



Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/4497 - 9
Saksbehandler Maja Mercina Abburu
Dato 03.11.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
100/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.11.2025

Endring av reguleringsplan 155 for Storvegen 33-35 (planID 155) - vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Storvegen 33-35 (planID 155), med plankart datert 23.05.2025 og planbestemmelser datert 23.09.2025

Utvalg for miljø og byutvikling 25.11.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 100/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Storvegen 33-35 (planID 155), med plankart datert 23.05.2025 og planbestemmelser datert 23.09.2025

Bakgrunn for saken

Hensikten med planendringen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i stedet for konsentrert småhusbebyggelse i felt BF1.

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. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Beskrivelse av forslag til planendring

Gjeldende reguleringsplan for Storvegen 33-35 ble vedtatt i 2020. Planen legger til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse, med tre nye boliger innenfor felt BK1, samt at eksisterende bevaringsverdig sjøbu innenfor felt BK2 kan brukes til boligformål. Felt BK1 er delt inn i tre tomter, og tomtedelingen framgår av plankartet.

Endringen åpner for etablering av to frittliggende boliger innenfor felt BK1. Felt BK1 endres til BF1, og feltet foreslås delt inn i to tomter på plankartet. For å sikre planens hensikt, foreslås krav om minst tre boenheter innenfor feltet BF1. Dette kan oppnås ved å bygge én enebolig og én enebolig med en sekundærleilighet eller én tomannsbolig.

Endringer av plankart

- Formål endres fra BK1 til BF1 og fra BK2 til BK1
- Regulerte tomtegrenser innenfor BK1 fjernes og det foreslås en oppdeling som samsvarer med eiendomsgrenser.
- Regulerte avkjørsler til gbnr. 200/3713 og 200/3714 endres i samsvar med foreslått endring av regulerte tomtegrenser.



Endring av reguleringsbestemmelser

- pkt. 1.2, 1.3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.5, 3.2, 3.2.1, 3.3 og 5.1 - omtale av formål BK1 og BK2 endres i samsvar med endret formål.
- pkt. 2.7 - suppleres med en presisering som åpner for justering av avkjørsler, forutsatt at forskriftsmessige siktkrav opprettholdes.

c) pkt. 3.1.5 - høyden på støttemuren justeres med 0,2 m.

d) Noen mindre unøyaktigheter rettes opp.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 1 «Planbeskrivelse av endring etter forenklet prosess», datert 17.07.2025.

Saken sendt til uttalelse

Endringsforslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 03.10.2025, med svarfrist 24.10.2025. I tillegg ble den annonsert på kommunens nettsider.

Det ble mottatt 2 uttalelser til planforslaget:

Telemark fylkeskommune, datert 17.10.2025

Telemark fylkeskommune har vurdert endringene, og ser ikke at de er i strid med de regionale og nasjonale interessene, og har ingen kommentarer til planendringen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 17.10.2025

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

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Kommunedirektøren vurderer at endringen kan behandles etter enklere 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 videre gjort en selvstendig vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7, og vurderer at naturmangfoldet ikke påvirkes negativt av planendringen.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen tilrettelegger for at området BF1 kan utbygges med frittliggende bebyggelse, samtidig som planens hensikt om tre boenheter videreføres og sikres i bestemmelsene.

Videre vurderer Kommunedirektøren de foreslåtte justeringene i bestemmelser, herunder økt høyde på støttemur, presisering av avkjørsler samt retting av noen mindre unøyaktigheter, som hensiktsmessige. Endringene gir økt fleksibilitet i planen uten å medføre vesentlige ulemper.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas slik den fremgår av saken.

Vedlegg

- 01 Planbeskrivelse av endring etter forenklet prosess, datert 17.07.2025
- 02 Illustrasjon som viser forslag til endring av plankart, datert 23.05.2025
- 03 Forslag til endret plankart, datert 23.05.2025
- 04 Forslag til endrede bestemmelser, datert 23.09.2025
- 05 Illustrasjon utomhusplan, datert 17.12.2024
- 06 Gjeldende plankart planID 155, vedtatt 19.03.2020
- 07 Gjeldende planbestemmelser planID 155, vedtatt 19.03.2020
- 08 Høringsbrev, datert 03.10.2025
- 09 Innkomne merknader samlet

