

PROSJEKT : KIRKEVEGEN 3 – 3950 BREVIK**G.NR./ BR.NR. :81 / 3****TILTAKSHAVER : ØIVIND OPPEBØEN OG IDAR MYHREN****SAKSNR. : 2417**

SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN 804 – ØYA I BREVIK

Vi søker herved om en mindre vesentlig endring av Reguleringsplan 804 Øya i Brevik så eiendom 81/3 får endret formål fra Klinikk / legekantor tilbake til formål bolig.

Begrunnelse

Vedlegg 1 og vedlegg 4 inneholder vår grundige begrunnelse. Vi tilbakefører til bygningens opprinnelige bruk og eiendommen får nå samme formål som den omkringliggende bebyggelsen.

Saksprosess

Vedlegg 1 – 3 er dokumenter vedrørende forhåndskonferanse med Porsgrunn kommune og referat fra denne. Referatet påpekte at første fase i søknaden var at Porsgrunn formannskap må støtte forespørselen.

Vedlegg 4 – 5 er vår henvendelse til Porsgrunn formannskap og vedtak i dets møte i februar 2025. Formannskapet gikk enstemmig inn for å støtte søknaden.

Flere saksdokumenter

Vedlegg 6 viser gammel og ny utgave av reguleringsplan-kartet.

Vi mener at eneste nødvendige endring på kartet er at formålsfargen på eiendom 81 / 3 endres fra grå til gul.

Vi mener også at det ikke er nødvendig å gjøre noen endringer i det hele tatt i reguleringsbestemmelsene.

Vedlegg 7 viser en beregning av arealer rundt Kirkevegen 3 og at kravet til sammenhengende uteareal tilfredsstilles. Merk at det er inngått en avtale med kommunens eiendomsavdeling om kjøp av areal F (45 m2) og en prosess med gjennomføring av dette pågår.

Parkeringskravet dekkes i eksisterende garasje under terrassen og med parkering i smyget mellom nr. 3 og 5.

Vedlegg 8 er en fotodokumentasjon av eiendommen slik den ser ut i dag.

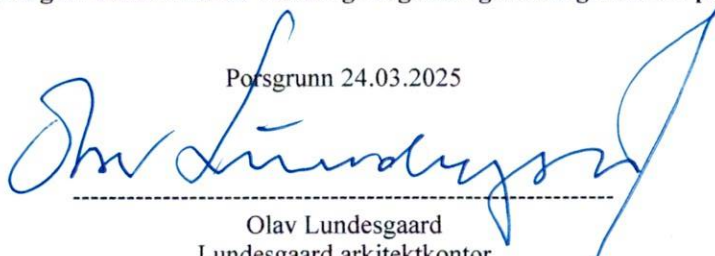
Det er ikke nødvendig å gjøre noen fasadeendringer overhodet i forbindelse med omregulering til boligformål.

Videre prosess

Eiendommen planlegges solgt og vi skal lage to enkle planskisser som viser mulig ominnredning til et praktisk bolighus. Dette er kun mindre innvendige forandringer.

Vi håper på en rask godkjenning av denne mindre vesentlige reguleringsendringen slik at planene kan videreføres.

Porsgrunn 24.03.2025



Olav Lundesgaard
Lundesgaard arkitektkontor
ansvarlig søker

Vedlegg 1 – 3

Dokumenter vedrørende forhåndskonferanse og referat fra denne.

Vedlegg 4 – 5

Søknad til Porsgrunn formannskap og vedtak fra dets møte i februar 2025.

Vedlegg 6

Kartutsnitt av reguleringsplan og endringer som må gjøres i plankart og reguleringsbestemmelser.

Vedlegg 7

Beregning av utvendige tomtearealer.

Vedlegg 8

Fotodokumentasjon.

PROSJEKT : KIRKEVEGEN 3, 3950 BREVIK|**G.NR./ BR.NR. :81 / 3****TILTAKSHAVER :** ØYVIND OPPEBØEN OG IDAR MYHREN**SAKSNR. : 2417**

26.11.24

KIRKEVEGEN 3

FORESPØRSEL OM FORHÅNDSKONFERANSE

Bakgrunn

Lokalhistoriker Johnny Sørensen sier at det opprinnelig lå et én etasjes bygg fra tidlig 1800-tall på eiendommen. Nåværende tømmerbygg er oppført litt etter 1850. Det er ombygd flere ganger. Planløsningen med rominndeling, piper mm. viser helt tydelig at huset er oppført som bolig.

De eldste tegningene i kommunens arkiv er fra 1960 – 64 utført av arkitekt Willums. De viser en leilighet for familien Tobiassen i 2. etasje og innredning av en ny melkebutikk i 1. etasje. Syd for selve bygget byggemeldes det da en garasje bygget inn i terreng og med en stor terrasse over.

Neste ombygging skjer omkring 1987, og tegningene er laget av Erik Tangen. Da overtar tannlege Øyvind Oppebøen og lege Idar Myhren eiendommen og innreder den til legekonto i 1. etasje og tannklinik i 2. etasje. Eierne har en regning datert 16.01.1989 på kr. 8000,- fra Porsgrunn kemnerkontor vedrørende eiendomstaksering og «Bruksendring fra bolig til legekonto»

I 36 år har Kirkevegen 3 blitt brukt til dette formålet. Nå blir Idar Myhren pensjonist, og Øyvind Oppebøen flytter inn i et kontorfellesskap et annet sted i byen. Bruken av bygningen vil bli endret.

Endring av formål.

I eiendomsinfoen for 81/ 3 står det:

Bygningstype : «Klinikk, legekonto» og Næringsgruppe: «Helse og sosialtjenester».

På kommuneplanens arealkart er eiendommen vist med blå farge, men på reguleringsplan 804 «Øya i Brevik» er den markert med en grå farge som tyder på at formålet er mer usikkert.

Gjennom de siste ti-årene har det meste av næringsvirksomheten på Øya forsvunnet. Den gamle blikvarefabrikken i nordvest ble revet på 90-tallet og erstattet med en utbygging med ca 20 leiligheter. Salingstrand Trelastutsalg mot syd nedenfor kirken ble revet og erstattet med 7 bolighus for ca 20 år siden.

En rekke butikker og kontorer er lagt ned. I dag er det vel bare Havnegata 2 (glassmester og kjøkkenforhandler) som har næringsvirksomhet, med mulig unntak av noen hjemmekontorer og virksomheten på Banken. Siste endring er at naboeiendommen Kirkevegen 1 (opprinnelig oppført som boktrykkeri) er regulert om til bygg med formål Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Øya i Brevik er nå i all hovedsak endra til boligformål med i alt ca 150 boenheter.

Behov for endring også for Kirkevegen 3

Eierne anser at det er minimal sjanse til å kunne selge Kirkevegen 3 med sine spesialrom til næringsformål. Tiden har løpt fra denne typen næringsvirksomhet i boligområder. Ønsket er å endre bruken tilbake til formål boligbebyggelse.

Vi har følgende argumenter for denne endringen:

- det er bygningens opprinnelige formål
- det er usikkert om dagens formål på arealplankartet er formelt vedtatt eller om det bare har «blitt sånn».
- all annen bebyggelse i kvartalet og tiliggende kvartaler er utelukkende boligbebyggelse. (med unntak av det gamle rådhuset som nå er museum).
- området er stille og rolig selv om det er sentrumsnært, ingen gjennomgangstrafikk.
- det er både en garasje og en biloppstillingsplass på egen tomt.
- det er et sammenhengende ute-oppholdsareal på ca 80 m² syd for boligen.
- huset vil gli naturlig inn i bomiljøet på Øya, det er nesten ikke behov for fasadeendringer i det helt tatt.

Planlagt endring

Kirkevegen 3 (opprinnelig bygg) har et bruksareal BRA på ca 97 m² i hver etasje. Eierne ser for seg at hovedleiligheten blir liggende i 2. etasje med inngang fra vest i 1. etasje. En del av 1. etasje (boder o.l.) legges til hovedleiligheten slik at samlet areal blir 120 – 125 m². Leiligheten i 1. etasje blir en utleie-enhet med areal ca 70 m² og får en inngang fra øst. Myndighetene i Norge ønsker god utnyttelse av store eldre leiligheter, så en slik bruk er i tråd med sentrale planer. Det vil være en innvendig forbindelse mellom leilighetene. Det frittliggende bygget mot syd vil få en underordnet bruk.

