

Arkivsak:

Planens navn: Detaljregulering for Elverhøy

PlanID: 259

Gjeldende plan vedtatt: 11.02.21, sist endret 23.11.21

Forslagsstiller: Elverhøy park AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius AS

Dato (08.02.2023):

Planendring vedtatt:



Figur 1, flyfoto som viser området som omfattes av endringene, avgrenset med rød linje. Planområdet er vist med sort linje.

1. Bakgrunn

Detaljregulering for Elverhøy ble vedtatt i Bystyret 11.02.2021.

UMB vedtok 23.11.2021 endring av rekkefølgekrav, jf. sak 21/17907, Porsgrunn kommune.

Planforslaget ble i sin tid utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter på oppdrag av Elverhøy Park AS.

Hensikten med planarbeidet var å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr.

200/4134 (Elverhøy) og 200/64 (Grenlandsgata 6).

Etter at planen for Elverhøy ble vedtatt, har Elverhøy Park AS overtatt «barnehagetomta» gbnr.

200/3836, område KBT i gjeldende reguleringsplan. Elverhøy Park AS ønsker å utvikle dette området til boligformål i sammenheng boligområdene BK1(Elverhøy) og BK2 (Grenlandsgata 6).

Elverhøy Park har utviklet et boligprosjekt for område BK1 og BK2 i gjeldende plan. De nye planlagte boligene er rammesøkt, og har også vært lagt ut for salg. Det har vist seg vanskelig å selge leiligheter uten overdekket parkeringsløsning, og Elverhøy Park AS ønsker derfor å legge til rette for carport/garasjer i tilknytning til nye boliger. Det er i gjeldende reguleringsplan lagt opp til åpen parkeringsløsning for boligene, og det vil være behov for å endre reguleringsplanen for å tilrettelegge for overdekket parkering.

For å få til en god løsning for nye boliger ved Elverhøy, er det hensiktsmessig og nødvendig å kunne se på en samlet utforming for områdene BK1 - 2, KBT, P og L i gjeldende plan.

Planlagte bolig i område BK2 og åpen parkeringsløsning i område P forutsettes å utgå, og det vil være aktuelt å sammenslå områdene BK2, KBT og P, til nytt område BK2.

Det legges opp til 33 leiligheter i områdene BK1 og BK2, 19 boenheter i område BK1 og 14 boenheter i område BK2.

Det omsøkte boligprosjektet i område BK1 er i hovedtrekk uendret. Boder i leilighetsbygg mot øst flyttes til carportanlegg, og det innarbeides en ny leilighet i bygningen.

I område BK2 er de nye leilighetene fordelt på to bygninger (6-manns og 8-manns bolig). Bebyggelsen skal oppføres innenfor høydebestemmelser i gjeldende plan og utformes som trehusbebyggelse med saltak, tilsvarende planlagt bebyggelse i område BK1.

Det er i vedlagte illustrasjoner vist 33 parkeringsplasser i carport og 5 gjesteplasser i område BK2, felles for områdene BK1 og BK2.

Det ble 23.01.23 avholdt drøftingsmøte mellom Porsgrunn kommune, Elverhøy Park AS og plankonsulent.

Planavdelingen åpner for at endringen kan tas som forenklet prosess, med forbehold om innspill i prosessen som kan føre til behov for ordinær prosess.

2. Beskrivelse av planendringen

Planforslaget omfatter følgende endringer:

2.1 Arealformål

Offentlig og privat tjenesteyting, barnehage

Område KBT i gjeldende plan er regulert til kombinert formål bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting, der offentlig eller privat tjenesteyting kun gjelder underformålet barnehage.

I endringsforslaget er det lagt opp til boligbebyggelse på «barnehagetomta». Siden barnehage ikke lenger er aktuell arealbruk, foreslås det derfor at formålet offentlig eller privat tjenesteyting utgår av planen, og at arealet i område KBT innlemmes i nytt område KB2, konsentrert boligbebyggelse.

Parkering

Det er i gjeldende plan lagt opp til åpen parkeringsløsning for boenhetene i områdene BK1 og BK2, i form av parkering på bakkeplan i område P.

For å legge til rette for oppføring av garasje-/carportanlegg, tas område for parkeringsformål, område P, ut av planen og arealet innlemmes i nytt område BK2. Det legges til rette for oppføring av garasjer/carport i nytt område BK2. Parkering for nye boenheter i områdene BK1 og BK2 ivaretas i nytt område BK2.

Lekeplass

Område L, småbarnslekeplass, endres fra felles lekeplass for område BK1 til felles lekeplass for både område BK1 og nytt område BK2. Området utvides fra 160m² til 200m². Arealtillegget tas dels fra område BK1 og område U2 (uterom).

Område U2 reduseres fra 80m² til 70 m². Reduksjon av areal i område U2 har ingen praktisk betydning. Uteoppholdsareal for planlagte nye boenheter BK1 (område U1, område U2, del av område L og areal innfor BK1) tilfredsstiller areal- og kvalitetskrav for uteopphold ihht kommuneplanens arealdel.

2.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad for nytt område BK2 foreslås tilsvarende som for KBT i gjeldende plan: BYA 45%.

2.3 Byggegrenser

Byggegrense fra Leirkup i nytt område BK2 er 20 meter fra elvekant, tilsvarende som for gjeldende plan. Øvrige byggegrenser i nytt område BK2 settes 4 meter fra formålsgrenser, med unntak av byggegrense mot nabo i område B1, gbnr. 200/1620, der byggegrensen settes 11 meter fra nabogrense, jf. pkt. 3.5 i beskrivelsen.

2.4 Byggehøyder

Byggehøyder i nytt område BK2 er tilsvarende som for områdene KBT og BK2 i gjeldende plan, jf. pkt. 3.1.2 i bestemmelsene.

2.5 Vendehammer langs Grenlandsgata

Vendehammer i enden av Grenlandsgata (område o_KV) er justert mot vest mot nytt område BK2, for å oppnå bedre linjeføring og bruk av område BK2.

2.6 Reguleringsbestemmelser

Rekkefølgekrav, pkt. 2.1.1

Krav om utarbeiding av geoteknisk vurdering for område KBT i gjeldende plan, videreføres til nytt område BK2.

Garasje/ carport/ boder, pkt. 3.1, 3.1.1 og 3.1.4

1. Bestemmelse pkt. 3.1 suppleres med: *«I område BK2 tillates oppført garasje- og carportanlegg.»*
2. Bestemmelse i pkt. 3.1.1: *«Garasje/uthus klart skal underordnes boligen i størrelse og høyde.»* flyttes til pkt. 3.14.
3. Bestemmelse i pkt. 3.1.1: *«Garasje/uthus inntil 50m2 BYA kan tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo og inntil 5 meter fra regulert veg»* endres til: *«Garasje/ carport/ uthus inntil 50 m2 BYA kan tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo, dersom byggehøyden maksimalt er 3 meter og innbyrdes avstand minimum 2 meter. Der byggegrense ikke er vist, tillates garasje/ carport/ uthus oppført inntil 4 meter fra regulert offentlig veg.»*
Endringen av bestemmelsen sikrer at garasjer/ carport og boder ikke blir for høye mot nabo og at det blir åpenhet mot nabobebyggelse. I tillegg fører endringen til at garasjer/carport/uthus (boder) i områdene BK1 og BK2 kan oppføres inntil regulert offentlig veg tilsvarende som for boligbebyggelse.
4. Det medtas ny bestemmelse i pkt. 3.1.4: *«Garasje, carport og boder tillates oppført med flatt tak og slakt pulttak.»* Bestemmelsen sikrer at garasje- og carportanlegg kan oppføres med en lav høyde og på en måte som virker underordnede mht til nye boliger og eksisterende boligbebyggelse i planområdet.

Utnyttelsesgrad, pkt. 3.1.3

Utnyttelsesgrad for område BK2 settes til 45% BYA, tilsvarende som for område KBT i gjeldende plan.

Lekeplass, pkt. 3.3

Bestemmelse pkt. 3.3 Lekeplass, er supplert med bestemmelse om sikring av lekeplass mot Leirkup: *«Lekeplassen skal sikres med gjerde e.l. mot Leirkup.»*

Parkeringsområde P, pkt. 4.6

Bestemmelse 4.6 utgår i sin helhet av reguleringsbestemmelsene. Kjøreatkomst til område BK1 er ivaretatt i bestemmelse 2.7 Atkomst: *«Atkomst til område BK1 tillates over område BK2.»*

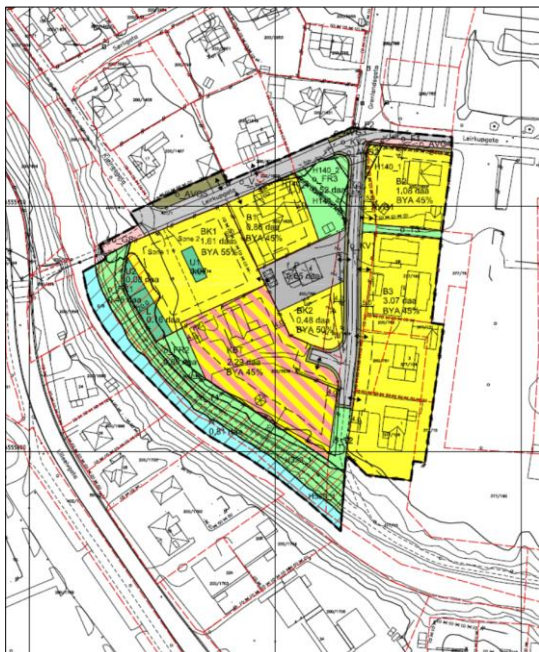


Fig. 2 gjeldende reguleringsplan

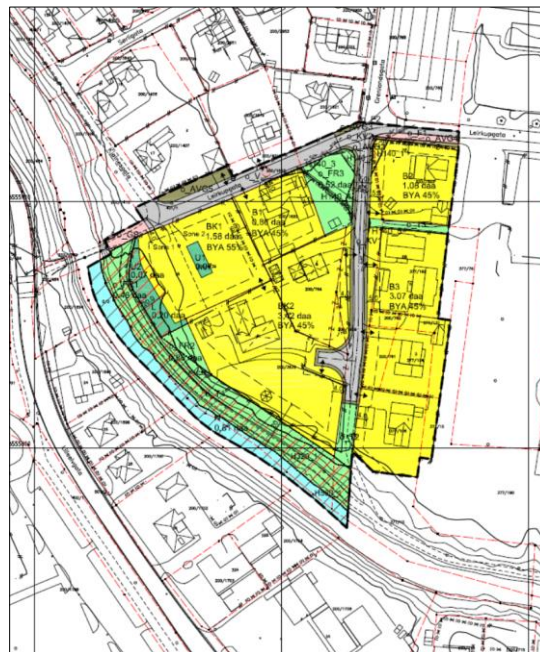


Fig. 3 forslag til planendring

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

3.1 Hensyn til viktige natur- og friområder

Natur- og friområder langs Leirkup (Lilleelva) berøres ikke av endringsforslaget, jf. pkt. 3.2.2 og 3.2.4.

3.2 Hovedrammer i planen og gjennomføring av planen for øvrig

Planendringene er vurdert til ikke å gå ut over hovedrammene i planen eller gjennomføringen av planen for øvrig.

3.2.1 Atkomstforhold

Atkomst til eksisterende og nye boliger videreføres i ny plan. For nye boenheter i område BK1 og nytt område BK2 er bilatkomst planlagt fra nord (jf. avkjørselssymbol på plankartet ved Grenlandsgata 6). Det legges opp til en mindre justering av vendehammeren i Grenlandsgata på den siden som vender inn mot nytt område BK2.

3.2.2 Grønnstruktur

Områder vist som grønnstrukturområder på plankartet berøres ikke av planendringen.

3.2.3 Trafikksikkerhet

Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk har spilt inn at det er ønskelig med rekkefølgekrav som sikrer etablering av fartshump i Grenlandsgata for å bedre trafikksikkerhet og siktforhold ved snarveg mellom Leirkupgata og Kjølnes skole. Siden det ikke lenger vil være barnehagevirksomhet i området, antas det en reduksjon av trafikk langs Grenlandsgata og bedret forhold mht trafikksikkerhet. Siden området er sentrumsnært og ligger i gangavstand til Kammerherreløkka, kan det også forventes redusert bruk av bil. Det er i gjeldende plan innarbeidet siktsoner for snarveg over område o_FR3. I planforslaget er det lagt inn siktzone også for snarveg i område o_T3. Med bakgrunn i dette vurderer forslagstiller at det ikke vil være behov etablering av fartshump.

3.2.4 Lekeplass og uteoppholdsareal

Lekeplass, område L i gjeldende plan, foreslås som felles lekeplass også for nytt område BK2. Området er utvidet med 40 m², fra 160m² til 200m², jf. pkt. 2.1 i beskrivelsen. Det er naturlig at lekeplassen ses i sammenheng med område o_FR2, som eies av Porsgrunn kommune. Forslagstiller vurderer at lekeplassen ligger fint til mot natur- og friområdene mot Leirkup, og lekeplassen vil oppleves som sentralt plassert i planområdet. Det er medtatt bestemmelse om at lekeplassen (område L) skal sikres med gjerde el. mot elva. Bestemmelse pkt. 2.1.1.4 i KPA (lekeplasser) vurderes å være oppfylt. Areal- og kvalitetskrav for uterom ihht. KPA er ivarettatt, jf. vedlagte illustrasjoner for områdene BK1 og nytt område BK2.

3.2.5 Byggehøyder

Regulerte bestemmelser for maksimal tillatt møne- og gesimshøyde i områdene BK2 og KBT er videreført i planforslaget. Det er ønskelig at garasje-/carportanlegg oppføres med lav byggehøyde, jf. pkt. 2.6 i beskrivelsen.

3.3 Geotekniske vurderinger

Planendringen fører ikke til nye momenter mht til områdestabilitet. Porsgrunn kommune har avklart med NVE at foreliggende dokumentasjon med tilhørende uavhengig kontroll er tilstrekkelig i forbindelse med planendringen.

3.4 Boligbebyggelse

Området er vurdert som godt egnet for mindre boenheter med tanke på beliggenhet i nærhet til sentrum, kollektivknutepunktet ved Kammerherreløkka og skole- og studieområdet ved Kjølnes.

Boligområdet på Hovenga består av stor andel eneboliger. Leilighetene på Elverhøy vil være et positivt tilskudd til boligtypologien i området, og et aktuelt alternativ når eneboligen er blitt for stor og det er ønske om en mindre bolig i nærområdet. Eneboligene blir med dette tilgjengelige for f.eks. yngre og barnefamilier.

Tetthet for planlagte nye boliger i området er 6,2 boliger pr. daa. Beregningsgrunnlag er område BK1, nytt område BK2, lekeplass (L) og uteopphold (U1-2).

3.5 Virkninger for andre grunneiere i planområdet

Endringsforslaget fører ikke til vesentlige endring av rammer for andre grunneiere i området. Vendehammeren sør i Grenlandsgata er justert for å få til en bedre utforming av nytt område BK2. Vendehammeren ligger på vestsiden av Grenlandsgata og endringen påvirker ikke boligene øst for gata. Det legges opp til carportanlegg på eiendommen ved Grenlandsgata 6. Carportene er planlagt oppført med lav høyde, med svakt skrånende pulttak. For eksisterende bebyggelse langs Grenlandsgata gir dette en lavere nabobebyggelse enn i tidligere omsøkt prosjekt.

Byggegrense i nytt område BK2 mot nabo i Kjølnesgata 3 er foreslått avsatt med bredde 11 meter. Endringsforslaget hensyntar på denne måten at område P i gjeldende plan er åpent parkeringsanlegg. Garasje/ carport/ uthus tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense, jf. reguleringsbestemmelse 3.1.1. Carportanlegg mot nabo i Kjølnesgata 3, gbnr. 200/1620, planlegges oppført med lav høyde og oppdelt med innbydes avstand min. 2 meter, jf. pkt.2.6 i beskrivelsen.

3.6 Oppsummering

Planendringen vurderes ihht. plan- og bygningslovens § 12-14 å kunne behandles som endring etter forenklet prosess:

- Planforslaget berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder
- Planendringen går ikke ut over hoveddrammene i planen eller påvirker gjennomføringen av planen for øvrig
- Planendringen er i samsvar med intensjonene i gjeldende plan
- De nye boligene ved Elverhøy skal utformes i samsvar med utformingsprinsippene i gjeldende plan

Planendringen vurderes å få positiv virkning for området:

- Planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling og utforming av det nye boligområde ved Elverhøy
- Etablering av garasjer-/carportanlegg fører til en lavere bebyggelse for deler av området, noe som vil være positivt for eksisterende bebyggelse langs Grenlandsgata
- Formål for offentlig og privat tjenesteyting (barnehage) tas ut av planen og dette vil føre til at trafikkbelastning langs Grenlandsgata reduseres og trafiksikkerhet i området forbedres

4 Vedlegg

1. Illustrasjonsplan for områdene BK1 og BK2
2. Terrengsnitt BB