

Porsgrunn kommune

Byutvikling

Att: Jon Lium

Saksbehandler

Porsgrunn 12.februar 2020

Emne: Høringsuttalelse vedrørende Varsel om forslag til endring av reguleringsplan for Vestsiden Brygge- Lahelle Nord plan ID 137, godkjent 21.06. 2007

Det vises til tilsendte plan vedrørende endringer som det er lagt opp til for å legge til rette for gjesteparkering for beboere på Vestsiden Brygge og beboerne på Lahelle Sør plan ID 138.

Vi er kjent med at JM Norge ønsker å bygge ny gjesteparkering, FP3 for Vestsiden Brygge, og at Lahelle Sør, ifølge JM Norge får 14 gjesteplasser på FP2 etter en omregulering. Dette har våre tre borettslag på Lahelle Sør pekt på som en mulig løsning tidlig i prosessen med å oppfylle kravene til nok gjesteplasser/parkering for besøkende. **Vi mener at dette er en god løsning på veien mot å oppfylle reguleringsplanens krav om 0,5 gjesteplasser per boenhet, totalt 48 plasser, da det når BB4 bygg 7 og 8 er ferdigstilt vil være totalt 97 boenheter på feltet.**

Parkering i plankartet;

I reguleringsplanen for Lahelle Sør, detaljregulering, godkjent av bystyret 04.04 2013 er det i oversiktkartet for planen bare tegnet inn 23 gjesteplasser på tross av at alle fremtidige blokker er tegnet inn. Bygningsmessig er det gjort noen justeringer underveis med plassering av bygg ni. og utbygger burde på et tidligere tidspunkt ha lokalisert manglende gjesteplasser i planen, for å kunne oppfylle planens krav om dette. Vi er tilfreds med at Byutvikling reagerte da Lahelle Brygge Borettslag 1 og II kommuniserte sin bekymring vedrørende mangel på og lokalisering av gjesteparkering til Porsgrunn kommune, Byutvikling og tok grep overfor utbygger.

JM Norge sitt forslag til løsning:

Ved endringene som er foreslått i reguleringsplanen for Vestsiden Nord, vil JM Norge gi oss 14 gjesteplasser og beholde 6 plasser selv på FP2, det siste med tanke på fremtidig, utbygging av B2. Vi får da 23 plasser ved bygg 9 og 14 plasser på FP2, totalt 37 plasser. Bredden på plassene er 2,5meter. 8 av plassene ønsker JM å opprette ved å sett av 2 plasser utenfor garasjeinngang til bygg 7 og 8 to plasser for bevegelseshemmede ved inngangspartiet på bygg 7-8 BB4, vest, med adkomst via vei V3, Og 4 plasser ønsker JM Norge å opprette med kantparkering på grøntområdet, 2 plasser utenfor Plassen 50, og to plasser i kantparkering foran Plassen 42. Når BB4 er ferdig utbyggt skal vi ha 48 gjesteplasser. **Det er da 3 plasser det ikke er gjort rede for, som må plasseres et sted.**

Vårt tilsvaer til dette:

Våre tre borettslag stiller seg negative til **kantparkeringen** som er foreslått på Plassen 42 og Plassen 50.

Det er ingen tvil om at kantparkeringen vil være plagsom også for beboer på Plassen 40 og 48. En del av andelshaverne har sine soverom vent ut mot gaten og merker det godt når noen også i dag kjører inn og ut foran blokkene. Nå kan vi legge ned forbud mot dette, men om kantparkeringen kommer vil det nok for enkelte kunne være "fritt fram.

Et viktig punkt for oss er at JM på salgstidspunktet aldri la fram noen skisser, eller verbalt uttrykte at det ville bli kantparkering foran blokkene. Noen av våre beboere har uttalt at de aldri ville ha kjøpt om dette var blitt kjent. I de nedre etasjene kan det bli kjøretøytrafikk 24 timer i døgnet.

Det er også viktig at parkerte biler ikke skal være til hinder for utrykningskjøretøy og nødvendig vedlikehold sommer og vinter. At det dessuten tas av grøntområdet vil forsterke inntrykket av mur og betong/asfalt som er toneangivende foran våre blokker mot vest. Dette bør vel også avklares med for eksempel Brannvesenet og Politi.

Parkering ved inngangspartiet inne ved døren til garasjelegget og på forsiden av bygg 7 og 8 vil være tiltak som berører fremtidige beboere i disse to blokkene. Det er ikke optimalt med kjøring på V3 til og fra parkeringen på vestsiden, men det vil være en gjesteparkering og bare gjelde bevegelsehemmede, og vil muligens ikke medføre noe hinder eller sjenanse for brukere av V3 og beboerne. Vi mener vel at dette burde unngås. Disse plassene må i tilfelle kommuniseres til fremtidige kjøpere.

Vårt forslag til løsning:

For å få plass på FP2 for de 4-5 gjesteplassene som mangler for oss på Lahelle sør vil vi be om at utnyttelsesgraden på 35 % opprettholdes for B2.

Det vil gjøre at byggegrensen vil kunne flyttes mer mot nord ved FP2 og mer mot vest ved FP3. Avhengig av løsning vil det muligens gi Lahelle Sør 4 plasser mer, totalt 18, Vestsiden Nord beholder 2 plasser på FP2 og FP3 blir utvidet med 4 plasser. Dette kan være en ryddig måte å gjøre det på.

Ved en utnyttelsesgrad på 35 % på B2 vil hele bygningsmassen nedskaleres, noe som vil være bra både for Vestsiden Brygge og oss som bor på BB3 bygg 5 og 6. Det legges jo opp til en høyde på kote 6, noe som vel mest sannsynlig gir en fire etasjes blokk. Tre blokker foran oss en vil gi en forholdsvis kompakt mur av betong, selv om flatene brytes opp.

Grønt skifte:

Med de forslag til endringer som foreslås av tiltakshaver, vil det ikke være mye igjen av grøntområder i planområdet, Vestsiden Nord og B2 bebygges. Det burde derfor vurderes om B2 skal legges ut som grøntområde. En slik endring er jo ikke uvanlig i en pågående utbygging når en ser hvor mye som

bebygges, og hvor lite åpne rom som blir tilbake. Vi ber planavdelingen om å vurdere dette som et tiltak. Da kan tilstrekkelig parkering gjøres mulig på FP2 og FP3 uten større inngrep.

Både det å redusere B2 eller å omgjøre B2 til grønt areal etter å ha sikret tilstrekkelig areal for FP2 og FP3 til parkering, vil vi peke på at det bør være et poeng at de fleste biler vil etter hvert gå over fra fossilt brennstoff til fornybar energi. Det bør derfor sikres tilstrekkelig areal til lade – punkter også på FP2 og FP3, for at man etter hvert kan sette opp lade - punkter, når dette blir aktuelt. Kommunene i Grenland satser hundrevis av millioner på en grønnere profil. Det er derfor et paradoks at våre tre Borettslag må argumenter mot bilkjøring og parkering tett innpå våre boliger. Nå er tiden til å se litt på de endringer til det bedre som kan gjøres tett på der det bor folk.

Rekkefølgekrav:

For å sikre en god gjennomføring av de foreslåtte tiltak på FP2 og FP3 ber vi om at det blir satt et krav om at disse plassene skal opparbeides før byggestart på BB4.

Med den store trafikken av anleggsmaskiner og bygningsarbeider og kjøretøy som vil skje, mener vi at utbygger må opparbeide en midlertidig og tidsbegrenset parkering på B2, slik at FP2 og FP3 ikke berøres av dette. Dette bør også være klart før arbeidene starter opp.

Oppsummering:

Våre tre borettslag på Lahelle Sør har blitt enige om å sende en felles uttalelse med innspill, da disse endringene berører oss alle. Vi har gjennomgått de forslag til endringer som er foreslått og konkluderer med at vi stiller oss positive til gjesteparkering på FP2 og FP3 for alle fire borettslag.

Vi er ikke for kantparkering i front av Plassen 42 og Plassen 50. Vi registrerer utbyggers ønske om gjesteparkering med fire plasser på BB4 og tar ikke stilling til dette da det i stor grad vil berøre framtidige beboere i blokk 7 og 8.

Vi ønsker å samle all gjesteparkering som ikke får plass ved parkeringen nær blokk 9 til FP2, ved at bebygget areal på 35 % opprettholdes på B2. Det vil tillate flere plasser på FP2 og FP3.

Vi ber Porsgrunn kommune ved Byutvikling om å vurdere en omregulering av B2 til grøntområde. Det vil gi et grønnere og mykere innslag i den delen av planområdet enn hva som vil være tilfelle om det bygges en blokk til.

Med vennlig hilsen

Elveparken Brygge Borettslag I, 2, III

Torkel Stene, Børre Nilssen, Anne Lene Larsen

Borettslagsledere

signert

Arne Wallin