

Porsgrunn kommune- planavdelingen

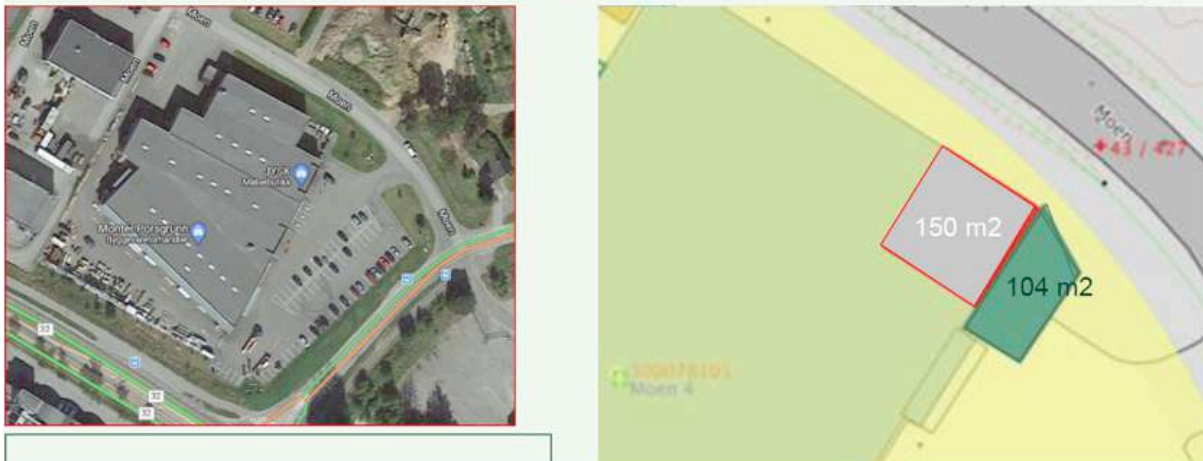
Lier, 13.02.2023

Moen 4, gbnr 43/339, Porsgrunn kommune- ønske om mindre vesentlig reguleringsenfring – BYA økes fra 45 til 60%

Bakgrunn:

Eier/tiltakshaver ønsker å tilbygge eiendommen (JYSK) 150 m² for utvidet salgs areal i eksisterende butikk, samt tilbygget kaldt utomhus salgsområde på ca. 105 m² (vist med enkel skisse her under).

Vedlegg 1, tegning Jysk Porsgrunn (Bjørkedalsvegen 4 AS)



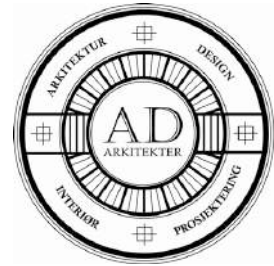
Ill 01: Ønsket tiltak –utvidelse ca 254 m².

Oppsummert:

Vi har under vurdert dette opp i mot reguleringsbestemmelsene og et reelt antall p-plasser, og finner at reell BYA for hele formålet vil bli ca 50% eller mer etter at det er tatt eiendomsareal til ny gang- og sykkelvei.

I forhåndskonferanse med kommunen ble mindre vesentlig reguleringsendring og dispensasjonsvurdert. (Vedlagt møtereferat.)

I samtale med Marius Lid på planavdelingen idag vurderet vi at mindre vesentlig reguleringsendring med høyning av BYA fra 45 til 60 % var det sikreste måten å å komme i mål med tiltaket. Vi ber derfor om et møte med planavdelingen for å diskutere rammenne for en mindre vesentlig reguleringsendring – kun med ønske om høyning av BYA-kravet i reguleringsbestemmelsene.



Vurderinger.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan: Moheim industri- og forretningsområde vedtatt 12.03.2009.

Eiendommen: Moen 4 er benevnt BF2-1

Eiendomsareal beregnet: 12313,6 m²

Reg. bestemmelser:

Formål: Forretning/kontor/industri.

Areal til formålet BF2-1: CA 12 000

BYA maks BF2: 45% BYA

Maks gesimshøyde kote + 47,0 moh.

Bygningsareal dagens 4800m² BYA.

Ønsker tilbygg 150+104 m² BYA

Beregnet BYA bygning: $5054/12313,6 = 41\%$

Fra regbestemmelsene: *Krav parkering: Ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.*

I KPA står det: Behovet for næring, handel, tjenesteyting og kontor m. fl skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. Større parkeringsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.

Fra reguleringsbestemmelsene:

Det tillates maks 1 p-plass pr 50 m² BRA for kontor og forretning og maksimalt 1 p-plass pr 100 m² BRA for industri/lager.

Hvis vi tar utgangspunkt i 1 p pr 100 m² BRA får vi 50 p-plasser som er ca antallet tilgjengelig på overflateparkeringen.

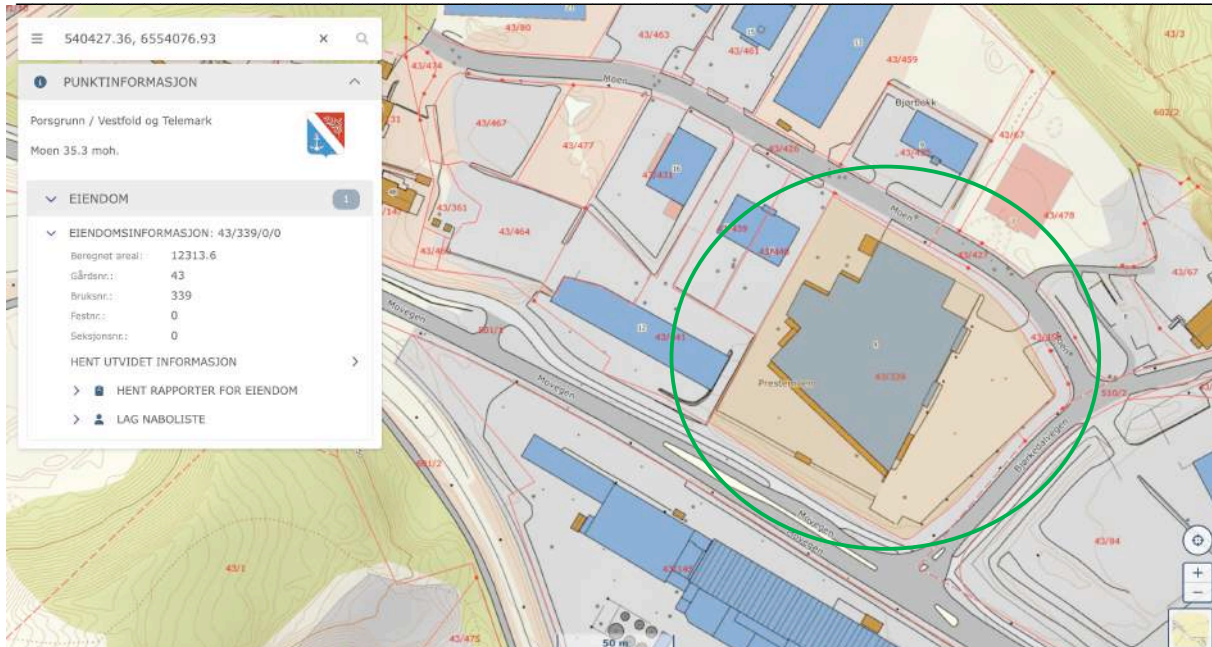
BYA inkl parkering:

$50 \times 18(900) + 5054/12313,3 = 5954/12000 = 49,6\%$.

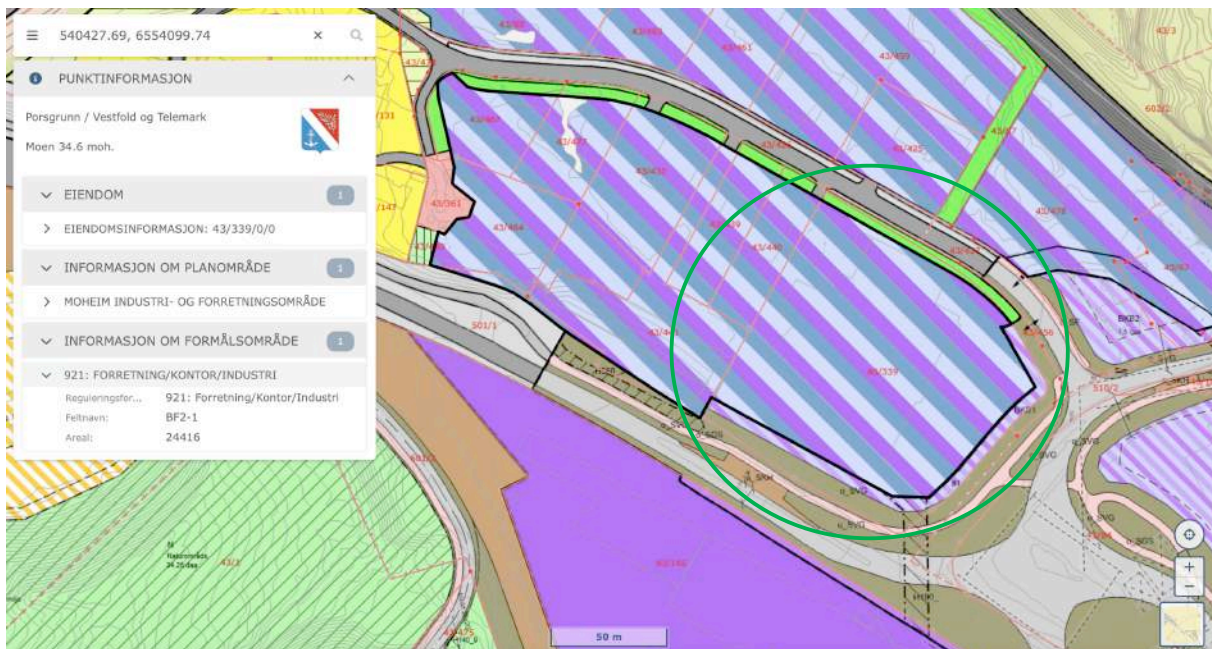
Se under aktuelle planer/tegninger:

NB:

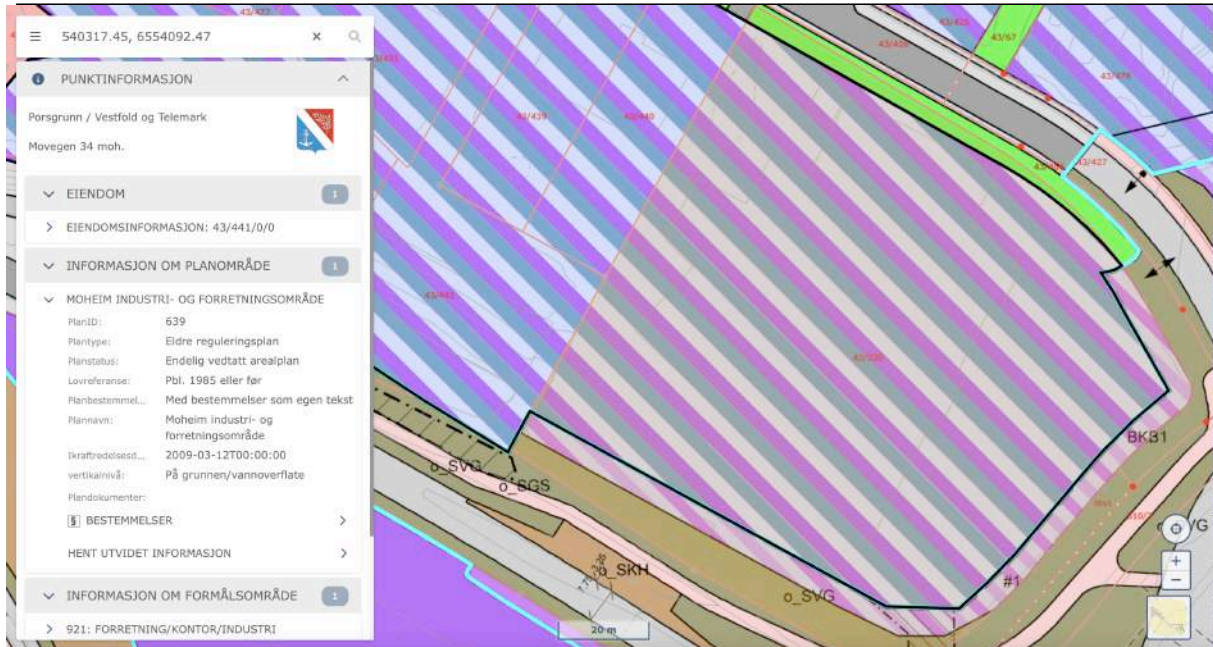
Rundkjøring og G/S- vei er ikke innlagt på helt nytt tegningsgrunnlag mottatt fra Ambitia. Vi ber om mulig om en oversending av dette som dwg/SOSI.



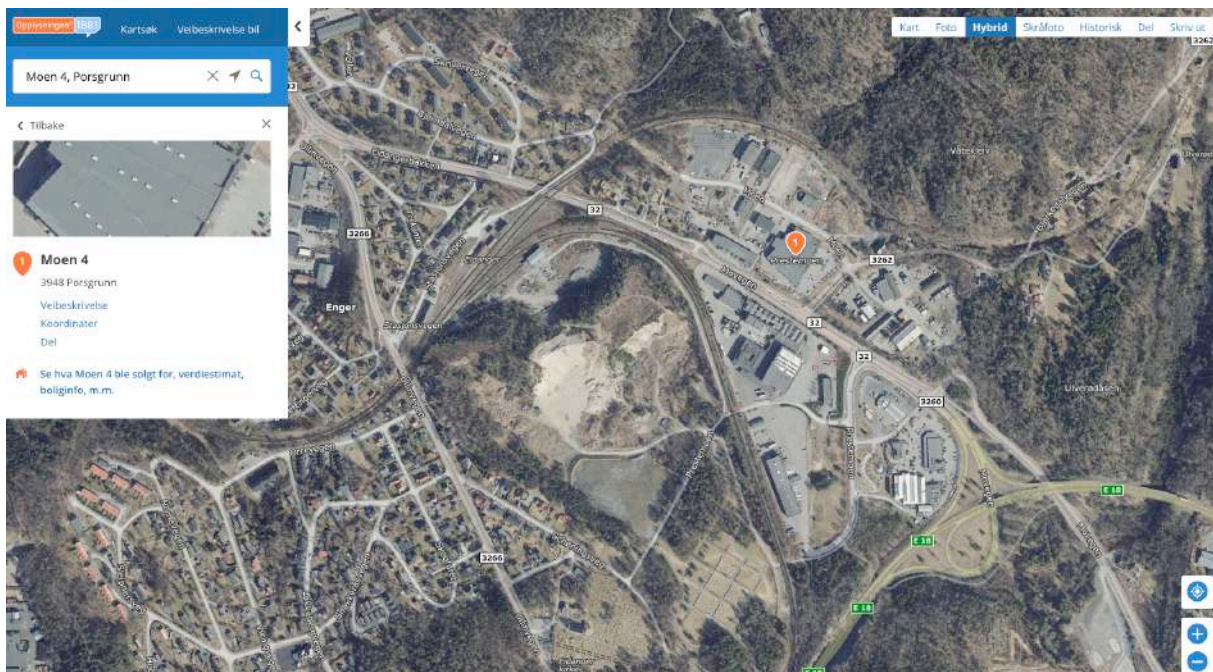
Ill 02: Eiendomskart – eiendomsareal 12 313,6 m². Dette er beskåret for å bygge rundkjøring og GS-vei forbi eiendommen.



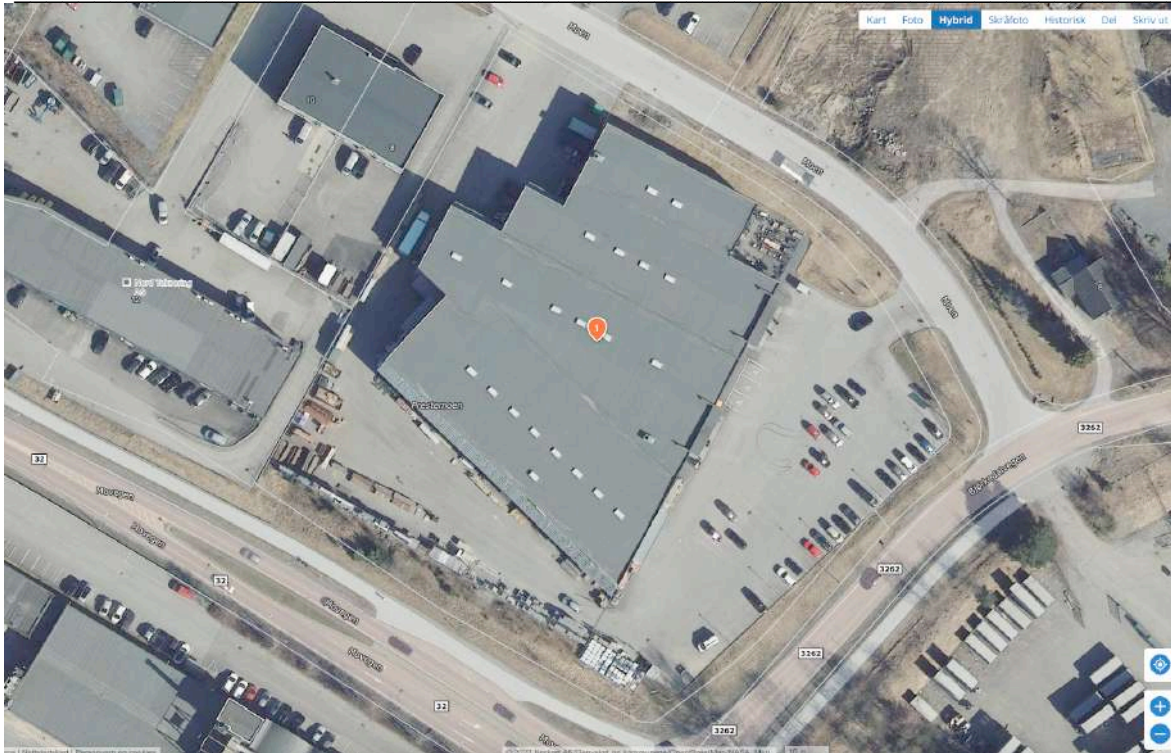
Ill 03: Gjeldende reguleringsplan. Eiendommen benevnes som del av BF-2 og er regulert til Forretning/Kontor/Industri. Areal regulert til formålet F/K/I er ca 12 000 m².



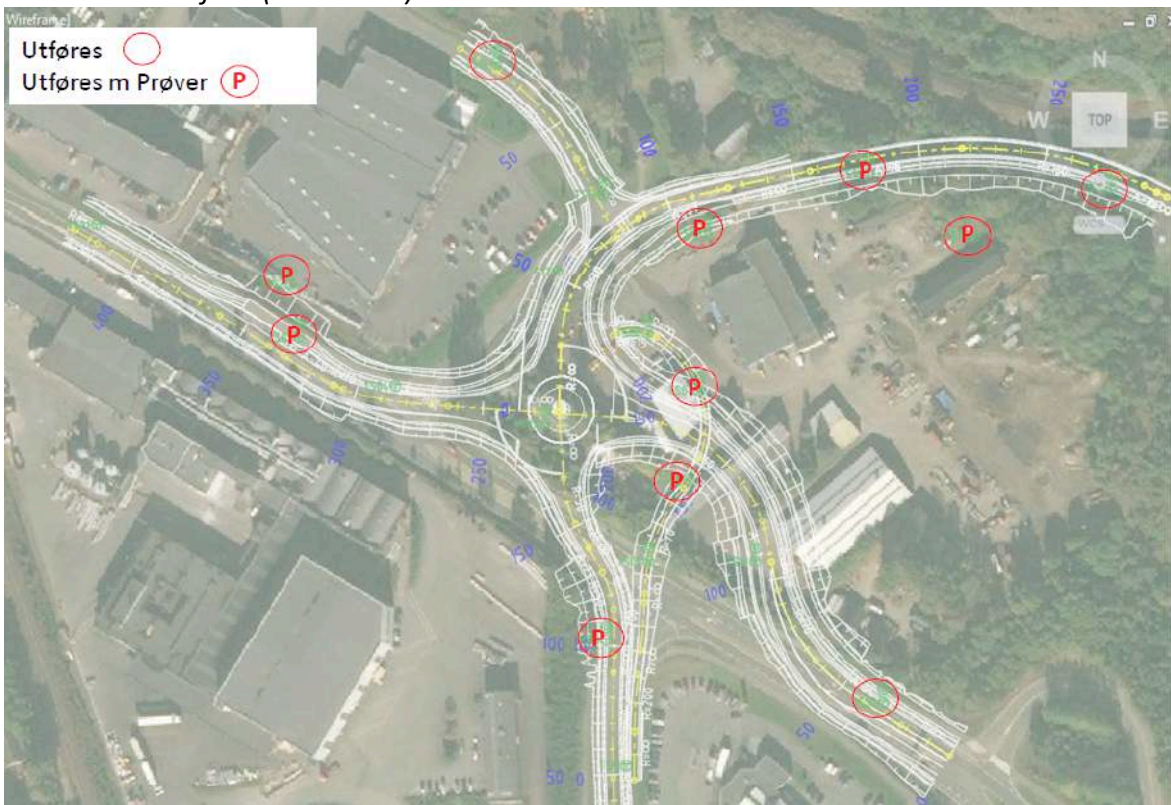
Ill 04: Gjeldende reguleringsplan. Eiendommen benevnes som del av BF-2 og er regulert til Forretning/Kontor/Industri. Areal regulert til formålet F/K/I er ca 12 000 m².



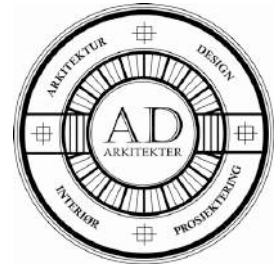
Ill 05: Oversiktsfoto (kilde 1881)



III 06: Oversiktsfoto (kilde 1881)



III 07: Plan for ny rundkjøring og GS-vei som er under utførelse.



Vurderinger:

Formål: Forretning/kontor/kaldtlager: OK

Utnytting: Reguleringsplanens BYA maks 45 % evurderes som lavt for en slik plan. Med 50 plasser får vi BYA 49,6 %. Dette er for høyt i forhold til kravet og krever dispensasjon eller reguleringsendring.

Med vennlig hilsen

Tor Børrestad
Daglig leder/arkitekt
AD Arkitekter AS

Terje Tollefsen
Sivilarkitekt MNAL/byplanlegger
AD Arkitekter AS

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser.