

# Forslag til endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358

## Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess

Arkivsak: 23/05249

Planens navn: Reguleringsplan for Midtbyen, endring etter enklere prosess

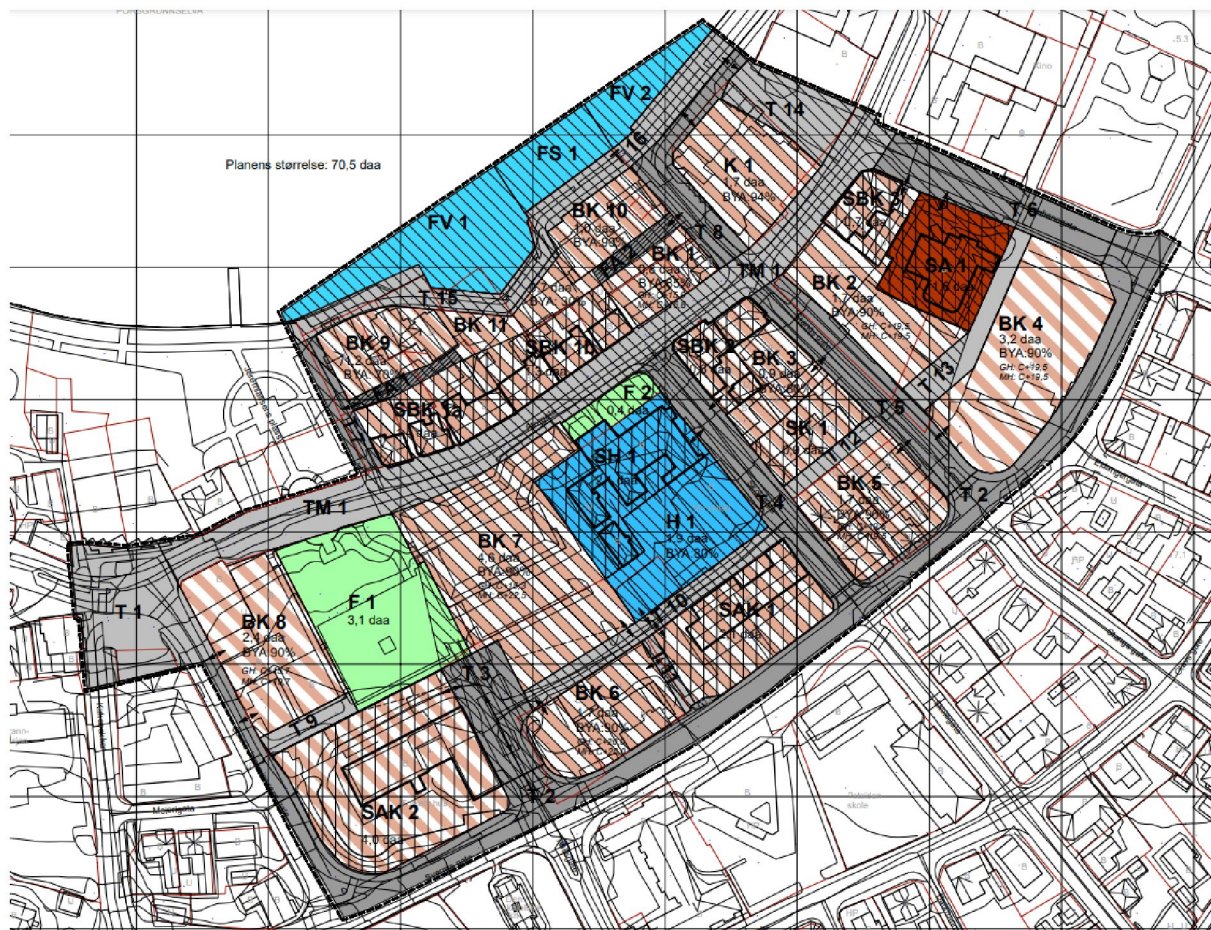
PlanID: 358

Gjeldende plan vedtatt: 15.12.2005

Forslagsstiller: Porsgrunn kommune

Dato: 31.03.2023

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Plankart for Midtbyen, planID 358

## Bakgrunn for planendringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for utvikling av Midtbyen. Kommunen erfarer at det er enkelte bestemmelser i gjeldende reguleringsplan som vanskeliggjør utvikling i denne delen av sentrum. Det er særlig kravet om bebyggelsesplan for mange felt som er til hinder for dette. Det er også andre utdaterte bestemmelser det er behov for å oppdatere eller fjerne, blant annet koblingen til idékonkurransen «Water City».

