



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/07959-13
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 28.09.2021

Endring av reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt, planID 107 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107). Planendringen innebærer endring av plankart, datert 28.3.2021, og planbestemmelser, datert 1.9.2021.

Vedlegg:

1. Revidert plankart, datert 28.3.2021
2. Reviderte planbestemmelser, datert 1.9.2021.
3. Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess, datert 28.5.2021
4. Planbeskrivelse Melkevegen 11, 1.9.2021
5. Illustrasjonsplan og fasadeendringer, datert 12.4.2021 og 12.5.2021
6. Brev om endring etter enklere prosess, datert 28.5.2021
7. Oversiktskart, datert 8.9.2020
8. Inkomne merknader
9. Gjeldende plankart, planID 107, vedtatt 3.3.1975
10. Saksprotokoll, Prinsipperklæring 26.8.2021.

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 5 og 12
Forvaltningsloven (fvl) kap. VI

Bakgrunn

Multiconsult AS fremmer på vegne av forslagstiller Melkeveien 11 AS søknad om endring av reguleringsplanen for Bjørndalen Industrifelt (planID 107) etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Melkeveien 11 er regulert til industriformål i reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107), stadfestet den 19.9.1975. Eksisterende bygningsmasse er fra 1979, og tiltakshaver har problemer med å finne gode leietakere slik byggets tilstand er i dag.

Hensikten med planendringen er å endre formål fra «nåværende næringsbebyggelse/forretninger» til «næring og tjenesteyting» på Melkevegen 11. Tiltakshaver ønsker å endre byggets bruk for bedre å kunne møte markedets behov og ønsker.

Formannskapet vedtok i møte den 26.8.2021, sak 56/21, å gi sin tilslutning til at det settes i gang et planarbeid for å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting for Melkevegen 11 (vedlegg 10).

Beskrivelse av forslag til planendring

Endringsforslaget er redegjort for i vedlegg 3. Kort fortalt ønsker forslagsstiller å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting og definere områder og soner på tomten Melkevegen 11.

Formålsendringen vil åpne for tjenesteyting i tillegg til dagens bruk. Tiltakshaver har et ønske om å bygge på et mindre tilbygg, endre/modernisere fasade, og rehabilitere innvendig. Skissert tilbygg vil ikke overskride dagens mønehøyder eller byggegrense i gjeldende reguleringsplan. Når bygget står ferdig skal det gi rom for et helt nytt aktivitetstilbud.

Merknader til forslaget

Planforslaget var til uttalelse i perioden fra 16.6.2021 til 6.8.2021. Det kom inn 3 merknader (vedlegg 7). Hovedinnhold gjengis under og er kommentert av rådmannen:

Fylkeskommunen i Vestfold og Telemark 2.8.2021

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverk og nasjonale retningslinjer. Endringene vil gi et nytt fritidstilbud, og vil trolig bli brukt av både barn og unge

Planområdet grenser til Porsgrunnsvegen, som er hovedrute for sykkel og har busstilbud med holdeplass i nær gangavstand. Det må tilrettelegges for trygge og trafikksikre adkomstsoner for gående og syklende i planområdet, slik at det oppleves som trygt og attraktivt å være myk trafikant. Det må også settes av areal til sykkelparkering i nærheten av inngangsparti.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vurderer også at det er mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Sykkelparkering innarbeides i bestemmelsene og hensyn til myke trafikanter blir vektlagt i beskrivelsen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 6.4.21

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved Miljøavdelingen finner at endringen ikke kommer vesentlig i strid med interesser de er satt til å ivareta, og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk 22.7.2021

Kommunalteknikk har ingen innvendinger.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

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 godt 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. Rådmannen mener en endring av eksisterende planformål til næring/tjenesteyting vil fungere som en bedre buffer mot nærliggende boligområder sammenliknet med industrivirksomhet.

Det ble fremmet 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. Formannskapet ga sin tilslutning til at det kunne settes i gang et planarbeid med mål om å endre formål fra industri til næring/tjenesteyting for Melkevegen 11. En eventuell formålsendring i reguleringsplanen for Bjørndalen Industrifelt (planID 107), vil innarbeides i kommuneplanens arealdel ved neste revisjon.

Planendringen medfører ingen vesentlige negative konsekvenser for klima, miljø og økonomi.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at endringsforslaget ikke vil påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig eller går utover hoveddrammene. Planendringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen mener derfor planendringen kan hjemles i plan- og bygningsloven § 12-14, og innstiller på at planendringen vedtas.

Saksprotokoll

Endring etter enklere prosess av «Bjørndalen Industrifelt PlanID 107»

Arkivsak-dok. 21/07959
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	28.09.2021	58/21

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107). Planendringen innebærer endring av plankart, datert 28.3.2021, og planbestemmelser, datert 1.9.2021.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 28.09.2021 sak 58/21

Møtebehandling:

Ingen nye forslag ble fremlagt.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enst. vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørndalen Industrifelt (planID 107). Planendringen innebærer endring av plankart, datert 28.3.2021, og planbestemmelser, datert 1.9.2021.