



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Telemark Fylkeskommune
Postboks 2844
3702 Skien

Deres ref.

Vår ref.
24/10122 - 6

Dato
15.11.2024

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 (planID 252), vedtatt i Bystyret 25.01.2022 er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14. Forslagsstiller er Osebakken Utvikling AS.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at 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*», jfr. plan- og bygningsloven § 12-14. Slike endringer, tidligere kalt «mindre endring», gjennomgår en enklere planprosess.

Kort om endringen

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 ivarettatt, og at hensynet bak bestemmelsene dermed tilsesettes.

Nå søkes det på nytt om en endring etter enklere prosess.

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.

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: 71470508005
Org.nr.: 939991034

Beskrivelse av endringen

Foreslått planendring er begrenset til reguleringsbestemmelsene i tillegg til at et bestemmelsesområde (#1) er tilføyd på plankartet.

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:

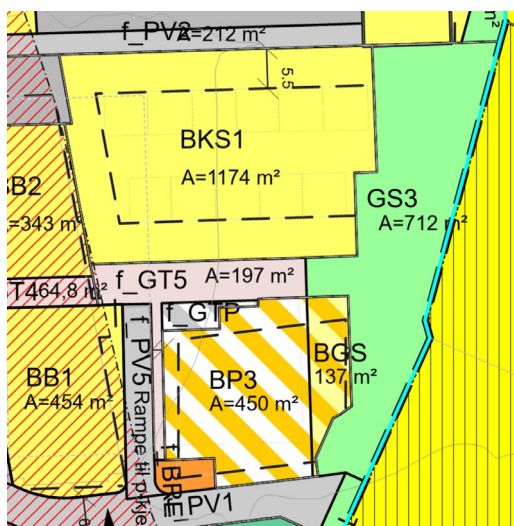
"Før det kan gis tillatelse til igangsetting på ~~BKS1~~ BP3 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas."

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

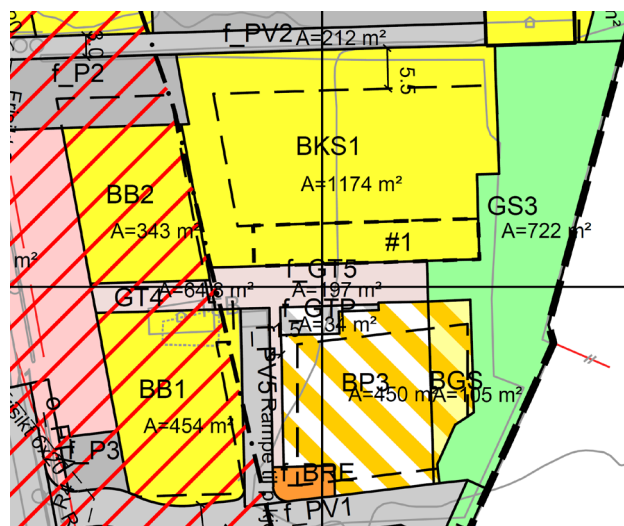
En utbygging av BKS1 med firemannsboliger og tilhørende bakkeparkering, slik det ble søkt om den 29.08.23, vil i praksis innebære at parkeringskjeller P5 ikke kan utvides under denne delen av området.

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 de delene av parkeringskjeller (P5), som strekker seg under BKS1 og med ytterligere buffer.



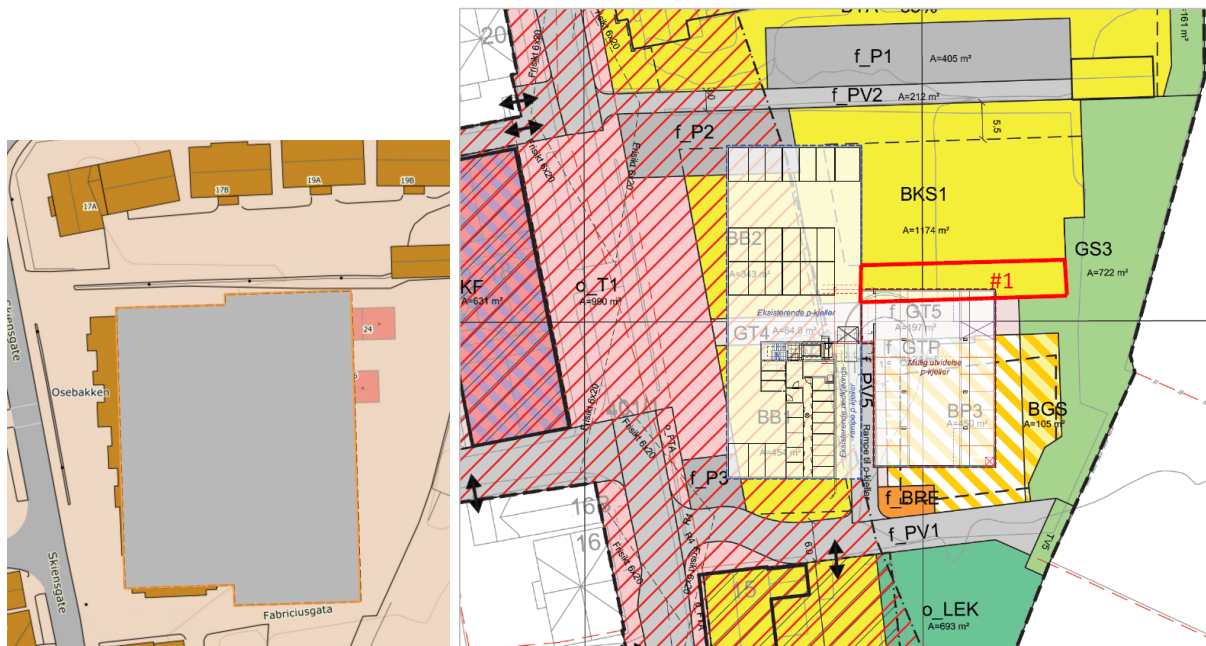
Figur 1: Utsnitt av gammel plan.



Figur 2: Forslag til ny plan. Bestemmelsesområdet #1 er tilføyd.

Situasjon på Vertikalnivå 1 (under bakken)

Dagens situasjon/ gjeldende plan viser plankart for vertikalnivå 1. Dette strekker seg under BKS1. Plankartet for dette nivået vil ikke bli endret. Illustrasjonen viser planlagt/ fremtidig situasjon for parkeringskjeller.



Figur 3 (t.v) og 4 (t.h): Figur 3 viser gjeldende plan for vertikalnivå 1. Figur 4 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.

Kommunens foreløpige vurdering

Bakgrunnen for avslag på søknad om dispensasjon den 29.11.23 (Utvalg for miljø og byutvikling sak 1184/23) ble blant annet begrunnet med at parkeringsbehovet ikke blir ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsene dermed tilsidesettes. Nå er det vist til/ utarbeidet et regnskap over parkeringsbehovet i hele planområdet både ved dagens og fremtidig situasjon. Slik kommunen vurderer dette tilfredsstillende denne utregninger gjeldende krav til parkering i reguleringsplanen samtidig som at situasjonen er realistisk/ realiserbar.

Foreslått planendring vurderes til ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vil ikke bli berørt av endringen. Den foreslåtte endringen vil gi en bedre fleksibilitet for bruken av lokalene. Administrasjonen har ingen innvendinger til den foreslåtte endringen, og er positiv til planforslaget.

Har du synspunkter til planendringen?

Send eventuelle synspunkter til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn. **Høringsfristen er 12.12.24.**

Dersom det *ikke* kommer inn vesentlige merknader til endringen, vil planendringen deretter bli lagt frem for vedtak i kommunens faste utvalg for plansaker.

Med hilsen

Marius B. Lid
avdelingsleder

Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

01. Elveløkka Endring etter forenklet prosess Spir arkitekter AS 121124.pdf
02. Plankart A2_Del av Osebakken.pdf
03. Forslag til endred planbestemmelser 12-11-2024- med rødt.docx
04. 252_arealplankart 25.01.2022.pdf
05. 252_planbestemmelser 20.09.2021.pdf
06. Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller for vertikalnivå 1 111024.pdf
07. Illustrasjon Reguleringsplan med kjeller vertikalnivå 2 141024.pdf
08. Oversikt over parkering på Osebakken 121124.pdf
09. Situasjonsplan 4 - mannsboliger i Fabriciusgate Niamo 090823.pdf

Mottakere

Alfa Boliger As

Anne Merete Løvseth	Storgata 216	3912	Porsgrunn
Annette Solheim			
Borgar Slørdal	Storgata 214b	3912	Porsgrunn
Brødrene Kk Eiendom As	7. etasje Hegdehaugsveien 31	0352	Oslo
Eierseksjonssameiet Elve- Gården	Postboks 44	3901	Porsgrunn
Elveløkka Borettslag	Postboks 156	3701	Skien
Frode Christopher	Solumsgata 10	3919	Porsgrunn
Kleveland Baardsen			
Grenland Brann Og Redning Iks	Postboks 128	3901	Porsgrunn
Inger Flåtsund	Storgata 218	3912	Porsgrunn
Jorunn Nokevje Lindgren	Storgata 214b	3912	Porsgrunn
Kent Harald Bjørnsti	Solumsgata 10	3919	Porsgrunn
Knut Per Kolås	Skiensgate 15	3912	Porsgrunn
Lars Ole Kongerød Thunold	Skiensgate 16	3912	Porsgrunn
Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve)	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Ole Henrik Lia			
Osebakken Velforening	Postboks 12	3939	Porsgrunn
Porsgrunn kommune Kultur, Idrett og Fritid v/Morten Hagevik			
Siv Wiersdalen	Skiensgate 16	3912	Porsgrunn

Mottakere			
Spir Arkitekter As v/Kristian	Tollbodgaten 22	3111	Tønsberg
Ottesen			
Statsforvalteren I Vestfold	Postboks 2076	3103	Tønsberg
Og Telemark			
Støperibakken Utvikling As	Støperibakken 10	3912	Porsgrunn
Thomas Nøklegård			
Tollef Stensrud			
Unni Forberg	Skien	3912	Porsgrunn
Value Boligservice As	Håvundvegen 248	3746	Skien
Øyvind Bakken			