



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

3921 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.

21/18475-8

Dato

24.10.2022

Vedtak av planendring for Reguleringsplan for Gamle brannstasjon 200/1283 og Keims gård 200/3000 med omkringliggende eiendommer, planID 348

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 1087/22

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas den foreslåtte planendringen i området ved Winthersgate 8 (endring av reguleringsplan for Gamle brannstasjon 200/1283 og Keims gård 200/3000 med omkringliggende eiendommer, planid 348), slik det går frem av plankart sist datert 07.07.2022 og planbestemmelser sist datert 30.09.2022.

Planforslagsstiller: Porsgrunn Sokn

Plankonsulent: WSP Norge as

Saksframstilling

Bakgrunn

Porsgrunn sokn ønsker å endre arealbruken for Winthersgate 8 som tidligere har vært benyttet som bolig for sognepresten og kontorer for menigheten. Eiendommen står fremfor fremtidig avhending, da soknet ikke lenger har bruk for denne eiendommen. De foreslår derfor endring fra formål byggeområde «offentlige bygninger» til «kombinert formål bolig/kontor».

Det foreslås endringer både i kart og bestemmelser. Vernebestemmelsene for bebyggelsen i Winthersgate 8 videreføres og utdypes. Endringen omfatter også den kommunale naboeiendommen (200/3289) for å regulere helheten, da disse eiendommene var regulert i sammenheng.

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,

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

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.

Beskrivelse av høringsforslag til planendring

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.

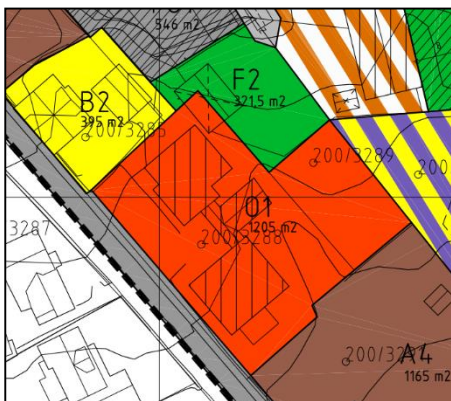
o_GTV (opprinnelig O1)

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.

Sammenligning gjeldende plan og forslag til planendring



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

Bestemmelser:

KB2

Gjeldende bestemmelser:

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.

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

- Det tillegges bestemmelser om at krav til uteareal skal være i henhold til kommuneplanens bestemmelser
- Det tillegges bestemmelser om avkjørslar

o_GTV

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

Saken sendt til uttalelse («begrenset høring»)

Forslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 17.08.2022. I tillegg ble den annonsert på kommunens nettsider. Det ble mottatt 2 uttalelser til planforslaget innen fristens utløp den 09.09.2022; begge fra regionale myndigheter:

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 05.09.2022

Regionale planer, ATP Grenland: Foreslått endring i planen ivaretar hensynet til myke trafikanter på en god måte, gjennom regulering av offentlige gangforbindelser (GTV Turveg) som sikrer effektive snarveger til friområdet og andre målpunkt i området.

Barn og unge: Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Kulturarv: Kulturarv kan ikke se at tiltaket berører nasjonale og/eller vesentlige regionale kulturmiljøinteresser. Vi vil likevel anbefale kommunen å vurdere en justering av ordlyd for reguleringsbestemmelser til arealformålet der krav til bevaring og fremtidige tiltak konkretiseres. Det bør for eksempel fremgå tydelig av reguleringsbestemmelsene at eksisterende bygninger ikke kan rives. Videre kan krav til tilpasning av nye tiltak med fordel konkretiseres.

Rådmannens kommentar:

Barn og unge: Friområdet (lekeplassen) er en eksisterende kommunal lekeplass, og krav til denne vil derfor bli ivaretatt gjennom kommunens utomhusnormal. På bakgrunn av uttalelsen foreslås det likevel tatt inn bestemmelse med krav at minst 50% av lekearealene skal ha direkte sollys kl.15 ved vårjevndøgn.

Kulturarv/Nyere tids kulturminner: Det vurderes ikke behov for bestemmelser om at eksisterende bygninger ikke kan rives, da det går tydelig frem at riving ikke er tillatt når bygg er regulert med tykk strek til bevaring. Det tillegges likevel på bakgrunn av uttalelsen bestemmelser om at reparasjoner og utbedringer skal gjøres etter antikvariske prinsipper, og at eventuelt nybygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 08.09.2022

Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag. Statsforvalterens fagavdelinger finner at foreslått endring ikke kommer i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har ingen ytterligere merknader til forslaget.

Rådmannens kommentar:

Se rådmannens kommentar til uttalelsen over fra fylkeskommunen.

Rådmannens vurdering:

Bygningsmassen i Winthersgate 8 har verneinteresser. Ettersom opprinnelig tiltenkt bruk ikke lenger er aktuell for soknet, er det viktig å unngå at bygningsmassen står tom og forfaller. Det vurderes derfor som positivt å åpne for en mer egnet arealbruk. Planendringen kan sees på som en mulighet for å sikre vern gjennom aktiv bruk. Det er derfor fra rådmannens side et godt grep å åpne for noe fleksibilitet rundt videre bruk av bygningsmassen, gjennom en kombinasjonsbruk med bolig og kontor. Endringen inkluderer en videreføring av friområdet F2 fra opprinnelig plan, med en endret arrondering som nå sikrer snarveier/direkte tilkomst både fra offentlig veg (Winthersgate) og naboeiendommer lenger mot øst og syd.

Det er på bakgrunn av mottatte uttalelser fra regionale myndigheter utformet enkelte supplerende bestemmelser, som er nærmere omtalt under rådmannens kommentarer til uttalelsene. Kommunen har hatt god dialog med forslagsstiller om disse endringene.

Rådmannen har vurdert at den nå foreslåtte planendringen 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, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. PBL § 12-14.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planendringen vedtas.

Vedtak etter Porsgrunn kommune delegasjonsreglement av 14.12.2017.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Vedlegg:

1. Nytt plankart som viser endringen i planid 348, datert 07.07.2022
2. Nye endrede bestemmelser planID 348, sist datert 30.09.2022
3. Ny forenklet planbeskrivelse av endringen, sist datert 30.09.2022
4. Kart som viser endringene i rødt, datert 08.08.2022.
5. Brev til uttalelse om endring etter enklere prosess, datert 17.08.2022
6. Innkomne uttalelser samlet
7. Tidligere gjeldende plankart, planID 348, vedtatt 27.02.2003
8. Oversiktskart, datert 17.08.2022

Med hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder Plan og miljø

Heidi Lange
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: ANIKSDAL GERD HELEN, WINTHERSGATE 9

WINTHERSGATE 9 , 3921 PORSGRUNN
ARONSSON CARL M PATRIK, KIRKEBAKKEN 13 , 3921 PORSGRUNN
CENTOPIA AS, Østerliveien 13C , 1185 OSLO
GRØDUM KIRSTI, KIRKEBAKKEN 13, 3921 PORSGRUNN
PORSGRUNN SOKN, Jernbanegata 3, 3916 PORSGRUNN
Kommunalteknikk, Thomas Nøklegård, 3901 Porsgrunn
WSP Norge AS, Postboks 185 Sentrum, 0102 OSLO
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN
Keims Gård AS KEIMS GÅRD AS, Postboks 120, 3901 PORSGRUNN
Lars Vik, Winthersgate 9, 3921 PORSGRUNN
Silje Lindgren, Winthersgate 11, 3921 PORSGRUNN
Tobias Vik, Winthersgate 11, 3921 PORSGRUNN
Bygg- og eiendomsdrift, Kristine Asphaug-Hansen, 3915 Porsgrunn