

Reguleringsplan for St. Josephs, planID 370

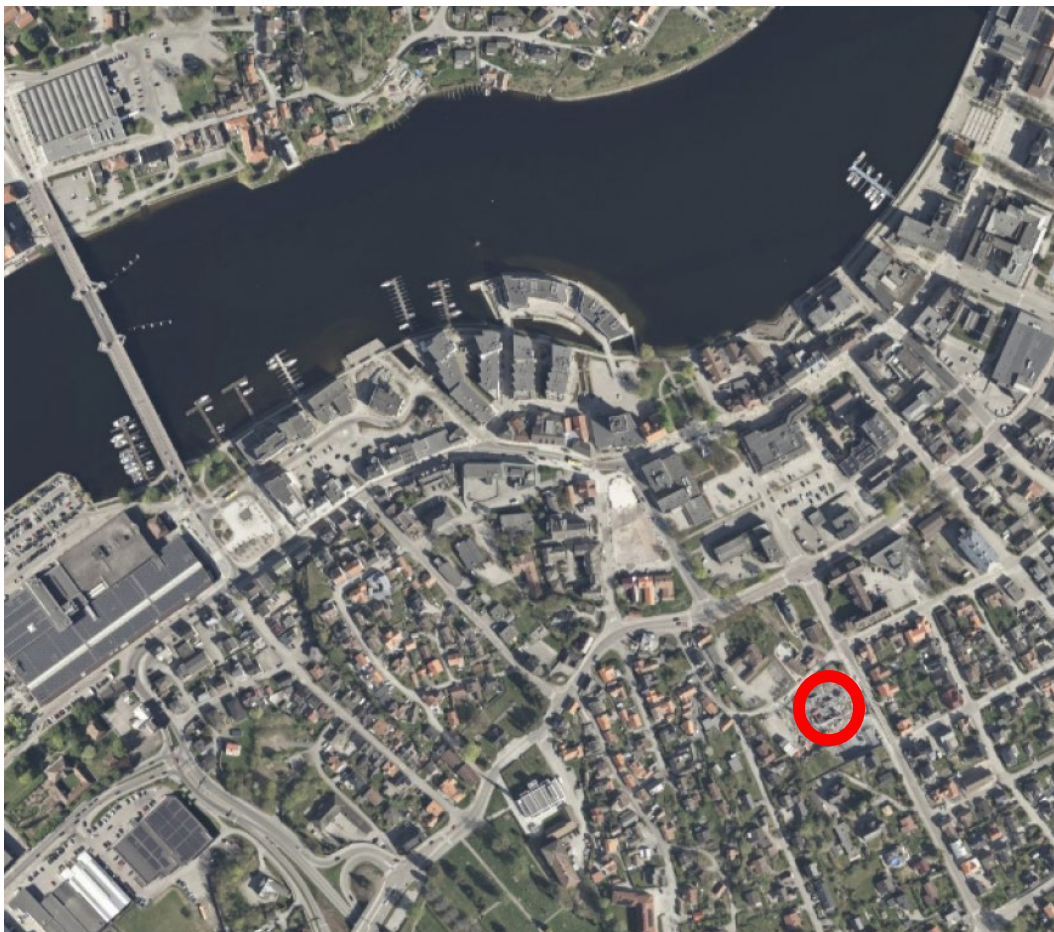
Redegjørelse, leke- og uteoppholdsarealer og rekkefølgekrav

1. Bakgrunn

På bakgrunn av utsettelse i utbyggingsplanene for boliganlegget ved St. Josephs er det ønskelig med endring av rekkefølgekravet knyttet til opparbeiding av område S1 (historisk urtehage). Det er ønske om at krav om opparbeiding av område S1 knyttes til siste del av byggetrinn 1, i stedet for ved første boenhet.

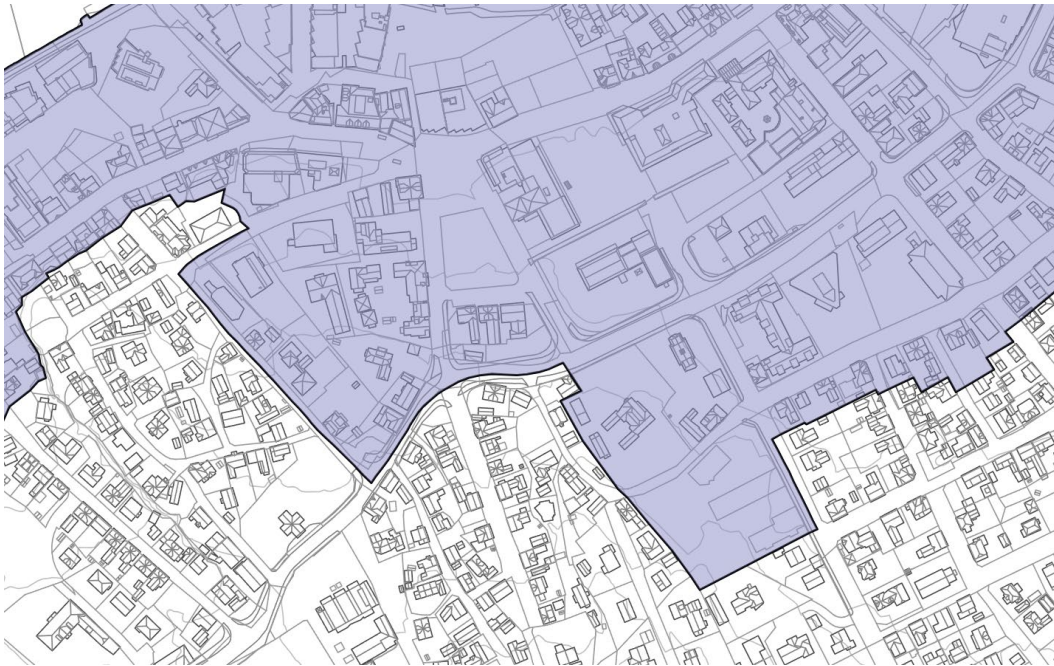
Planendringen omfatter kun endring av tidspunkt for ferdigstillelse av område S1. I reguleringsplanen er det krav om at det til enhver tid skal være tilfredsstillende leke- og uteoppholdsareal for de boliger som ferdigstilles. Dette kravet endres ikke ved forslag til planendring.

Rammetillatelse for byggetrinn 1 ble gitt 30.05.2023. Det første byggetrinnet omfatter felles p-kjeller (mot Aallsgate) og tre leilighetsbygg (A, B og C), med til sammen 56 leiligheter. Parkeringskjeller og bygg B er under oppføring. Siden oppføring av bygg A og C må skyves frem i tid, er det behov for å skyve på opparbeiding av område S1, for å muliggjøre innflytting i bygg B (27 leiligheter) som snart er ferdigstilt.



2. Kommuneplanens arealdel:

Planområdet ligger innenfor sentrumssonen i Porsgrunn kommune.



Figur 1, sentrumssone Porsgrunn kommune

Krav til uterom i sentrum i henhold til kommuneplanens arealdel:

- Minimumskrav til samlet uterom: 20% av BRA
- Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass): 70%

Retningslinjer i kommuneplanens arealdel for uterom for boliger i sentrum og lokalsenter åpner for at:

- «Lekeareal kan legges til fellesområder som parker og andre felles lekearealer, dersom adkomst mellom park og boliger er trafikktrygg for barn, og er under 250 m.»
- «Felles uteoppholdsareal kan legges til friområder som parker og torg dersom atkomst mellom friområde og boliger er mindre enn 100 m.»

Avstand fra planområdet til offentlig park og lekeplasser er:

- | | |
|--|-----------|
| • Lekeplass ved kulturskolen (gamle Østsiden skole): | 115 meter |
| • Parken mellom Hammondgården og Sats: | 160 meter |
| • Mindeparken: | 245 meter |
| • Rådhusparken: | 490 meter |

3. Reguleringsplan for St. Josephs, planID 370

Følgende gjeldende bestemmelser er relevante mht rekkefølgekrav til opparbeiding av uterom. Bestemmelsene sikrer tilfredsstillende uteareal i planområdet i alle byggetrinn/faser av utbyggingen:

2.1 Rekkefølgekrav

*«Før det gis byggetillatelse skal all dokumentasjon beskrevet under § 2.2 foreligge.
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til den først boenheten skal uteområdet merket "S1 - annet spesialområde" være ferdig opparbeidet.
Det skal til en hver tid aldri være mindre en 25m² opparbeidet uteareal per boenhet.
Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
Uteområdet merket "S1 - annet spesialområde" kan inngå som opparbeidet uteareal i denne beregningen.»*

4.1 Felt B1 og B2

... «Det skal avsettes minimum 25m² uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.

Det skal avsettes minimum 6m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.»

4.2 Felt B/F/K1, B/F/K2 og B/F/K3

... «Det skal avsettes minimum 25m² uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.

Det skal avsettes minimum 6m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.»

5.1 Felles torg, Felt Fe1

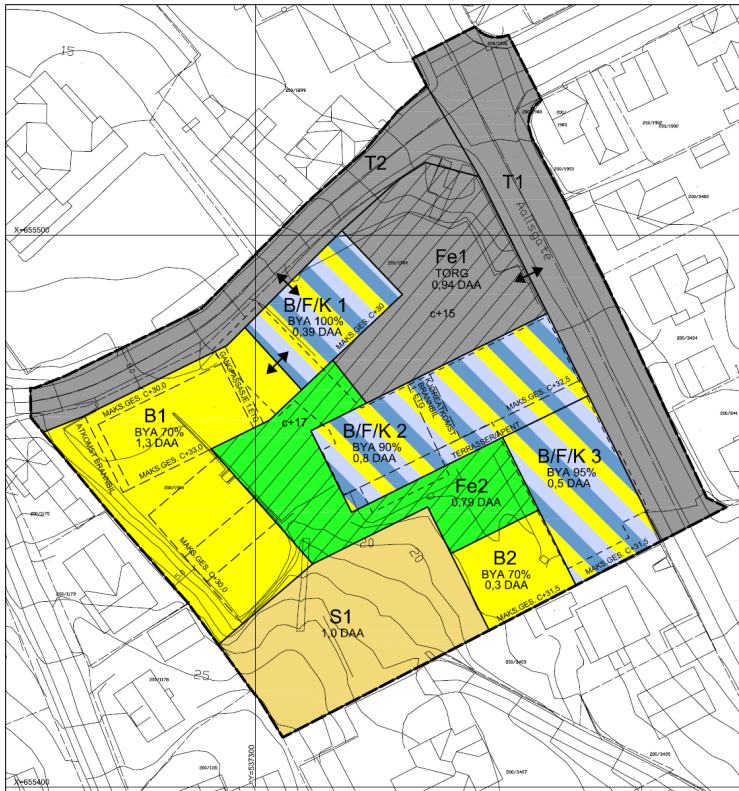
«Området er avsatt til felles uteopphold for beboere og brukere i planområdet.»

5.1 Felles lek / grøntområde, Felt Fe2

«Området er avsatt til felles grøntanlegg og lekeareal for beboere i planområdet. Innenfor disse områdene skal det legges til rette for opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter.»

6.1 Annet spesialområde – historisk hage. Felt S1

... «Arealet kan medregnes i kravet til antall m² lek og oppholdsareal for boliger i planområdet.»



Figur 2, gjeldende reguleringsplan for St. Josefs

4. Beregning av leke- og uteoppholdsareal

Krav til uterom (leke- og uteoppholdsareal) for boliger i planområdet er 25m² pr. enhet. Leke- og uteoppholdsareal kan, iht. gjeldene reguleringsplan anlegges innenfor områdene Fe1, Fe2 og område S1. Planområdet ligger innenfor sentrumssonen i Porsgrunn, og det er i reguleringsbestemmelsene åpnet for at inntil 10m² av det totale arealet på 25m² kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.

Det skal avsettes minimum 6m² uteoppholdsareal på balkong, eventuelt 5m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.

Det skal til enhver tid være minimum 25m² opparbeidet uteareal per boenhet.

Lekeplass

Lekeplass med fastmonterte lekeapparater iht. godkjent rammetillatelse, er plassert nordøst i planområdet innenfor området Fe1, og skal ferdigstilles før første bolig tas i bruk.

Det tillates ikke kjøring innenfor planområdet, med unntak av utrykningskjøretøy og flyttebil.

Planområdet vurderes å være trafiksikkert og godt egnet for barn og unges lek og aktivitet.

Det vises til vedlagt landskapsplan for området, jf. landskapsplan for St. Josefs datert 07.04.2025.

Uteoppholdsareal

I beregning av uteoppholdsareal framkommer det at krav til leke- og uteoppholdsareal til enhver tid er oppfylt, uten at område S1 er medregnet i oppsettet.

Det skal etableres balkong for hver enkelt boenhet.

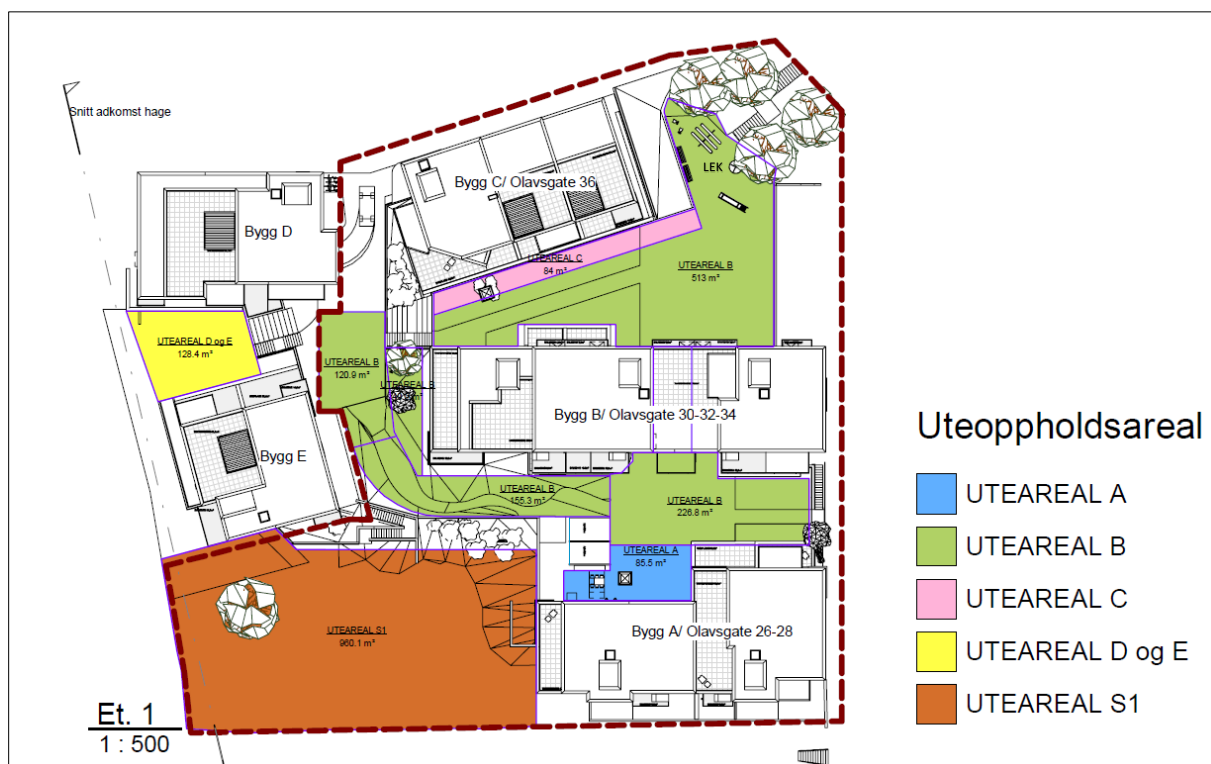
Det er lagt til grunn at 10m² pr. boenhet legges til offentlig park eller lekeområde, jf. pkt. 2.

Beregning av uteareal er vist i Figur 3 – 7.

- MUA for bygg B er 675m², opparbeidet leke- og uteoppholdsareal er beregnet til 1336m².
- MUA for bygg B og C er 1025m², opparbeidet leke- og uteoppholdsareal er beregnet til 1560m².
- MUA for bygg A, B og C er 1400m², opparbeidet leke- og uteoppholdsareal er beregnet til 1796m².



Figur 3, nytt boliganlegg ved St. Josephs, byggetrinn 1 består av bygningen A, B og C



Figur 4, beregning av uteareal

Byggetrinn 1

Samlet antall enheter for Byggetrinn 1 er 56 boliger.

Krav til uteareal				
Bygg	Antall enheter	Minstekrav til uteareal (MUA) 25m2 pr. boenhet	Uteareal planområdet 15m2 pr. boenhet	Uteareal som inngår i park/lek i sentrum 10m pr. boenhet
B	27	675m2	405m2	270m2
B+C	41	1025m2	615m2	410m2
A+B+C	56	1400m2	840m2	560m2

Figur 5, krav til minste uteareal iht. gjeldende reguleringsplan.

Uteareal for Byggetrinn 1				
Bygg	Antall enheter	Uteareal iht. landskapsplan (kart)	Uteareal regnet inn i park/lek i sentrum	Samlet uteareal - summert
B	27	1066m2	270m2	1336m2
B+C	41	1150m2	410m2	1560m2
A+B+C	56	1236m2	560m2	1796m2

Figur 6, oversikt over uteareal for Byggetrinn 1.

Boliganlegget samlet

Samlet antall enheter for hele boliganlegget er 70 boliger.

Krav til uteareal				
Bygg	Antall enheter	Minstekrav til uteareal (MUA) 25m2 pr. boenhet	Uteareal i planområdet 15m2 pr. boenhet	Uteareal som inngår i park/lek i sentrum 10m2 pr. boenhet
Alle	70	1750m2	1050m2	700m2

Figur 7, krav til minste uteareal iht. gjeldende reguleringsplan.

Uteareal for hele boliganlegget				
Bygg	Antall enheter	Uteareal iht. landskapsplan (kart)	Uteareal regnet inn i park/lek i sentrum	Samlet uteareal - summert
Alle	70	1364m2	700m2	2064m2

Figur 8, oversikt over uteareal for hele boliganlegget.

Det bemerkes at uteareal som blir opparbeidet i forbindelse med bygg B tilfredsstiller det samlede utearealet for alle boenheter i området. Krav til uteareal for 70 boenheter: 1050m2 i planområdet + 700m2 som inngår i park/lek i sentrum, til sammen 1750m2

5. Rekkefølgekrav for opparbeiding av område S1

Område S1 omfatter tidligere urtehage anlagt av nonnene ved St. Josephs hospital. Som det framgår av pkt. 4 i redegjørelsen, er det ikke behov for å inkludere område S1 i arealregnskap for leke- og uteoppholdsareal i det planlagte prosjektet.

Det er i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at:

«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til den første boenheten skal uteområdet merket «S1 – annet spesialområde» være ferdig opparbeidet».

Som konsekvens av utfordringer i markedsituasjonen for hele bygge- og anleggsbransjen, er oppføring av bygg A og C i omsøkt Byggetrinn 1 utsatt. Det er med bakgrunn i dette også behov for å skyve på ferdigstillelse av område S1.

Bygg A ligger i flukt med formålsgrense til område S1 og den kulturhistoriske hagen. Høydeforskjeller innenfor planområdet er utfordrende. Det er etablert parkeringskjeller under planlagt bygg A, og terrenget er midlertidig (i anleggsfase) trukket vestover. For å kunne etablere bygg A må reetablering ytterkant av hagen avventes. Det vurderes som mindre aktuelt å etablere midlertidig løsninger mht. høydeforhold og sikkerhet i området. Endelig utforming av område S1 krever god tilpasning til tilliggende bebyggelse.

Utbygger ønsker imidlertid å etablere en løsning som gjør at området til enhver tid oppleves ryddig og ordentlig, fram til hagen blir realisert i forbindelse med oppføring av bygg A.

Det vises til vedlagt landskapsplan for området, jf. landskapsplan for St. Josephs datert 07.04.2025.

Forslag til endring av rekkefølgekravet, som det framkommer av høringsnotatet, er:

«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til den siste boenheten i første omsøkte byggetrinn skal uteområdet merket «S1 – annet spesialområde» være ferdig opparbeidet».

6. Forslagstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Barn og unges interesser er etter forslagstillers vurdering hensyntatt i det planlagte og omsøkte prosjektet. Det er lagt til rette for lek i planområdet, lekeplass med fastmonterte apparater i område Fe1 og det er tilgang til offentlige lekeområder i nærheten, jf. pkt. 2. Trafikale løsninger i og omkring planområdet vurderes å være tilfredsstillende mht. barn og unge. Videre er det innarbeidet tilstrekkelig uteoppholdsareal for hver enkelt bolig under den trinnvise oppføringen av leilighetsbyggene. Det er ikke behov for å medregne område S1 i beregningen av uteareal.

Området ved St. Josephs er et attraktivt sentrumsnært område i Porsgrunn, og alt ligger til rette for at området realiseres fullt ut. Parkeringskjeller er allerede etablert under planlagt bygg A og C, og det er lagt betydelige investeringer i området som helhet. Utvikler ønsker følgelig å realisere planlagt bebyggelse i området. Ved å avvente ferdigstillelse av område S1 til siste del av byggetrinn 1, er det mulig å få til innflytting i bygg B og hensiktsmessig opparbeiding av område S1 i forbindelse med etablering av bygg A.

Det vurderes å være viktig, både for utbygger og Porsgrunn by at det snart ferdigstilte bygget tas i bruk og ikke blir stående tomt. Dette vil igjen ha positiv innvirkning mht oppføring av de øvrige planlagte byggene.

Forslagstiller vurderer at opparbeiding av område S1 er ivarettatt også etter den foreslåtte endringen av rekkefølgekravet. En planendring vil ikke gi negativ virkning hverken for område S1 eller planen som helhet, men vil gi nødvendig fleksibilitet for gjennomføring av byggetrinn 1.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 30.04.2025, sist endret 07.05.2025

Sivilarkitekt Marie Bang Synnes