



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/07324-8
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 25.01.2022

Endring etter enklere prosess av "Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, planID 252". Vedtak.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart datert 20.09.2021, med mindre justering av plankart datert 03.11.2021.

Vedlegg:

1. Revidert plankart, datert 20.09.2021
2. Reviderte bestemmelser, datert 20.09.2021
3. Varseldokumenter, inkl. forslagsstillers planbeskrivelse, datert 25.10.2021
4. Innkomne merknader
5. Forslagsstillers ønske om mindre justering av sitt endringsforslag, datert 03.11.2021
6. Gjeldende plankart planID 252, vedtatt 20.08.2019
7. Gjeldende planbestemmelser planID 252, vedtatt 20.08.2019

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen «..i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til utvalg for miljø og byutvikling.

Bakgrunn

Hensikten med planendringen er å legge til rette for parkeringsarealer (overflateparkering) på deler av regulert byggeområde for boliger BKS2, i påvente av senere utbygging av parkeringskjeller og nye boliger på området. Parkeringsarealet skal bidra til å innfri parkeringskrav, hovedsakelig for Gamle Teknikeren KF, i perioden frem til utvidelse av eksisterende parkeringskjeller P5 realiseres. Se kartutsnitt under og vedlagte plankart.

Det er i sak 591/21, datert 13.09.2021, gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan for å etablere parkeringsarealet.

Beskrivelse av forslag til planendring

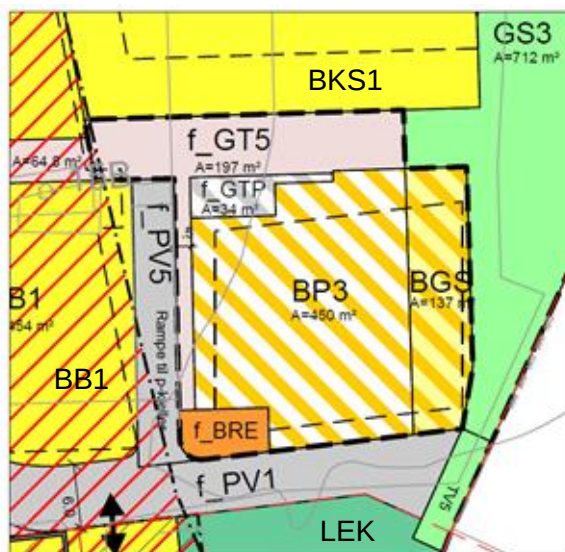
Parkeringsarealet dekker et mindre areal enn byggeområde BKS2, og den østre delen av byggeområdet som ikke skal benyttes til parkering inngår som del av et utvidet grøntområde, BGS, inntil det skal bygges boliger. Parkeringsarealet berører også en liten del av gatetun GT5.

I området for ny parkeringsplass, kalt BP3 og GTP i endringsforslaget, legges det opp til kombinerte formål med tidsrekkefølge som tillater parkeringsformål inntil første brukstillatelse for bolig er gitt i BP3/BGS.

Ved første brukstillatelse for bolig gitt i BP3/BGS, opphører også formål for parkering og grønnstruktur i henholdsvis GTP og BGS. Det innebærer at areal for gatetun og grønnstruktur vil være likt som gjeldende reguleringsplan ved boligbygging innenfor tidligere BKS2. Inntil dette skjer, er areal for gatetun redusert med 34 m² og areal for grønnstruktur økt med 137 m².



Utsnitt av gjeldende plankart



Utsnitt av forslag til endret plankart

Det foreslås rekkefølgebestemmelser for fartsdempende tiltak i Fabriciusgata PV1, gjerde mellom Fabriciusgata PV1 og lekeareal LEK, samt etablering av hekk mellom parkering på BP3 og grønnstruktur på BGS.

I tillegg foreslås rekkefølgebestemmelse som sikrer at parkeringskjeller P5 utvides før det gis igangsettingstillatelse for boliger på BKS1. Videre endres bestemmelser for parkeringskjeller P5 slik at en utvidet kjeller også kan benyttes av områdene BKS1 og BB3 for å oppfylle parkeringskrav.

Regulert areal for renovasjon, BRE, gis en annen utforming for enklere tilkomst med lastebil. Endringen innebærer at byggeområdet for boliger reduseres noe. For å sikre at det tillates likt utbyggingsvolum som i gjeldende plan, er tillatt utnyttelse endret fra %-BYA til m²-BYA.

I gjeldende bestemmelser for torg T1 (vest for BB1) tillates utkragede balkonger fra BB1, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan. I tillegg kan terrasser i 1. etasje etableres inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger. Det foreslås nå at dette også kan tillates på parkeringsareal P3 (vest for BB1).



Utsnitt av foreslått utomhusplan med parkeringsareal

Rådmannens vurdering av foreslått planendring

Rådmannen vurderer at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

Rådmannen ser det som positivt at endringen gir fleksibilitet til utbygger, som får innfridd parkeringskrav med overflateparkering i perioden frem til parkeringskjeller utvides og boliger realiseres på byggeområdene over parkeringskjelleren.

Videre vurderes det som positivt at det foreslås rekkefølgebestemmelser om trafikksikkerhetstiltak i Fabriciusgata og sikring av tilgrensende lekeareal.

De foreslåtte endringene av bestemmelser for parkeringskjeller P5 bidrar til å sikre utbygging av parkeringskjelleren før BKS1 bebygges med boliger, i tillegg til å gi større fleksibilitet med tanke på å dekke parkeringskrav i området.

Den foreslåtte endringen av areal for renovasjon, BRE, vurderes som hensiktsmessig, siden dette gir lettere avfallshåndtering.

Den foreslåtte endringen av bestemmelse for parkeringsplass P3 vurderes som akseptabel, siden det i gjeldende bestemmelser tillates terrasse og utkragede balkonger langs resten av leilighetsbyggets vestfasade mot torg T1 og parkeringsplass P2.

Konklusjon

Rådmannen ser ingen vesentlige ulemper ved endringsforslaget, og anbefaler at planbestemmelser og plankart datert 20.09.2021, med mindre justering av plankart datert 03.11.2021, vedtas.

Saksprotokoll

Endring etter enklere prosess av "Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, planID 252". Vedtak.

Arkivsak-dok. 21/07324
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	25.01.2022	2/22

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart datert 20.09.2021, med mindre justering av plankart datert 03.11.2021.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 25.01.2022 sak 2/22

Møtebehandling

Petter Ellefsen og Hilde Forberg Andersen ble erklært inhabile.9 representanter tilstede.

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart datert 20.09.2021, med mindre justering av plankart datert 03.11.2021.