

**Fra:** John Andre Nordhus  
**Sendt:** 18. april 2023 15:04  
**Til:** Marius Lid  
**Kopi:** Mikkel Johannesen; Jens Christian Thysted  
**Emne:** planendring Midtbyen, 23/05249

Hei!

Vi skulle gjerne hatt et dokumentasjonskrav:

"Før rammetillatelse eller IG kreves det teknisk plan godkjent av Kommunalteknikk"

Med vennlig hilsen



John Andre Vårdal Nordhus  
Kommunalteknikk  
Porsgrunn Kommune  
Tlf.arb.: 45667749  
E-post: [john.andre.nordhus@porsgrunn.kommune.no](mailto:john.andre.nordhus@porsgrunn.kommune.no)  
[www.facebook.com/porsgrunnkommune](http://www.facebook.com/porsgrunnkommune)



**Fra:** Vindvad, Kristin Bjerkeseth <kristin.vindvad@statsforvalteren.no>  
**Sendt:** 19. april 2023 10:32  
**Til:** Porsgrunn Postmottak  
**Kopi:** Vestfold og Telemark fylkeskommune  
**Emne:** Ingen uttalelse - endring - reguleringsplan - forenklet prosess - Porsgrunn - Midtbyen - planID 358

Vi viser til brev av 31.03.2023, med forslag til endringer etter forenklet prosess av reguleringsplan for Midtbyen, vedtatt 15.12.2005, jf. pbl. 12-14.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken. Vi gir derfor ikke uttalelse. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss, så skal vi selvsagt være behjelpelig.

Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ber om å få oversendt vedtatt planendring.

Med vennlig hilsen

**Kristin Bjerkeseth Vindvad**  
fagsjef



**Statsforvalteren i Vestfold og Telemark**

Telefon: 33 37 23 20  
Mobil: 46 81 40 18  
E-post: [kristin.vindvad@statsforvalteren.no](mailto:kristin.vindvad@statsforvalteren.no)  
Web: [www.statsforvalteren.no/vt](http://www.statsforvalteren.no/vt)

Til Byutvikling  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

## **Ad Innspill til forslag til planendring Midtbyen, Porsgrunn kommune**

Grenland Næringsforening har hatt høringsutkastet til behandling i vårt *Utvalg for høringer og samfunnsansvar*.

Vi mener at det er positivt og i pakt med tiden, at det legges til rette for fornyelse, større fleksibilitet og en konstruktiv utvikling i Midtbyen.

Det anbefales også at trygghet og sikkerhet i forhold til kriminalitet, vektlegges i den videre planleggingen.

Skien, 24. april 2023  
Utvalg for samfunnskontakt og høringer

METTE SANNERHOLT ANDERSEN (sign.)  
Daglig leder Grenland Næringsforening

Porsgrunn kommune  
Byutvikling, Postboks 128  
3901 Porsgrunn  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Porsgrunn 25.04.2023

## **Innspill til planendring av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358**

Vi vil, som eiere av Nordentoget/Nordengården, takke Porsgrunn kommune for planendringsinitiativet.

Det at vi ved søknadspiktig tiltak (i samsvar med planen for øvrig) i fremtiden slipper å forhold oss til detaljregulering/dispensasjon fra plankrav, vurderer vi som legitimt, ryddig og fornuftig. Med dette støtter Porsgrunn kommune opp under positiv byfornyelse i en del av sentrum som fortjener et løft de kommende årene.

I tillegg til foreslåtte endringer ønsker vi å spille inn følgende i oppryddings-/oppklaringsarbeidet:

### **1. Fjerning av rekkefølgekravet i bestemmelse 2.3.2**

*Vi leser kravet og bestemmelsen som utdatert.*

### **2. Oppklarende supplerer av planformålet i bestemmelse 3.3.1**

*I tråd med sentrumsformålet plankode 1130 (som innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning), så ber vi om at bestemmelsen av oppklaringshensyn suppleres med dette formålet i sin helhet.*

*Utover de gjeldende planformålene, som fremkommer etter gammel plan- og bygningslov av 1985, er tjenesteyting (kode 1160) det viktigste formålet å innarbeide som en oppklarende spesifisering av allerede gjeldende sentrumsplanstatus.*

*Vi er av den klare formening at vårt forslag ligger innenfor rammene av pbl. § 12-14, er på linje med overordnede føringer for bærekraftig areal- og transportplanlegging, avklarer gjeldende regulering og ytterligere styrker samt bygger opp under reguleringsplanens hovedformål. Dette da ovennevnte legitimt vil berede grunnen for stedstilpasset byfornyelse og sentrumsrelevant arealbruk i hjertet av Porsgrunn sentrum med umiddelbar nærhet til sentrale knutepunkt.*

Vi takker igjen for at Porsgrunn kommune er på ballen og vil i løpet av nær fremtid ta initiativ til et møte for å presentere våre tanker og visjoner for området K1 i reguleringsplanen for Midtbyen.

Med hilsen  
på vegne av Nordentorget AS  
**Christian V. Svarstad og Simon S. Stordalen**



# EIKR GRUPPEN AS

Innspill til forslag til endring av Reguleringsplanen for Midtbyen, planID 358

Eikr Gruppen AS kommer med følgende innspill på vegne av eier av Storgata 130 – 134, Wolff og Eikevoll Eiendom AS, (omtales som WE videre).

WE kjøpte eiendommene Storgata 130 – 134 i 2021 -2022. WE var kjent med at det for Storgata 132 – 134 var innsendt både en rammesøknad som ble avslått og et forslag til reguleringsendring. Forslaget til reguleringsendring ble så vidt WE forstår «lagt på is» og per i dag gjelder Reguleringsplan for Midtbyen.

WE ønsket minst motstands vei og ønsket å rammesøke et nytt prosjekt iht gjeldende regulering, men på grunn av kravet til felles bebyggelsesplan med andre eiendommer ble dispensasjon fra nettopp det kravet ikke innvilget. WE oppfattet da situasjonen slik at iht gjeldende regulering blir tomten ubebyggbar, dersom dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan ikke blir innvilget.

Klage ble innsendt og WE opplever det slik at kommunen på mange områder oppfatter situasjonen lik og har i sitt forslag til endring bidratt til et klarere regelverk som skaper forutsigbarhet.

WE applauderer kommunen forslag, men vil allikevel kommentere de endringene som gjelder for Storgata 130 – 134.

- WE stiller seg bak forslaget om at § 2.1.1 utgår i sin helhet. Kravet til bebyggelsesplan vil kreve at alle som omhandles av paragrafen skal bidra og det er vel lite som tyder på at eiere av eiendommer som har fått en tillatelse ønsker å bidra til utarbeidelse av felles bebyggelsesplan. For Storgata 130 gjelder SBK1b hvor kravet er at SBK1b og BK11 skal utarbeide en plan som inkluderer fellesområder og tilgrensende trafikkområder samt elvebredden med tilgrensende vannareal. Bebyggelsesplanen skal være iht intensjonene i Water City.

Nettopp dette kravet om fellesområder og at bebyggelsesplanen skal være iht Water City anses som umulig å oppfylle. I plankartet for Water City er hele bakgården for SBK1b og hele parkeringsarealet vest for Stangsgate 1 avsatt til fellesområder/uteoppholdsarealer, og det er ikke kommet signaler på at andre som er del av Water city-planen ønsker å følge denne. Nettopp det at de andre som er del av Water city-planen ikke følger kravet gjør at Storgata 130 – 134 ikke kan utbygges. Kravet til bebyggelsesplan må derfor tas ut som foreslått.

Når der gjelder forslaget om å la 3 avsnitt i § 2.1.1 utgå er WE også enige i det. WE oppfatter det også slik at Reguleringsplanen inneholder detaljerte bestemmelser om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, parkering, bevaring mv, slik at krav til bebyggelsesplan kan fjernes.

- WE oppfatter det slik at å flytte §2.1.2 utomhusplan til dokumentasjonskrav synes fornuftig.



- § 3.1.2 Byggehøyder. WE stiller seg negativ til at høyder for utbygging på felt BK11 etter endringen skal være iht høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven. Slik WE oppfatter det ligger BK11 med nærhet til elven og en evt bebyggelse iht bygningslovens høydebestemmelser vil ta all sol og utsikt på uteoppholdsarealene for de bygningene som ligger nord for BK11. Det er derfor ønskelig at en eventuell utbyggelse av BK11 begrenses til høyden av 1 etasje, dvs at reguleringen setter krav til maks kotehøyde på tak. Det er spesielt området som ligger direkte ned mot elven og på den måte vil ta utsikt og lys fra fellesområdene det her henvises til. § 2.1.1 hadde en bestemmelse som ivaretok området mellom bebyggelsen og elven; «For SBK1b og BK11 skal det utarbeides en plan som inkluderer fellesområder og tilgrensende trafikkområder samt elvebredden med tilgrensede vannareal.» WE ønsker inntatt en bestemmelse som sier at «dagens friområde på BK11 ikke kan bebygges

WE har ingen andre kommentarer til forlag av endring av Reguleringsplanen for Midtbyen.

Asker, 24.04.2023

Med vennlig hilsen for EIKR GRUPPEN AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Morten Rygg'.

Morten Rygg  
Prosjekt – og investeringsdirektør/Partner



## Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

### Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 27.04.2023  
Deres dato: 31.03.2023  
Vår referanse: 23/18364-2  
Deres referanse:  
Vår saksbehandler: Liss Mirjam Stray  
Rambo

## Uttalelse - Mindre endring av reguleringsplan for Midtbyen - planID 358 - Porsgrunn kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 31.03.2023 vedrørende forslag til endring av reguleringsplan for Midtbyen i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 28.04.2023.

### Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Midtbyen. Kommunen erfarer at det er enkelte bestemmelser i gjeldende reguleringsplan som vanskeliggjør utvikling i denne delen av sentrum. Det er særlig kravet om bebyggelsesplan for mange felt som er til hinder for dette. Det er også andre utdaterte bestemmelser det er behov for å oppdatere eller fjerne, blant annet koblingen til idékonkurransen «Water City».

### Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.



**Vestfold og Telemark**  
FYLKESKOMMUNE

### Fylkeskommunens vurdering

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder:

#### **Kulturarv**

##### Nyere tids kulturminner

Vestfold og Telemark fylkeskommune ved nyere tid vil ikke på generell basis anbefale at man fjerner krav om bebyggelsesplan, da dette kan være et viktig verktøy for å sikre god tilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse. Det er likevel en eksisterende reguleringsplan som har ett godt detaljnivå når det gjelder høyder, utforming, utnyttelsesgrad, bevaring osv. Såfremt områdene avsatt til spesialområde bevaring ikke vil få svekket vern ved å fjerne bebyggelsesplanen har ikke nyere tid ved Vestfold og Telemark fylkeskommune innvendinger mot omsøkt planendring.

Hvis kommunen velger å godkjenne planendringen, ber vi kommunen være sikre på at reguleringsplanen allerede er på ett slikt detaljnivå at det ikke vil få negative konsekvenser for bevaringsområdene, samt også for bylandskapet generelt utover reguleringsområdet. Området er sentralt i Porsgrunn by og ved vannet, og det er viktig at bylandskapet ses på i sin helhet.

#### Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Sigurd Rodskier Lenes  
Fungerende plankoordinator

Liss Mirjam Stray Rambo  
rådgiver  
liss.mirjam.stray.rambo@vtfk.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

#### Saksbehandler

Sigurd Rodskier Lenes- koordinering/planfaglig

tlf. 90 64 02 37

e-post: [sigurd.lenes@vtfk.no](mailto:sigurd.lenes@vtfk.no)

Liss Mirjam Stray Rambo – planfaglig

tlf. 93 02 57 72

e-post: [liss.mirjam.stray.rambo@vtfk.no](mailto:liss.mirjam.stray.rambo@vtfk.no)

Jan Erik Busæt Taylor - nyere tids kulturminner

tlf. 35 91 70 95

e-post: [jan.erik.taylor@vtfk.no](mailto:jan.erik.taylor@vtfk.no)





**Vestfold og Telemark**  
FYLKESKOMMUNE

<b>Mottaker</b>	<b>Kontaktperson</b>	<b>Adresse</b>	<b>Post</b>
PORSGRUNN KOMMUNE		Postboks 128	3901 PORSGRUNN

<b>Kopimottaker</b>	<b>Kontaktperson</b>	<b>Adresse</b>	<b>Post</b>
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG

02 MAI 2023

Porsgrunn kommune  
Byutvikling  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Porsgrunn 28.april 2023

**INNSPILL TIL FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR MIDTBYEN, PLAN ID358.  
DERES REF.2305249-1**

Jeg viser til forslag til endring datert 31.03.d.å. med svarfrist den 28.04.d.å.

Jeg vil foreløpig kun komme med noen innspill. Jeg ber vennligst om å få forlenget fristen frem til 5.mai for ytterligere kommentarer.

Innledningsvis må jeg presisere at det er vanskelig å forstå konsekvensene av de aktuelle endringene, utover at søknadspiktige tiltak slipper å forholde seg til detaljregulering og dispensasjon fra planen. Det blir enklere å rive og bygge nytt.

Det er svært uheldig at man «lapper» på en reguleringsplan som er snart 20 år gammel. Det bør etter min mening utarbeides en helt ny reguleringsplan for midtbyen, hvor man samtidig utarbeider en kulturminneplan, slik at disse to planene blir sett i sammenheng.

Det er svært vanskelig å forholde seg kun til strykninger i en reguleringsplan som betyr svært mye for midtbyen, når man ikke samtidig får gjennomført en kulturminneplan og ser samtidig på arealplanen i Porsgrunn kommune.

Ved kun å endre den eksisterende planen fra 2005 gir planen alene ikke tilstrekkelig styringsverktøy for utviklingen av midtbyen. Hvordan man ønsker at midtbyen i fremtiden skal være.

Det virker faktisk slik at forslag til endret reguleringsplan, åpner for en vesentlig større mulighet for rivning av bebyggelse i midtbyen. Jeg håper ikke det er meningen.

Planen legger opp til at man skal fjerne en del av hindringene for utviklingen i midtbyen. Slik denne reguleringsplanen i dag fremstår etter de aktuelle endringene, er den ikke omfattende nok sett i forhold til dagens reguleringsplan.

Slik jeg oppfatter det er hele hensikten bak planen å redusere antall dispensasjoner i forbindelse med fortetting/utbygging av sentrum.

Det virker nesten som om Porsgrunn kommune har lagt til rette for at man ikke lenger trenger dispensasjonssøknad fra reguleringsplanen.

En endring av reguleringsplanen må etter min mening også forholde seg til føringene i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser. For eksempel for bevaringsverdig bygninger i Porsgrunn er det bestemmelsene under punkt 1.3.2 som gjelder. Her står det at i plansaker skal listeførte kulturminner vurderes i egen utredning. Videre i neste punkt at tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen A, B og C skal avklares med kommunen før det gjennomføres.

Den aktuelle reguleringsplan tar ikke høyde for dette.

Allerede tidlige på 2020 tallet, søkte blant annet Brødrene Hansen AS om en rekke dispensasjoner for rivning og bygging på eiendommene med betegnelsene Storgaten 132 og 134.

Det ble da søkt om dispensasjon fra 6 bestemmelser i reguleringsplanen. Kommunen var av den formening at det var rettslig grunnlag for å gi en dispensasjon i forbindelse med parkering. Resten ble avslått.

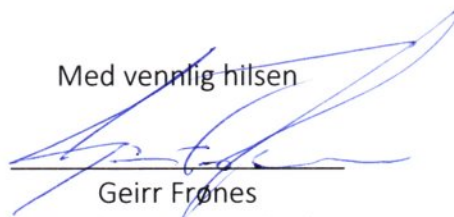
Politikerne la til grunn i henhold til nåværende reguleringsplan at det kreves omfattende dispensasjoner for å kunne bygge ut området.

Dette var også fremme i forbindelse med den politiske behandling. UMB la nettopp til grunn at det var viktig at reguleringsplanen satte strenge krav til dispensasjon i forbindelse med utbygging av midtbyen.

Jeg sitter med en sterk følelse at de endringer som foretas i reguleringsplanen vil medføre mindre krav til dispensasjon enn det som tidligere lå i planen.

Reguleringsplanen, arealplan og ikke minst ikke vedtatt kulturminneplan, må sees i sammenheng og ikke kun gjøre endringer i reguleringsplan som kun er en del av den totale pakken.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes  
For Storgaten 133 AS