



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/07959-10  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato  
Formannskapet 26.08.2021

---

## Melkeveien 11 – prinsippavklaring om endring av arealformål

### Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting innenfor reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt (planID 107) på gbnr. 121/1732 (Melkevegen 11).

### Vedlegg:

- Forslagsstillers anmodning, datert 25.05.21
- Gjeldende reguleringsplan (planID 107), datert 03.03.75
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030, plankart

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven  
Kommuneplanens arealdel 2018-2030  
Reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt, planID 107

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Melkeveien 11 AS

**Plankonsulent:** Multiconsult AS

### Bakgrunn

Kommunen har mottatt et privat planforslag for Melkeveien 11 i Bjørndalen, hvor forslagsstiller ønsker å endre regulert industriformål til næring og tjenesteyting. Melkeveien 11 er en del av reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107), som i 1975 ble regulert til industriformål.

Hensikten den gang var blant annet å legge til rette for industri nær daværende hovedvei mellom Porsgrunn og Skien. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) gjenspeiler reguleringsplanens formål, der Melkeveien inngår i et større planområde regulert til «kombinert bebyggelse og anlegg (K3)», med et underformål «nåværende næringsbebyggelse/forretninger». En endring av reguleringsplanen til også å inkludere offentlig/privat tjenesteyting, slik det nå anmodes om, vil dermed være i strid med underformålet i kommuneplanens arealdel. Dette er bakgrunnen for at det nå fremmes en sak om prinsippavklaring, som har til formål å avklare videre planprosess.

### Tiltakshavers begrunnelse

Melkeveien 11 er regulert til industriformål i reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107) fra 1975. Eksisterende bygningsmasse er av eldre dato, og tiltakshaver har problemer med å finne gode leietakere slik bygget står i dag. Tiltakshaver ønsker derfor å endre byggets bruk for bedre å kunne møte markedets behov og ønsker.

Bygget er fra 1979 og har behov for rehabilitering. Tiltakshaver ønsker å utvide bygget med et mindre tilbygg mot vest og sør, samt modernisere fasaden. Skissert tilbygg vil ikke overskride dagens mønehøyder eller byggegrense i gjeldende reguleringsplan.

Formålsendringen åpner for tjenesteyting, herunder ulike fritidsaktiviteter. Endret formålsbruk fra industri til næring/tjenesteyting medfører mindre kjøring med tunge kjøretøy, noe som vil være positivt for nærliggende boligområder.

## **Rådmannens vurdering**

Arealendringen fra industri til næring/tjenesteyting vil tilrettelegge for ny bruk, herunder ulike aktivitetstilbud som kommunens befolkning kan benyttes seg av.

Melkevegen ligger tett på sentrum av Porsgrunn og kommunegrensa mot Skien, og har god tilgjengelighet med sykkel fra sentrum og god kollektivtilbud med metrolinjen M2. Bygget har stått tomt i mange år, og etter flere forsøk for utleie ønsker utbygger nå å endre formål slik at det blir enklere å leie ut. Rådmann vurderer at ny bruk vil være positivt ved at bygget blir rehabilitert og ved at en annen bruk enn industri vil være mer tilpasset de nærliggende boligområdene.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til industri tett på eksisterende boligbebyggelse. Rådmann mener en endring av eksisterende planformål til næring/tjenesteyting vil fungere som en bedre buffer mot nærliggende boligområder sammenliknet med industrivirksomhet.

Det fremmes sak til formannskapet på prinsipielt grunnlag fordi planendringen vil medføre endring av formål i strid med underformål satt i kommuneplanens arealdel. Dette fordi kommuneplanens arealdel gjenspeiler gjeldende reguleringsplan. En eventuell planendring i reguleringsplanen for Bjørndalen Industrifelt (planID 107) av eiendommen Melkeveien 11, vil innarbeides i kommuneplanens arealdel ved neste revisjon av denne.

Planendringen vil slik rådmannen vurderer det ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for miljø og økonomi.

## **Konklusjon**

Rådmannen vurderer en formålsendring fra industri til næring/tjenesteyting som positivt tiltak for å sikre arbeidsplasser og fritidstilbud i kommunen og regionen, og innstiller på at forslagsstiller kan igangsette planendringen om beskrevet over.

## Saksprotokoll

### Melkeveien 11 – Prinsippavklaring om endring av arealformål

---

Arkivsak-dok. 21/07959  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	26.08.2021	56/21

---

Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting innenfor reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt (planID 107) på gbnr. 121/1732 (Melkevegen 11).

**Formannskapet har behandlet saken i møte 26.08.2021 sak 56/21**

#### Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

#### Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

#### Formannskapetets vedtak/innstilling

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting innenfor reguleringsplan for Bjørndalen industrifelt (planID 107) på gbnr. 121/1732 (Melkevegen 11).