



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
20/00340-1

Dato
13.01.2020

Varsel om forslag til endring av "Reguleringsplan for Vestsiden Brygge - Lahelle Nord", planID 137, godkjent 21.06.2007

Saksopplysninger:

Planforslagsstiller:

Planendringsforslaget fremmes av JM Norge AS ved Espen Gunnar Iversen. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

Planstatus

Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord, planID 137, ble godkjent av Bystyret 21.06.07. Vestre del av reguleringsplanområdet ble 18.06.09 omregulert for å kunne nyttes til barnehagetomt. Denne «reguleringsplan for barnehage/boliger Vestsiden – Lahelle Nord» har planID 141. Gjeldende reguleringsplaner i området er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Innledningsvis om planendringsforslaget

Hensikten med reguleringsplanendringen er å tilrettelegge for bedre gjesteparkering for boligbebyggelse i planområdet og for nordre del av tilgrensende reguleringsplanområde Lahelle Sør (planID 138), å opprettholde hoveddelen av område B2 for boligbebyggelse, samt å etablere nytt bod-anlegg for bebyggelsen i område B1. Videre innebærer endringsforslaget forbedrede forhold for handikap-parkering. Oppsummert omfatter endringsforslaget i hovedsak områdene B1, B2, FO1 og FP2 i planområdet. I tillegg legges opp til flytting av en miljøstasjon fra området nord for FP1 til et område nordøst for B2 og det foreslås flytting av en nettstasjon til helt sør i planområdet.

Årsaken til at det foreslås at beboere nordre del av tilgrensende reguleringsplan for Lahelle Sør skal kunne disponere gjesteparkeringsplasser i planområdet for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord er at

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

boliger i planområdet for Lahelle Sør ikke har tilfredsstillende gjesteparkeringsdekning. Det er enighet mellom de to berørte borettslagene om en gjesteparkeringsløsning i samsvar med planendringforslaget. Det er i det sørligste parkeringsområdet (FP2) beboere i reguleringsplanen for Lahelle Sør skal kunne benytte til gjesteparkering.

De viktigste planendringene

Den klart viktigste endringen som foreslås, er at østre del av gjeldende plans boligområde B2 (endringforslagets område FP3) foreslås benyttet til gjesteparkering for boligområde B1. Dette samtidig som boligformålet i det «resterende» boligområdet B2 endres fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse» og at bebygd areal i B2 opprettholdes ved at BYA økes fra 35% til 50%. Parkering under bakken i B2 tillates. Videre endres byggegrensene noe (byggegrensen mot FP2 endres fra 5 m til 2 m). Maksimal høyde på bebyggelsen endres ikke. Trafikken til foreslått parkeringsområde FP3 vil bli via atkomstvegen «Plassen» og felles kjøreveg FA1. En annen foreslått planendring er at det ønskes å få mulighet til å etablere noen flere boder, nærmere bestemt i området vest for gangforbindelsen i uteoppholdsareal FO1 vest for søndre del av B1. Bredden på gangforbindelsen reduseres fra 4 m til 3 m. Parkeringsområdet FP2 foreslås benyttet av boligområdet B2, samt skal benyttes til gjesteparkering for boliger i nordre del av tilgrensende planområde for Lahelle Sør.

Andre foreslåtte endringer av reguleringsplanen

- Regulert plassering av nettstasjon vil bli lengst sør i planområdet.
- Ny miljøstasjon (M) for B1 og B2 blir i nordøstre del av B2, areal for eksisterende miljøstasjon i nordvestre del av FP1 blir omregulert til bod-anlegg og navngis AB1.
- Atkomst til 1 handikap-parkeringsplass for B2 blir fra atkomstvegen «Plassen» rett vest for planområdet.
- Atkomst til 2 handikap-parkeringsplasser for boliger i nordre del av planområdet for Lahelle sør blir fra søndre del av felles gangveg V3.

Det vises til planforslagsstillers oversendelsesskriv som inkluderer en nærmere beskrivelse av de konkrete planendringene.

