



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 23/05249-12
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 06.06.2023

Endring av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358. Vedtak.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358. Endringen gjelder bestemmelser datert 03.05.2023.

Vedlegg:

1. Forslag til endrede bestemmelser, datert 03.05.2023
2. Forslagsstillers planbeskrivelse sendt på høring, datert 31.03.2023
3. Høringsbrev til myndigheter og berørte, datert 31.03.2023
4. Innkomne merknader
5. Gjeldende plankart planID 259, vedtatt 11.02.2021
6. Gjeldende planbestemmelser planID 259, vedtatt 11.02.2021

Referanser i saken

[Plandokumenter sendt på høring](#)

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.

Bakgrunn

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 endringen

Bestemmelsen § 2.1.1 om bebyggelsesplaner foreslås fjernet 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 det vurderes på bakgrunn av dette at feltene vil kunne utvikles på en tilstrekkelig god måte uten bebyggelsesplan/detaljregulering.

Det foreslås i tillegg å fjerne henvisning til «Water City» og bebyggelsesplan i bestemmelsen § 3.2.7. «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.

Videre endres andre bestemmelser med henvisning til bebyggelsesplaner og bestemmelser med feil eller oppdaterte krav i kommuneplanens arealdel, blant annet i forbindelse med flomsikring og fjernvarme.

Etter innspill fra Kommunalteknikk foreslås det å legge inn krav om teknisk plan som skal godkjennes av Kommunalteknikk før tiltak kan gis igangsettingstillatelse.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 2.

Merknader til forslaget

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 31.03.2023, med svarfrist 28.04.2023. Det er mottatt 7 uttalelser:

Kommunalteknikk, datert 18.04.2023

De ønsker at det tas inn en bestemmelse om at det før byggetillatelse kreves at teknisk plan er godkjent av Kommunalteknikk.

Rådmannens vurdering:

Innspillet tas til følge. Det vurderes som hensiktsmessig å ta inn krav om teknisk plan i reguleringsplanens bestemmelser. Dokumentasjonskrav suppleres med punkt 2.1.2.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 19.04.2023

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til begrenset kapasitet, og har ikke kommet med uttalelse i saken. De ber om å få oversendt vedtatt planendring.

Rådmannens vurdering: Tas til orientering

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 27.04.2023

Så lenge områdene avsatt til spesialområde bevaring ikke vil få svekket vern ved å fjerne bebyggelsesplanen, har ikke Vestfold og Telemark fylkeskommune innvendinger mot omsøkt planendring. De ber kommunen være sikre på at reguleringsplanen allerede er på et slikt detaljnivå at det ikke vil få negative konsekvenser for bevaringsområdene, samt for bylandskapet generelt utover reguleringsområdet.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vurderer at bestemmelsene for felter regulert til spesialområde bevaring er detaljerte og på en tilstrekkelig god måte ivaretar hensynet til kulturminner og -miljø. Det vurderes at planens bestemmelser også ivaretar hensynet til bylandskapet, gjennom blant annet høydebegrensning og utformingskrav for øvrig.

Grenland Næringsforening, datert 24.04.2023

Grenland Næringsforening er positive til endringen. De anbefaler at trygghet og sikkerhet i forhold til kriminalitet vektlegges i den videre planleggingen.

Rådmannens vurdering: Tas til orientering

Nordentorget AS, datert 25.04.2023

Nordentorget AS ser på rekkefølgekrav i bestemmelse 2.3.2 om opparbeidelse av del av F1 som utdatert, og ønsker at punktet tas ut.

Videre ber de om at bestemmelse 3.3.1 endres slik at det tillates alle formål under sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning) i felt K1. De mener at det viktigste er å supplere tillatte formål med tjenesteyting, som ikke var et eget formål i plan- og bygningsloven av 1985.

Rådmannens vurdering:

Del av F1 vurderes som opparbeidet, og rekkefølgekravet som følger av bestemmelse 2.3.2 er ikke lenger relevant. Bestemmelsen tas ut.

I plan- og bygningsloven av 1985, som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt, hører tjenesteyting inn under formålet kontor. Rådmannen ser det som fornuftig å tydeliggjøre dette i planbestemmelsene. Plassering av hotell er lagt til felt H1 og SH1, og tillates ikke andre steder innenfor planområdet. Det vurderes at en endring av dette ikke tas i denne prosessen. Utover dette vurderes det at underformål til dagens sentrumsformål er dekket i planen for felt K1.

Eikr Gruppen AS på vegne av Wolff og Eikevoll Eiendom AS, datert 24.04.2023

De er positive til at krav om bebyggelsesplan tas ut. Dette begrunnes med at kravet om bebyggelsesplan har gjort utvikling av Storgata 130, 132 og 134 vanskelig og at planens bestemmelser er tilstrekkelig detaljerte. De mener at kravene til samarbeid som planen forutsetter, ikke er mulig å oppfylle, og dermed stanser utvikling av egen tomt.

De mener at det er fornuftig å flytte utomhusplan til dokumentasjonskrav.

Videre er de negative til at plan- og bygningsloven skal styre tillatt byggehøyde på BK11. De mener at dette vil ta sol og utsikt fra uteoppholdsareal fra omkringliggende bebyggelse, og at eventuell bebyggelse burde begrenses til én etasje. Det er spesielt fellesområdet direkte mot elva de mener vil få redusert kvalitet med høyere bebyggelse.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har etter høring gjort en ny vurdering av byggehøyde på BK11. Feltet er definert som et byggeområde i gjeldende plan der det tillates etablert bolig, forretning, kontor og bevertning. Rådmannen ser det som hensiktsmessig å begrense tillatt byggehøyde i feltet til én etasje for å bevare åpenhet mot elva og fjernvirkning mot bevaringsverdig bebyggelse. For øvrig må det i byggesak redegjøres for hvordan ny bygningsmasse forholder seg til omkringliggende omgivelser, og hvordan de relevante tilpasningskravene oppfylles. Det tas inn en bestemmelse om høydebegrensning i bestemmelse 3.2.7.

Geirr Frønes for Storgaten 133 AS, datert 28.04.2023

Frønes synes det er vanskelig å forstå konsekvensene av endringen og mener at det vil bli enklere å rive og bygge på nytt. Han mener at man ved å endre gjeldende plan fra 2005 ikke får et godt nok styringsverktøy for utviklingen. Han mener at endringen vil redusere antall dispensasjoner i forbindelse med fortetting i sentrum.

Han mener videre at det bør utarbeides en ny reguleringsplan for Midtbyen, samt en ny kulturminneplan som må sees i sammenheng med kommuneplanens arealdel. Han mener at en endring av reguleringsplanen også må forholde seg til føringene i kommuneplanens arealdel. Han viser til kommuneplanens arealdel punkt 1.3.2 om bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, og mener at gjeldende reguleringsplan ikke tar høyde for dette.

Han viser til dispensasjonssøknad fra 2016 i forbindelse med utbygging av Storgata 132 og 134. Han viser også til behandling av forslag til reguleringsplan i 2021.

Rådmannens vurdering:

Frønes ba om og fikk utsatt høringsfrist til 5. mai, men kommunen har kun mottatt merknaden datert 28. april.

Gjeldende reguleringsplan har mange bestemmelser om bevaring av bebyggelse. Disse endres ikke, og gjelder ved søknad om tiltak. Reguleringsplan for Midtbyen er et grundig dokument som tok utgangspunkt i både byformanalyse og gjeldende kulturminneplan da den ble utarbeidet. For øvrig vises til omtale under «Rådmannens vurdering av foreslått planendring».

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

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.

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.

Midtbyplanen er en relativt detaljert reguleringsplan. Et av grunnlagsdokumentene for planen var en grundig byformanalyse som la premissene for helhetlig utvikling og bevaring av verneverdig bebyggelse 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 gjeldende reguleringsplan 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 til omkringliggende bebyggelse 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. Plankravet gir liten tilleggsverdi til utviklingen sett i forhold til ressursene som går med til utarbeiding og behandling av planene. Videre vil naboer og andre berørte fremdeles bli varslet ved søknad om tiltak. De får med det anledning til å komme med merknader.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planendringen legger til rette for utvikling av Midtbyen, og at planens bestemmelser endres som det følger av innstillingen.

Saksprotokoll

Endring etter enklere prosess av «Reguleringsplan for Midtbyen, planID 358». Vedtak.

Arkivsak-dok. 23/05249
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023	26/23
2 Utvalg for miljø og byutvikling	19.06.2023	37/23

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358. Endringen gjelder bestemmelser datert 03.05.2023.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 19.06.2023 sak 37/23

Møtebehandling

Votering

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Midtbyen, planID 358. Endringen gjelder bestemmelser datert 03.05.2023.