

## Saksprotokoll

### Gamle Urædd og Beha-kvartalet - prinsippavklaring om endring av arealformål

---

Arkivsak-dok.	20/10621
Saksbehandler	Hans Magnus Kåsi Kristensen

---

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Formannskapet	31.03.2022	19/22

---

#### Rådmannens innstilling:

Hensikten med områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn er å legge til rette for et knutepunkt med gode løsninger for transport og mobilitet, attraktive byrom, sentrumsnære boliger og høy tetthet av arbeidsplasser. En slik utvikling avhenger av å kunne avvike fra avsatt formål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Det kan vurderes arealformål som bygger opp under knutepunktet i området Gamle Urædd – Beha-kvartalet, med avgrensning illustrert i vedlegg 1. Det inkluderer formålene forretninger, tjenesteyting (inkl. helserelatert virksomhet), boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

#### Formannskapet har behandlet saken i møte 31.03.2022 sak 19/22

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### Formannskapetets vedtak/innstilling

Hensikten med områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn er å legge til rette for et knutepunkt med gode løsninger for transport og mobilitet, attraktive byrom, sentrumsnære boliger og høy tetthet av arbeidsplasser. En slik utvikling avhenger av å kunne avvike fra avsatt formål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Det kan vurderes arealformål som bygger opp under knutepunktet i området Gamle Urædd – Beha-kvartalet, med avgrensning illustrert i vedlegg 1. Det inkluderer formålene forretninger, tjenesteyting (inkl. helserelatert virksomhet), boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med nødvendig grøntareal til bebyggelsen.



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	20/10621-42
Saksbehandler	Hans Magnus Kåsi Kristensen
Saksgang	Møtedato
Formannskapet	31.03.2022

---

## Gamle Urædd og Beha-kvartalet - prinsippavklaring om endring av arealformål

### Rådmannens innstilling:

Hensikten med områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn er å legge til rette for et knutepunkt med gode løsninger for transport og mobilitet, attraktive byrom, sentrumsnære boliger og høy tetthet av arbeidsplasser. En slik utvikling avhenger av å kunne avvike fra avsatt formål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Det kan vurderes arealformål som bygger opp under knutepunktet i området Gamle Urædd – Beha-kvartalet, med avgrensning illustrert i vedlegg 1. Det inkluderer formålene forretninger, tjenesteyting (inkl. helserelatert virksomhet), boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

### Vedlegg

1. Kart med avgrensning
2. Anmodning fra Beha-Kvartalet Eiendom AS, datert 01.12.2021
3. Reg.plankart for Fylkesveg 32 (planID 244), vedtatt 04.04.2013
4. Reg.plankart for Løvenskioldsgate/Vallermyrvegen (Beha-området) (planID 339), vedtatt 29.03.2001

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Porsgrunn kommune

**Plankonsulent:** Norconsult

### Bakgrunn

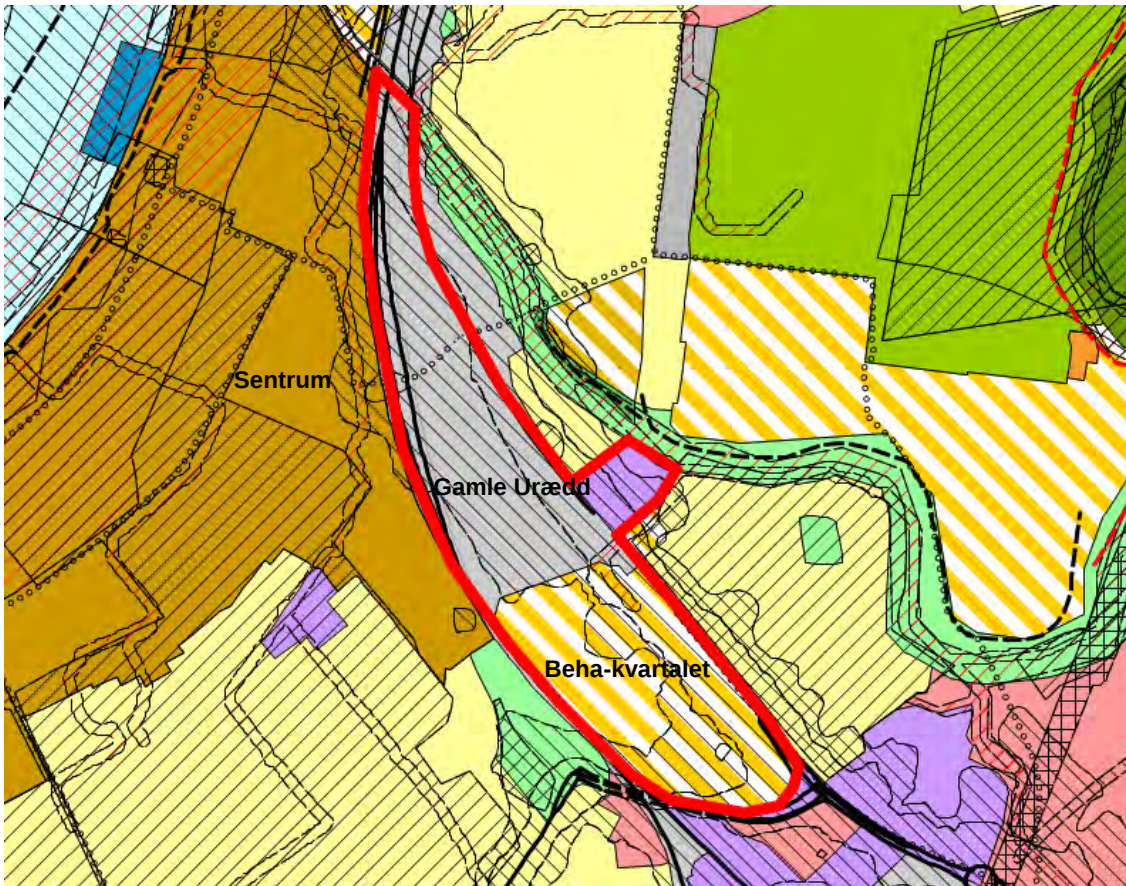
I august 2021 ble det varslet oppstart, og forslag til planprogram for områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn ble sendt på høring. Planprogrammet ble fastsatt i Utvalg for miljø og byutvikling den 7. desember 2021 i sak 77/21.

Det viktigste og mest sentrale utbyggingsområdet innenfor planavgrensningen ligger mellom eksisterende togspor og fylkesveg 32, nær Porsgrunn stasjon, som vist i vedlegg 1. Innenfor dette området er det ønskelig å vurdere arealformål som bygger opp under knutepunktet. Utfordringen er at formål som bygger opp under slik bruk vil være i strid med kommuneplanens arealdel (KPA).