Reguleringsplanendringforslagets plankart og planbestemmelser, samt forslaget oversendelsesbrev inkl. planbeskrivelse, er datert 7.1.2020.

Kommunen er orientert om at både Vestsiden brygge borettslag og Elveparken borettslag (som er naboborettslaget i tilgrensende reguleringsplan for Lahelle sør) er positive til forslaget til endringer av gjeldende reguleringsplan.

På grunn av at lovverk/nasjonale maler har endret seg siden gjeldende reguleringsplan ble godkjent i 2007, har det vært behov for å foreta en del endringer/suppleringer i oppsett/innhold i forslaget til reguleringsbestemmelser i tillegg til konkrete endringer. Det samme gjelder for reguleringsplankartet.

Kommunens foreløpige vurdering:

Generelt

Kommunen stiller seg foreløpig positiv til forslaget til endring av reguleringsplanen for Vestsiden brygge – Lahelle nord. Dette fordi de foreslåtte endringene samlet sett vurderes å kunne gi en kvalitetsheving av boligmiljøet i planområdet, og for beboerne i nordre del av det tilgrensende planområdet for Lahelle Sør. Den disponering av planområdets parkeringsarealer som det nå legges opp til, vil medføre en mer logisk/praktisk løsning enn dagens løsning for både beboerne i planområdet og beboerne i område BB1 – BB4 i reguleringsplanen for Lahelle Sør.

Saksbehandlingsprosess

Reguleringsplanmessig vurderes endringen av arealformål for østre del av B2 til et parkeringsformål (FP3) til å være den del av planendringen som er mest i strid med gjeldende reguleringsplan. Slik

kommunen ser det mener rådmannen likevel at denne del av planendringen totalt sett vil være til fordel for boligmiljøet og ikke gi negative konsekvenser av betydning. Dette ved at det synes å bli tatt tilfredsstillende hensyn til eksisterende boligbebyggelse i planområdet for å unngå ulemper i form av redusert utsikt, sjenerende innsyn eller forverrede solforhold for eksisterende bebyggelse. Det forhold at etableringen av felles parkeringsplass FP3 vil innebære noe økt trafikk langs atkomstvegen «Plassen», som også er hovedatkomst til barnehagen vest for atkomstvegens rundkjøring, gir etter rådmannens vurdering ikke spesielle trafikksikkerhetsmessige utfordringer. Atkomstvegen «Plassen» er oversiktlig og det vil bli lite ekstra biltrafikk langs denne. Det legges opp til 15 gjesteparkeringsplasser i FP3. Rådmannen vurderer lokaliseringen av denne parkeringsplassen FP3 som akseptabel.

Videre ser rådmannen det som positivt at endringsforslaget har opprettholdt gangforbindelsen nord-sør gjennom FO1, mellom felles kjøreveg FA1 i nord og offentlig gangveg V3 i sør, langs søndre del av B1. Det synes som et godt grep å legge til rette for lokalisering av en rekke med uteboder øst for planlagt felles parkeringsplass FP3, og med dette skjerme B1 sitt vestvendte uteareal.

Det er disse to foreslåtte planendringene som rådmannen spesielt har vurdert med hensyn til hvilken saksbehandling som reguleringsplanendringen skal gis, dvs. om planendringen kan behandles i form av en såkalt «forenklet prosess» eller om det skal kreves en «full» (ordinær) reguleringsplanprosess. Rådmannen vurderer at endringsforslaget for Vestsiden Brygge – Lahelle Nord «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder» og legger derfor opp til en forenklet planprosess av det mottatte reguleringsplanforslaget.

Kommentarer til de øvrige endringer i planendringsforslaget

- Regulering av lokalisering av nettstasjon lengst sør i planområdet.

Rådmannen mener at denne foreslåtte plassering er fornuftig. Det er registrert at nettstasjonen allerede er fysisk flyttet til dette område.

- Ny miljøstasjon (M) for B1 og B2 skal etableres i nordøstre del av B2 og eksisterende miljøstasjon i nordvestre del av FP1 blir omregulert til bod-anlegg og benevnes AB1.

Rådmannen finner denne endring hensiktsmessig.

- Avkjørsel til 1 handikap-parkeringsplass for B2 blir fra atkomstvegen «Plassen» rett vest for planområdet.

Rådmannen vurderer at avkjørselen fra én handikap-parkeringsplass på en slik oversiktig strekning er akseptabel.

- Atkomst til 2 handikap-parkeringsplasser for boliger i nordre del av planområdet for Lahelle sør blir fra søndre del av felles gangveg V3.

Det er viktig å se til at det blir tatt godt hensyn til de som har helseutfordringer. Bilkjøring på gangveg bør derfor etter nærmere vurdering kunne aksepteres. Rådmannen vurderer at det i dette tilfellet bør være akseptabelt å tillate disse to handikap-avkjørslene på denne oversiktige delen av V3.

Konklusjon:

Forslaget til endring av reguleringsplanen for Vestsiden Brygge – Lahelle nord inneholder akseptable løsninger på dagens parkeringsmessige utfordringer, og med de samlede endringer som foreslås, vurderes planendringsforslaget å kunne legge grunnlag for en kvalitetsheving av boligmiljøet i området.

Reguleringsplanendringforslaget av 07.01.20 vil nå bli å oversende til naboer og direkte berørte interesser, inklusive sentrale offentlige myndigheter, til uttalelse.

Frist for uttalelse settes til 31. januar 2020. Uttalelser kan sendes til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Eventuelle spørsmål til reguleringsplanendringforslaget kan rettes til saksbehandler John Lium (tlf. 35 54 74 21).

Vedlegg:

- Vedlegg 1. Oversiktskart
- Vedlegg 2. Søknad/beskrivelse av planendring, dat. 07.01.2020
- Vedlegg 3. Forslag til endret reguleringsplan for Vestsiden brygge – Lahelle Nord, plankart, dat. 07.01.2020
- Vedlegg 4. Forslag til endret reguleringsplan for Vestsiden brygge – Lahelle Nord, planbestemmelser, dat. 07.01.2020
- Vedlegg 5. Gjeldende reguleringsplan for Vestsiden brygge – Lahelle Nord, plankart, godkjent 21.06.07
- Vedlegg 6. Gjeldende reguleringsplan for Vestsiden brygge – Lahelle Nord, planbestemmelser, godkjent 21.06.07
- Vedlegg 7. Reguleringsplan for barnehage/boliger Vestsiden – Lahelle Nord, plankart, godkjent 18.06.09

Med hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder Plan og miljø

John Lium
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: JM Norge AS
DEN GODE BARNEHAGE PORSGRUNN AS, c/o Intunor Services AS, Postboks 78,
8001 BODØ
ELVEGATA PORSGRUNN BORETTSLAG, c/o Gram Hambro & Garman, Rådhusgata
5B, 0151 OSLO
ELVEPARKEN BRYGGE III BORETTSLAG, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
GUDMUNDSSEN CAMILLA, ELVEGATA 33, 3919 PORSGRUNN
HENNINGSEN HEIDI, ELVEGATA 27, 3919 PORSGRUNN
LARSEN JOHANNE MARIE, ELVEGATA 31, 3919 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE, Ole Henrik Lia, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
RØD GUNN, ELVEGATA 28, 3919 PORSGRUNN
RØD KAI, ELVEGATA 28, 3919 PORSGRUNN
RØED KEN SIMON, ELVEGATA 24, 3919 PORSGRUNN
SKAGERAK NETT AS, Postboks 80, 3901 PORSGRUNN
STORVEGEN 51 AS, Inkognitogata 35, 0256 OSLO
TORJUSSEN FRANK W, ELVEGATA 28, 3919 PORSGRUNN
TORJUSSEN MARIETTE RØED, ELVEGATA 28, 3919 PORSGRUNN
TRYSIKHUS AREAL AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN
VESTSIDEN BRYGGE BORETTSLAG, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN