegg, er det behov for endring av gjeldende plan. Dette innebærer hovedsakelig at område for parkering (f_P) og bolig (BK2 og KBT) slås sammen og blir til ett område med boligformål (BK2).

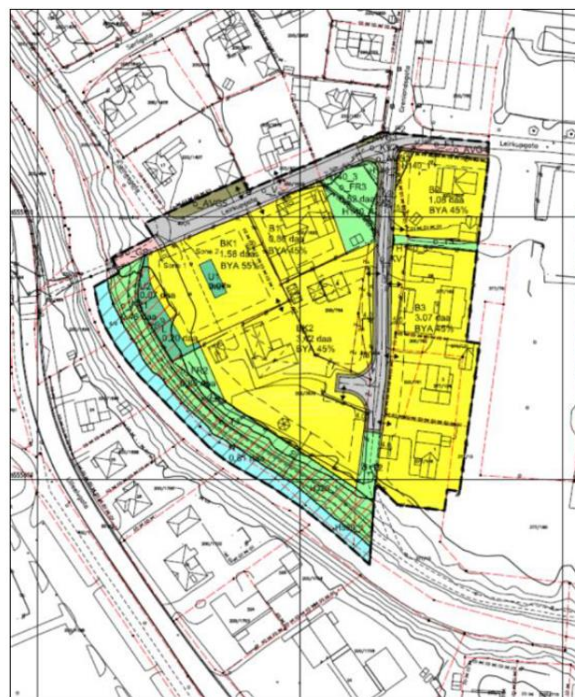
For nytt område BK2 videreføres tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder fra område KBT (barnehagetomt).

Videre gjøres det mindre justeringer av lekeareal (L), uteoppholdsareal (U2) og vendehammer i enden av Grenlandsgata som en tilpasning til de ønskede løsningene i boligprosjektet. Siden det nå åpnes for en overdekket parkeringsløsning, endres også bestemmelsene for garasje/carport/uthus. Endringen sikrer at ny garasjebebyggelse har en lav høyde mot nabo.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 5.



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til planendring

Merknader til forslaget

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 31.03.2023, med svarfrist 28.04.2023. Det er mottatt 3 uttalelser:

Kommunalteknikk, datert 12.04.2023

Kommunalteknikk har ingen innspill til planendringen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 19.04.2023

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til begrenset kapasitet, og har ikke kommet med uttalelse i saken.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 27.04.2023

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen kommentarer til forslaget til endring av reguleringsplanen.

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

Rådmannen vurderer at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen muliggjør utvikling av et mer attraktivt boligprosjekt, samtidig som den ivaretar tilpasning til omkringliggende omgivelser.

Videre mener rådmannen at det er hensiktsmessig å slå sammen formålene forslagsstiller ønsker, gitt behovet for å endre boligprosjektet og se helhetlig på flere områder i planen. Planendringen hensyntar nabobebyggelsen ved at tillatt høyde på garasjebygg tett på eiendomsgrenser er lav. I tillegg sikrer byggegrensen mot gbnr. 200/1620 (Leirkupgata 3) at solforhold og luftighet ivaretas for denne eiendommen.

Det vurderes som fornuftig at tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder fra område KBT videreføres til nytt område BK2. Dette tillater en viss fortetting av et område som ligger nær sentrum og kollektivknutepunktet, samtidig som det er tilpasset den relativt lave omkringliggende bebyggelsen.

Den foreslåtte justeringen av lekeareal (L), uteoppholdsareal (U2) og vendehammer i enden av Grenlandsgata vurderes som hensiktsmessig for å legge til rette for boligutviklingen og gir ingen vesentlige ulemper.

Geoteknikk ivaretas gjennom vedlagt områdestabilitetsvurdering med tilhørende uavhengig kontroll, og et videreført rekkefølgekrav om at det skal foreligge geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for et hvert tiltak. Det er også krav om at vurderingene skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak før det gis tillatelse til tiltak.

Konklusjon

Rådmannen ser ingen vesentlige ulemper ved endringsforslaget, og anbefaler at plankart datert 10.02.2023 og planbestemmelser datert 23.03.2023 vedtas.

Saksprotokoll

Endring etter enklere prosess av «Reguleringsplan for Elverhøy, planID 259». Vedtak.

Arkivsak-dok. 22/16429
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for miljø og byutvikling | 06.06.2023 | 25/23 |
| 2 Utvalg for miljø og byutvikling | 19.06.2023 | 36/23 |

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Elverhøy, planID 259. Endringen gjelder plankart datert 10.02.2023 og bestemmelser datert 23.03.2023.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 19.06.2023 sak 36/23

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Elverhøy, planID 259. Endringen gjelder plankart datert 10.02.2023 og bestemmelser datert 23.03.2023.