Forhåndskonferanse

Vi mener at det som er anført ovenfor bør tilsi at vi her snakker om en mindre vesentlig endring av reguleringsplanens formål, og at planlagt innredning er i tråd med sentrale målsettinger og med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Men vi vil gjerne ha en forhåndskonferanse med både Planavdelingen og Byggesak slik at vi ikke risikerer å legge ned mye unødvendig arbeid som så viser seg å være forgjeves.

Vi håper at en slik forhåndskonferanse kan gjennomføres i desember, i uke 49, 50 eller 51.

Ta kontakt med undertegnede på mobil 90 61 61 68 dersom det er spørsmål.

Med vennlig hilsen



Olav Lundesgaard
Lundesgaard arkitektkontor
ansvarlig søker

sendt 26.11.24

Vedlegg:

Tegninger fra 1960 og 1987

Fotodokumentasjon

Utsnitt av kommunalt kart, kommuneplanes arealdel og reguleringsplanen for Øya

8 ark A3

1 ark A3

3 ark A3



Porsgrunn kommune

Byggesak

VEDLEGG 2

Lundesgaard Arkitektkontor
Olav Lundesgaard
Plassen 52
3919 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.
24/13764 - 2

Dato
02.12.2024

Forhåndskonferanse - Møtetidspunkt - Gbnr. 81/3, Kirkevegen 3 - Endring av formål

Det vises til anmodning om forhåndskonferanse angående tiltak på ovennevnte eiendom mottatt 26.11.2024.

Forhåndskonferanse kan avholdes onsdag den 11.12.2024 kl. 12.00 i 2. etasje i Rådhusgata 7, Porsgrunn.

Dersom tidspunktet ikke passer, ta kontakt med undertegnede på e-post:

jenny.bentzen@porsgrunn.kommune.no

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver må betale gebyr for avholdt forhåndskonferanse. Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

Med hilsen

Jenny Bentzen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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: 71470508005

Org.nr.: 939991034



Porsgrunn kommune

Byggesak

VEDLEGG 3

Lundesgaard Arkitektkontor v/Olav Lundesgaard
Plassen 52
3919 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.

24/13764 - 4

Dato

12.12.2024

Forhåndskonferanse - Referat - Gbnr. 81/3, Kirkevegen 3 - Endring av formål

Møtedato	Tirsdag 10.12.2024, kl. 12.00-13.00
Til stede	Olav Lundesgaard, Lundesgaard Arkitektkontor Øyvind Oppebøen, Tiltakshaver Idar Myhren, Tiltakshaver Maja Mercina, Plan Louisa Mares, Byggesak Jenny Bentzen, Byggesak
Beskrivelse av tiltaket	Endring av formål fra forretning til boligbebyggelse
Søknadstype	Pbl. § 20-3 Søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlige foretak
Gjeldende plan	804 – Øya i Brevik, av 03.08.1979
Pågående planarbeid	
Fravik fra TEK	Må vurderes i forbindelse med byggesøknad
Dispensasjon / planendring	Tiltak er i strid med formål. Det anbefales å fremsettes forslag om planendring etter pbl. § 12-14. Eventuelt kan det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 og 19-2, men en dispensasjon kan ikke påregnes gitt.

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: 71470508005

Org.nr.: 939991034

Samordning annen myndighet	
-----------------------------------	--

Tilbakemelding	<u>Plan:</u> Eiendommen er regulert til forretning i reguleringsplan for Øya i Brevik. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som næringsbebyggelse. En formålsendring til boligformål vil ikke være i tråd med overordnet plan. Det er derfor behov for en prinsippavklaring av ønsket arealbruk i Formannskapet. Det må sendes en skriftlig henvendelse til planavdeling med ønske om en prinsippavklaring av formålsendringen for det aktuelle området. Dersom det er et politisk ønske om å åpne for ny formålsbruk for gbnr. 81/3 (og deler av 81/169), vil neste steg være en planendring. Så lenge fasadene forblir uendret, kan planavdelingen vurdere at formålsendringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 (endring etter enklere prosess), forutsatt at det ikke kommer inn merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse. <u>Byggesak:</u> Deler av tomten (gbnr. 81/169) eies av Porsgrunn kommune. Ta kontakt med Bygg og Eiendomsavdelingen. Eksisterende bolig ligger innenfor NB!-område og hensynssone bevaring av bygninger, fasader bør derfor bevares. Krav til uteoppholdsareal og parkering bør ivaretas i reguleringsendringen, ellers er det krav i kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.1.8 og pkt. 2.1.1.3 som er gjeldende.
-----------------------	--

