



Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/3891 - 9
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 24.06.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
60/25	Utvalg for miljø og byutvikling	26.08.2025

Endring av reguleringsplan for Øya i Brevik (planID 804) - sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring datert 29.04.2025 av reguleringsplan for Øya i Brevik (PlanID 804), vedtatt 3.8.1979 og sist endret 25.5.1998.

Utvalg for miljø og byutvikling 26.08.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørs innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 60/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring datert 29.04.2025 av reguleringsplan for Øya i Brevik (PlanID 804), vedtatt 3.8.1979 og sist endret 25.5.1998.

Bakgrunn

Forslagsstiller har søkt om endring av reguleringsplan 804 for Øya i Brevik for eiendommene gbnr. 81/3 og deler av 81/4 i forbindelse med salg av eiendommen. Hensikten med planendringen er å omregulere fra formål klinikk/legekontor til boligformål. Planendringen

vil bidra til at Kirkevegen, Koffegata og Lerkåsvegen blir et mer sammenhengende boligområde.

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere 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.

Beskrivelse av forslag til planendring

I gjeldende reguleringsplan 804 Øya i Brevik er Kirkevegen 3 og deler av Kirkevegen 5 regulert til klinikk/legekontor. Planendringen gjelder endring av arealformål fra tjenesteyting til bolig. Tiltaket omfatter kun innvendige tilpasninger og medfører ingen fasadeendringer eller behov for nye reguleringsbestemmelser.

Merknader til forslaget

Det kom totalt to tilbakemeldinger innen fristen for innspill, som var satt til **20.05.2025**:

- **Telemark fylkeskommune** opplyste i e-post datert **07.05.2025** at de ikke har merknader til planendringsforslaget.
- **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark** meldte i brev datert **19.05.2025** at de, grunnet kapasitetsutfordringer, ikke har gitt uttalelse. De minner samtidig om at kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Det er ikke kommet inn innsigelser eller kritiske merknader til forslaget. Det vurderes derfor at høringen ikke har avdekket forhold som hindrer videre behandling og vedtak av planendringen etter forenklet prosess. Kommunedirektørens vurdering er å ta merknadene til orientering.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planendringen er i tråd med områdets eksisterende boligstruktur og bidrar til en mer formålstjenlig bruk av eiendommen enn dagens regulering til klinikk/legekontor. Legekontoret og tannklinikken som tidligere var i bygget er lagt ned/flyttet, og lokalene er lite egnet til videre bruk som klinikk eller kontor etter dagens standarder og behov. Omreguleringen innebærer kun mindre innvendige tilpasninger og gir ingen behov for endringer i bebyggelsens ytre uttrykk eller tilførsel av ny infrastruktur. Dette legger til rette for en bærekraftig utnyttelse av eksisterende bebyggelse.

Bruken av eiendommen til boligformål vurderes som godt tilpasset omkringliggende bebyggelse, både med hensyn til karakter, tetthet og funksjon. Kommunedirektøren legger til grunn at de generelle kravene i kommuneplanens arealdel, blant annet knyttet til uteoppholdsareal, parkering og tilgjengelighet, lar seg ivareta innenfor eiendommens rammer. Dersom det i fremtiden blir aktuelt med utvidet bruk eller flere boenheter, må dette dokumenteres og vurderes i tråd med gjeldende bestemmelser.

Planendringen berører verken hoveddrammene i gjeldende plan eller viktige natur- og friluftshensyn, og det er ikke identifisert negative konsekvenser for omkringliggende

eiendommer. På denne bakgrunn vurderes endringen å oppfylle kriteriene for behandling etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektøren har foretatt en vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7, og vurderer at den foreslåtte planendringen ikke vil medføre påvirkning på naturmangfoldet.

Konklusjon

Planendringen vurderes som en naturlig tilpasning til eksisterende bruk og gir bedre utnyttelse av eiendommen slik den er i dag. Kommunedirektøren innstiller på at planendringen vedtas.

Vedlegg

1. Forenklet planbebeskrivelse av endringen, datert 11.04.2025
2. Varslingsbrev, datert 29.04.2025
3. Søknad om endring, datert 24.03.2025
4. Innkommne merknader
5. Arealoversikt, datert 20.12.2024
6. Fotodokumentasjon, datert 29.10.2024
7. Forslag til endret plankart, datert 19.06.2025
8. Gjeldene plankart planID 804
9. Gjeldene bestemmelser planID 804