### Gjeldende planer for området Gamle Urædd – Beha-kvartalet

Gamle Urædd er i gjeldende KPA avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, mens Beha-kvartalet er avsatt til kombinert formål for næringsbebyggelse og forretninger.

På reguleringsplannivå omfattes området i hovedsak av reguleringsplan for Fylkesveg 32 og reguleringsplan for Løvenskioldsgate/Vallermyrvegen (Beha-området), der de sentrale arealene er regulert til henholdsvis samferdsel/teknisk infrastruktur og forretning/kontor/industri.



Avgrensning (med tykk rød strek) av området der det er ønskelig å legge til rette for formål i strid med gjeldende KPA.

### Parallell planprosess for Beha-kvartalet

Det er også igangsatt planarbeid for en privat detaljreguleringsplan for Beha-kvartalet, med planprogram fastsatt i Utvalg for miljø og byutvikling den 23.11.2021 i sak 71/21. De ønsker i likhet med kommunen å vurdere arealformål som bygger opp under knutepunktet, deriblant hotell, forretning og tjenesteyting med hovedvekt på helse relatert virksomhet (se vedlegg 2 med anmodning om prinsippavklaring). Prinsippavklaringen for områdereguleringsplanen vil dermed også støtte opp under arbeidet med detaljreguleringsplanen.

### **Rådmannens vurdering**

Ifølge vedtatt planprogram for områdereguleringsplanen er det et mål at det ferdig utbygde planområdet framstår som en utvidelse av dagens sentrumsområde med et variert tjenestetilbud, og at bysentrum knyttes tettere sammen med skole, idretts- og universitetsområdet på Kjølnes.

Det å åpne for utbygging og fortetting i det avgrensede området er i tråd med sentrale myndigheters forventninger til kommunal og regional planlegging i Nasjonal transportplan 2022-2033. Under punktet om byvekstavtaler kommer det fram at regjeringen forventer at det planlegges for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder med fortetting i og rundt knutepunkter. Dette reduserer transportbehovet og er viktig for å oppnå avtalenes mål om nullvekst i persontransport med bil i de største byområdene. Videre trekkes det fram at en sentral lokalisering av arbeidsplasser og virksomheter bidrar i samme retning.

For å oppnå ønsket utvikling i området er man avhengig av at det åpnes for å vurdere alle relevante formål, herunder forretninger, tjenesteyting (inkl. helse relatert virksomhet), boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med nødvendig grøntareal til bebyggelsen. I videre planarbeid er det hensiktsmessig å kunne vurdere både rene formål som nevnt ovenfor eller kombinert formål av disse, samt mulighet for sentrumsformål (sentrumsformål innbefatter alle de ovennevnte formålene).

Det følger av bestemmelsene til KPA pkt. 2.1.4.1 at det i områder vist som sentrumsformål skal være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan, og at første etasje skal ha fasader som åpner seg mot uterommene de skal samspille med. Rådmannen mener at utredninger i videre planarbeid må vise hvor stor del av området som egner seg for rent sentrumsformål.

I hvilken grad de ovennevnte formålene egner seg i hele området må utredes i videre planarbeid. Blant annet er det kjent at deler av området er utsatt for støy og dårlig luftkvalitet, noe som kan være utfordrende med tanke på boligbebyggelse. Det er likevel ønskelig at dette kan vurderes nærmere på bakgrunn av områdets størrelse og sentrale beliggenhet.

Området har i dag en god del helsereelatert virksomhet, blant annet røntgensenter, tannklinikk og vaksinesenter. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan av eldre dato, men vil ved ny regulering falle inn under formålet offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er ikke tillatt etter gjeldende KPA. På bakgrunn av dette, samt områdets sentrale plassering tett på kollektivknutepunktet, er det etter Rådmannens vurdering riktig å kunne vurdere tjenesteyting.

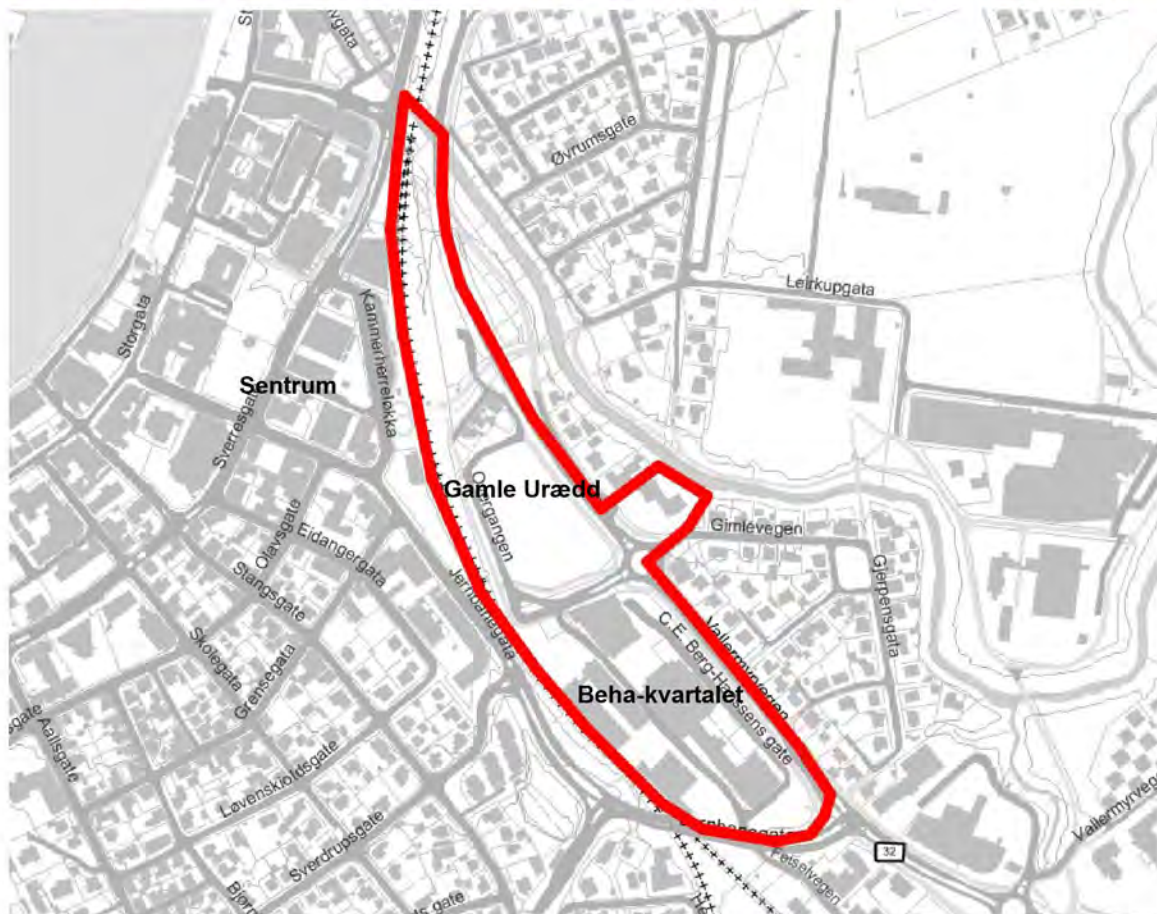
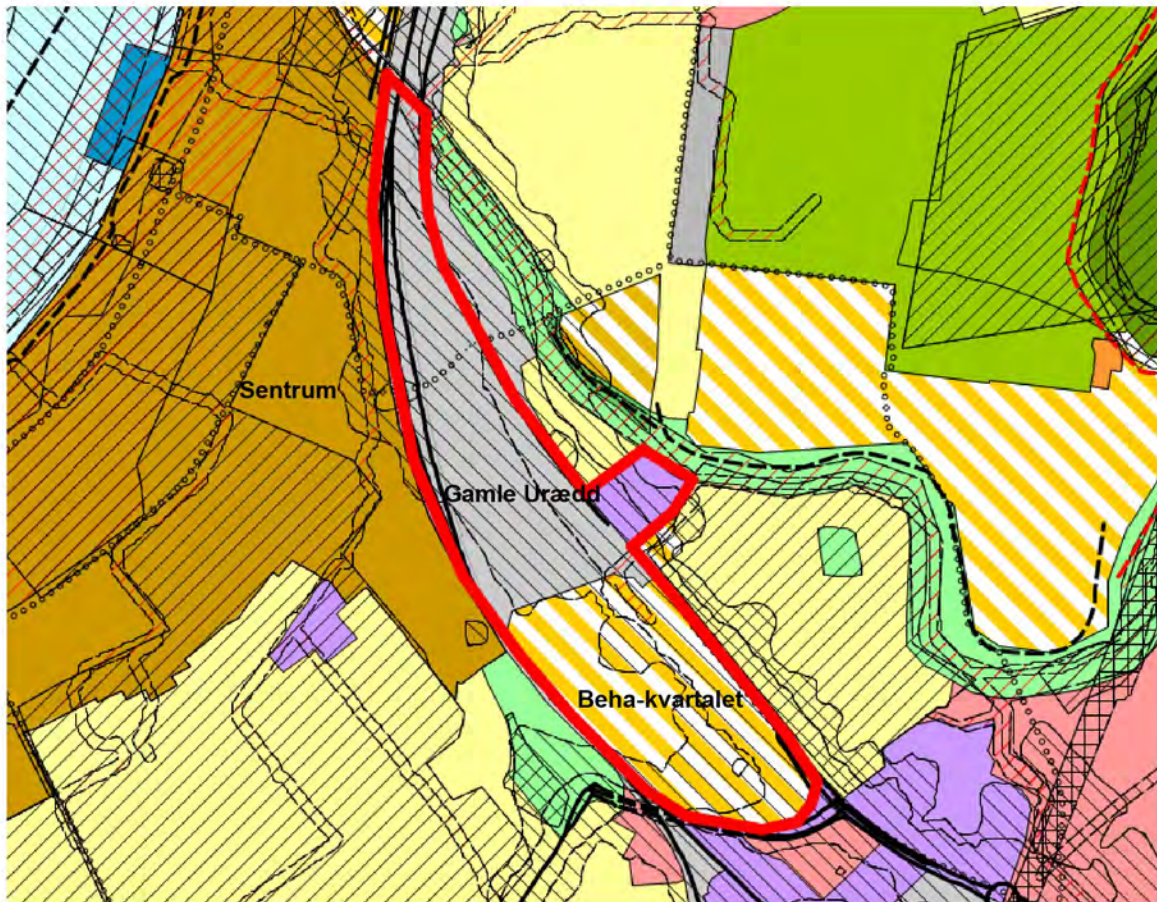
Slik Rådmannen ser det blir nødvendig fleksibilitet for videre planarbeid sikret ved å åpne for vurdering av alle de ovennevnte formålene. Det å lokalisere og kombinere disse på en hensiktsmessig måte blir viktig for å oppnå både ønsket byliv, høy utnyttelse, attraktive møteplasser og gode koblinger i området.

### **Konklusjon**

Det kan vurderes arealformål som bygger opp under knutepunktet i området Gamle Urædd – Beha-kvartalet, med avgrensning illustrert i vedlegg 1. Det inkluderer formålene forretninger, tjenesteyting (inkl. helsereelatert virksomhet), boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Hvilke konkrete formål som egner seg i det definerte området må vises gjennom utredninger i videre planarbeid.

Vedlegg 1.



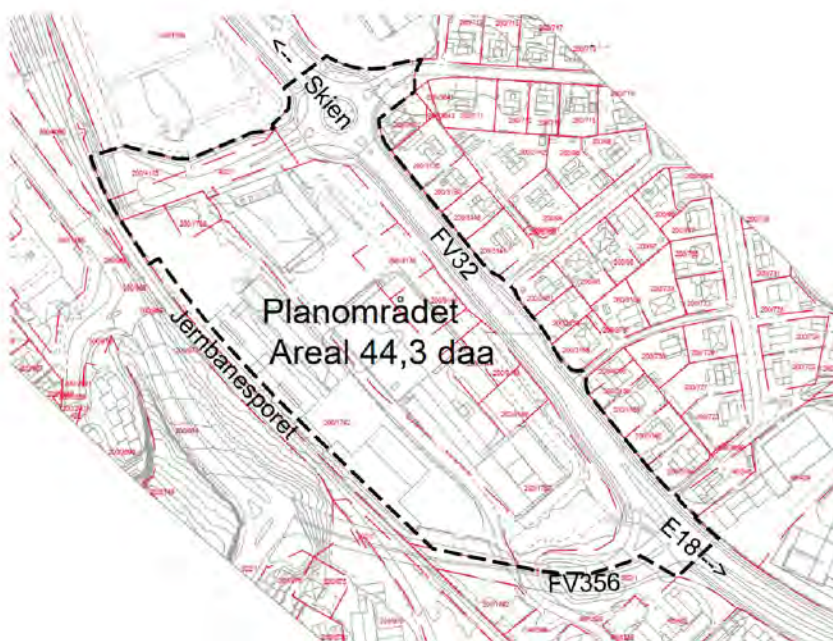
Porsgrunn kommune  
v/ Formannskapet  
postmottak@porsgrunn.kommune.no

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	DATO
Beha-Kvartalet Eiendom AS	10222330	Siv Wiersdalen 01.12.2021

## Forespørsel om prinsippavklaring på arealbruksformål i kommuneplanens arealdel

På vegne av Beha-Kvartalet Eiendom AS forespørres det om å gjøre en endring av arealbruksformål ved Beha-Kvartalet gjennom en politisk prinsippavklaring i Formannskapet.

