

Saksprotokoll

Forslag til endring av del av Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet, planID 252, vedtatt 16.03.2017

Arkivsak-dok. 19/07151
Saksbehandler John Lium

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	20.08.2019	57/19

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd vedtas forslag til endring av plankart dat. 04.06.19 og bestemmelser dat. 05.06.19 for «Reguleringsplan for del av Osebakken, området gamle teknikeren – Linnajordet», planID 252, vedtatt 16.03.2017, på følgende vilkår:

Reguleringsbestemmelsenes § 2.12, andre setning, om minimum høyde på gjerde mot jernbanelinja, endres ikke.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 20.08.2019 sak 57/19

Møtebehandling:

Ingen nye forslag fremlagt.

Votering:

Rådmannen innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd vedtas forslag til endring av plankart dat. 04.06.19 og bestemmelser dat. 05.06.19 for «Reguleringsplan for del av Osebakken, området gamle teknikeren – Linnajordet», planID 252, vedtatt 16.03.2017, på følgende vilkår:

Reguleringsbestemmelsenes § 2.12, andre setning, om minimum høyde på gjerde mot jernbanelinja, endres ikke.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/07151-10
Saksbehandler John Lium

Saksgang

Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling

20.08.2019

Forslag til endring av del av Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet, planID 252, vedtatt 16.03.2017 - sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd vedtas forslag til endring av plankart dat. 04.06.19 og bestemmelser dat. 05.06.19 for «Reguleringsplan for del av Osebakken, området gamle teknikeren – Linnajordet», planID 252, vedtatt 16.03.2017, på følgende vilkår:

Reguleringsbestemmelsen § 2.12, andre setning, om minimum høyde på gjerde mot jernbanelinja, endres ikke.

Vedlegg:

1. Søknad/beskrivelse av forslått planendring, dat. 05.06.2019
2. Oversiktskart
3. Planendningsforslag, plankart, dat. 04.06.2017
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, godkjent 16.03.17.
5. Planendningsforslaget med endrede reguleringsbestemmelser, dat. 05.06.2019 innskrevet i gjeldende bestemmelser
6. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, dat. 05.06.2019
7. Illustrasjonsplan, dat. 24.05.2019
8. 3D-illustrasjon, fugleperspektiv fra sørvest
9. 3D-illustrasjon, gateperspektiv fra sørvest
10. Støyvurdering Osebakken, ÅF Engineering AS, dat. 05.02.2019
11. Kommunens varslingsbrev, inkl. kommunens foreløpige vurderinger, til berørte interesser, dat.14.06.19
12. Uttalelse fra Bane NOR SF, skriv dat. 20.06.19
13. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, skriv dat. 04.07.19
14. Uttalelse fra Osebakken Vel, skriv dat. 15.07.19
15. Uttalelse fra Unni Forberg, skriv dat. 10.07.19
16. Uttalelse fra Hanne Kittilsen, skriv dat. 12.07.19
17. Kommentarer fra Osebakken Utvikling til innkomne uttalelser, skriv dat. 19.07.19
18. Uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune, skriv dat.05.08.19

Planendningsforslagsstiller: Spir Arkitekter AS, på vegne av Osebakken Utvikling AS.

Saksframstilling

Kort om planendningsforslaget

En del av «Reguleringsplan for Del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet» planID 252, foreslås endret. Planendringen er av en karakter og omfang som innebærer at endringen kan behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd. Den del av reguleringsplanen som foreslås endret gjelder i all hovedsak eiendommene gbnr 200/2144 og 200/4144 på østsiden av Skiensgate, vis-a-vis Gamle Teknikeren. Reguleringsbestemmelser som foreslås endret knytter seg til de foreslåtte arealformålsendringer.

Hensikten med endringsforslaget er primært at forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for flere små boenheter i planområdet, samt ser det nødvendig å utvide eksisterende parkeringskjeller. Mindre leilighetstyper er etterspurt i markedet og tilbud av disse leilighetstypene gjør det enklere for førstegangsetablerere og komme inn på boligmarkedet. Flere små boenheter vil bidra til et variert bomiljø og styrke områdets bokvaliteter. For de minste boenhetene foreslås reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal.

Totalt legges det til rette for 17 boenheter (3 mindre enn gjeldende reguleringsplan) i boligblokken langs torgarealet (områdene BB1, BB2, BB4 og BB5). I de to områdene BKS1 og BKS2 legges det nå til rette for henholdsvis 11 og 4 boenheter (en økning på 7 boenheter i BKS1).

Det foreslås også en del endringer av takvinkler for saltak. Bestemmelsene om å ta hensyn til tilpasning til Gamle Teknikeren er fullt ut videreført. Et viktig moment i gjeldende reguleringsplan er etablering av et offentlig torgområde (T1) mellom Gamle Teknikeren og den planlagt større boligblokken øst for torget. Dette torgområdet inngår ikke i selve planendringens kartet, men har fått en supplerende reguleringsbestemmelse i § 4.11.

Krav til opparbeidelse følger av rekkefølgebestemmelsene, og utbygger har inngått utbyggingsavtale.

De foreslåtte planendringene er omtalt nærmere i teksten som følger, samt at de er nærmere beskrevet i vedlegg 11. Gjeldende reguleringsbestemmelser med forslag til endret tekst er vist i vedlegg 5. Det konkrete forslaget til endrede reguleringsbestemmelser er vist i vedlegg 6. Administrasjonens kommentarer/vurderinger av planendringene framgår også av vedlegg 11.

De konkrete foreslåtte endringer

Endringsforslaget innebærer i hovedsak at det nå legges opp til flere, og arealmessig mindre boenheter enn tidligere, og hvordan dette arealplanmessig foreslås løst. Av forslag til endret reguleringsplankart, forslag til endrede reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, inkl. illustrasjoner, samt supplerende vedlegg, framgår hvilke konkrete planendringer som foreslås.

Planforslagsstillerens hovedpunkter i planendringene er opplistet nedenfor:

1. Utvidelse av eksisterende parkeringskjeller fra 1280 m² til 2518 m² (fra dagens 29 p-plasser til 69 p-plasser).
2. Uteoppholdsarealer for BKS1. Uteoppholdsarealene er nå noe redusert for de aller minste boenhetene (planbestemmelse § 2.10).
3. Krav til p - plasser i område BKS1 og BKS2. Parkeringskravet er nå redusert for de minste boligtypene (§ 3.3).
4. Etablering av takterrasser BKS1 og BKS2. For å unngå tvil om takterrasser kan etableres, nevnes nå i § 3.3. at takterrasser kan aksepteres.
5. Endret takform BB1, BB2, BB4 og BB5. I gjeldende reguleringsplanbestemmelse § 3.4 skal bebyggelsen mot Skiensgata ha saltak med takvinkel mellom 32 og 45 grader. I det prosjektet som nå foreligger er takvinkelen endret til 29 grader mot gate i vest og 19 grader

mot øst. Arker mot vest følger forskyvninger i fasaden og vil ha varierende takvinkler mellom 11 og 30 grader. Krav til spesifikk takvinkel foreslås nå tatt ut av bestemmelsene. Hensynet bak bestemmelsen er å se til at dette store bygget vil harmonere med Gamle Teknikeren og å ivareta området egeart.

6. Endret takvinkel BKS1 og BKS2. Bestemmelsene i § 3.3 om en konkret takvinkel foreslås nå fjernet mens kravet til saltak er videreført. Med noen forutsetninger tillates også flatt tak.
7. Flytting av turvei (TV3 og TV4) og endret formål gatetun. Gangvegplassasje som krysser «hovedblokken» (mellom torgområdet i Skiensgate og grøntareal i øst) forskyves ca. 3,5 m mot sør samtidig som arealformålet endres til gatetun som skal være offentlig tilgjengelig (§ 4.13).
8. Endret utnyttelsesgrad (BYA) for BB1 – BB2 og BB4 – BB5. Maks. tillatt bebygd areal (BYA) endres for disse områdene fra 90 % til 100 % (for BB4 og BB5), 85 % for BB1 og 95 % for BB2 (§ 3.4).
9. Endret utnyttelsesgrad (BYA) for BKS1 og BKS2. Område BKS 2 har nå fått et redusert areal som følge av at blant annet rampe til p – kjeller har fått et eget arealformål. Tillatt bebygd areal (BYA) for BKS2 foreslås derfor nå å være 55 % (§ 3.3).
10. Justering av formålsgrenser mellom boligområde og grønnstruktur. Pga. mindre boenheter organisert i to rekker i BKS1, er formålsgrensen mot sør forskjøvet for å ivareta kravet til privat uteareal. Tilsvarende gjelder noen av rekkehusenhetene innenfor BKS2 og deres uteareal mot nord. Forskyvning av deler av boligrekka i BKS2 mot nord er gjort for å få plass til en parkeringsplass foran boligen på egen grunn. For å kompensere for privatisering av grøntareal vil andre arealer av BKS1 og BKS2 bli etablert som felles grøntområder og gatetun. Disse arealene ligger i tilknytning til turvegen (som nå foreslås som gatetun) gjennom området, og planlegges møblert for offentligheten og fellesskapet.
11. Parkeringsdekning for KF. I gjeldende bestemmelser er det i dag et parkeringskrav for KF på 1,25 plass pr. 100 m². I og med at byggets utleieareal er langt mindre enn byggets bruksareal (bygget har stor andel fellesarealer som i mindre grad kan benyttes), foreslås et redusert parkeringskrav på 0,75 plass pr. 100 m² for dette bygget (§ 3.11).
12. Diverse endringer. Jfr. vedlagte forslag til nye bestemmelser er det gjort mindre endringer i tekst og nummerering. Avgrensningen mellom jernbanen og lekeområdet Linnajordet lengst i nordøst (område GS1) er omtalt i reguleringsbestemmelsenes § 2.12. Planforslagsstiller opplyser om er det i dag er etablert et helhetlig flettverksgjerde av god kvalitet her. Planforslagsstiller anser dette som tilstrekkelig, og foreslår at både andre og tredje setning i § 2.12 tas ut av reguleringsbestemmelsene. I andre setning er krav om at gjerdet mot jernbanen skal være minimum 180 cm høyt gjerde, og i tredje setning er satt et krav om vurdering og av om det er behov for at gjerdet må bygges med støydempende egenskaper. Årsaken til at tredje setning ønskes tatt vekk, er at gjennomførte støyvurderinger (notat 05.02.19 fra ÅF Engineering AS) viser at togstøynivået er så lavt at det ikke er behov for støyskjerming langs område GS1 for å overholde støykravene. I bestemmelsenes § 4.11 om Torg (T1) foreslås en ny setning i andre avsnitt om at terrasser i 1. etasje i område BB1, BB2, BB4, BB5 skal tillates etablert inntil 1 m ut på torgarealet under utkragede balkonger. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller foreslås som et eget formål (PV5). Renovasjon (nedgravd) var tidligere forutsatt etablert på torget. Areal for renovasjon er nå vist som eget formål (RE).
13. Viktigste endringer i reguleringsplankartet. Arealmessig blir de viktigste endringene at grensen mellom boligarealer og offentlig tilgjengelig arealer blir noe justert. Gjeldende reguleringsplans grønnstrukturområde GS3 blir redusert med 118 m². Samtidig blir turveg TV3 nå endret til gatetun GT5, og med dette blir offentlig tilgjengelig areal her (fratrasket trappeløp ned til p-kjeller) økt med ca. 112 m². Samlet sett blir dermed størrelsen på de offentlig tilgjengelige arealene omlag uforandret. Arealene til områdene BKS1 og BKS2 blir redusert med 68 m² sammenlignet med gjeldende plan.

Innkommne uttalelser med administrasjonens vurdering/kommentarer

Forslag til endring av del av «Reguleringsplan (detaljregulering) for Del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet», planID 252, vedtatt 16.03.17, ble 14.06.19 sendt ut til naboer, private interesser og offentlige interesser for uttalelse/merknader, og det ble satt en uttalelsesfrist til 12.07.2019. Ved uttalelsesfristens utløp var mottatt 5 uttalelser. Disse var fra Fylkesmannen, Bane NOR SF, Osebakken Vel, Hanne Kittilsen og Unni Forberg. Planendringens forslagsstiller ble gitt anledning til å kommentere uttalelsene, og Osebakken Utvikling har i skriv dat. 19.07.19 (vedlegg 17) gitt sine kommentarer til uttalelsene. Den 05.08.19 orienterte Telemark Fylkeskommune om at de ikke har spesielle merknader til planendringforslaget. Det er ikke sterke innvendinger mot planendringen, men det har kommet fram synspunkter som vil være nyttig å være kjent med ved den videre utvikling av boligutbyggingsprosjektet.

Uttalelse fra Osebakken Vel (OV), skriv dat. 15.07.19

- Har hele tiden vært positiv til utbygging i h.h.t. gjeldende reguleringsplan, godkjent 16.03.17.
- Ser at antall boenheter nå foreslås økt fra 28 til 32.
- Peker på at intensjonen for gjeldende reguleringsplan, som kom fram på oppstartsmøtet 02.03.15, var at Linnajordet skulle inngå som friområde, og at det da ble bedt om oppgraderingstiltak på Linnajordet. Slike oppgraderingstiltak ble ikke gjennomført av planforslagsstiller.
- Mener at planforslagsstiller Osebakken Utvikling (OU) og kommunen (PK) ikke har tatt ansvar for oppgradering av Linnajordet og heller ikke gjennomført trafikksikkerhetstiltak i dialog med Osebakken Vel.
- Mener at det er planlagt for få bilparkeringsplasser i planendringforslaget, og er redd for at biler vil parkere i bydelens gater.
- Anmoder om at Osebakken Vel blir tatt med ved planlegging/utforming av trafikksikkerhetstiltak, og nevner spesielt at de må bli involvert vedrørende planlegging av vintervedlikehold av Skiensgate.
- Mener at PK eller OU må få ansvar for drift/vedlikehold av atkomsten sørfra Teknikergata til Linnajordet.
- Mener at OU kom til «dekket bord» ved at Linnajordet allerede var oppgradert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, og utfordrer OU om å bidra med midler for å få etablert en redskapsbod/garasje for redskaper i tilknytning til driften av Linnajordet.

Administrasjonens vurdering/kommentarer av uttalelsen fra Osebakken VEL (OV):

Det er riktig at kommunen så det som viktig at Linnajordet skulle oppgraderes da planarbeidet for eksisterende reguleringsplan ble igangsatt i 2015, men i og med at denne oppgraderingen ble gjennomført før daværende reguleringsplanforslag for området ble behandlet og vedtatt, ble det ikke knyttet noen rekkefølgebestemmelser til opparbeiding av Linnajordet. Den økning fra 28 til 32 boenheter i planområdet som den nå foreslåtte planendringen legger opp til, er så liten at dette ikke utløser noe behov for å innarbeide nye rekkefølgebestemmelser. Vedrørende OV's merknader om at parkeringsdekningen er for lav, mener kommunen at denne synes tilfredsstillende sett på bakgrunn av planområdets sentrumsnære beliggenhet (kort sykkelavstand til sentrum). I endringforslaget legges det ikke opp til endringer av arealbruk eller bestemmelser som berører andre forhold som OV nå tar opp, administrasjonen har derfor ikke spesielle kommentarer til OV's uttalelse/merknader til dette. Utfordringen til utbygger om eventuelt å bidra ved oppføring av driftsrelatert bygning på Linnajordet vil være naturlig for OV å ta direkte opp med utbygger.

Uttalelse fra Unni Forberg (Skiensgate 13), skriv dat. 10.07.19

Mener med henvisning til reguleringsbestemmelse «§ 3.4 Boligbebyggelse m.m.» at bebyggelsens fasade bør brytes opp med mer farger. Dette vil løfte området som helhet og øke den nye boligbebyggelsens attraktivitet.

Administrasjonens vurdering/kommentarer til uttalelsen fra Unni Forberg:

Dette er et konstruktivt forslag som sammen med øvrige synspunkter i planprosessen vil bli oversendt utbygger.

Uttalelse fra Hanne Kittilsen (Støperibakken 10), skriv dat. 12.07.19

Peker på at planendringforslaget har redusert parkeringskravet fra 1,25 p-plass pr. 100 m² til 0,75 p-plass. Viser til sin kjøpekontrakt der hun skal ha utendørs p-plass ved Skiensgate, og ber om redegjørelse for hvordan hennes parkeringsrettigheter blir varetatt, og hvor hennes parkeringsplass skal være.

Administrasjonens vurdering/kommentarer til uttalelsen fra Hanne Kittilsen:

Vi viser til vedlegg 17 der OU bekrefter at hennes parkeringsrett vil bli ivaretatt i h.h.t. kontrakt.

Uttalelse fra Bane NOR SF, skriv dat. 20.06.19

Peker på viktigheten av å ha god sikring av jernbanelinja mot ulovlig ferdsel på jernbanespor, og motsetter seg å endre kravet i § 2.12 om minimum 180 cm høyt gjerde over terrengnivå langs jernbanelinja ved Linnajordet.

Administrasjonens vurdering/uttalelse til uttalelsen fra Bane NOR SF:

Administrasjonen har i varslingsbrev, dat. 14.06.19 gjort det klart at vi ikke er enig i forslagsstiller om å redusere høyden på dette sikringsgjerdet. Gjerdehøyde 180 cm over terrengnivå skal fortsatt være sikringskravet i § 2.12.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, skriv dat. 04.07.19

Fylkesmannen er enig i å fastholde kravet om 1,80 m høyt sikringsgjerde mot jernbanelinja. Fylkesmannen har for øvrig ingen spesielle merknader til endringsforslaget.

Administrasjonens vurdering/uttalelse til uttalelsen fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark:

Vi viser til vår vurdering/uttalelse til Bane NOR SF sin uttalelse.

Uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune, skriv dat. 05.08.19

Fylkeskommunen støtter forslaget om å legge til rette for flere gode boliger for folk flest sentrumsnært, og har merket seg at bestemmelsenes § 3.4 har krav om saltak for bygningen vis-a-vis Gamle Teknikeren. Fylkeskommunen har for øvrig ingen ytterligere kommentarer til endringsforslaget.

Administrasjonens vurdering/uttalelse til uttalelsen fra Vestfold og Telemark fylkeskommune:

Uttalelsen tas til orientering.

Konsekvenser av reguleringsendringen

Reguleringsendringsforslaget vurderes ikke å innebære miljøkonsekvenser eller medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer, med ett unntak, de foreslåtte endringene av planbestemmelser og plankart som akseptable, og mener at disse endringene vil legge grunnlag for utvikling av et godt bomiljø i planområdet og gi kvaliteter til bydelen. Rådmannen kan imidlertid ikke akseptere forslaget om å endre kravet i bestemmelsenes § 2.12, andre ledd, om minimum 180 cm høyt sikringsgjerde i grensa mot jernbanelinja ved Linnajordet.

Rådmannens innstilling framgår av sakens førsteside.

