



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
21/07324-2

Dato
Dato

Forslag til endring etter enklere prosess av "Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, planID 252" til uttalelse

«Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet», vedtatt i Bystyret 16.03.2017, med mindre endring vedtatt 20.08.2019, er foreslått endret med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er Osebakken Utvikling AS ved plankonsulent Spir arkitekter AS.

Kommunen vurderer foreløpig at endringen ligger innenfor rammene i pbl § 12-14.

Bakgrunnen for den foreslåtte endringen

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 på neste side 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 den foreslåtte planendringen

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 kvm og areal for grønnstruktur økt med 137 kvm.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

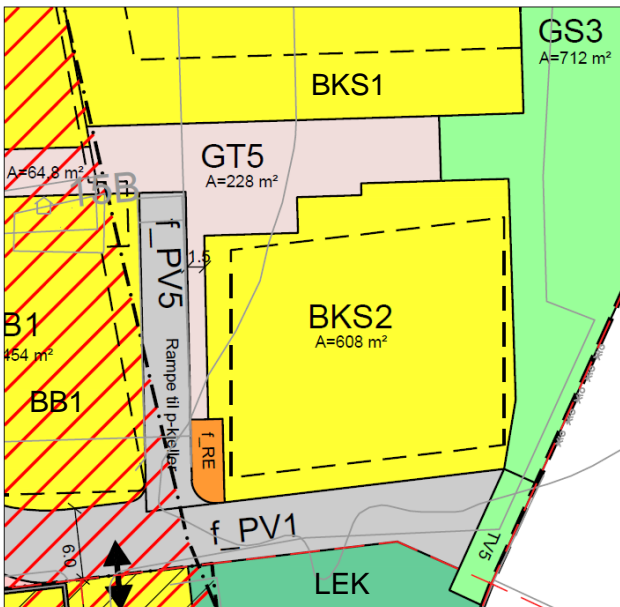
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

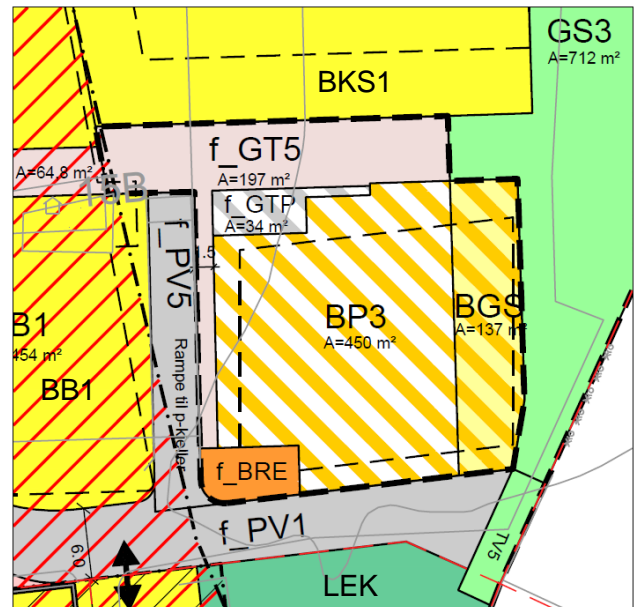
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034



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

Du kan også se endringsforslaget med dokumenter i saken på <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Rådmannens foreløpige vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen gir fleksibilitet til utbygger som får innfridd parkeringskrav med overflateparkering i perioden frem til p-kjeller utvides og boliger realiseres på byggeområdene over p-kjelleren.

Det vurderes som positivt at det foreslås bestemmelser om trafikksikkerhetstiltak i Fabriciusgata og sikring av lekeareal, i tillegg til at regulert grøntareal øker i perioden med overflateparkering.

Endring av bestemmelse for parkeringsplass P3 vurderes som akseptabel, siden det tillates terrasse og utkragede balkonger langs resten av leilighetsbyggets vestfasade mot torg T1 og parkeringsplass P2.

Videre vurderes endring av areal for renovasjon BRE som hensiktsmessig, siden dette gir lettere avfallshåndtering.

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.

Innspill til planendringen

Eventuelle innspill sendes til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Fristen er 17.11.2021

Vedlegg:

1. Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess, datert 20.09.2021
2. Forslag til endrede bestemmelser, datert 20.09.2021
3. Forslag til endret plankart, datert 20.09.2021
4. Gjeldende bestemmelser planID 252, vedtatt 20.08.2019
5. Gjeldende plankart planID 252, vedtatt 20.08.2019
6. Utsnitt av gjeldende plankart og foreslått endret plankart
7. Utsnitt av foreslått utomhusplan med parkeringsareal, datert 02.06.2021

Med hilsen

Hans Magnus K. Kristensen
Rådgiver Plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: EIERSEKSJONSSAMEIET ELVE-GÅRDEN, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
FLÅTSUND INGER, STORGATA 218
, 3912 PORSGRUNN
Ivar Realfsen
KOLÅS KNUT PER, SKIENSGATE 15
, 3912 PORSGRUNN
LINDGREN JORUNN NOKEVJE, STORGATA 214 B
, 3912 PORSGRUNN
LØVSETH ANNE MERETE, STORGATA 216
, 3912 PORSGRUNN
OSEBAKKEN UTVIKLING AS, c/o Alfa Eiendomsdrift AS, Postboks 317, 3251 LARVIK
SLØRDAL BORGAR, STORGATA 214 B
, 3912 PORSGRUNN
THUNOLD LARS OLE KONGERØD, SKIENSGATE 16, 3912 PORSGRUNN
VALUE BOLIGSERVICE AS, Håvundvegen 248, 3746 SKIEN
WIERSDALEN SIV, SKIENSGATE 16
, 3912 PORSGRUNN
Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Bygg- og eiendomsdrift, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Osebakken Velforening, Postboks 12, 3939 PORSGRUNN
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN
Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG