



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/07207-10
Saksbehandler Marte Lifjeld

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 24.11.2020

Forslag til oppheving av reguleringsplan for Skavrååsen – Gravaområdet, planID 725 – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-10 og 12-14 legges forslag til oppheving av Reguleringsplan for Skavrååsen – Gravaområdet, planID 725, ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Brev om varsel om oppstart, datert 06.08.20
- Mottatte innspill til varsel om oppstart
- Planbestemmelser, planid 725, vedtatt 23.03.82
- Plankart 1, planid 725, vedtatt 23.03.82
- Plankart 2, planid 725, vedtatt 23.03.82
- Plankart 3, planid 725, vedtatt 23.03.82
- Plankart 4, planid 725, vedtatt 23.03.82

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Bakgrunn

Flere gjeldende reguleringsplaner fungerer ikke lenger som gode styringsverktøy. Det kan være flere grunner til det. Grunner til at eldre planer ikke lenger fungerer som gode verktøy kan være at de delvis er erstattet av nye planer, de er ferdig utbygd, de kan være i strid med nye overordna føringer. Ved å oppheve reguleringsplaner som innehar de forhold som nevnt over, håper kommunen å forbedre planverket som ligger til grunn for kommunens utvikling. Samtidig vil oppheving av slike planer forenkle byggesaksbehandlingen og potensielt bidra til å redusere antall dispensasjoner. Når en reguleringsplan oppheves er det kommuneplanens arealdel som vil være styrende for videre utvikling av området.

Hovedutfordringen med gjeldende reguleringsplan er at området i stor grad er ferdig utbygd, og at utnyttelsesgraden oppleves lav og lite tilpasset dagens boligutvikling. Det er derfor ønskelig å oppheve reguleringsplanen slik at føringene som er gitt i kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende for området.

Saksfremstilling

Reguleringsplan for Skavrååsen – Gravaområdet er fra 1982 og omfatter et større område på Heistad. Siden vedtak er planen delvis erstattet av nyere og mer detaljerte planer. Med unntak av 2 ubebygde delområder (et fremtidig boligområde og et næringsområde) er planområdet ferdig utbygd.

Gjeldende reguleringsplan foreslås opphevet fordi planområdet i stor grad er erstattet av andre planer, og fordi plankart og planbestemmelser ikke åpner for en boligutvikling som er førende i planer av nyere dato. Det vises da særlig til den lave utnyttelsesgraden. Dersom reguleringsplanen oppheves vil kommuneplanens arealdel være styrende for eventuelle fremtidige tiltak i området.

Eksempler på tiltak kan være fradeling, garasjer, tilbygg og påbygg. De to ubebygde områdene innenfor gjeldende reguleringsplan er avsatt til samme formål i kommuneplanens arealdel. Uavhengig av om reguleringsplanen oppheves er det krav til at begge disse områdene må detaljreguleres før de kan bygges. Kommuneplanens arealdel sikrer derfor at en fremtidig utvikling her vil være i tråd med dagens føringer og krav.

Det ble varslet oppstart av oppheving av reguleringsplanen med brev til berørte myndigheter og naboer, samt annonse i en lokal avis (TA) datert 7. August 2020. Kommunen mottok 4 merknader, hvorav 2 var fra overordnede myndigheter og 2 fra privatpersoner. Hovedinnholdet i innspillene blir gjengitt og besvart i tabellen nedenfor. Innspillene er også vedlagt i sin helhet.

Avsender og dato	Innspill	Rådmannens vurdering
Vestfold og Telemark fylkeskommune 27.08.20	Selv om gjeldende reguleringsplan oppheves, vil rettighetene til barn og unge etter RPR-BU fremdeles være gjeldende.	Tas til etterretning.
Nebojsa Puac 27.08.20	Fikk et brev om oppheving av reguleringsplan for Skavråsåsen - Gravaområdet. Hva vil det i praksis si? Hvilke konsekvenser får det eventuelt for meg som har hus i Svalevegen?	Hvis reguleringsplanen oppheves i sin helhet vil det være kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser som gjelder søknad om tiltak for området.
Per Arild Røe 01.09.20	Synes det er uoversiktlig hva dette har av konsekvenser for Gravaveien 77. Er dette også starten på en ny reguleringsplan for naboeiendommen? Ønsker å bli kontaktet.	Dette er kun et varsel om forslag til oppheving av en gjeldende reguleringsplan, og ikke et varsel til oppstart av en ny. Røe ble kontaktet og fikk besvart overnevnte spørsmål muntlig.
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 03.09.20	Fylkesmannen kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med de interesser de skal ivareta, og har ingen merknader til saken.	Tas til orientering.

For boligformål har reguleringsplan for Skavråsåsen – Gravaområdet en utnyttelsesgrad (BYA) på mellom 0,15-0,2 i plankartet og en maks byggehøyde på 2 etasjer jf. bestemmelsene. Hvis planen oppheves vil det være kommuneplanens arealdel som blir førende ved søknad om nye tiltak i området. Utnyttelsesgraden vil i praksis bli høyere. Dette fordi det legges til grunn endrede beregningsregler enn hva som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt. Beregning av BYA gjøres etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Grad av utnytting». Det samme gjelder høydebegrensningen, hvor høydeangivelsene på maks 2 etasjer i gjeldende plan erstattes med maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 8 meter, jf. pbl § 29-4.

Rådmannens vurdering

Rådmannen har påbegynt arbeidet med å oppheve reguleringsplaner som ikke lenger fungerer som gode styringsverktøy. Denne planen er den første av mange, og erfaringene fra denne prosessen vil bli tatt med i det videre arbeidet.

Administrasjonen har valgt å starte arbeidet med å oppheve reguleringsplanen for Skavråsåsen – Gravaområdet fordi den faller inn under mange av kriteriene for oppheving. Området er i stor grad ferdig bygd ut, og den er vesentlig fragmentert fordi nye reguleringsplaner har erstattet det meste av det opprinnelige planområdet. Kort oppsummert er den ikke lenger det styringsverktøyet den en gang var. Kommuneplanens arealdel regnes i dette tilfellet som et bedre styringsverktøy og vil tre frem som gjeldende hvis reguleringsplanen oppheves.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å oppheve Reguleringsplan for Skavråsåsen – Gravaområdet, planID 725, og foreslår med hjemmel i plan- og bygningsloven å sende forslag til oppheving på høring og offentlig ettersyn for å gjennomføre dette.