

Arkivsak: 19/07151  
 Planens navn: Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.  
 PlanID: 252  
 Gjeldende plan vedtatt: 20.08.19

Forslagsstiller: Osebakken Utvikling AS  
 Plankonsulent: Spir arkitekter AS  
 Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):  
 Planendring:



Oversiktskart (gjeldende reguleringsplan) som viser området på plankartet som omfattes av endringene.

## Bakgrunn for planendringen

På vegne av Osebakken Utvikling AS fremmes forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplanen for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.

Begrunnelsen for planendringen er ønske om å legge til rette for parkering (overflateparkering) på deler av regulert byggeområde for bolig (BKS2), i påvente av senere utbygging av p – kjeller og nye boliger på området.

## Beskrivelse av planendringen

Planendringen innebærer at det tillates etablert parkering (overflateparkering) på deler av byggeområde for boliger (BKS2). Parkeringsarealet dekker et mindre areal enn byggeområde BKS2, og den østre delen av byggeområdet som ikke skal benyttes til parkering vil inngå som en del av et midlertidig utvidet grøntområde (BGS).

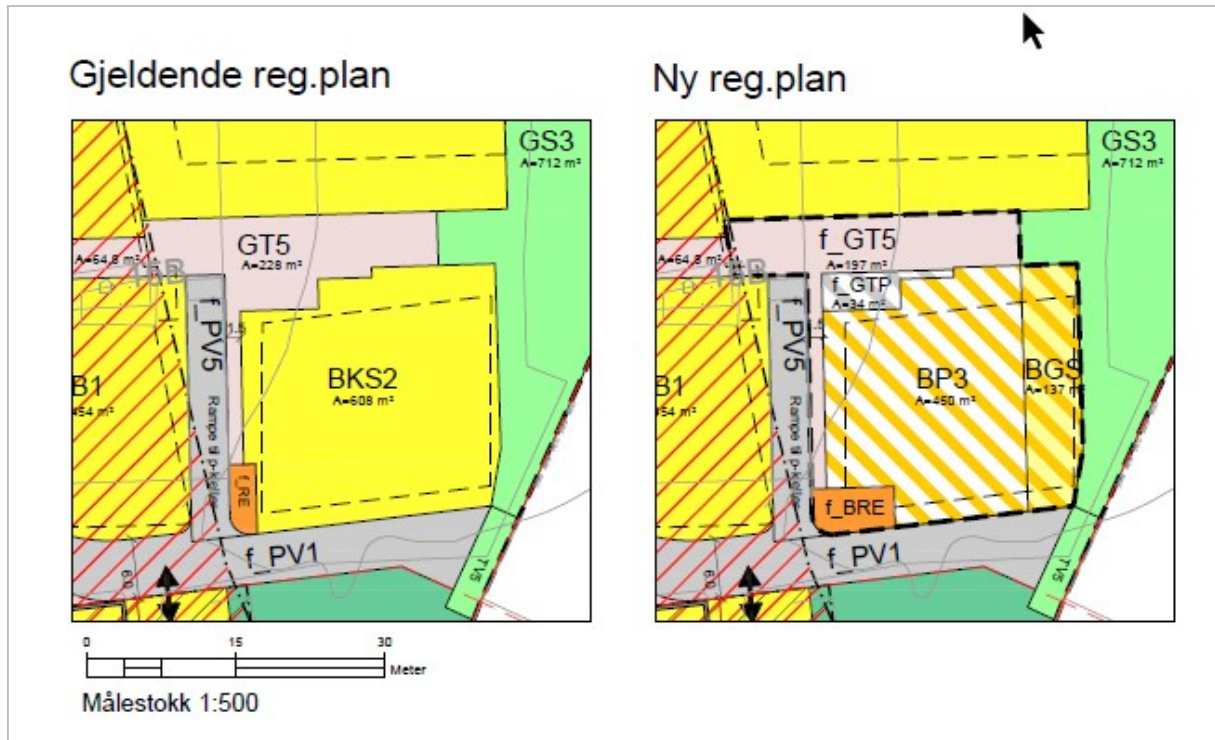
Regulert areal for renovasjon (BRE) gis en annen arrondering for enklere tilkomst med lastebil. Det foreslås rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av hekk mot grønnstruktur (GS3), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK).

Jf. gjeldende plan tillates terrasser og utkragede balkonger fra BB1 og utover torg T1. Denne bestemmelsen er utvidet til også å omfatte terrasser og utkragede balkonger over P3.



Utsnitt av utomhusplan (02.06.21).

## Utsnitt av gjeldende plan og forslag til planendring



### Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Jf. tilbakemelding fra kommunens administrasjon (e – post mottatt 24.06.21), kan endringen behandles som forenklet prosess etter Pbl. § 12 – 14 under noen forutsetninger.

Forutsetningen er at det gjennomføres nødvendige trafikksikkerhetstiltak. Aktuelle tiltak kan være hekk mot grønnstruktur (GS3), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK). Disse tiltakene er foreslått innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene.

Etablering av overflateparkering gir større åpenhet og bedre solforhold inn mot regulert grønnstruktur og torgareal, i tillegg til at arealet for grønnstruktur blir større.

Med foreslåtte trafikksikkerhetstiltak vurderes endringen ikke å gi negative konsekvenser.

Boligområde BKS2 grenser til gatetun (GT5), adkomstvei (PV1) og grøntareal (GS3). Det er ikke andre grunneiere som blir direkte berørt av tiltaket.

Spir arkitekter AS 20.09.21

### Vedlegg

Plankart (20.09.21)

Reguleringsbestemmelser (20.09.21)

Utomhusplan (02.06.21)