Saksbehandlingstid	<u>Plan:</u> Prinsippavklaringer behandles i Formannskapet, og kommende møter er planlagt til 23. januar 2025, 27. februar 2025, 3. april 2025 og videre. Saksbehandler har skrivefrist omtrent tre uker før møtet. Endring etter enklere prosess behandles i Utvalg for miljø og byutvikling. Før saken kan behandles politisk, må endringen sendes på høring/uttalelse til berørte naboer og myndigheter, med en uttalelsesfrist på minimum tre uker. <u>Byggesak:</u> Ett-trinns søknad: 3 uker/12 uker, Rammesøknad: 12 uker.
---------------------------	--

Kommunen gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen.

For mer informasjon om regelverk, søknadsskjemaer mm. gå inn på:

[Direktoratet for byggkvalitet](#)

Med hilsen

Jenny Bentzen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

PROSJEKT : KIRKEVEGEN 3 – 3950 BREVIK**G.NR./ BR.NR. :81 / 3****TILTAKSHAVER :** ØIVIND OPPEBØEN OG IDAR MYHREN**SAKSNR. : 2417**

KIRKEVEGEN 3 – ENDRING AV FORMÅL

Øivind Oppebøen og Idar Myhren har siden slutten av 1980-tallet drevet tannlegekontor og legekontor i Kirkevegen 3. Før denne bruken startet var bygningen bolig med melkebutikk i underetasjen. Næringsvirksomheten i bygget er slutt, og det er ikke realistisk at noen vil overta de spesialinnredede lokalene. Eierne søker derfor om planendring fra næringsvirksomhet tilbake til boligformål etter Plan og bygningslovens § 12-14. Vi ber om at det gjøres en prinsippavklaring av slik arealbruk i Porsgrunn Formannskap.

Fasader

Fasadene på bygningen ble tilbakeført til opprinnelig utseende da kontorlokalene ble innredet. Det er ingen fasadeendringer overhodet som må gjøres i forbindelse med denne formålsendringen. Vi viser til den vedlagte fotodokumentasjonen (vedlegg 3).

Erverv av tilleggstomt.

Det er nylig oppdaget at et kileformet tomteareal på ca 45 m2 som stikker inn mellom Kirkevegen 3 og 5 fortsatt eies av Porsgrunn kommune. Det er avtalt med eiendomsjef i kommunen Kristine Asphaug Hansen at dette arealet kan selges og innlemmes i eiendom 81 / 3. En prosess for å gjennomføre slikt salg pågår.

Oversikt over tomtearealet på 81 / 3.

Vi har utarbeidet et plankart over eiendommen som viser de ulike arealene (vedlegg 2). Selve hovedhuset har et bebygd areal BYA på 113 m2 målt på de eksisterende tegningene fra 80-tallet.

Den underordna bygningen syd på tomta foreligger det ikke tegninger av, men BYA er 31 – 34 m2. Utomhus-arealene B, C og D syd for hovedhuset utgjør et sammenhengende areal på ca 123 m2. Det har en litt uregelmessig form, men er langt over det definerte minste-arealet på 63 m2 i kommuneplanen. Arealene A, E og F er adkomstarealer til eiendommen for gående og kjørende og utgjør 93 m2. Samlet utomhus-areal er 216 m2, altså langt over minstekravet på 125 m2.

Parkering

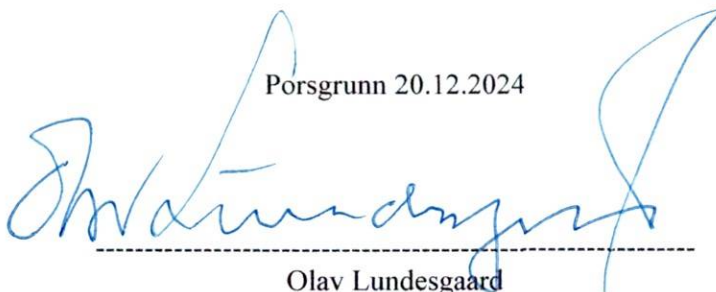
Det er en biloppstillingplass i garasjen under terrassen og 2 plasser i smyget mellom Kirkevegen 3 og 5.

Mer informasjon

Det vises til skrivet som ble sendt kommunen ved forespørselen om forhåndskonferanse (avholdt 10.12.24). Her er det mer informasjon om bygningens historie og behovet for planendring mm. (vedlegg 1)

Vi håper at planavdelingen kan legge fram denne forespørselen om planendring til prinsippvurdering i Formannskapet i første eller andre møte etter nyttår. Om slik endring støttes vil vi gå videre med arbeid med en planendring.

Porsgrunn 20.12.2024



Olav Lundesgaard
Lundesgaard arkitektkontor
ansvarlig søker

15/25 Reguleringsplan for Øya i Brevik (planID 804) - prinsippsak om formålsendring av Kirkevegen 3

Formannskapet 27.02.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

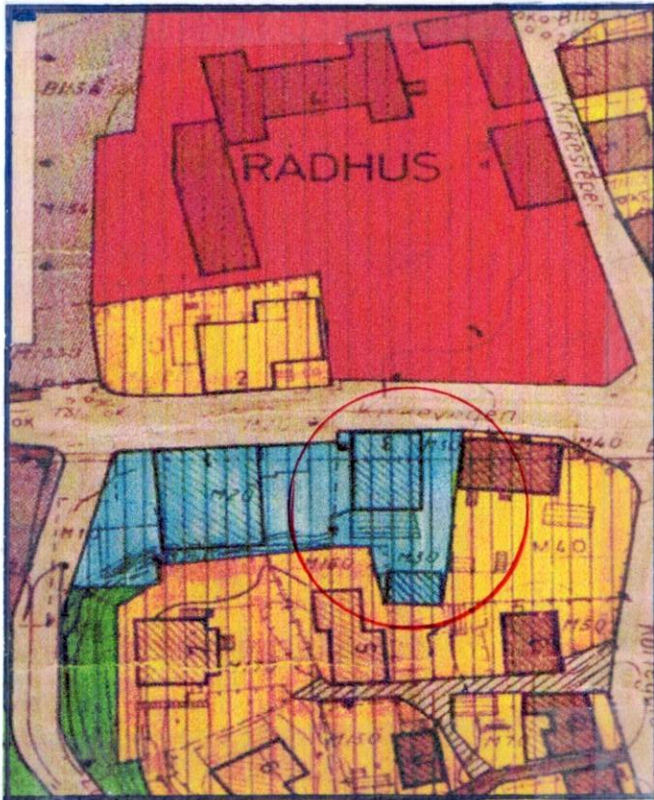
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FORM - 15/25 vedtak

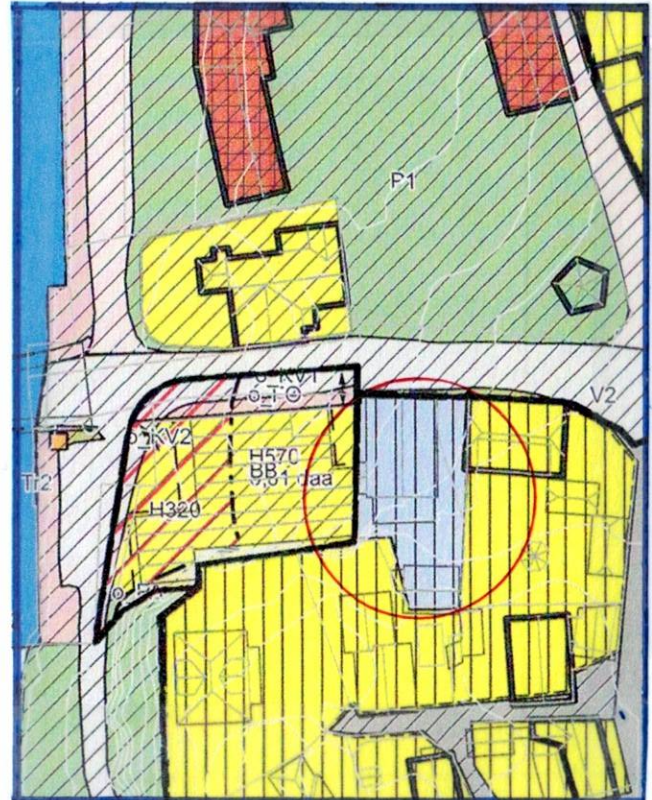
For å utvikle og styrke Brevik som et attraktivt sted er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at det kan iverksettes et reguleringsplanarbeid som har til hensikt å endre forretningsformålet på gbnr. 81/3 Kirkevegen 3 innenfor reguleringsplan for Øya i Brevik (planID 804) til boligformål.

Kommunedirektørens innstilling

For å utvikle og styrke Brevik som et attraktivt sted er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at det kan iverksettes et reguleringsplanarbeid som har til hensikt å endre forretningsformålet på gbnr. 81/3 Kirkevegen 3 innenfor reguleringsplan for Øya i Brevik (planID 804) til boligformål.

PROSJEKT : KIRKEVEGEN 3, 3950 BREVIK**G.NR./ BR.NR. :** 81 / 3**TILTAKSHAVER :** OPPEBØEN OG MYHREN**SAKSNR. :** 2417**MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN 804 – ØYA I BREVIK**

Opprinnelig plankart plan 804



Dagens utgave av plankart 804

Endring av plankartet til plan 804

Opprinnelig utgave av plankartet viser regulering som Forretningsområde – blå farge.
(Det er det samme som for Kirkevegen 1 som siden er endra til boligformål i en egen reguleringsplan).

Dagens utgave av plankartet viser skravert grå farge. Formålet er : Klinikk:legekontor / legesenter.

Eiernes ønske er å endre formålet for 81 / 3 til boligformål som for de omkringliggende bygningene.
Vi mener at eneste endring på plankartet er at fargen endres til gul.

Endring av bestemmelsene til plan 804

Vi kan ikke se at det er behov for endring i det hele tatt av de gjeldende reguleringsbestemmelsene.

Porsgrunn 24.03.25

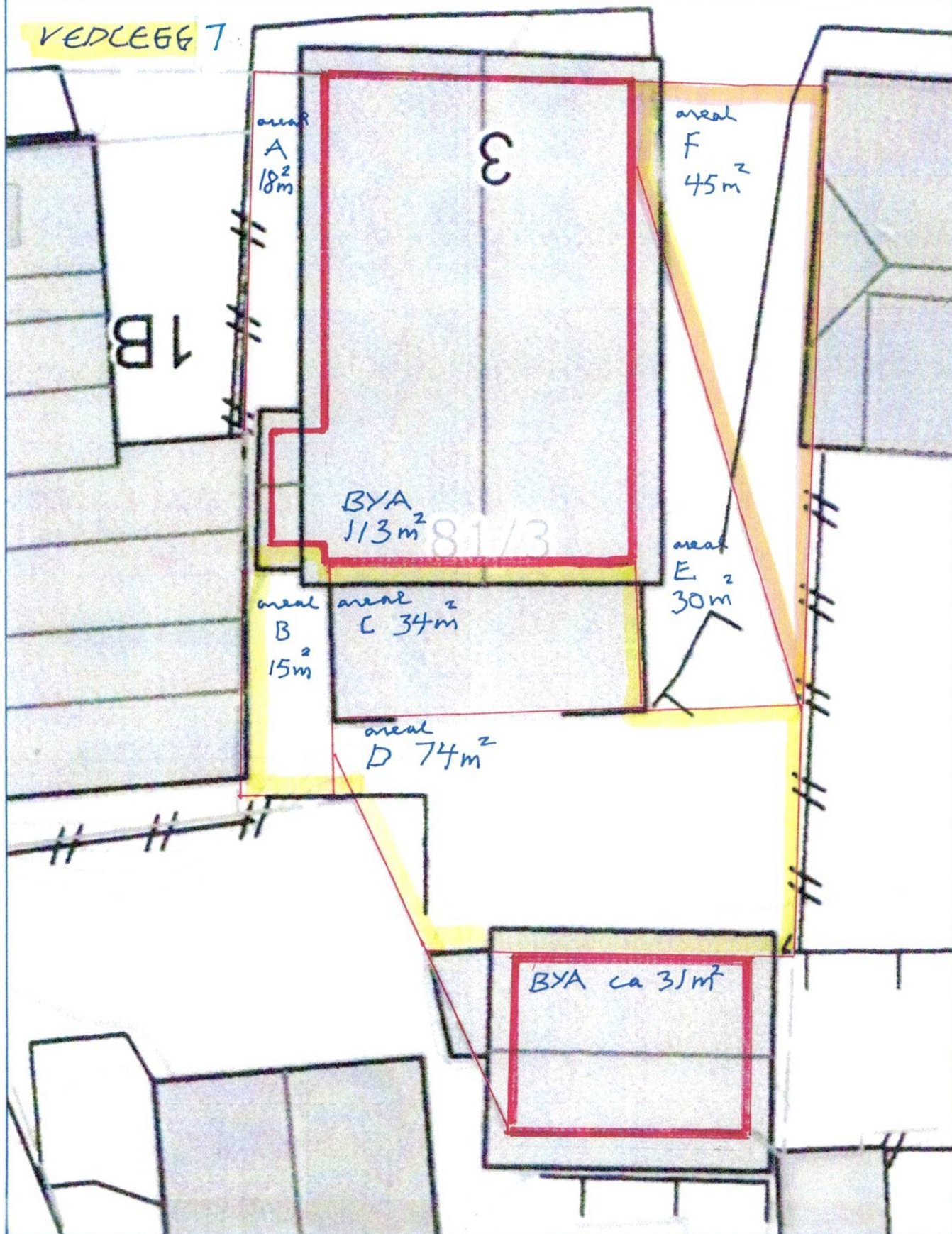
A handwritten signature in blue ink, reading 'Olav Lundesgaard'.

Olav Lundesgaard
Lundesgaard arkitektkontor
ansvarlig søker

KIRKEVEGEN 3, BREVIK – BEREKNING AV UTVENDIG AREAL

Areal B – Mellom terrasse og tomtengrense mot vest	15 m ²	Areal A – Fram til inngangsparti mot vest	18 m ²
Areal C - Terrasse over garasjeareal under terreng	34 m ²	Areal E - Delvis skrått areal med bla trapp	30 m ²
Areal D - Mellom terrasse og sekundærbygg	74 m ²	Areal F - Skal kjøpes av Porsgrunn kommune	45 m ²
Sum sammenhengende flatt areal	123 m ²	Sum øvrig utendørs areal	93 m ²

VEDLEGG 7



KIRKEVEGEN 3, BREVIK (81 / 3) - BEREKNING AV UTVENDIG TOMTEAREAL

OPPEBØEN OG MYHREN

PORSGRUNN 20.12.2024 - LUNDEGAARD ARKITEKTKONTOR - SAK 2417 - TEGNING 10



Det gamle bolighuset sett fra Kirkevegen og fra nordøst.
Vi ser garasjen og biloppstillingsplassen foran den.

VEDLEGG 8



Nærbilde av inngangspartiet på langveggen mot vest.
20 -25 % av arealet på nedre plan vil tilhøre hovedleiligheten.



Langfasaden mot vest sett fra Kirkevegen.
Vi ser inngangspartiet inn til trapperommet opp til øvre plan.



Innkjøringen til garasjen som ligger på nedre plan.
Romslig og sydvendt terrasse på øvre plan over garasjen.



Gavlfasaden mot syd med terrassen som er skjermet og lun.
Litt vanskelig å fotografere pga. mye vegetasjon.

**KIRKEVEGEN 3, BREVIK-FOTODOKUMENTASJON TIL FORHÅNDSKONFERANSE
OPPEBØEN OG MYHREN**

Porsgrunn 29.10.2024 – Lundesgaard arkitektkontor – 2417 - 01