## Beskrivelse av planendringen

Plankartet endres ikke. Endringene gjelder kun bestemmelsene.

### § 2.1.1 Bebyggelsesplaner

Bestemmelsen fjernes i sin helhet. Den angir krav til bebyggelsesplan for feltene BK2, BK4, BK5, BK6, BK7, SBK1b, BK11 og K1, og beskriver hva bebyggelsesplanen skal vise. Reguleringsplanen for Midtbyen har allerede detaljerte bestemmelser om blant annet høyder, utnyttelsesgrad, leke- og uteoppholdsareal, plassering, utforming, parkering og bevaring, og feltene vil kunne utvikles på en tilstrekkelig god måte uten bebyggelsesplan/detaljregulering.

### § 2.1.2 Utomhusplan

Utomhusplan ligger i gjeldende bestemmelser under «Plankrav». Dette hører til under «dokumentasjonskrav», og flyttes derfor dit.

Avsnitt om godkjenning av utomhusplan fjernes, siden utomhusplanen anses som godkjent når det gis igangsettingstillatelse.

### § 2.2.4 Krav om flomsikring

Høyde endres fra +2,3 m til +3,1 m i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel pkt. 3.3.2.2.

### § 2.10 Oppvarming

Bestemmelsen med krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg fjernes. Bestemmelsene om dette er endret i kommuneplanens arealdel. Ved å fjerne bestemmelsen i reguleringsplanen, blir bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1.1 om energibruk i bygg gjeldende.

### § 3.1.2 Byggehøyder

Setning som sier at maksimalhøyder for BK11 skal fastsettes i bebyggelsesplan fjernes. Dette feltet er ikke nevnt i tabellen under § 3.1.2. Når kravet om bebyggelsesplan fjernes, gjelder derfor høydebegrensning gitt i plan- og bygningsloven § 29-4 for felt BK11.

### § 3.2.2 Felt BK1: Byggeområde langs Storgata nord

Siste setning som henviser til § 3.2.7 fjernes.

### § 3.2.7 Felt BK11: Byggeområde lang elva

Delene som omhandler bebyggelsesplan og «Water City» fjernes. «Water City» var en idékonkurranse med overordnet mål om å gjøre elva mer tilgjengelig for allmennheten, blant annet i form av turveg/promenade og attraktive møteplasser. Dette er i dag etablert i planområdet. De andre intensjonene fra vinnerforslaget er sikret gjennom delen av bestemmelsen som beholdes. Blant annet at det legges vekt på å videreutvikle bakgårdsrommene på elvesiden.

#### § 4.2.2 Felt SBK1a, SBK1b, SBK2 og SBK3

Henvisning til bebyggelsesplan fjernes.

### **Rådmannens foreløpige vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering**

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for utbygging og fortetting i Midtbyen, samtidig som det skal tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Det er ønskelig at Midtbyen utvikles, og det vurderes derfor som et fornuftig grep å fjerne krav som i dag er til hinder for utviklingen i området. Dette gitt at nødvendige forhold ivaretas i reguleringsplanen.

Sett med dagens briller er Midtbyplanen en relativt detaljert reguleringsplan. Et av grunnlagsdokumentene for planen var en grundig byformanalyse som la premissene for helhetlig utvikling og bevaring i sentrum. Som følge av dette har planen detaljerte bestemmelser om blant annet høyder, utnyttelsesgrad, plassering av bebyggelsen, utforming, leke- og uteoppholdsareal, parkering og bevaring.

Bebyggelsesplan er en utdatert plantype som ikke lenger brukes i plan- og bygningsloven. Hensikten med bebyggelsesplaner i Midtbyen var i hovedsak å vise bebyggelsens plassering, høyder og utforming sett i sammenheng med omkringliggende omgivelser. I dag detaljstyrer ikke kommunen lenger tiltak i den grad det ble gjort tidligere gjennom bebyggelsesplaner, men det settes krav om tilpasning og andre forhold på et passelig nivå i bestemmelsene. Dette følges videre opp i byggesaken.

Rådmannen vurderer at den gjeldende reguleringsplanen med bestemmelser er tilstrekkelig detaljert som styringsverktøy for utviklingen i Midtbyen, og at det ikke er behov for å kreve detaljregulering for de aktuelle feltene. Videre vil naboer og andre berørte fremdeles bli varslet ved søknad om tiltak. De får med det anledning til å komme med merknader.

Rådmannen vurderer 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. plan- og bygningsloven § 12-14.