



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/10122 - 8
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen
Haakonsen
Dato 09.12.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
07/25	Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2025

Endring av reguleringsplan for Del av Osebakken-Linnajordet (planID 252) - sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart, datert 12.11.24, i reguleringsplan for Del av Osebakken-Linnajordet, planID 252. ed hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart, datert 12.11.24, i reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren-Linnajordet

Bakgrunn for saken

Spir Arkitekter har på vegne av Osebakken Utvikling AS fremmet forslag til av reguleringsplanen for del av Osebakken-Linnajordet, med planID 252.

Den 25.01.22 (sak 2/22) vedtok Utvalg for miljø og byutvikling forslag til endring av reguleringsplanen for del av Osebakken-Linnajordet (planID 252). 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, og avslått. I saken blir det vist til at parkeringsbehovet ikke blir ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsene dermed tilsidesettes. For å kunne iverksette bygging på felt BKS1 som ønsket fra utbygger er det derfor nå søkt endring av gjeldende reguleringsplans bestemmelser og plankart. Det er vist et regnskap over parkeringsbehovet i hele planområdet ved dagens situasjon, fremtidig situasjon ved utbygging på BKS1 og ved fremtidig situasjon ved utbygging på BKS1 og BP3.

Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 07/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart, datert 12.11.24, i reguleringsplan for Del av Osebakken-Linnajordet, planID 252. ed hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av planbestemmelser og plankart, datert 12.11.24, i reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren-Linnajordet

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Beskrivelse av endringsforslaget

Foreslått planendring gjelder planbestemmelser og plankart.

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 **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. En utbygging av BKS1 med firemannsboliger og tilhørende bakkeparkering, slik det ble søkt om den 29.08.23, vil i praksis innebære at parkeringskjeller P5 ikke kan utvides under denne delen av området. Det legges til grunn at en eventuell utvidelse av parkeringskjeller

sees i sammenheng med en eventuell senere utbygging av BP3. Reguleringsbestemmelsene foreslås endret i samsvar med dette. Det foreslås videre et bestemmelsesområde (#1) på felt BKS1, for de delene av parkeringskjeller (P5) som strekker seg under BKS1.

Dagens situasjon / gjeldende plan kommer frem av plankartet for vertikalnivå 1 (under bakken), som viser at parkeringskjelleren strekker seg under BKS1. Plankartet for dette nivået vil ikke bli endret. Illustrasjonene i vedlegg 6 og 7 viser hvordan utbyggingen kan skje med en redusert parkeringskjeller, men som likevel oppfyller kravene til parkering totalt sett i planområdet (se oversikt over parkering, vedlegg 8).

Høring av planforslaget

Endringsforslaget ble sendt til uttalelse hos berørte naboer og myndigheter den 15.11.24, med frist for uttalelse 12.12.24. I tillegg ble saken annonsert på kommunens nettsider. Det ble mottatt **3** uttalelser til planforslaget.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 09.12.24

Statsforvalteren meldte tilbake at de for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har Statsforvalteren ikke kunnet prioritere denne saken og gir derfor ingen uttalelse. De ber om å få oversendt vedtatt planendring.

Telemark fylkeskommune, datert 11.12.24

Telemark fylkeskommune finner at forslaget til endring av reguleringsplanen ikke kommer i vesentlig konflikt med de regionale interesser de er satt til å ivareta. De har derfor ingen merknader til forslaget.

Osebakken velforening, datert 12.12.24

Osebakken Velforening har ingen merknader til den foreslåtte planendringen. Velforeningen har likevel vist til noen punkter som de mener at bør/ må håndteres i plansaken.

1. Velforening skriver at Linnajordet aktivitetspark (GS1) ble lovet bidrag til opparbeidelse av parken fra utbygger.
2. Velforeningen viser til at det går en turveg (TV1) fra Linnajordet til Teknikkergata. Velforeningen har flere ganger bedt om at kommunen skal overta ansvaret for denne turvegen.
3. Velforeningen ber om et økonomisk bidrag fra utbygger til å etablere en redskapsbod innen for området GS1.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget innebærer ingen endring av arealbruk eller bestemmelser for Linnajordet (GS1) eller turveg (TV1), og punktene til velforeningen er dermed ikke relevant for planendringen.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslag på søknad om dispensasjon den 29.11.23 (Utvalg for miljø og byutvikling, delegert sak 1184/23) ble blant annet begrunnet med at parkeringsbehovet ikke blir ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsene dermed tilsidesettes. Nå er det utarbeidet et regnskap over parkeringsbehovet i hele planområdet, både ved dagens og fremtidig situasjon. Etter kommunedirektørens vurdering tilfredsstiller redegjørelsen de gjeldende krav til parkering i reguleringsplanen. Samtidig viser vedlagte illustrasjoner, som grunnlagsinformasjon til planendringen, at videre utvikling innenfor reguleringsplanen vil

være gjennomførbare. Den foreslåtte endringen vil gi en bedre fleksibilitet for utbygging av området.

Kommunedirektøren vurderer at endringen kan behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 da den ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunedirektøren har ingen innvendinger til den foreslåtte endringen, og innstiller på å endre reguleringsplanen som foreslått.

Vedlegg

Saksframlegg

03. Forslag til endrede planbestemmelser 12-11-2024- med rødt.docx

05. 252_planbestemmelser 20.09.2021.pdf

04. 252_arealplankart 25.01.2022.pdf

09. Situasjonsplan 4 - mannsboliger i Fabriciusgate Niamo 090823.pdf

02. Plankart A2_Del av Osebakken.pdf

06. Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller for vertikalnivå 1 111024.pdf

07. Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller vertikalnivå 2 141024.pdf

01. Elveløkka Endring etter forenklet prosess Spir arkitekter AS 121124.pdf

08. Oversikt over parkering på Osebakken 121124.pdf