Arealet forespørselen dreier seg om ligger innenfor varslet planavgrensning til detaljreguleringsplan Beha-kvartalet planID 398, gbnr 402/1, gbnr 501/2, gbnr 501/1, gbnr 502/1, gbnr 200/1787, gbnr 200/1792, gbnr 200/3138, gbnr 200/3141, gbnr 200/3144, gbnr 200/1788, gbnr 200/3149 og gbnr 200/4135.



Figur 1: Planavgrensning, reguleringsplanforslag

07.juli 2021 ble det gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune, der konseptet for utvikling av området ble presentert. Hensikten med planen er å legge til rette for revitalisering og økt utnyttelse av Beha-Kvartalet, med etablering av helse-, hotell- og næringsbygg. Boligformål blir vurdert i planarbeidet.

**Sweco**  
Siv Wiersdalen  
Senior rådgiver plan og landskap  
Siv.wiersdalen@sweco.no  
Mobil 47 93204564

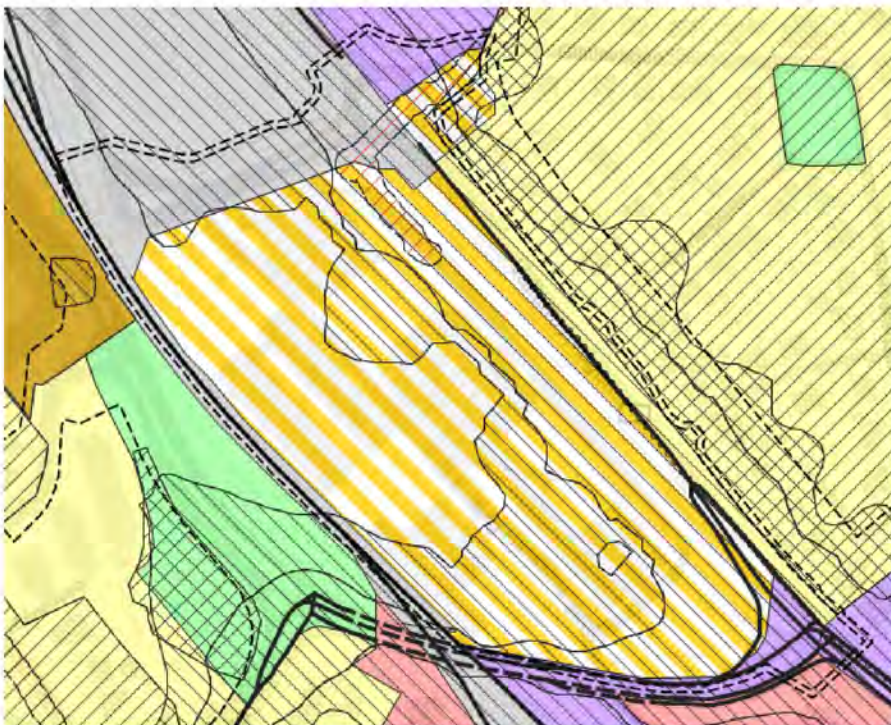
Storgata 136  
NO 3915 Porsgrunn  
Norway  
Telefon +47 35 56 95 00  
www.sweco.no

Sweco Norge AS  
Organisasjonsnr. 967032271  
Hovedkontor: Oslo

Beha-Kvartalet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse og forretninger. De ønskede formålene tjenesteyting (helsesenter) og bolig vurderes til å være i strid med formålet i kommuneplanens arealdel. Utdrag fra referat fra oppstartsmøtet viser at kommunens administrasjon vektlegger at det kan varsles planoppstart, men med forbehold om at saken betinger en prinsippavklaring i Formannskapet.

Gjeldende kommuneplanens arealdel avsetter området til følgende formål:

- 1800 Kombinert bebyggelse og anlegg (stripet gul/hvit)
  - K10: Næringsbebyggelse/Forretninger
- 1300 Framtidig Næring (lilla)
- 1110 Boligbebyggelse (lys gul)



Figur 2: Gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med detaljregulering av Beha-kvartalet har det blitt utarbeidet et planprogram. Planprogrammet har redegjort for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede. Det aktuelle utredningsalternativet legger opp til at området kan utvikles med hotell, forretning og tjenesteyting, i hovedsak rettet mot helsetjenester. Det ønskes lagt til rette for en fleksibilitet i arealbruken, der alle arealbruksformål som ligger under «Sentrumsformål» ønskes vurdert. Boliger i form av leiligheter eller hybler vil også bli inkludert i utredningene.

23.11.21 behandlet Utvalg for miljø og byutvikling fastsetting av planprogram for detaljreguleringsplanen for Beha-kvartalet. Rådmannen vurderer at planprogrammet er tilstrekkelig bearbeidet som grunnlag for det videre planarbeidet, og innstiller på at det kan fastsettes. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt av Utvalget for miljø og byutvikling.

Helt konkret bes det om følgende endring i kommuneplanens arealdel:

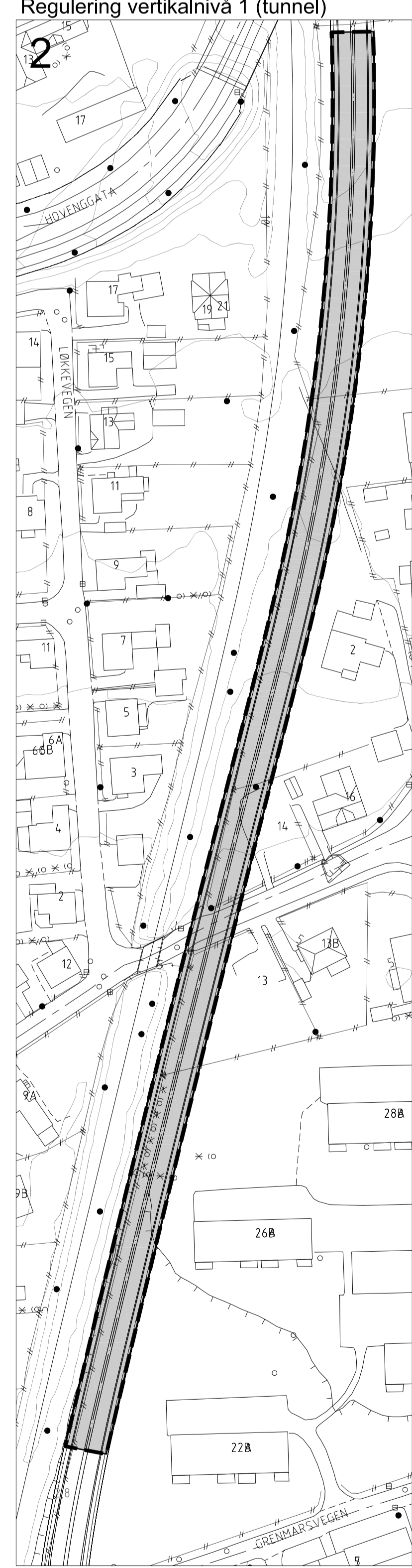
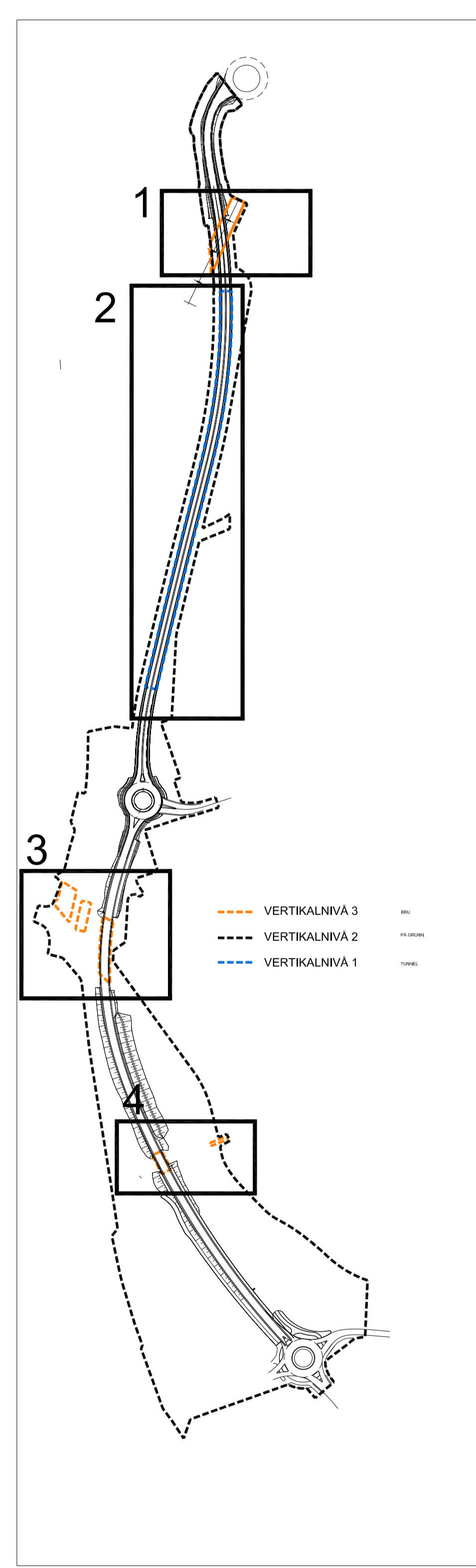
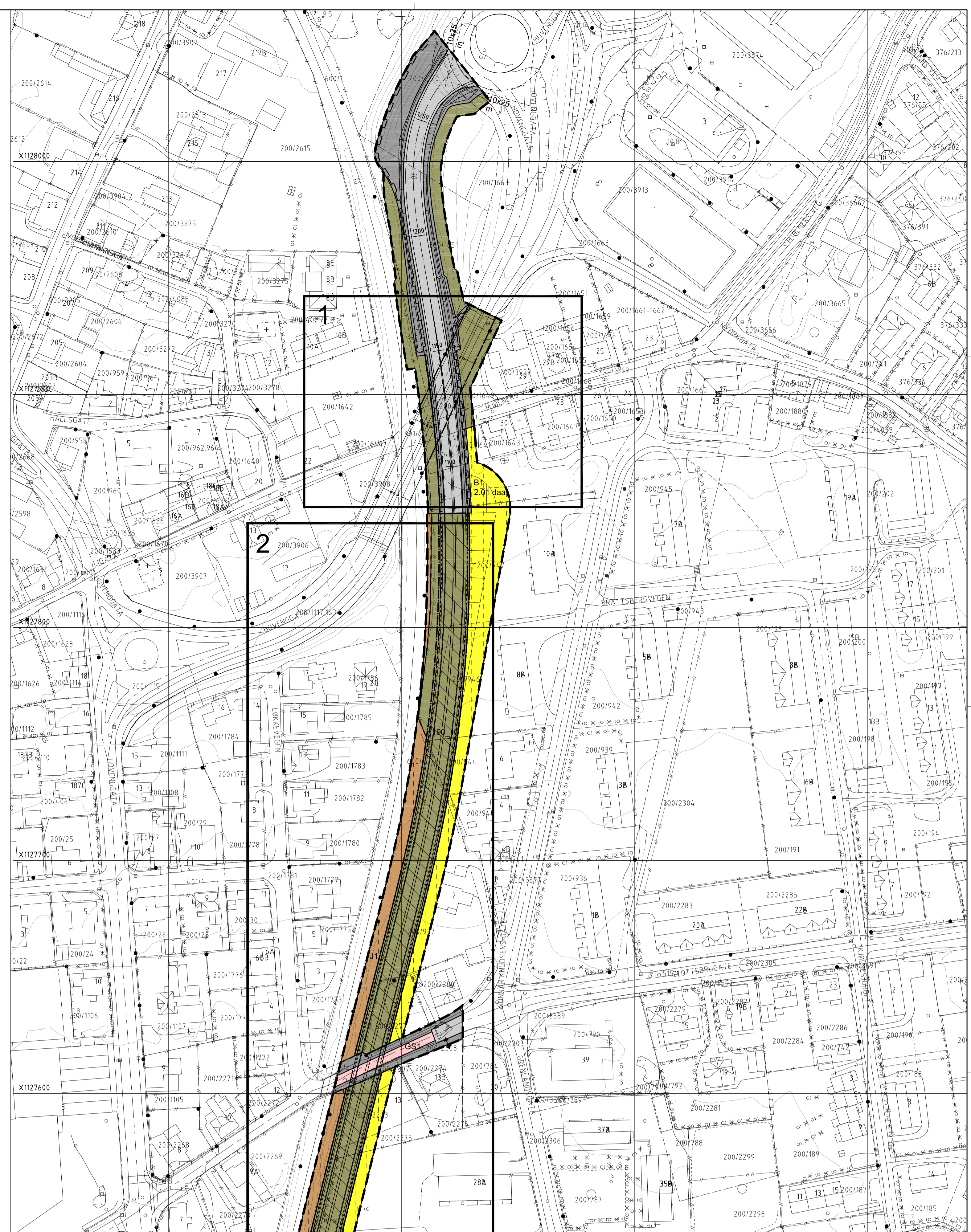
Areal innenfor markerte avgrensning på kartutsnitt figur 1 og 2, omdisponeres fra eksisterende arealbruksformål til sentrumsformål.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS

Siv Wiersdalen

Senior rådgiver plan og landskap



**TEGNFORKLARING**

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**

- B Bollebyggetype
- BK Bollekontor

**2. SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- SF Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjerveveg
- Forsau
- Gang/sykkelveg
- Armen veggrunn-teknisk anlegg
- Armen veggrunn-grøntareal
- Trasse for jernbane

**3. GRØNNSTRUKTUR**

- N Naturområde
- FRI Frikorridor
- P Park

**6. BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG**

- NSV Naturområde i sjø og vassdrag

**PBL § 12-6 HENSIVSSONER**

- S11-d a, b) Skilingssoner
- Andre skilingssoner (H190\_)
- S11-d a, b) Farsoner
- Flomfare (H20\_)
- S11-d c) Sone med angitt særlig hensyn
- Bevaring naturmiljø (H50\_)
- Bevaring kulturmiljø (H30\_)
- S11-d e) Gjennomfaringssoner
- S11-d f) Sone for utøvelse planlegging (H10\_)
- S11-d f) Sone for utøvelse regulering (H10\_)
- Gjeldende reguleringsplan skal fortsette (PLAND\_)

**PBL § 12-7 OMRÅDE BESTEMMELSER**

- Anlegg og riggområde

**LINJESYMBOLER**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for skilingssoner
- Grense for angitt hensivssone
- Grense for gjennomfaringssoner
- Grense for bestemmelser
- Byggingrense
- Regulert sentertilgrense
- Flomfare
- Byggingrense som funksjonell fjern
- Regulert statusgrense
- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Ekskluderende tre som skal bevares

**ILLUSTRASJONER**

- Tuett

**REGULERING AV PLANEN**

Basert på: Forslag til plan og kommunalteknisk forslag  
 S11-d a, b) Skilingssoner  
 S11-d a, b) Farsoner  
 S11-d c) Sone med angitt særlig hensyn  
 S11-d e) Gjennomfaringssoner  
 S11-d f) Sone for utøvelse planlegging (H10\_)

**REGULERING AV PLANEN**

Basert på: Forslag til plan og kommunalteknisk forslag  
 S11-d a, b) Skilingssoner  
 S11-d a, b) Farsoner  
 S11-d c) Sone med angitt særlig hensyn  
 S11-d e) Gjennomfaringssoner  
 S11-d f) Sone for utøvelse planlegging (H10\_)

**PBL § 12-7 OMRÅDE BESTEMMELSER**

Anlegg og riggområde

**Detaljregulering for Fv. 32 Gimlevegen - Augestadvegen**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

**Porsgrunn kommune** **3B2**

Rev: Dato: Tittel: Sign:

A 16.04.2013 Planarkendret R1, bystyret vedtatt 04.04.2013, sak 32/13

Saksbehandler / Sig. PBL § 12/1	Dato:	Sak:	Planens utarbeidet av:
Kommunerådets utvalg	10.05.2011	4912	asplan viak
1. g. beh. Utvalg for plan og kommunalteknikk	18.09.2012	16/13	Prosjektleder: Tregner av: DB
Utvalg for offentlig utværing / kommunalteknikk	07.12.12/27.01.13	32/13	Prosjektleder: Tregner av: DB
2. g. beh. Utvalg for plan og kommunalteknikk	02.04.2013	5298/02	Prosjektleder: Tregner av: DB
Bystyrets vedtak:	04.04.2013	32/13	Prosjektleder: Tregner av: DB
Kommunerådets utvalg	15.04.2013	30.11.2012	R01_AIL382
Saksnr.:	ANR:	PlanID (www.geosw.no/plan)	Kon. saknummer:
244			Johel Låm



127 200  
127 200

### TEGNFORKLARING

**PBL § 25 REGULERINGSMÅL**

**1 BYGGEOMRÅDER**

- FORRETNING, KONTOR
- FORRETNING, KONTOR / INDUSTRI

**2 LANDBRUKSOMRÅDER**

**3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU
- TRÅBATT

**4 FRIOMRÅDER**

**5 FAREOMRÅDER**

**6 SPESIALOMRÅDER**

- FRISIKT

**7 FELLESONRÅDER**

- FELLES PARKERING, AVKJØRSEL
- FELLES GANGVEG

**8 FORNYELSEOMRÅDER**

**STREKSYMBOLER M.V.**

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- PÅBUDT PLOSSERING BYGGELINJE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS- GRENSE SOM OPPHEVES ANNEN BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGT BYGG
- OMRIS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL RIVES

gaa = dekar (1000m<sup>2</sup>)  
Ekvidistanse 1 m  
MÅLESTOKK 1 : 1000

0m 50m  
NORDPIL

REGULERINGSENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV LØVENSKIOLDS- GATE, VALLERMYSRVEGEN, JERNBANEGATA OG NSB "BEHACMRÅDET" alt. 1

REVISJONER			
A		07.02.1996	
B		22.04.1997	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET OPPSTARTET	SAKSNR.		
	FORVARSEL		
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.		
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET			
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK ( I EGENGODKJENNING )	SAKSNR.	02.04.98	B.I.A

PLANEN UTARBEIDET AV: PORSGRUNN, 30.11.1995

arkitektkontoret  
Berne og Borchsenius as

SAK NR. 2034.01  
TEGN NR. 100B  
SAKSBEH. K.K.

Tegnr. 1645

## Saksprotokoll

### Området ved Håndverksvegen/Feiselvegen - prinsippavklaring om endring av arealformål

---

Arkivsak-dok.	20/10621
Saksbehandler	Hans Magnus Kåsi Kristensen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Formannskapet	20.04.2023	27/23

---

Rådmannens innstilling:

**Formannskapet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 27/23**

#### **Møtebehandling**

Ingen nye forslag fremlagt

#### **Votering**

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### **Formannskapets vedtak/innstilling**

For området avgrenset av Håndverksvegen, fylkesveg 32, Bånnåsen bru og Vestfoldbanen, som vist i vedlegg 1 (felt 1), kan det vurderes formål for forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

For området avgrenset av Håndverksvegen, Herøya-sporet og Vestfoldbanen, som vist i vedlegg 1 (felt 2), kan det vurderes boligformål.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/10621-53  
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Saksgang Møtedato

Formannskapet 20.04.2023

## Området ved Håndverksvegen/Feiselvegen - prinsippavklaring om endring av arealformål

### Rådmannens innstilling:

For området avgrenset av Håndverksvegen, fylkesveg 32, Bånnåsen bru og Vestfoldbanen, som vist i vedlegg 1 (felt 1), kan det vurderes formål for forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

For området avgrenset av Håndverksvegen, Herøya-sporet og Vestfoldbanen, som vist i vedlegg 1 (felt 2), kan det vurderes boligformål.

### Vedlegg:

1. Kart med avgrensning
2. Reg.plankart for Myrene næringsområde, datert 18.06.2003
3. Reg.plankart for Del av RV 36 og RV 356 begr.av Lilleelva, Håndtverksv., Hestehavna, Bjørnhullv., Sverdrupsg. og Løvenskjoldsg, datert 27.12.1982

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Porsgrunn kommune

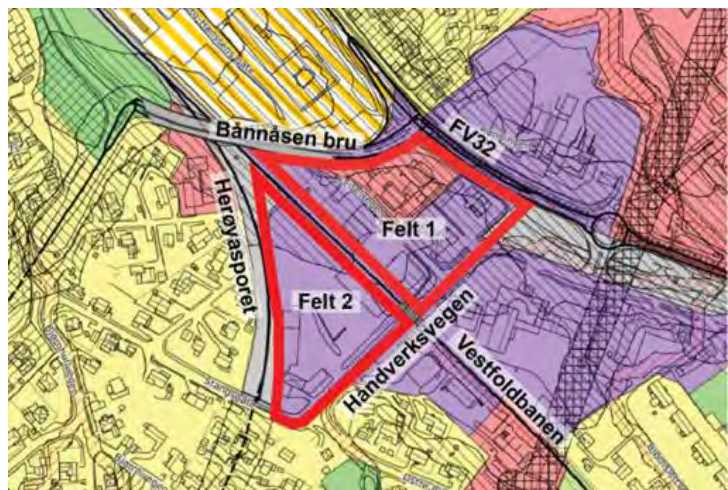
**Plankonsulent:** Norconsult

### Bakgrunn

Hensikten med områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn er å legge til rette for et knutepunkt med gode løsninger for transport og mobilitet, attraktive byrom, sentrumsnære boliger og høy tetthet av arbeidsplasser. En slik utvikling avhenger av å kunne avvike fra avsatt formål i gjeldende kommuneplanens arealdel. I sak 19/22 vedtok Formannskapet en prinsippavklaring om endring av arealformål for områdene Gamle Urædd og Beha-kvartalet.

I det videre arbeidet med planen for knutepunktet er det avdekket tilsvarende behov for avklaring i de markerte feltene sør for Bånnåsen bru, merket felt 1 og 2. Området ligger omtrent 500 meter fra dagens stasjonsområde, og har et betydelig potensial for fortetting.

På området øst for Vestfoldbanen (felt 1) vurderes en kombinasjon av forretning, kontor og tjenesteyting. På området vest for Vestfoldbanen (felt 2) er det ønskelig å legge til rette for boligbebyggelse.



### Gjeldende planer for området, jf. vedlegg 1

I gjeldende kommuneplanens arealdel er felt 1 avsatt til næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, mens felt 2 i sin helhet er avsatt til næringsbebyggelse.

På reguleringsplannivå omfattes felt 1 av reguleringsplan for *Myrene næringsområde*. Reguleringsplan for *Del av RV 36 og RV 356 begr. av Lilleelva, Håndverksv., Hestehavna, Bjørnhullv., Sverdrupsg. og Løvenskjoldsgt.* er gjeldende for felt 2.

De gjeldende reguleringsplanene åpner for forretning, kontor, industri, offentlig bebyggelse og allmennyttig forsamlingslokale på felt 1 (se utsnitt fra plankartet), og industri, lager og verksted på felt 2.

Det innebærer at det gjennom reguleringsplanen er åpnet for de ønskede formålene i felt 1, men formålene er knyttet til dagens eiendomsstruktur, som vist på kartutsnittet.



### Krav om detaljregulering

I områdereguleringensplanen foreslås det å stille krav om detaljregulering for både felt 1 og 2.

### **Rådmannens vurdering**

Dagens arealbruk i felt 1 faller inn under formålene forretning, kontor og tjenesteyting. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og ønskes videreført, men er i strid med kommuneplanens arealdel som ikke tillater forretning. Feltet er i dag delt inn i ett område for næring, og ett for offentlig eller privat tjenesteyting. For å utvikle området på en helhetlig måte er det behov for en større grad av fleksibilitet som ikke er bundet opp av dagens eiendomsgrenser og bygningsmasse.

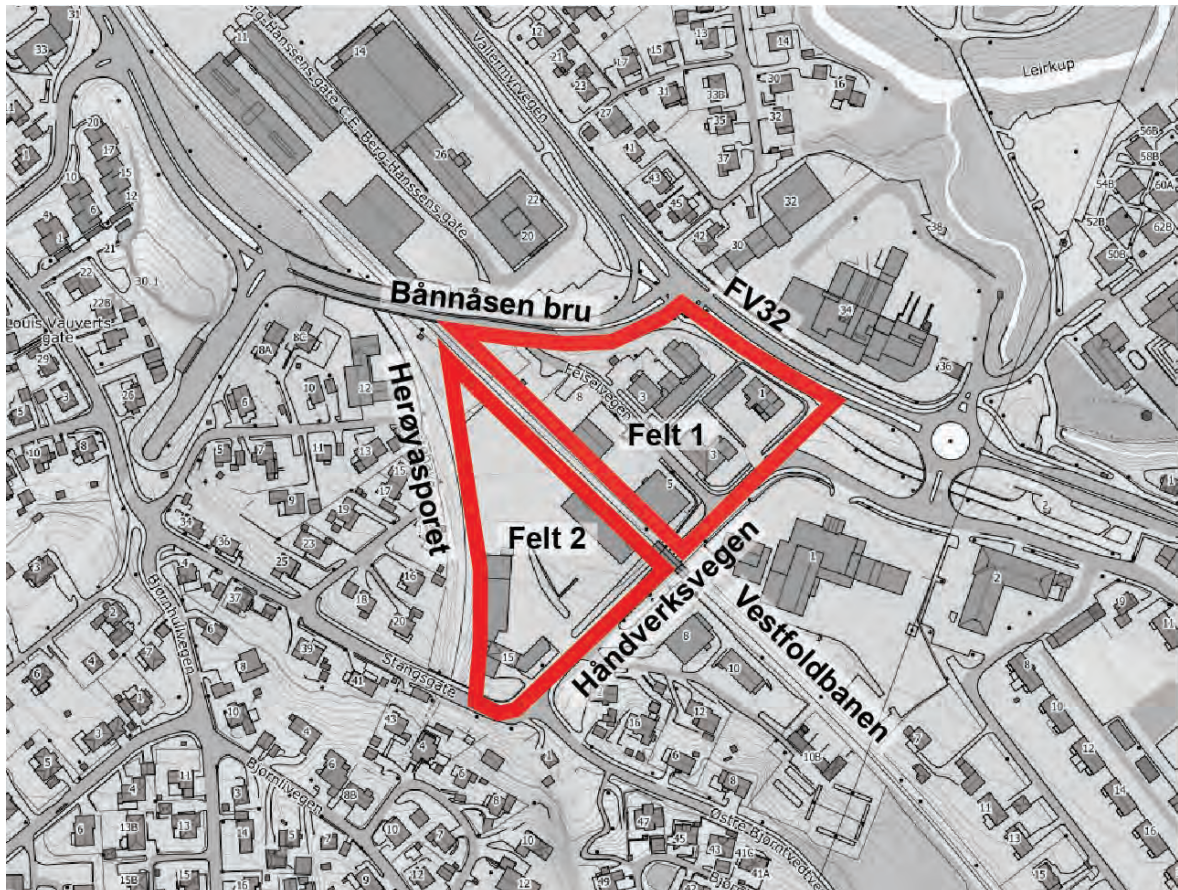
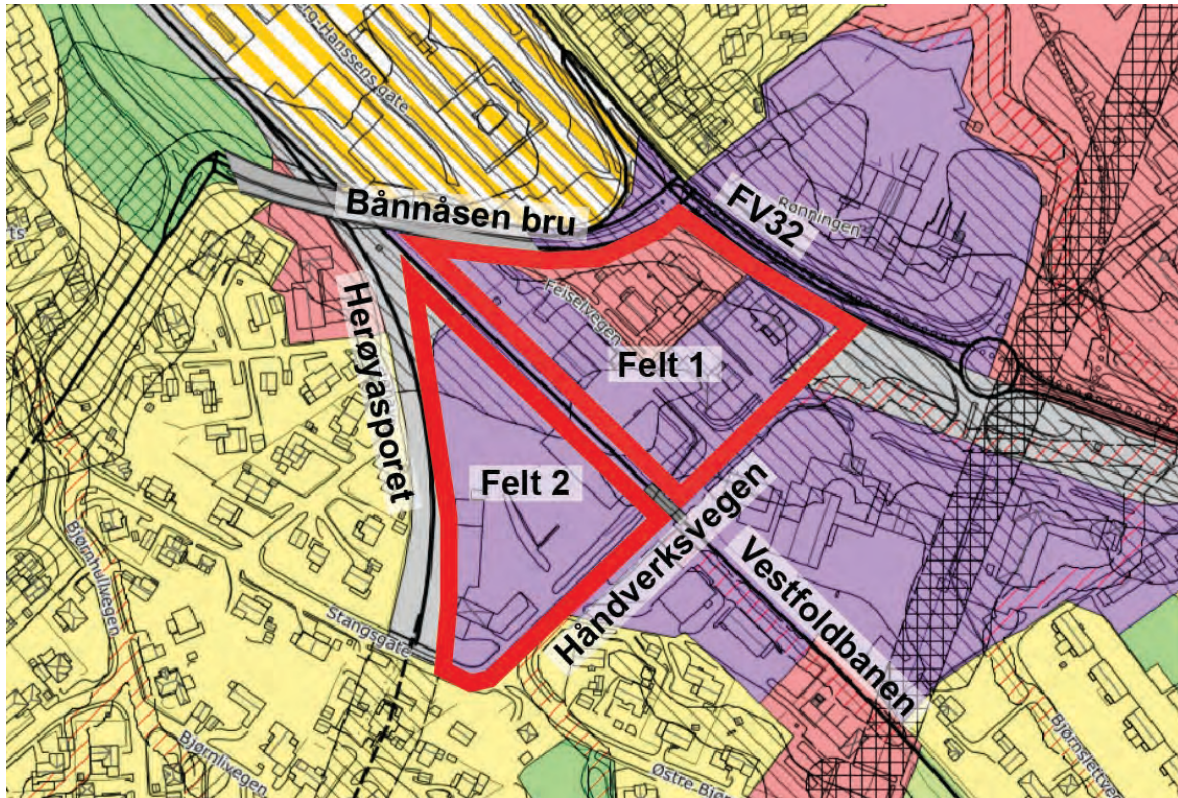
Hensikten med områdeplanen er blant annet å legge til rette for et stort antall arbeidsplasser og sentrumsnære boliger. Siden det meste av planområdet ligger mellom Vestfoldbanen og FV 32, er støy en utfordrende faktor for plassering av boliger. Det gjør at de best egnede områdene for boligbebyggelse ligger utenfor denne sonen.

Felt 2 er plassert på vestsiden av Vestfoldbanen og gir gode muligheter for å etablere boliger med stille side. Feltet er en naturlig utvidelse av dagens boligbebyggelse på Østre Bjørntvedt. Rådmannen vurderer at feltet er godt egnet for boliger, og at dette formålet derfor bør kunne vurderes. Dette er også i tråd med grunneiers ønske.

### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer det som positivt at det åpnes for en kombinasjon av arealformålene forretning, kontor og tjenesteyting i felt 1 og boligbebyggelse i felt 2, med avgrensning som illustrert i vedlegg 1. Endringen innebærer at feltene kan reguleres med større fleksibilitet, og med arealformål som bygger opp under knutepunktet.

# Vedlegg 1



**TEGNFORKLARING:**

**§ 25. REGULERINGSMÅL**

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BE OFFENTLIG BENSINNSTASJON
- O OFFENTLIG INSTITUSJON
- A ALMENNUTYTTIG FORSAMLINGSLOKALE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- K KJØREVEG
- GV GANGVEG
- SV SYKKELVEG
- G GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- AV ANNEN VEGGRUNN

FRIMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- F FRIMRÅDE

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FA HØYSPENNINGSANLEGG

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- FS FRISIKTSONE
- KA KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FAV FELLES AVKJØRSEL

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

- FKI FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI
- FKIB FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI / BEVERTNING
- JKI JERNBANEMRÅDE / FORRETNING / KONTOR / INDUSTRI

**STREKSMBOLER M.V.**

- PLANGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEOMRÅDE
- AVKJØRSEL
- FRISIKTLINJE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- STØYSKJERM
- AVLØPSLEDNING

KARTBLAD: SAKSBEHANDLER:

REGLERINGSPLAN FOR  
**MYRENE NÆRINGSOMRÅDE**

Arkitektkontoret Arken AS

Revidert etter bystyrets vedtak 18. 06. 03  
Revidert 03. 03. 03.  
Revidert 04. 02. 03.  
Skien 21. 05. 02

DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER: 1. 11. 03 (Sak 19/03)  
2. 26. 04. 03 (Sak 57/03)

OFFENTLIG ETTERSYN: 04. 04. 03 - 12. 05. 03

BYSTYRET (EGENGJØKENNING): 18. 06. 03 (Sak 39/03)

MALESTOKK = 1 : 1000

0 10 20 meter

Porsgrunn kommune

