



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Børve Borchsenius Arkitekter As
Berit Margrete Iversen

Deres ref.

Vår ref.

Dato

23/23697 - 9

15.04.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
261/24	Utvalg for miljø og byutvikling

Vedtatt endring av plan for Østre Porsgrunn Kirke mm - planid 377

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Østre Porsgrunn Kirke med kirkegård m.m.» (planID 377). Endringen gjelder reguleringsplan vedtatt 18.06.2020.

Referanser i saken

[Plandokumenter sendt på høring](#)

Bakgrunn

Gjeldende plan ble utarbeidet i 2013 og tok med seg eksisterende boligområder blant annet for å legge til rette for «mulig utvikling innenfor eksisterende bygningsmiljø mellom Gamlevegen og Sommervegen».

Hensikten med endringen er å få tilpasset bestemmelsene slik at eiendom med gbnr. 200/706 (del av område BF5) kan utvikles. Enkelte bestemmelser i gjeldende reguleringsplan anses som motstridene og gir rom for tolking, noe som vanskeliggjør utvikling av boligeiendommen.

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

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:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

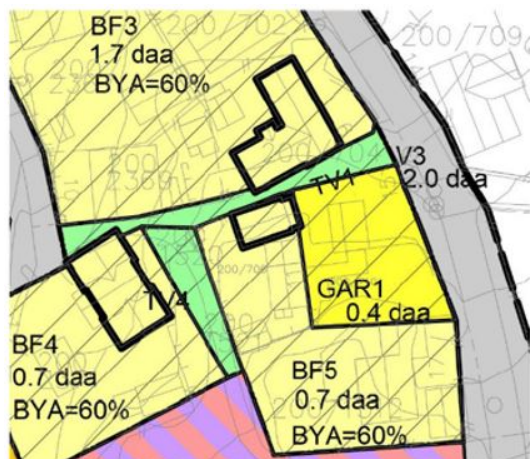
vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til utvalg for miljø og byutvikling.

Beskrivelse av forslag til planendring

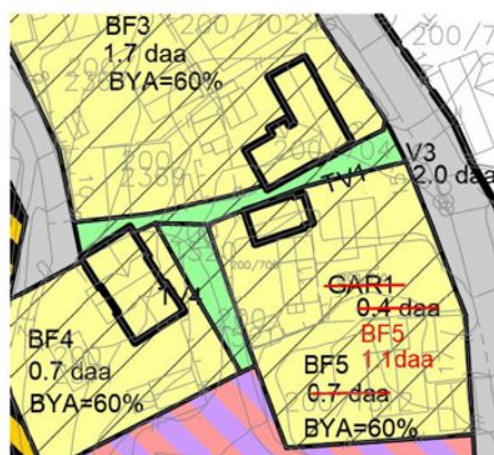
Plankartet viser ikke byggegrenser for boligformålet, men gjeldende bestemmelser setter eksisterende fasadeliv som byggegrense. Dette betyr at utbygging av bl.a. felt BF5 begrenses fordi det ikke tillates å bygge utover eksisterende fasadeliv. Gjeldende bestemmelser om byggegrense anses derfor motstridende til intensjonen om utvikling av boligområdet med høy utnyttelsesgrad på 60% BYA, 200 m² BYA.

For å sikre utvikling av boligområdet BF5, i tråd med hva dagens plan gir rom for, foreslås det en presisering av planbestemmelsene punkt 2.1. slik at formålsgrensen gjelder som byggegrense mot turveg for område BF5.

Det foreslås også endring av formål GAR1 (Boligbebyggelse Garasjeanlegg) til BF5 (Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse) slik at grensejustering mellom eiendommer i dette området kan foretas innenfor samme formål. Denne endringen vil også muliggjøre sammenføring av eiendommene Gamlevegen 11 (gbnr. 200/706, del av område BF5) og Gamleveien 15 (gbnr. 200/710, område GAR1). Endringen gjelder både plankart og bestemmelser til formål GAR1 punkt 3.2.



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

Saken sendt til uttalelse

Endringsforslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 05.03.2024, med svarfrist 27.03.2024. I tillegg ble den annonsert på kommunens nettsider.

Det ble mottatt 4 uttalelser til planforslaget:

Lede, datert 07.03.2024

Lede uttaler at de har elektriske anlegg (høyspenningskabler) innenfor planområdet. Normalt sett kan det iverksettes tiltak (inkl. planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Videre er det viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Lede viser også til mulig behov for ny nettstasjon for å sikre strøm til ny bebyggelse og om kostnader knyttet til strømforsyning.

Rådmannens vurdering: Forslagsstiller er orientert om elektriske anlegg innenfor planområdet.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 14.03.2024

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

Rådmannens vurdering: Tas til orientering.

Telemark fylkeskommune, datert 21.03.2024

Telemark fylkeskommune har ingen innvendig mot at området GAR1 blir inkorporert under området BF5.

Når det gjelder bestemmelser om tilpasning mener Telemark fylkeskommune at det vil være uheldig å fjerne setning «Nybygg skal settes opp slik at det inngår som en naturlig del av den opprinnelige bygningsstrukturen». De mener at setningen om tilbygg og nybygg bør stå slik den er formulert i eksisterende plan. Hensyn bak disse setningene er en intensjon om å opprettholde og bevare miljøet slik det fremstår i dag, og hindre at eldre bygg og kulturmiljø blir forringet av nybygg som bryter med områdets karakter, struktur og volum.

Rådmannens vurdering: Fylkeskommunens vurderinger og anbefalinger tas til etterretning. Dette betyr at setningen «Nybygg skal settes opp slik at det inngår som en naturlig del av den opprinnelige bygningsstrukturen.» videreføres. Videre beholdes setningen «Det kan tillates tilbygg og nybygg ...» slik den er formulert i gjeldende plan.

Fortidsminneforeningen Telemark, datert 26.03.2024

Fortidsminneforeningen Telemark påpeker at bestemmelser om tilpasning ikke tar med krav om terrengbearbeidelse, og ser det som en svakhet i bestemmelsene når det gjelder ivaretagelse og utvikling av rommene mellom byggene i et verneverdig område.

De påpeker at bestemmelsene sier heller ingenting om valg av materialer på terreng, og vil påpeke at det bør tilføyes en bestemmelse som sier noe for å unngå at det i fremtiden resulterer i asfaltering av uteområder.

De viser også til terrengopparbeiding ved etablering av garasje innenfor GAR1 som har fått en opparbeidet nivåforskjell fremfor et jevnt og sammenhengende fall, og mener at området ikke er godt nok tilpasset i et verneverdig kulturmiljø.

Rådmannens vurdering: Gjeldende bestemmelser stiller krav til landskapsplan som skal bl.a. vise terrengbehandling og belegg. I tillegg ligger områdene med boligbebyggelse innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, hvor intensjonen er å bevare miljøet helhetlig. Rådmannen vurderer derfor at gjeldende bestemmelser styrer utvikling av området i tilstrekkelig grad.

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

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

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Gjeldende reguleringsplan åpner for en mulig utvikling innenfor eksisterende bygningsmiljø, og presisering av bestemmelser om byggegrenser i BF5 vil muliggjøre utvikling av eiendommene.

Videre har rådmannen ingen innvending mot at området GAR1 innlemmes i BF5. Intensjonen med GAR1 har vært å etablere felles garasjeanlegg. Det har ikke vært interesse fra naboer om å benytte seg av muligheten til å kjøpe en garasjeplass på området GAR1, da disse har etablert parkering på egen grunn. På grunn av dette anses behovet for GAR1 ikke lengre relevant.

Konklusjon

Rådmannen vedtar planendringen slik den fremgår av saken.

Med hilsen

Marius B. Lid
avdelingsleder

Maja Mercina Abburu
arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Berit Margrete Iversen Gamlevegen 11 3922 PORSGRUNN

Vedlegg

- 01 Høringsbrev 05-03-2024
- 02 Forenklet planbeskrivelse 01-03-2024
- 03 Kart som viser endringen 01-03-2024
- 04 Forslag til endret plankart 01-03-2024
- 05 Forslag til endrede bestemmelser 12-04-2024
- 06 Gjeldende plankart vedtatt 18-06-2020
- 07 Gjeldende Bestemmelser vedtatt 18-06-2020
- 08 Innkomne merknader samlet