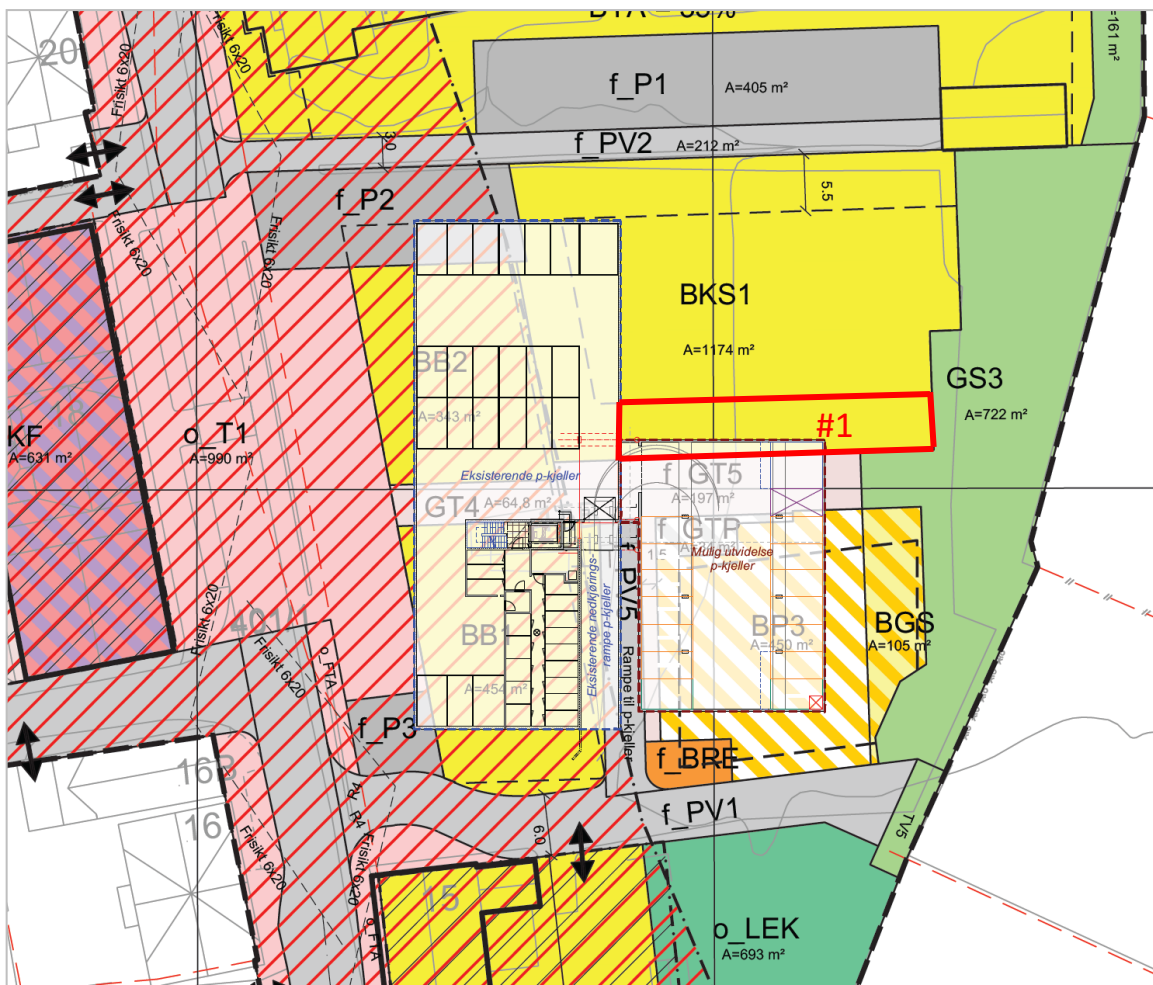


Arkivsak:	19/07151
Planens navn:	Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.
PlanID:	252
Gjeldende plan vedtatt:	25.01.22
Forslagsstiller:	Endring vedtatt av Utvalget for miljø og byutvikling (sak 2/22)
Plankonsulent:	Osebakken Utvikling AS
Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):	Spir arkitekter AS
Planendring:	

Utsnitt av gjeldende plankart for reguleringsplanen for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, er vist nedenfor. Avgrensingen av p – kjeller P5 (vertikalnivå 1) fremgår av eget plankart. På kartutsnittet nedenfor er en mulig begrenset utvidelse av p – kjeller vist.

I tillegg til endring i reguleringsbestemmelsene foreslås det et bestemmelsesområde (#1), på de delene av parkeringskjeller (P5) som strekker seg under BKS1 (med buffer).



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (vertikalnivå 2), som viser mulig utvidelse uten etablering av utvidet p – kjeller under BKS1, men med en buffer (#1) under en mindre del av BKS1.

Bakgrunn for planendringen

På vegne av Osebakken Utvikling AS fremmes forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplanen for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.

Den 25.01.22 (sak 2/22) vedtok Utvalg for miljø og byutvikling forslag til endring av reguleringsplanen for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet. Hensikten med planendringen var å legge til rette for parkeringsarealer (overflateparkering) på deler av regulert byggeområde for boliger BKS2 (nå BP3), i påvente av senere utbygging av parkeringskjeller og nye boliger på området.

Niamo Arkitektur AS søkte den 29.08.23 om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 2.2.6, i forbindelse med søknad om tiltak for oppføring av boligbebyggelse på felt BKS1 (Fabriciusgata 14 m.fl.). I rekkefølgebestemmelsene § 2.2.6 står det følgende:

«Før det kan gis tillatelse til igangsetting på BKS1 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas.»

Søknad om dispensasjon ble behandlet administrativt etter delegert myndighet den 29.11.23 (Utvalg for miljø og byutvikling sak 1184/23). Søknaden ble avslått. I saken blir det vist til at parkeringsbehovet ikke blir ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsene dermed tilsidesettes.

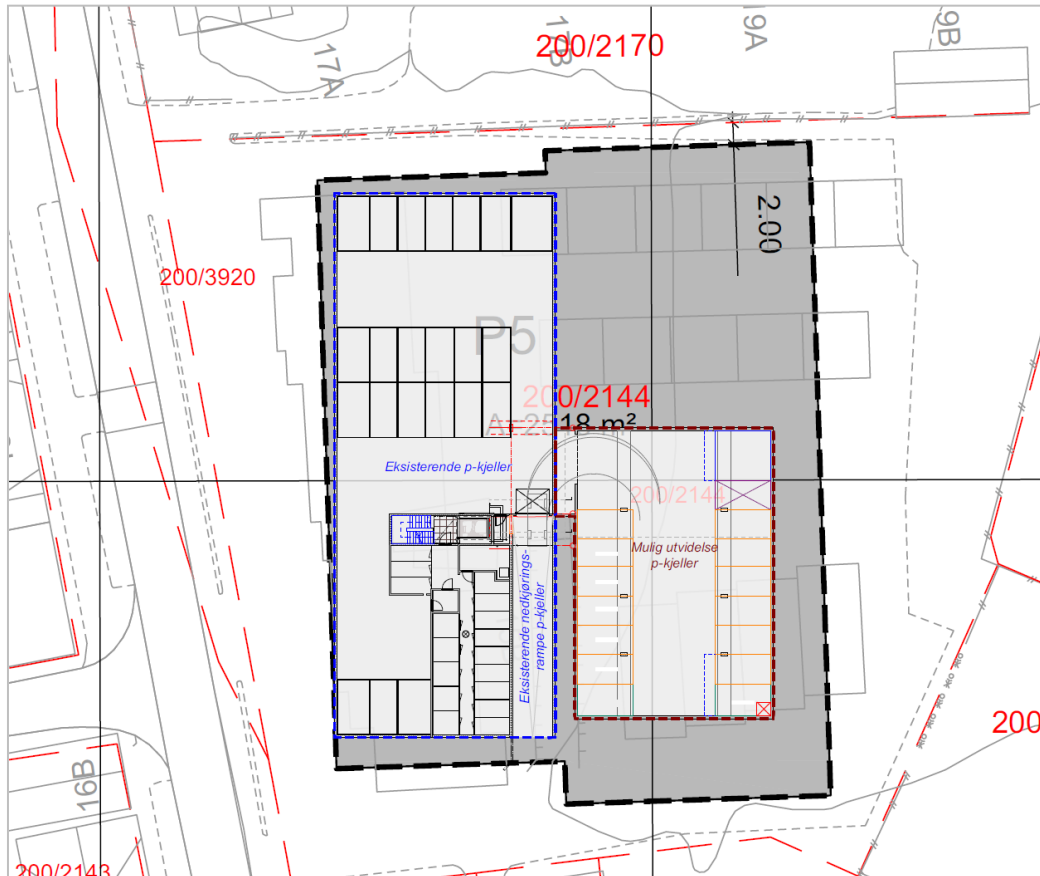


Utsnitt av situasjonsplan for 2 stk. 4 – mannsboliger i Fabriciusgate, Niamo arkitektur (09.08.23)

I forbindelse med bygging av boliger på felt BB1 og BB2 ble ca. halvparten av parkeringskjelleren P5 bygd. Vedlagte illustrasjon (oversikt parkering 28.08.24) viser dagens situasjon. Illustrasjonen viser 12 plasser på BB3, 8 plasser på parkeringsområde P2 og 22 plasser i eksisterende parkeringskjeller P5. Til sammen gir dette 42 p – plasser. I tillegg kommer 15 plasser på bakkeplan på BP3, slik at det totale antallet tilgjengelige plasser i dag blir 57. Dette er 6 mer enn de 51 plassene som parkeringskravet tilsier i dagens situasjon.

I rammesøknaden for BKS1 (29.08.23) løses parkering for BKS1 på egen tomt. Rammesøknaden omfatter to 4 – mannsboliger (8 boenheter), og 10 tilhørende p – plasser på bakkeplan. Jf. reguleringsbestemmelsene § 4.19 2. ledd, kan parkering for BKS1 skje på egen tomt eller i p – anlegg under bakken. Ettersom BKS1 løser bilparkering på bakkeplan innenfor eget felt, vil situasjonen for området samlet forbli uendret ved utbygging på denne eiendommen.

På bakkeplan på BP3 er det i dag avsatt 15 plasser. Basert på området samlete regnestykke, er dette 6 p - plasser mer enn det kravet tilsier. I resterende del av p - kjeller P5, som enda ikke er bygget, vil en kunne få plass til et sted mellom 10 og 15 plasser, uten at det bygges under BKS1.



Illustrasjon av mulig begrenset utvidelse av p – kjeller P5.

Beskrivelse av planendringen

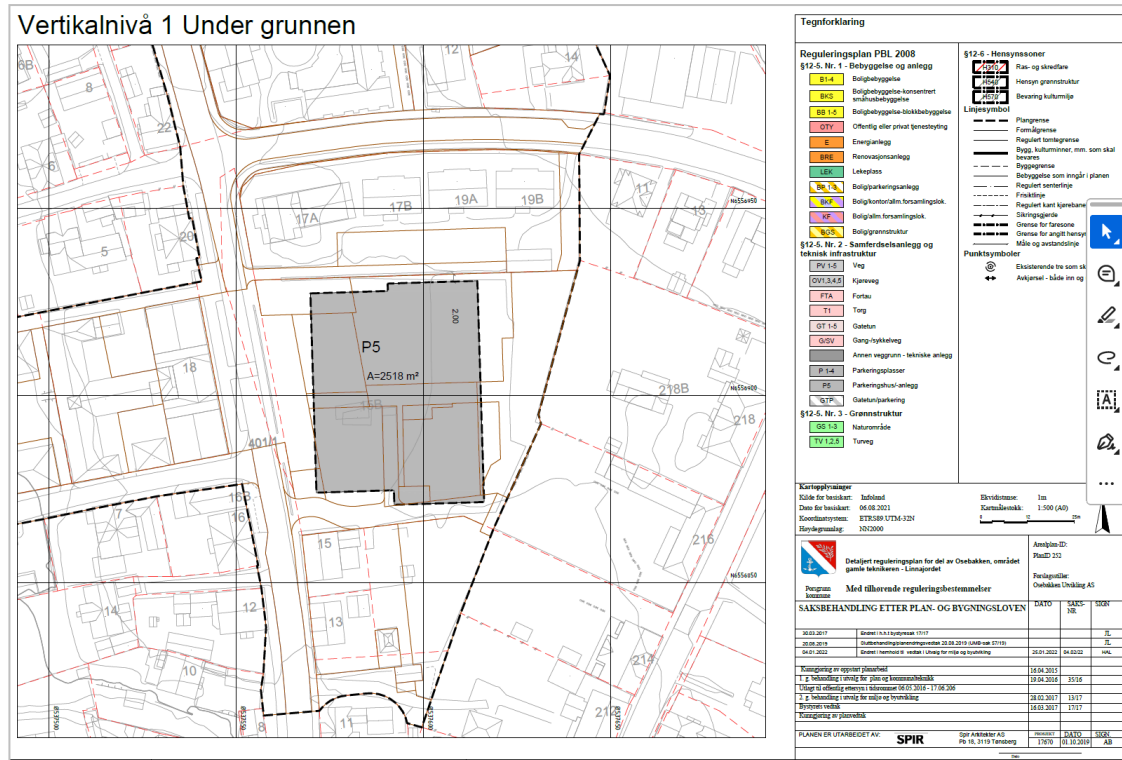
En utbygging av BKS1 med 4 – mannsboliger og tilhørende bakkeparkering, slik det ble søkt om den 29.08.23, vil i praksis innebære at p – kjeller P5 ikke kan utvides under denne delen av området.

Det legges til grunn at en eventuell utvidelse av p – kjeller sees i sammenheng med en eventuell senere utbygging av BP3. Reguleringsbestemmelsene foreslås endret i samsvar med dette.

Det foreslås videre et bestemmelsesområde (#1) på de delene av parkeringskjeller (P5), som strekker seg under BKS1 og med ytterligere buffer.

Utsnitt av gjeldende plan og forslag til planendring (vertikalnivå 1)

Gjeldende plan for p – kjeller P5 (vertikalnivå 1) er vist på eget plankart. Det foreslås ingen endringer på plankartet for P5. P5 strekker seg bla. under boligfeltet BKS1.



Foreslått planendring er begrenset til reguleringsbestemmelsene.

I rekkefølgebestemmelsene § 2.2.6 står det følgende:

"Før det kan gis tillatelse til igangsetting på BKS1 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas."

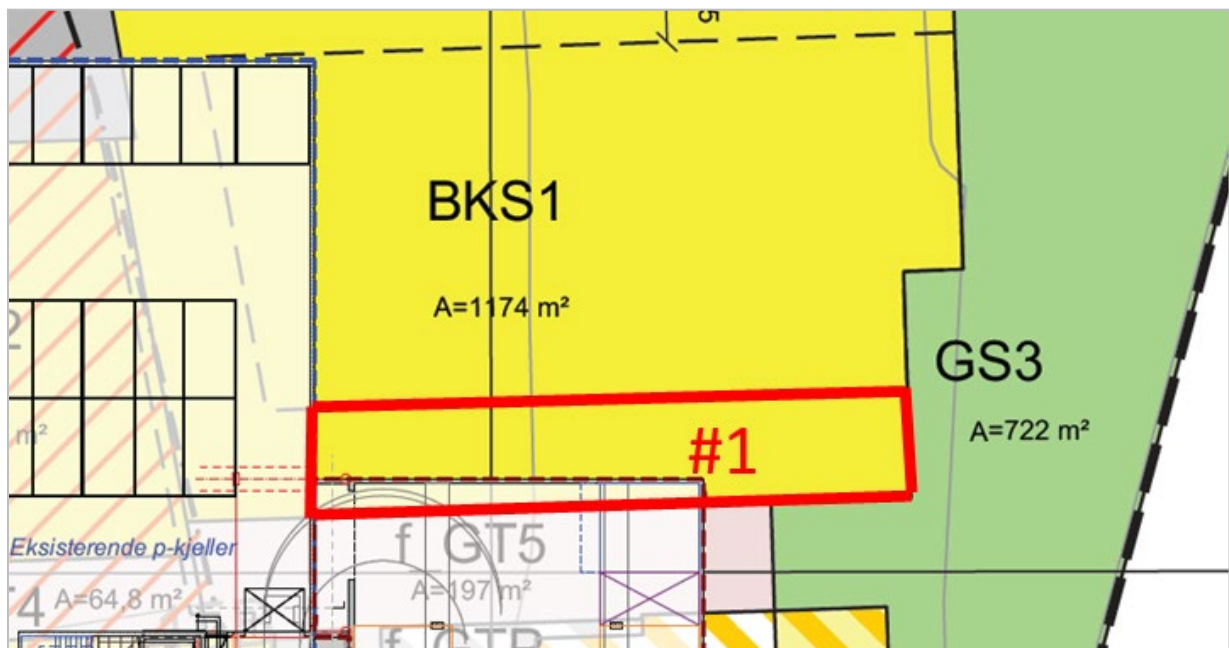
Rekkefølgebestemmelsene § 2.2.6 foreslås endret som følger:

*"Før det kan gis tillatelse til igangsetting på **BKS1 BP3** skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas."*

Bestemmelsen må forstås slik at kjelleren ikke må utvides mer enn det parkeringsbehovet tilsier.

Utsnitt av gjeldende plan og forslag til planendring (vertikalnivå 2)

Det foreslås videre et bestemmelsesområde (#1) på de delene av parkeringskjeller (P5), som strekker seg under BKS1 og med ytterligere buffer.



Det foreslås følgende bestemmelse for nytt bestemmelsesområde #1 (ny § 7):

Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Bestemmelsesområde #1 benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde for arbeid med parkeringskjeller (P5).

Området disponeres til midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget parkeringskjeller (P5) i henhold til planen. Områdene skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Slik det står i reguleringsbestemmelsene § 4.19 2. ledd, er det ikke krav om at parkering for BKS1 skal etableres i kjeller. Dette må forstås slik at det ikke er noe krav i reguleringsplanen om at P5 skal bygges ut med maksimal størrelse slik den er vist på plankartet, men kun bygges ut i den utstrekningen som er nødvendig for planområdets parkeringsbehov.

Konsekvensen av at det ikke vil kunne bygges p – kjeller under BKS1, vil være at tilgjengelig areal til parkering i kjeller reduseres. Vedlagte tegning viser hvor mange p – plasser som kan etableres i den gjenværende delen av P5. I vedlagte tegning er det foreslått en løsning med inntil 15 p – plasser.

Når BP3 bygges ut er det forutsatt at parkering for disse boligene måtte løses innenfor feltet ref. bestemmelse § 4.19: *Boliger på BP3/BGS skal parkere på egen tomt.*

En utbygging av BP3 vil ta i bruk arealet på bakkeplan som i dag benyttes til overflateparkeringen. Basert på tillatt utnyttelsesgrad på BP3, antas det at det vil bli behov for 4 plasser for dette boligprosjektet. Med etablering av for eksempel 10 p - plasser i kjeller og 4 plasser på terreng, vil det totale kravet til p – plasser ved en slik utbygging også være ivaretatt.

Slik det er redegjort for vil kravet til parkering (planområdets parkeringsbehov), fortsatt kunne ivaretas med de foreslått endringene. Nytt bestemmelsesområde (#1) ivaretar tilstrekkelig areal/buffer som er nødvendig i forbindelse med en mulig fremtidig bygging av kjelleren. Hensynet bak bestemmelsene blir dermed ikke tilsidesatt.

Det legges til grunn at den foreslåtte endringen kan behandles med forenklet prosess etter Pbl. § 12 – 14.

Spir arkitekter AS 12.11.24

Vedlegg

- Osebakken Oversikt parkering (12.11.24).
- Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller for vertikalnivå nivå 1 (11.10.24).
- Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller for vertikalnivå nivå 2 (14.10.24).
- Situasjonsplan 4 – mannsboliger i Fabriciusgate, Niamo (09.08.23).
- SOSI fil/endring plankart.