



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Deres ref.

Vår ref.

Dato

26/3448 - 2

Varsling - Planendring etter forenklet prosess Reguleringsplan for Rådhuskvartalet - Osebro (planID 356)

Reguleringsplan for Rådhuskvartalet - Osebro, vedtatt i bystyret 12.5.2005, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er Wolff & Eikevoll Eiendom AS.

Bakgrunn for endringen

Storgata 165 (Skomyhra) ble totalskadet i brann i 2017. Siden bygningen ble revet i 2023, har eiendommen blitt brukt til midlertidig parkering. Eiendommen omfattes av spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan. Hensikten med planendringen er å legge til rette for å oppføre en ny bygning på branntomten i felt K10b som hensyntar kulturmiljøet, samtidig som det muliggjøres utvikling av forretning, bevertning og boliger.

Beskrivelse av endringen

Punkt 5.2 i bestemmelsene foreslås tilført et nytt delpunkt, 5.2.1, for utforming av ny bebyggelse i felt K10b på gbnr. 200/2566 m. fl. De nye bestemmelsene definerer blant annet krav til takform, byggehøyder, utnyttelsesgrad og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Videre er det foreslått å endre krav til uteoppholds- og lekeareal og parkeringskrav for felt K10b i tråd med kommuneplanens arealdel, i tillegg til presisering og oppdatering av ordlyd knyttet til andre tekniske krav.

Plankartet foreslås ikke endret.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 1 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

Du kan se endringsforslaget inkl. vedlegg i saken på

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

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



Forslagsstillers illustrasjon av ny bygning sett fra Storgata.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Etter gjeldende planbestemmelser pkt. 7 kan kommunen kreve gjenoppbygging etter brann innenfor spesialområde bevaring. I dette tilfellet mener kommunedirektøren at gjenoppbygging ikke bør kreves. Dette vurderes på bakgrunn av at bygningen som brant var preget av ombygginger i nyere tid, og at det gjennom planbestemmelsene kan sikres nødvendig tilpasning av ny bebyggelse.

Endringene som er foreslått legger til rette for en ny bygning på branntomten som harmonerer med nabobebyggelsen i Storgata 174 og 163, og som vil gli inn i det historiske bygningsmiljøet på en god måte. Kommunedirektøren mener at det viktigste hensynet er tilpasning mot Storgata, og at det kan tillates utforming med et mer moderne preg på fasader mot gårdsrommet henvendt mot Lilleelvgata. Med rammene som fastsettes i de foreslåtte bestemmelsene sikres tilpasningen der det er viktig, samtidig som det muliggjøres etablering av attraktive boliger på eiendommen.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal være forretningsvirksomhet eller annen kundeorientert virksomhet i 1. etasje mot Storgata. Dette bidrar til ønsket aktivitet på gatenivå.

Eiendommen ligger innenfor faresone for kvikkleire. Vedlagt områdestabilitetsvurdering med tilhørende uavhengig kontroll dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. På bakgrunn av de vedlagte rapportenes konklusjoner vurderes det at områdestabilitet er ivarettatt.

Den foreslåtte endringen av ordlyden i tekniske krav vurderes som hensiktsmessig med tanke på muligheten til å realisere den nye bygningen, og tilpasning til endrede forhold siden planen ble vedtatt.

Kommunedirektøren 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 5.6.2026

Med hilsen

Marius B. Lid
Avdelingsleder, Plan og miljø

Hans Magnus K. Kristensen
Rådgiver, Plan og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur