

Til  
Porsgrunn kommune  
Byutvikling  
Pb 128  
3901 Porsgrunn

Skien, 07.01.2020

Vår ref: 624381-01

## **FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN VESTSIDEN BRYGGE - LAHELLE NORD (PLANID 137), GODKJENT 21.06.2007**

---

Asplan Viak AS varsler på vegne av JM Norge AS med dette, ihht pbl §12-14, om endring av reguleringsplan Vestsiden brygge – Lahelle nord, planid 137. Planendringen er beskrevet i dette brevet, og vedlagt ligger forslag til revidert plankart og reviderte bestemmelser.

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for bedre parkering for boligbebyggelse i området B1 i planområdet (Vestsiden brygge borettslag) og for boligbebyggelse i reguleringsplanområde Lahelle Sør. I tillegg er det ønske å opprettholde bebyggelse i område B2 og legge til rette for nytt bodanlegg for bebyggelse i B1, samt noen andre mindre endringer. Endringene omfatter i hovedsak områdene B1, B2, FP2 og FO1 i gjeldende reguleringsplan for Vestsiden brygge - Lahelle nord (se figur 2), og er beskrevet i dette brevet.

Plankart og bestemmelser er i tillegg endret og utformet for å tilfredsstillе dagens gjeldende plan- og bygningslov. Dette gir bestemmelsene og plankartet en annen struktur/ uteseende enn den har hatt tidligere. Navnene på de ulike formålsområdene (B1, FP1 osv) er beholdt like som i gjeldende plan for best mulig gjenkjennelse. Innholdet i bestemmelsene er ikke endret utover de endringene som er omtalt i dette brevet.

Siden planendringen, ...«ikke går ut over hovedrammen i planen, og heller ikke berører hensynet til viktig natur- og friluftsområder» jfr. PBL §12-14, vurderes denne å kunne gis forenklet saksbehandling.



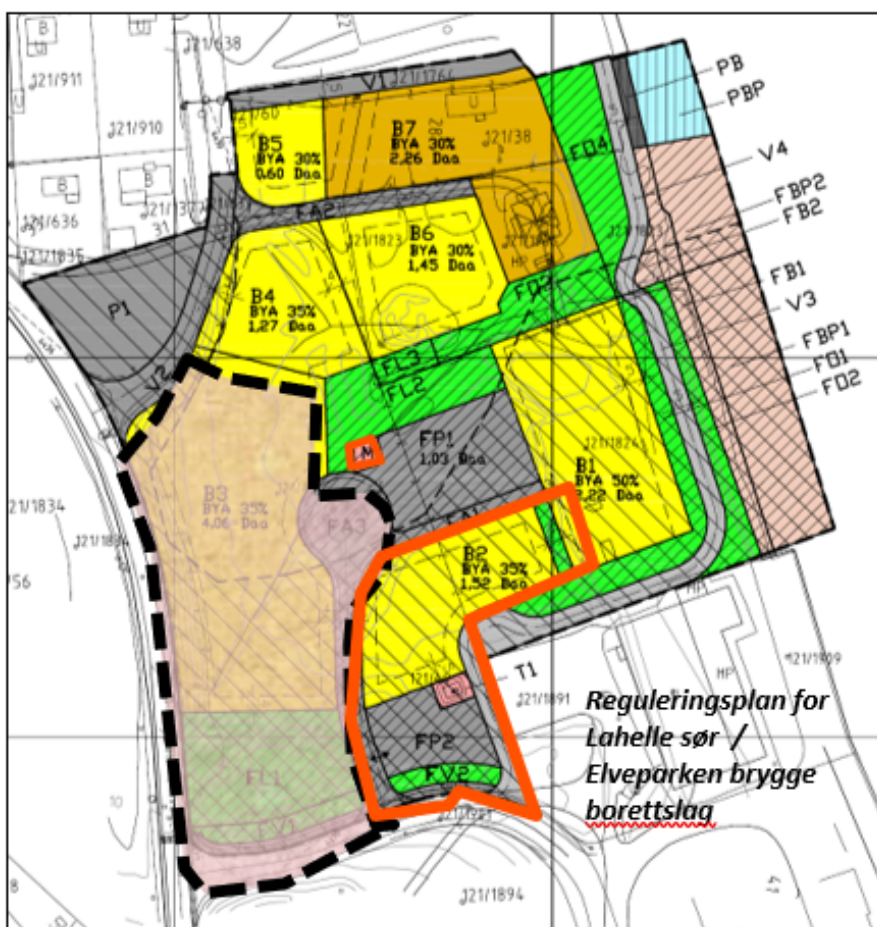
Område B1 er bebygget med 3 leilighetsbygg (Vestsiden Brygge borettslag). Borettslaget har etablert parkering og garasjeanlegg i område FP1. Gjesteparkering for boligene er i dag lokalisert i område FP2. Vestsiden Brygge borettslag har ønsket at gjesteparkering kan etableres nærmere boligene.

Planområdet grenser i sør mot reguleringsplan for Lahelle Sør, godkjent 04.04.2013. Boligene i Elveparken Brygge borettslag i denne tilgrensende reguleringsplanen, er under planlegging/oppføring. I forbindelse med utbygging her er det behov for ytterligere gjesteparkering enn det som ligger innenfor eget område.

Vestsiden Brygge borettslags ønske om gjesteparkering nærmere og Elveparken Brygges behov for ytterligere gjesteplasser er bakgrunnen for at man ønsker å gjøre en endring i reguleringsplanen. Endringen omfatter et «arealbytte» ved at dagens gjesteparkering for Vestsiden Brygge, område FP2, blir gjesteparkering for boligområdet på Elveparken Brygge og at den østre delen av boligområde B2 omreguleres til gjesteparkering til bruk for boligene i Vestsiden Brygge. FP2 opprettholdes som gjesteparkering for boliger i område B2.

I tillegg gjøre det mindre justeringer av planen for resterende deler av boligområde B2 (som i dag er ubebygget), trafolokalisering, miljøstasjon for B1 og B2, atkomst for HC for boligbebyggelse og nytt bodanlegg for B1. Alle endringen er beskrevet nærmere i neste avsnitt.

Hele plan for Vestsiden brygge – Lahelle Nord blir endret / oppdatert, men de er kun i de områder vist med rødt på figur 2 nedenfor det blir endringer.



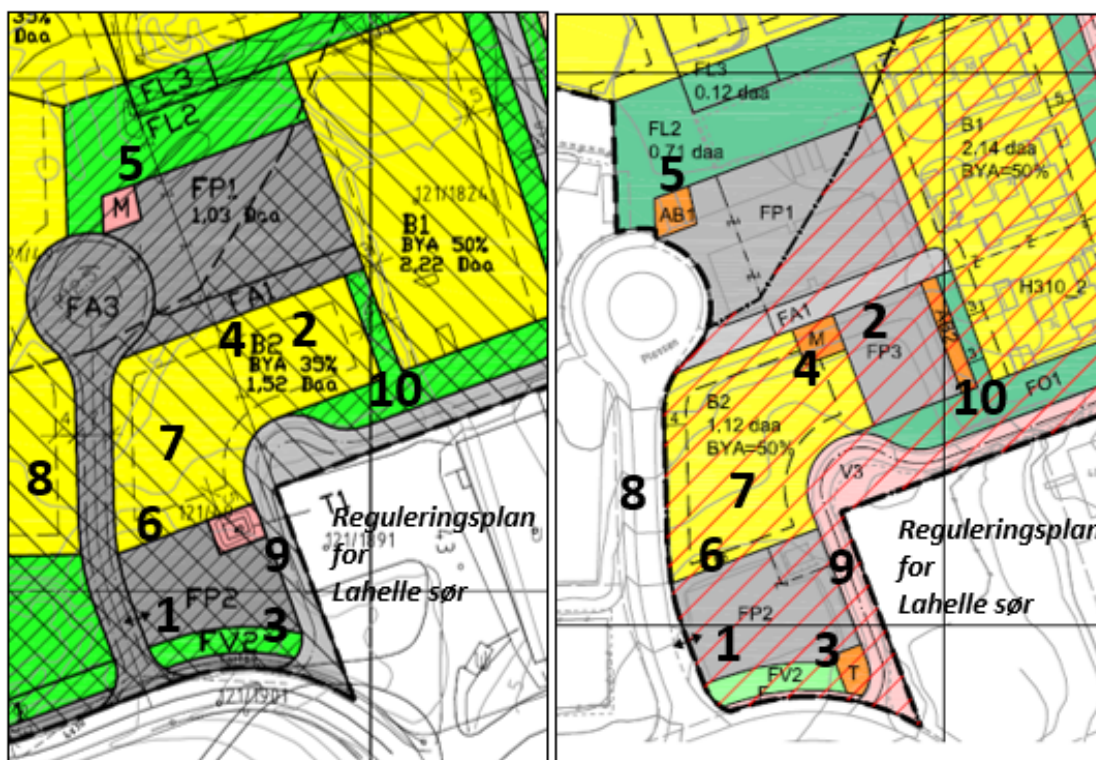
Figur 2: Område som omfattes av planendring er vist med rødt



## Beskrivelse av endringene

Nedenfor følger en opplisting foreslåtte endringer i reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle nord. Endringene er vist med nummer i gjeldende og nytt plankart i figur 3. Nærmere beskrivelse og konsekvenser av endringene er gitt i neste avsnitt.

1. FP2 blir gjesteparkering for boligområdene i reguleringsplan for Lahelle sør (Elveparken Brygge borettslag) og boliger i B2.
  2. Ny parkeringsplass for gjesteparkering for område B1 (Vestsiden Brygge) etableres. Område navngis FP3.
  3. Trafo (T1) flyttes ut mot gaten Plassen, ihht faktisk situasjon. Regulert areal til trafo innlemmes i FP2.
  4. Regulert ny miljøstasjon for område B1 og B2 (M).
  5. Dagens miljøstasjon (M) omreguleres til bodanlegg og navngis AB1.
  6. Byggegrense i B2 mot FP2 justeres fra 5m til 2m.
  7. Formål i B2 endres fra konsentrert bebyggelse til blokkbebyggelse. Byggehøyde opprettholdes. %BYA i B2 endres fra 35% til 50% for å opprettholde samme antall m<sup>2</sup> bebygd areal. Parkering under bakken i B2 tillates, også utenfor byggegrense.
  8. Atkomst til 1 HC parkeringsplass for B2 fra atkomstveg til barnehage/boliger.
  9. Atkomst for 2 HC parkeringsplasser fra gang/sykkelveg V3 til leilighetsbygg Elveparken Brygge i reguleringsplan Lahelle sør.
  10. Nytt område for bodanlegg for boliger i B1 (Vestsiden Brygge) regulert i del av FO1. FO1 forskyves østover inn i område B1. Bredder FO1 redusert fra 4m til 3m. Område navngis AB2.
- Reguleringsbestemmelsene er oppdatert ihht ny plan og bygningslov og ny nasjonal mal.
  - Plankart er oppdatert ihht gjeldende plan om bygningslov.



Figur 3: Endringer vist på utsnitt eksisterende plankart til venstre og utsnitt nytt planforslag til høyre

## **Forslagsstillers vurdering av konsekvensene av endringene**

### **Endring av parkeringsarealer (punkt 1 og 2 i figur 3)**

Område FP2 blir felles gjesteparkering for område B2 og område BB1, BB2, BB3 og BB4 i reguleringsplan for Lahelle sør. FP3 blir felles gjesteparkering for B1.

Vestsiden brygge borettslag (boliger i område B1) har lenge ønsket å få parkering nærmere boligene, f.eks på B2 tomt. Borettslagene innenfor reguleringsplan for Lahelle sør (Elveparken Brygge) ønsker minst mulig utvendige gjesteparkeringer inne på sitt område og har uttalt seg positivt til bruk av FP2 som deler av sin gjesteparkering. Den foreslåtte endringen gir en bedre parkeringssituasjon for begge borettslagene.

Barnehagen benytter samme atkomst som boligene i Vestside brygge borettslag og fremtidige boliger i område B2. Ny gjesteparkering i FP3 vil gi noe mer trafikk i eksisterende atkomstveg og FA1. 15 plasser til gjesteparkering gir dog en begrenset trafikkøkning. Atkomst til p-plass vil være fra FA1. Endringen medføre ikke noen konsekvenser for barnehagen.

### **Nytt areal for bodanlegg og forskyve FO1 (punkt 10 i figur 3)**

Det er lagt til rette for nytt bodanlegg for boliger i B1 (Vestside Brygge) i område AB2, rett øst for ny parkeringsplass FP3.

Bodanlegget er lokalisert i område for felles uteoppholdsareal (FO1) i gjeldende plan. For å opprettholde uteareal og gangforbindelse (mellom FA1 og FO1/V3) i området er FO1 forskjøvet 3m inn i område B1. Dagens opparbeidede atkomstveg til den søndre blokka i B1, vil da inngå som en del av FO1 og fellesareal for boliger innenfor B1, B2 og B4. FO1 er redusert i bredde fra 4m i dagens plan til 3m. 3m er vurdert å være bredt nok for å etablere en tilfredsstillende gangpassasje. Atkomst til boder tillates fra FO1, og formålsgrense er satt som byggegrense.

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny / flyttet gangforbindelse i FO1 mellom AB2 og B1, før det gis byggetillatelse for bodanlegg.

Siden gangforbindelsen er opprettholdt/ blir bygget anses denne endringen ikke å ha noen konsekvenser for de beboere i området. Uteområdene til boligene i Vestside brygge borettslag blir noen mindre som følge av at FO1 forskyves. Ønske om boder er kommet fra borettslaget selv, slik at løsningen anses totalt sett som positivt for borettslaget.

### **Endringer i boligområdet B2 (punkt 6 og 7 i figur 3)**

Deler av B2 tas til bruk til parkering, FP3. Dette reduserer arealet i formålsområde til bolig (B2) fra 1,52 daa til 1,12 daa. For å opprettholde muligheten for like stor utbygging foreslås det å øke BYA fra 35% til 50% og endre byggeformål fra konsentrert bebyggelse til blokkbebyggelse. Byggehøyden er opprettholdt på maks kote+16 som i gjeldende plan. Krav til uteareal pr enhet/boligareal er uforandret.

For å få plass til et like stort boligvolum er det foreslått å flytte byggegrense mot FP2 2m nærmere formålsgrense. Det er lagt inn en bestemmelse om at parkeringsplasser i FP2 skal ligge med 2m avstand fra formålsgrense til B2, slik at avstand fra bygg til parkeringsplasser fremdeles blir 4m.

Det åpnes for parkeringskjeller i B2. En slik parkeringskjeller kan etableres ut til formålsgrense, med unntak av mot FP3 hvor parkeringskjeller kan bygges inntil 2m fra formålsgrense. Parkering under bakken medregnes ikke i BYA.

Areal for byggeformål er redusert i størrelse og byggehøyder er opprettholdt som i gjeldende plan. Endringene som er foreslått vil derfor ikke gi noen andre konsekvenser i forhold til sol og utsikt for omkringliggende bebyggelse enn det som har ligget i gjeldende plan.

### **Atkomst til handicap (HC)-parkeringsplasser fra atkomstveg og g/s-veg (punkt 8 og 9 i figur 3)**

Det åpnes for atkomst til 1 HC-parkeringsplass ved inngangen til leilighetene på B2, direkte fra kommunal vei Plassen (eksisterende atkomst til B1 og barnehagen). Det forventes liten biltrafikk til denne HC-plassen, slik at avkjøring direkte fra veg er vurdert som akseptabel.

Planforslaget åpner også for kjøreadkomst på gang/sykkelveg V3 frem til 2 HC-parkeringsplasser ved inngangen til nye boligbygg under planlegging, i reguleringsplan for Lahelle sør i område BB3.

Det er viktig med kort og enkel adkomst til inngangsdøra for brukere av HC-parkeringsplasser. Det forventes liten biltrafikk til disse HC-parkeringsplassene. Gang- og sykkelvegen V3 benyttes allerede i dag som serviceadkomst til pumpestasjon ved elven. Konsekvensene for fotgjengere / syklistene ved å legge til rette for 2 HC-parkeringsplasser fra g/s-veg vurderes som liten. V3 må skiltes for denne kjøringen. Dette reguleres ikke gjennom reguleringsplan, men kommunen har informert om at de vil følge opp dette i etterkant av reguleringsplanendringen.

### **Ny miljøstasjon for område B2 og mulighet for å flytte miljøstasjon for B1 (punkt 4 og 5 i figur 3)**

Det er lagt til rette for en mulighet for å kunne etablere felles nedgravde søppelkontainere for område B1 og B2 i område M. Avstanden fra offentlig veg Plassen til ny miljøstasjon er ca 15m.

Dagens miljøstasjon for B1 i område AB1 tillates omgjort til bodanlegg ved etablering av ny renovasjonsanlegg / miljøstasjon i M. Det er ikke krav til å flytte miljøstasjon for B1, men planen gir en mulighet for denne løsningen. Det er i dag bygget en konstruksjon rundt dagens miljøstasjon, slik at eventuell ombygging av denne til boder vil gi minimale endringer for omkringliggende områder.

### **Flytting av transformatorstasjon (punkt 3 i figur 3)**

Transformatorstasjonen er etablert ut mot vegen Plassen. Endring er i tråd med gjeldende situasjon.

### **Oppsummering av konsekvenser**

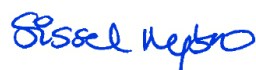
Endringene er knyttet til sørøstre del av planområdet for reguleringsplanen, jfr figur 2 og 3. Boliger i nordre del av reguleringsplanområdet vil derfor ikke bli berørt av endringene.

Endringene medfører noe økt trafikk i atkomstveg, men det er vurdert å ikke ha noen store negative konsekvenser for barnehagen.

Endringene som foreslås i planen legger til rette for løsninger som er ønsket av Vestsiden Brygge borettslag og Elveparken Brygge borettslag, for disse borettslagene vil planendringen være positiv.

De foreslåtte endringene vil ikke berøre øvrig bebyggelse utenfor planområdet.

Vennlig hilsen  
Asplan Viak AS



**Sissel Nybro**  
Byplanlegger

T: 40479240 | 417 99 417  
E: [sissel.nybro@asplanviak.no](mailto:sissel.nybro@asplanviak.no)

Vedlegg:

1. Nytt plankart, datert 07.01.20
2. Nye reguleringsbestemmelser, datert 07.01.20