



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/04254-9
Saksbehandler Marius Lid

Saksgang Møtedato
Formannskapet 20.08.2020

Gbnr. 81/2 Kirkevegen 1, Brevik - Prinsippavklaring om endring av arealformål

Rådmannens innstilling:

Formannskapet vurderer det som positivt å endre arealformål for Kirkevegen 1 i Brevik, og støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid med planprogram og konsekvensutredning for å se nærmere på mulighetene for endret bruk av gbnr. 81/2.

Vedlegg:

Anmodning om formålsendring

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Tiltakshaver: Sannidal Utleiebygg AS

Plankonsulent: Planhuset AS

Bakgrunn

Tiltakshaver har tatt kontakt med Porsgrunn kommune med ønske om å endre bruk til boligformål for en eiendom i Brevik sentrum. Eiendommen det gjelder er Kirkevegen 1, med gbnr. 81/2, som ligger på øya i Brevik ned mot kanalen. Bygget har tidligere huset et boktrykkeri, men står i dag for det meste tomt. Tiltakshaver ønsker å benytte eksisterende bygningskropp, og bygge denne om til boliger for utleie. Foreløpige skisser viser muligheten for å legge til rette for 6 boenheter på ca. 70m² i byggets 2. etasje, med bod i bakkant og garasje i første etasje. Tiltakshaver viser i skissene at mindre fasadeendringer, som balkonger og endringer av vinduer, kan påregnes.

Saksfremstilling

Eiendommen er regulert til forretningsbebyggelse, med spesialområde bevaring, i *Reguleringsplan for Øya i Brevik*. Reguleringsplanen tillater ikke at eksisterende bebyggelse rives, og det er i bestemmelsene satt tydelige føringer ved ombygging. I kommuneplanens arealdel er eiendommen satt av til næringsformål.

Det har vært avholdt møter mellom tiltakshaver og kommunens planavdeling i sakens anledning. Planavdelingen har meldt tilbake at det kan være fornuftig å avvente neste kommuneplanrevisjon for å få avklart formålsbruken, og slik sikre en større grad av forutsigbarhet for kommende planarbeid. Tiltakshaver har som svar på dette ytret ønske om en raskere avklaring gjennom en prinsippavklaring i formannskapet.

Rådmannens vurdering

En detaljregulering brukes normalt for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Det betyr at 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, kan det imidlertid være aktuelt å fremme en egen sak som avklarer politiske ønsker for området.

Reguleringsplanarbeidet må da inneholde planprogram og egen konsekvensutredning, da formålsendringen ikke er utredet på overordnet nivå.

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 vil defineres i det videre planarbeidet.

Brevik er et lokalsenter i Porsgrunn og ligger sentralt langs ved metrobuslinje M1 og pendelruta gjennom Brevik sentrum. En formålsendring kan legge til rette for å transformere et tidvis tomt næringsbygg til boliger med attraktiv beliggenhet nær kanalen og midt i Brevik sentrum. En formålsendring her kan dermed være med på å styrke Brevik som byområde og legge til rette for attraktive boliger i et lokalsenter. Rådmannen mener derfor tiltaket kan støtte opp under både regionale og kommunale føringer i overordna planer og strategier.

Rådmannen anbefaler derfor at denne saken avklares som en prinsippsak, før nye arealformål utredes grundig i en planprosess med konsekvensutredning som sikrer medvirkning fra alle berørte parter.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at tiltakshaver gis anledning til å sette i gang et reguleringsplanarbeid med planprogram og konsekvensutredning for endring av formål på gbnr. 81/2 Kirkevegen 1 i Brevik.

Saksprotokoll

Gbnr. 81/2 Kirkevegen 1, Brevik - Prinsippavklaring om endring av arealformål

Arkivsak-dok. 20/04254
Saksbehandler Marius Lid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	20.08.2020	51/20

Rådmannens innstilling:

Formannskapet vurderer det som positivt å endre arealformål for Kirkevegen 1 i Brevik, og støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid med planprogram og konsekvensutredning for å se nærmere på mulighetene for endret bruk av gbnr. 81/2.

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.08.2020 sak 51/20

Møtebehandling

Trond Ingebretsen fremmet følgende forslag:
Formannskapet støtter at arealformålet for Kirkevegen 1 i Brevik endres.
Reguleringsplanarbeid med planprogram og KVVU kan igangsettes. Formannskapet ser positivt på at eiendommen utvikles til attraktive boliger og at Breviks egenart bevares.

Votering

Trond Ingebretsens forslag enst vedtatt

Formannskapets vedtak/innstilling

Formannskapet støtter at arealformålet for Kirkevegen 1 i Brevik endres.
Reguleringsplanarbeid med planprogram og KVVU kan igangsettes. Formannskapet ser positivt på at eiendommen utvikles til attraktive boliger og at Breviks egenart bevares.