



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/17533-3
Saksbehandler Marius Lid

Saksgang Møtedato
Formannskapet 28.01.2021

Gbnr. 200/1441 Drangedalsvegen 13 - prinsippavklaring for endring av arealformål

Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Vedlegg:

1. Anmodning om møte, datert 14.12.20
2. Møtereferat, datert 07.01.21
3. Skisseutkast, datert 10.12.20
4. Skisseutkast_snitt 1, datert 10.12.20
5. Skisseutkast_snitt 2, datert 10.12.20
6. Skisseutkast_fasade øst, datert 10.12.20

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Tiltakshaver: Bratsberg AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunn

Tiltakshaver ønsker å endre arealformål i kommuneplanens arealdel fra bolig (fremtidig) til annen offentlig eller privat tjenesteyting for Drangedalsvegen 13, gbnr. 200/1441. Dette for å kunne regulere og legge til rette for et helsehus (helsepark) med et bredt spekter av helserelevante tjenester som fastlegekontorer, spesialisthelsetjenester, trenings- og velværesenter med mer på eiendommen. Eiendommen omtales som Aasland- tomta, og ligger ovenfor Porsgrunn Porselensfabrikk.

Eiendommen har en utstrekning 6.827m², og har direkte adkomst fra Drangedalsvegen. Foreløpige anslag viser et arealbehov på ca. 10.000-12.000m² BRA. Tiltakshaver ønsker å etablere en bygning på 4-5 etasjer med tilhørende garasjeanlegg med om lag 160 parkeringsplasser fordelt over to plan. Ny bebyggelse skal i best mulig grad ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Saksfremstilling

Eiendommen har tidligere blitt brukt til næringsvirksomhet, mer konkret trelastlager og byggevareforretning. Næringsbebyggelsen som tidligere sto på tomta er revet. Med unntak av en nettstasjon for strømforsyning står Drangedalsvegen 13 i dag ubebygget, og brukes til parkering. I tillegg til naboskapet til Porsgrunn porselen og Drangedalsvegen er eiendommen omgitt av etablerte boligeiendommer.

Eiendommen 200/1441 er uregulert, med unntak av en mindre del som er regulert til forretningsformål (parkering for lagervirksomhet) i reguleringsplan for Langgata 20 m.fl., vedtatt i 1975. I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er eiendommen i sin helhet satt av til boligformål – fremtidig. Det ble ved revisjon gjort en formålsendring for eiendommen. I forrige kommuneplan 2014-2025 var eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (næring/bolig).

Eiendommen grenser til Porselensfabrikk-området, som i kommuneplanen er vist med sentrumsformål. Innenfor sentrumsformålet tillates etablering av den type virksomhet det tas sikte på å etablere på eiendommen. Det har vært en dialog mellom tiltakshaver og kommunens planavdeling i sakens anledning. Planavdelingen har informert om at saken krever en prinsippavklaring i formannskapet, fordi forespørselen om endret bruk av Drangedalsvegen 13 strider mot både kommuneplanens arealdel, som viser framtidig boligområde, og også deler av gjeldende reguleringsplan, som viser forretningsformål

Rådmannens vurdering

En detaljregulering brukes normalt for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Formål i igangsatt reguleringsplanarbeid skal være i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Hvis ikke må det tas som innspill i neste revisjon. I noen tilfeller der ønsket formål i reguleringsplanen strider mot overordnet plan, som i dette tilfellet, kan det imidlertid være aktuelt å fremme en egen sak som avklarer politiske ønsker for området.

Reguleringsplanarbeidet må inneholde konsekvensutredning, da formålsendringen ikke er utredet på overordnet nivå. Det må også gjøres en vurdering etter Forskrift for konsekvensutredninger om planarbeidet også utløser krav til planprogram. Eiendommen er i dag gruslagt og benyttes i hovedsak som parkeringsareal. I og med at eiendommen grenser mot eksisterende boligbebyggelse (i hovedsak småhus) har den blitt vurdert som godt egnet for transformasjon til boligformål, og den er avsatt som fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Transformasjon er et av de viktigste grepene i arbeidet med fortetting, da de ikke beslaglegger nye urørte områder for utvikling. Transformasjon kan likevel være kompleks med mange hensyn som må tas. Det er derfor viktig å utrede konsekvensene for både ny og eksisterende bebyggelse. De konkrete utredningstema må ev. defineres i det videre planarbeidet.

Drangedalsvegen 13 grenser til byens sentrum og ligger nær hovedveg, hovedsykkelrute, og med gangavstand til kollektivtilbud. Dette gjør området attraktivt for utvikling av også andre funksjoner enn bolig. En helsepark der flere tjenester som helsetjenester, treningssenter osv. er samlet på ett sted, kan være et positivt tilskudd for beboere og brukere av området. I følge tiltakshaver er det stor etterspørsel både lokalt og regionalt etter denne typen tjenester samlet på et sted, og det er mange interesserte aktører. På grunn av sin sentrale beliggenhet kan en formålsendring her kan være med på å styrke og bygge opp under by- og sentrumsutviklingen. Rådmannen ser at en formålsendring her vil medføre tap av et svært sentrumsnært boligområde. Like fullt har kommunen mange andre pågående og planlagte boligprosjekter i eller tett på byens sentrum, som Porsgrunn mekaniske verksted, Nedre Frednes, knutepunktet og Osebakken park for å nevne noen. Rådmannen vil derfor ikke fraråde en formålsendring som ønsket fra tiltakshaver, og legger med dette frem en prinsipp sak før nye arealformål ev. utredes grundig i en planprosess etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at tiltakshaver gis anledning til å starte et reguleringsplanarbeid etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for endring av formål på gbnr. 200/1441 Drangedalsvegen 13.

Saksprotokoll

Gbnr. 200/1441 Drangedalsvegen 13 - prinsippavklaring for endring av arealformål

Arkivsak-dok. 20/17533
Saksbehandler Marius Lid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	28.01.2021	8/21

Rådmannens innstilling:

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Formannskapet har behandlet saken i møte 28.01.2021 sak 8/21

Møtebehandling

Linn Camara:

Avvise saken

Hilde Forberg Andersen fremmet følgende fellesforslag fra MdG og Ap:

- Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for **kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting.**

Votering

Linn Camara sitt forslag fikk 2 (SV, R) stemmer og falt.

Hilde Forberg Andersens forslag enst vedtatt.

Formannskapets vedtak/innstilling

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for **kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting**