



Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/6031 - 8
Saksbehandler Maja Mercina Abburu
Dato 10.11.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
98/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.11.2025

Endring av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya (planID 828) - vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya (planID 828). Endringen gjelder bestemmelser datert 14.10.2025.

Utvalg for miljø og byutvikling 25.11.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra INP.

UMB - 98/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya (planID 828). Endringen gjelder bestemmelser datert 14.10.2025.

Bakgrunn for saken

Hensikten med planendringen er å åpne for at første etasje i Storgata 20 kan benyttes til boligformål.

Om planendring etter forenklet prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en forenklet prosess. Dette gjelder når endringen «... i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Beskrivelse av forslag til planendring

Storgata 20 er i gjeldende reguleringsplan regulert til sentrumsformål (SF1), med bestemmelser som stiller krav til at hele etasjen på gatenivå skal brukes til forretning/næringsformål. Bygningen er regulert til bevaring og ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø.

Bygningen har hatt varierende bruk gjennom årene siden den ble oppført. Etter at hotellet ble lagt ned, ble lokalene brukt til selskapslokaler og antikvitetsforretning. Den siste næringsdriften ble avsluttet i 1995. I de siste årene har handelsmønsteret gradvis endret seg, noe som har bidratt til at flere lokaler i sentrum har blitt stående tomme. I tillegg har bygningens fasadeutforming, med små vinduer og en enkel inngangsdør mot Storgata, gjort lokalene mindre egnet for forretningsdrift.

Det foreslås derfor følgende tillegg i planbestemmelsene punkt 4.5, merket med rødt.

Sentrumsformål SF1

For alle områder som er markert med SF1, skal hele etasjen på gatenivå brukes til forretning/næringsformål.

Storgata 20 (gnr 80/bnr 31)

For Storgata 20 kan hele etasjen på gatenivå brukes til bolig.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 1 «Planbeskrivelse av endring etter forenklet prosess».

Saken sendt til uttalelse

Endringsforslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 14.10.2025, med svarfrist 05.11.2025. I tillegg ble den annonsert på kommunens nettsider.

Det ble mottatt 3 uttalelser til planforslaget:

Telemark fylkeskommune, datert 30.10.2025

Telemark fylkeskommune finner at endringen ikke berører de regionale og nasjonale interessene de er satt til å ivareta, og har ingen kommentarer til planendringen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 30.10.2025

Statsforvalteren viser til begrenset kapasitet, og har ikke kommet med uttalelse i saken.

Brevik vel, datert 04.11.2025

Brevik Vel er positive til den foreslåtte bruksendringen, da bygningens fasade og utforming

gjør den lite egnet som butikklokale, og det vurderes som lite sannsynlig at den vil bli tatt i bruk som restaurant eller hotell. En bruksendring som bidrar til at bygget vedlikeholdes vurderes som positivt. Brevik Vel understreker at vurderingen gjelder kun dette bygget, og at tilsvarende søknader for andre eiendommer i Storgata vil bli vurdert særskilt.

Kommunedirektørens vurdering: innspillet tas til orientering.

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Kommunedirektøren vurderer at endringen kan behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, da den ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunedirektøren har ikke gjort en selvstendig vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7, da planendringen kun gjelder endring av bestemmelse som regulerer bruk av ett eksisterende bygg.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen for Storgata 20 (gnr. 80 bnr. 31). Endrede behov for næringslokaler i Brevik, kombinert med bygningens fasadeutforming med små vinduer og enkel inngangsdør mot Storgata, taler for at denne bygningen kan benyttes som bolig på gatenivå. Samtidig vil bygningens arkitektoniske særpreg ivaretas.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas slik den fremgår av saken.

Vedlegg

- 01 Planbeskrivelse av endring etter forenklet prosess, datert 20.08.2025
- 02 Forslag til endrede bestemmelser, datert 14.10.2025
- 03 Gjeldende bestemmelser, vedtatt 21.01.2025
- 04 Gjeldende plankart, vedtatt 27.10.2020
- 05 Høringsbrev, datert 14.10.2025
- 06 Innkomne merknader samlet