



---

Arkivsak-dok. 20/00340-9  
Saksbehandler John Lium

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 31.03.2020

---

## Endring av "Reguleringsplan for Vestsiden Brygge - Lahelle Nord", planID 137, godkjent 21.06.2007 - vedtak

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12–14, 2. og 3. ledd, vedtas endring av reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137, plankart, dat. 07.01.20 og planbestemmelser, dat. 12.03.20.

### Vedlegg:

1. Kommunens varslingsbrev, dat. 13.01.20 om planendring
2. Oversiktskart
3. Søknad/beskrivelse av planendring, dat. 07.01.20
4. Forslag til endret plankart for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, dat. 07.01.20
5. Forslag til endrede bestemmelser for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, dat. 07.01.20
6. Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, godkjent 21.06.07, plankart
7. Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, godkjent 21.06.07, planbestemmelser
8. Reguleringsplan for Barnehage/boliger Vestsiden – Lahelle Nord, godkjent 18.06.09, plankart
9. Reguleringsplan for Lahelle Sør, godkjent 04.04.13, plankart
10. Uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune, skriv dat. 22.01.20
11. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, skriv dat. 11.02.20
12. Uttalelse fra Styret i Vestsiden Brygge Borettslag, skriv dat. 11.02.20
13. Uttalelse fra borettslagledere i Elveparken Brygge borettslag 1,2 og II, Lahelle Sør, dat. 12.02.20
14. JM Norge AS sin oppsummering av gjesteparkeringsplasser for Elveparken Brygge BRL, dat. 03.03.20
15. JM Norge AS sitt forslag til reguleringsbestemmelser, dat. 07.01.20, med Rådmannens forslag til supplerende tekst

**Planforslagsstiller:** JM Norge AS, v/Espen Gunnar Iversen.

**Plankonsulent:** Asplan Viak AS

### Saksfremstilling

#### Kort om planendringforslaget

Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137, ble vedtatt av Bystyret 21.06.07. Vestre del av reguleringsplanområdet ble 18.06.09 omregulert for å kunne nyttes til barnehagetomt. Denne reguleringsplanen for barnehage/boliger Vestsiden – Lahelle Nord» har planID 141.

Hensikten med planendringen er primært å løse utfordringer knyttet til gjesteparkering i JM Norge AS sitt boligprosjekt i naboreguleringsplanen Lahelle Sør, planID 138. I dette området har JM

Norge solgt 14 felles gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet planID 138 som private parkeringsplasser. Disse gjesteparkeringsplassene ønskes nå erstattet. Dette kan la seg løse fordi JM Norge AS fortsatt eier både arealer i «Vestsiden Terrasse – Lahelle nord» og i «Lahelle Sør». Det er enighet om at disse parkeringsplassene skal erstattes innenfor planområdet for «Vestsiden Brygge – Lahelle Nord». Konkret vil disse bli lokalisert nær kjøreatkomsten til Lahelle Sør.

Reguleringsplanen for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord foreslås endret etter forenklet prosess i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14. Forslag til planendring er i samsvar med arealbruken i gjeldende kommuneplans arealdel. Både plankartet og bestemmelsene foreslås endret.

#### Foreslåtte planendringer

Endringsforslaget omfatter i hovedsak områdene B1, B2, FO1 og FP2, samt forbedrede forhold for handikap-parkering.

Den viktigste endringen av gjeldende reguleringsplan er at østre del av boligområde B2 foreslås benyttet til gjesteparkering for boligområde B1. Dette samtidig som boligformålet i «resterende» B2 endres fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse». Bebygd areal opprettholdes ved at BYA økes fra 35 % til 50 %, samt at byggegrensene justeres. Maksimal høyde på bebyggelsen endres ikke.

Reguleringsbestemmelsene foreslås endret for å bli i samsvar med endringene i plankartet. På grunn av at regelverk/nasjonale maler har endret seg siden gjeldende reguleringsplan ble godkjent i 2007, har det videre vært behov for å foreta en del justeringer/suppleringer i oppsett/innhold i forslaget til reguleringsbestemmelser. Det samme gjelder i noen grad også for utformingen av plankartet.

Konkret inneholder planforslaget disse endringene:

- Regulering av parkeringsområde (FP3) i østre del av nåværende ubebygde boligområde B2.
- Regulering av boder øst for FP3, og endring av bredde på uteoppholdsareal (del av FO1) øst for disse fra 4 til 3 meters bredde.
- Regulert plassering av nettstasjon sør i planområdet slik den i dag er bygd.
- Ny miljøstasjon (M) for boligområdene B1 og B2 og omregulering av eksisterende miljøstasjon til bodanlegg (AB1).
- Avkjørsel til 1 HC-parkeringsplass fra atkomstvegen «Plassen» i vest.
- Avkjørsel til 2 HC-parkeringsplasser fra nordre del av Lahelle sør til felles gangveg V3.
- Gjesteparkering for en del beboere i nordre del av tilgrensende planområde i sør (Lahelle sør) får anledning til å benytte parkeringsplassen FP2 lengst i sør.

#### **Innkommne uttalelser med Rådmannens vurdering/kommentarer**

Kommunen sendte forslaget til endring av reguleringsplanen for Vestsiden Brygge – Lahelle nord, dat. 13.01.20, til berørte private interesser og offentlige interesser. Uttalelsesfristen ble satt til 31.01.20. De tre borettslagene på Lahelle Sør ble gitt utsatt frist til 14.02.20 pga. postgang. Det kom inn 4 uttalelser; fra fylkeskommunen, fylkesmannen og de to borettslagene Vestsiden Brygge og Elveparken Brygge Borettslag 1, 2 og III (i planområdet for Lahelle Sør).

#### Uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune, skriv dat. 22.01.20

Fylkeskommunen (FK) vurderer at endringen ikke vil ha konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale interesser, og at den i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen.

#### *Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

#### Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, skriv dat. 11.02.20

Fylkesmannen kan ikke se at endringsforslaget er vesentlig i strid med nasjonale interesser som de er satt til å ivareta og Fylkesmannen har derfor ingen merknader til endringsforslaget.

#### *Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

#### Uttalelse fra Styret i Vestsiden Brygge Borettslag, skriv dat. 31.01.20

Styret ønsker tilsvarende bestemmelse om forbud mot parkering av store kjøretøy og forbud mot båttopplag på land, som i bestemmelsene til tilgrensende reguleringsplan for Lahelle Sør, planID 138. Dette på bakgrunn av at det nå blir et enhetlig parkeringsregime for begge planområdene. Videre spør styret om det vil bli noen føringer for andel handicap-parkeringsplasser ved opparbeiding av den nye felles parkeringsplassen FP3.

*Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Rådmannen støtter at bestemmelser om forbud mot parkering av store biler, samt forbud mot båttopplag på land, tas inn i bestemmelsene for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord. Bestemmelsenes pkt. 3.2.5 Parkering, er derfor foreslått supplert med følgende tekst: «Hverken på områder for offentlig parkering, områder for felles parkering eller andre deler av planområdet tillates parkering av store kjøretøyer som lastebil, campingvogn/campingbil eller lignende. Båttopplag på land tillates ikke i planområdet».

Når det gjelder føringer for andel HC-parkeringsplasser på den foreslått nye felles parkeringsplassen FP3 foreslår rådmannen at teksten i bestemmelsenes pkt. 3.2.5, Felles parkering, siste avsnitt suppleres med følgende setning: «På felles parkeringsplass FP3 skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for handicap-parkering». I praksis innebærer dette at 1 av de 15 parkeringsplassene på FP3 avmerkes som HC-parkeringsplass (ca. 6,6 % HC-parkeringsdekning).

Uttalelse fra borettslagslederne i Elveparken Brygge Borettslag I, II og III, skriv dat. 12.02.20

Borettslagslederne uttaler at endringsforslagetets parkeringsløsning med 0,5 gjesteplasser pr. boenhet er en god løsning for å oppfylle bestemmelsene til reguleringsplanen for Lahelle Sør, planID 138. Dette med tanke på at reguleringsplanens område BB3, med bygg 7 og 8 ennå ikke er ferdigstilt. Borettslagslederne er fornøyd med at kommunen har tatt grep overfor utbygger for å få ordnet opp i disse utfordringene.

Borettslagslederne gir uttrykk for at mange av parkeringsplassene internt i Lahelle Sør har dårlig kvalitet, og at de selv med denne endringen mener at det mangler tre parkeringsplasser. Borettslagslederne foreslår at byggeområde B2 kan reduseres tilsvarende parkeringskravet, og gi plass for etablering av et el-ladeanlegg. De foreslår også at B2 beholder BYA på 35 % som i dag og at byggeområde B2 omreguleres til friområde for slik å gi begge de to planområdene 137 og 138 mer grønne arealer. Dette for å følge opp «det grønne skiftet».

Borettslagene foreslår også at reguleringsplanen for Vestsiden Brygge - Lahelle Nord må gis rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring av de tiltak på FP2 og FP3 som planendringen innebærer, og dette må være gjennomført før byggestart av siste del av område BB3 i reguleringsplanen for Lahelle Sør. I tillegg ønsker de at en midlertidig etablering, en tidsbegrenset parkering på B2, slik at FP2 og FP3 ikke berøres av anleggsarbeid.

*Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Det er JM Norge AS som er forslagsstiller og utbygger av både reguleringsplanen for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137 og for reguleringsplanen for Lahelle Sør, planID 138 (med Elveparken Borettslag). Som tidligere påpekt har hele planendringen bakgrunn i at 14 beboere i Elveparken har fått kjøpt hver sin private gjesteplass av utbygger. Endringsforslaget viser hvordan gjesteparkeringen kan løses slik at også beboerne i Elveparken borettslag kan disponere 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Ny gjesteparkering vil nå bli lokalisert tett inntil atkomstområdet for Elveparken (og den kommende nordlige del av boligområdet BB3).

Borettslaglederne mener at det fortsatt mangler tre gjesteparkeringsplasser, dette er ikke JM Norge AS enig i. Utbygger viser til at disse tre plassene er ved inngangen til Elveparken bygg 1, 2 og 5, satt av til handicap-parkering. Videre har utbygger opplyst at de av praktiske grunner fjerner en av de planlagte gjesteparkeringsplassene i Lahelle Sør. Behovet er dermed totalt 15 gjesteparkeringsplasser som Lahelle Sør skal disponere i planområdet for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord. Vedlegg 14 viser JM Norge AS sin oppsummering av nødvendige gjesteparkeringsplasser for beboerne i Lahelle Sør.

Rådmannen har ikke grunnlag til å motstride de opplysninger som JM Norge har gitt. Rådmannen tar til orientering at det synes å være uenighet mellom Borettslagene i Lahelle Sør og utbygger JM

Norge AS om status for 3 gjesteplasser internt i Lahelle Sør. Dette selv om det nå legges til rette for 15 nye i parkeringsområde FP2.

For å sikre at det er tilgjengelige gjesteplasser for Elveparken i perioder med anleggsarbeid foreslår rådmannen følgende ny setning i bestemmelsenes pkt. 3.2.5 Parkering, Felles parkering i tredje avsnitt: *«Område FP2 skal være tilgjengelig for gjesteparkering for ferdigstilte boliger i disse byggeområdene også i perioder med anleggsarbeid.»*

Rådmannen støtter borettslagene i det må være tilgjengelige gjesteplasser etter hvert som boligene i området tas i bruk, og følgende ny rekkefølgebestemmelse (nytt pkt. 2.1.8) foreslås: *«Før boliger i byggeområde BB3 i tilgrensende reguleringsplan for Lahelle Sør kan tas i bruk, skal felles parkeringsområdene FP2 og FP3 være opparbeidet».*

Rådmannen mener at borettslagenes ønske om å redusere den foreslåtte endrede BYA for området B2 for å få på plass ytterligere gjesteplasser i naboplanen i nord ikke kan imøtekommes. Reguleringsplanen for Lahelle sør er vedtatt med sine parkeringskrav internt i planområdet. Samtidig er hele intensjonen med planendringen å erstatte tapte parkeringsplasser til gjester. Om hele B2 skal omreguleres til friområde ville dette utløse krav om full reguleringsplanprosess.

### **Konsekvenser av reguleringsendringen**

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

### **Konklusjon**

JM Norge har solgt parkeringsplasser som var regulert til felles gjesteparkering. Rådmannen viser til at dette er forhold som i utgangspunktet er privatrettslig. I denne saken lot det seg løse å legge til rette for flere gjesteparkingsplasser blant annet fordi JM Norge fortsatt eier grunn i området.

Rådmannen foreslår å imøtekomme flere av innspillene i høringsfasen, slik det fremkommer av saksframlegget. Uttalelsen fra borettslagene i Elveparken brygge Borettslag I, II og III til planendringen for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord viser at det fortsatt er uenigheten mellom borettslagene i Lahelle Sør og utbygger/planforslagsstiller. Rådmannen mener imidlertid at foreslått planendring legger til rette for å bedre behovet for gjesteparkering for Lahelle Sør på en tilstrekkelig måte. Rådmannen anbefaler at planendringen vedtas.

## Saksprotokoll

### Forslag til endring av "Reguleringsplan for Vestsiden Brygge - Lahelle Nord", planID 137, godkjent 21.06.2007 - sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 20/00340  
Saksbehandler John Lium

| Behandlet av                      | Møtedato   | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for miljø og byutvikling | 31.03.2020 | 19/20 |

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12–14, 2. og 3. ledd, vedtas endring av reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137, plankart, dat. 07.01.20 og planbestemmelser, dat. 12.03.20.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 31.03.2020 sak 19/20**

#### Møtebehandling:

Ingen nye forslag ble fremlagt.

#### Votering:

Rådmannens forslag ble enst. vedtatt.

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12–14, 2. og 3. ledd, vedtas endring av reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137, plankart, dat. 07.01.20 og planbestemmelser, dat. 12.03.20.

