



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
22/16429-3

Dato
31.03.2023

Forslag til endring av «Reguleringsplan for Elverhøy, planID 259» til uttalelse

Reguleringsplan for Elverhøy, vedtatt i Bystyret 11.02.2021, med mindre endring vedtatt 23.11.2021, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er Elverhøy Park AS ved plankonsulent Børve Borchsenius AS.

Rådmannen vurderer foreløpig at endringen ligger innenfor rammene i pbl § 12-14.

Kort om endringen

Gjeldende plan ble utarbeidet for Elverhøy Park AS med hensikten å utvikle boliger på gbnr. 200/4134 (Elverhøy) og 200/764 (Grenlandsgata 6). Boligprosjektet som ble utviklet på disse eiendommene har fått rammetillatelse, og ble senere lagt ut for salg. Det var ikke tilstrekkelig interesse for prosjektet i markedet, og på grunn av etterspørsel etter boliger med overdekket parkeringsløsning, ønsker nå forslagsstiller å legge til rette for dette gjennom planendringen.

Etter at planen ble vedtatt har forslagsstiller overtatt gbnr. 200/3836, der det tidligere var barnehagedrift. Gjeldende plan åpner for både barnehage og bolig på denne eiendommen. Siden barnehage ikke lenger er aktuell arealbruk, foreslår forslagsstiller at formålet offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) tas ut av planen.

For å legge til rette for den ønskede løsningen for både boliger og parkeringsanlegg, er det behov for endring av gjeldende plan. Dette innebærer hovedsakelig at område for parkering (f_P) og bolig (BK2 og KBT) slås sammen og blir til ett område med boligformål (BK2).

For nytt område BK2 videreføres tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder fra område KBT (barnehagetomt).

Videre gjøres det mindre justeringer av lekeareal (L), uteoppholdsareal (U2) og vendehammer i enden av Grenlandsgata som en tilpasning til de ønskede løsningene i boligprosjektet. Siden det nå åpnes for en overdekket parkeringsløsning, endres også bestemmelsene for garasje/carport/uthus. Endringen sikrer at ny garasjebebyggelse har en lav høyde mot nabo.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

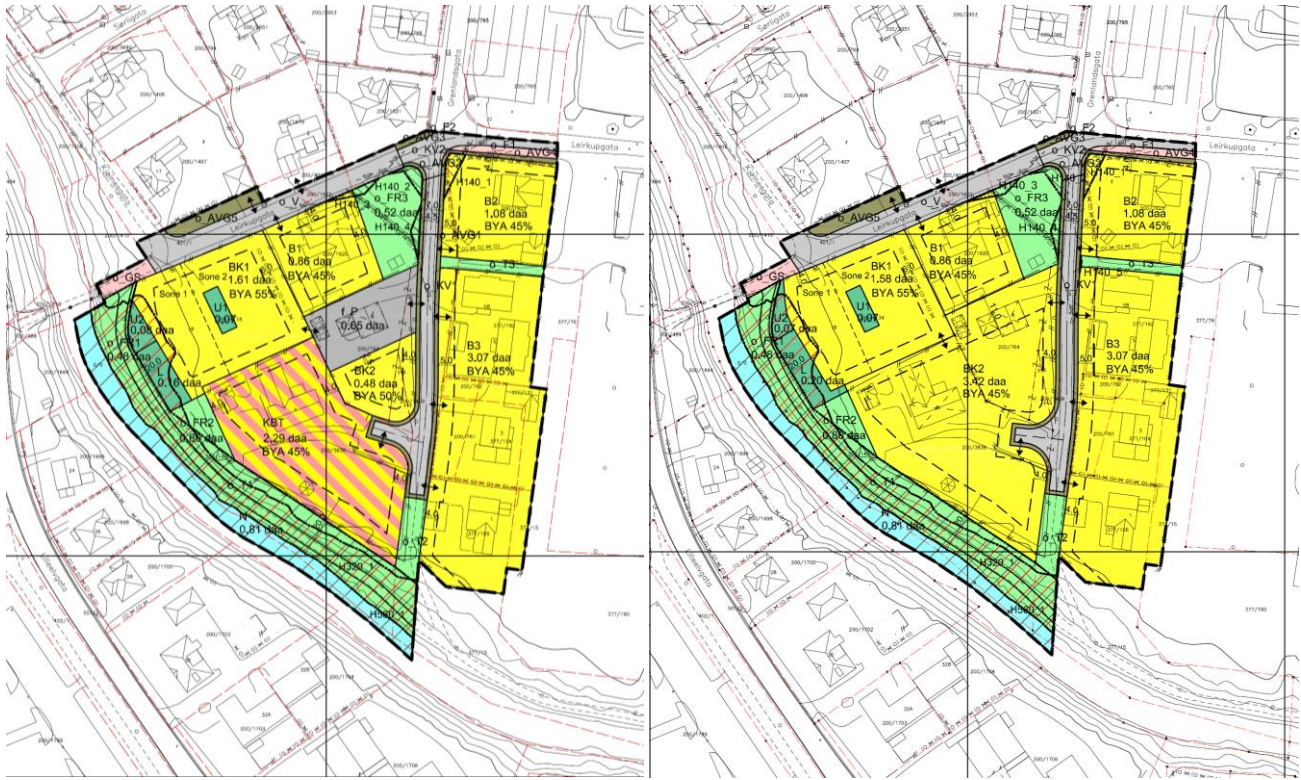
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034



Gjeldende reguleringsplan

Forslag til planendring

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegget «Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess».

Du kan også se endringsforslaget med dokumenter i saken på <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Rådmannens foreløpige vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen muliggjør utvikling av et mer attraktivt boligprosjekt, samtidig som den ivaretar tilpasning til omkringliggende omgivelser.

Rådmannen mener det er hensiktsmessig å slå sammen formålene forslagsstiller ønsker, gitt behovet for å endre boligprosjektet og se helhetlig på flere områder i planen. Planendringen hensyntar nabobebyggelsen ved at tillatt høyde på garasjebygg tett på eiendomsgrenser er lav. I tillegg sikrer byggegrensen mot gbnr. 200/1620 (Leirkuggata 3) at solforhold og luftighet ivaretas for denne eiendommen.

Det vurderes som fornuftig at tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder fra område KBT videreføres til nytt område BK2. Dette tillater en viss fortetting av et område som ligger nær sentrum og kollektivknutepunktet, samtidig som det er tilpasset den relativt lave omkringliggende bebyggelsen.

Geoteknikk ivaretas gjennom vedlagt områdestabilitetsvurdering med tilhørende uavhengig kontroll, og et videreført rekkefølgekrav om at det skal foreligge geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for et hvert tiltak. Det er også krav om at vurderingene skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak før det gis tillatelse til tiltak.

Rådmannen vurderer foreløpig at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

Innspill til planendringen

Eventuelle innspill sendes til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Fristen er 28.04.2023.

Vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess, datert 08.02.2023
2. Forslag til endrede bestemmelser
3. Forslag til endrede bestemmelser (vist med rødt)
4. Forslag til endret plankart
5. Forslag til endringer på plankart (vist med rødt)
6. Gjeldende plankart planID 259, vedtatt 11.02.21
7. Illustrasjonsplan, datert 10.02.23
8. Terrengsnitt, datert 10.02.23
9. Faresonekartlegging, stabilitetsberegninger og vurderinger, datert 15.09.2021
10. Kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering, datert 04.05.21

Med hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder plan og miljø

Hans Magnus K. Kristensen
Rådgiver, Plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: INGRID ELISABETH KÅSS , GRENLANDSGATA 1, 3912 PORSGRUNN
FESTE EIENDOM SØR ØST AS, Rødmyrliå 28, 3735 SKIEN
NVE Region Sør , Postboks 2124, 3103 TØNSBERG
FRANK GAJIC TVEIT , KJØLNESGATA 17, 3912 PORSGRUNN
JADRANKA H GAJIC TVEIT , KJØLNESGATA 17, 3912 PORSGRUNN
Rådmannen, Tollef Stensrud, 3915 Porsgrunn
Børve Borchsenius Arkitekter AS, Storgata 159, 3915 PORSGRUNN
Miljørettet helsevern, Annette Solheim, Rådhusgate 7/ 2 etg., 3918 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Bjørnar Andersen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Thomas Nøklegård, 3901 Porsgrunn
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN
Norges vassdrags- og energidirektorat, Postboks 5091 Majorstuen, 0301 OSLO
Kjølnes ungdomsskole, Håvard Værland Stenseth, 3920 Porsgrunn
Bygg- og eiendomsdrift, Ole Henrik Lia, 3915 Porsgrunn
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
GBR IKS - Grenland brann og redning, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Eirik Gjeitanger, Grønhaugvegen 8, 3920 PORSGRUNN
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN
Hovenga og omegn velforening
Hans Magne Storvik, Leirkupgata 3, 3912 PORSGRUNN
Mats Sande Lysa, Leirkupgata 2, 3912 PORSGRUNN
Finn Myhren, Leirkupgata 7, 3912 PORSGRUNN
Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge, Raveien 201, 3184 BORRE
Touch Soft Holding AS, Movegen 40, 3946 PORSGRUNN