



Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Christin Svendsen

## Ingen uttalelse - endring - reguleringsplan - forenklet prosess - Porsgrunn - del av Osebakken - området Gamle Teknikeren - Linnajordet - planID 252

Vi viser til brev av 20.11.2024, med forslag til endringer etter forenklet prosess av reguleringsplan for Porsgrunn - del av Osebakken - området Gamle Teknikeren - Linnajordet - planID 252, jf. pbl. § 12-14.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken. Vi gir derfor ikke uttalelse. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss, så skal vi selvsagt være behjelpelig.

Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ber om å få oversendt vedtatt planendring.

Med hilsen

Christin Svendsen  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Statens vegvesen - Transport og samfunn	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

**Seksjon Samfunn og plan**

Vår dato: 11.12.2024  
Deres dato: 20.11.2024  
Vår referanse: 24/25094-2  
Deres referanse: 24/10122-6  
Vår saksbehandler: Kristine Gisholt

## **Uttalelse til endring etter enklere prosess (pbl § 12-14) av reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet - planID - Porsgrunn kommune**

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 20. november 2024 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 12. desember 2024.

### **Planarbeidets hensikt og bakgrunn**

Formålet med planarbeidet er 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.

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.

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.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområde og er omfattet av gjeldende reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet. Planarbeidet er i uoverensstemmelse med overordnet plan.

### **Fylkeskommunens roller og ansvar**

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse. Denne samarbeidsavtalen videreføres inntil videre mellom Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

### **Fylkeskommunens vurdering**

Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås  
seksjonsleder  
Samfunn og plan

Kristine Gisholt  
rådgiver  
kristine.gisholt@telemarkfylke.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK  
STATENS VEGVESEN

**Arkivsak:** 19/07151  
**PlanID:** 252  
**Sakstittel:** Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet

---

Osebakkenvelforening har siden denne reguleringsplanprosessen startet vært positiv til at Linnajordet Aktivitetspark kunne være en del av den nå vedtatte reguleringsplanen . Dette for at utbygger kunne få godkjent det antall boliger som planen tilatter . Vi ble lovet bidrag til opparbeidelse av parken fra utbygger og kommune på flere befaringer og møter . Dette har blitt etterlyst div. ganger fra vellets side . Det har vist seg at så fort reguleringsplanen var godkjent første gangen så gikk utbygger Alfa eiendom og Porsgrunn kommune bort fra sine lovnader om bidrag til Linnajordet Aktivitetspark. Vi ser i ettertid at slike lovnader må være skriftlige.

### **1.3 Planens formål**

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger på eiendommen i Skiensgate 15B (gnr/bnr 200/2144). Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for parkering i sidefløyer i Støperibakken 10 og 12 (gnr/bnr 200/4118).

Planen skal sikre tilgjengelighet for friområdet Linnajordet og opparbeidelse av turveger. Det skal etableres trafikktiltak som bedrer sikkerheten i området. Planen skal sikre bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved Gamle Teknikeren.

5.4 Turveg (TV1, TV2 og TV5) Turvegene skal være offentlig tilgjengelige.

TV1 går inn til Linnajordet fra Teknikkergata , denne vegen har i dag Osebakken vel driftsansvar på i henhold til avtale med Boligstiftelsen . Vi har fler ganger bedt om at kommunen overtar dette ansvaret siden den skal være offentlig tilgjengelig. Osebakken vel ber om at Porsgrunn kommune overtar dette ansvaret.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR 5.1 Naturområde – grønnstruktur (GS1) Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Området skal sikres mot jernbanen jf. § 2.12. **Det tillates oppført redskapsbod på området inntil 30 m2 BYA**

Osebakken vel ber om et økonomisk bidrag fra utbygger til å etablere denne redskapsboden.



**AVTALE  
OM  
DISPONERING  
AV DELER AV  
GNR 200 BNR 2169**

Mellom Porsgrunn kommune og Osebakken Vel om er det inngått følgende avtale om disponering av deler av gnr 200 bnr 2169:

**1. Leieobjektet**

Porsgrunn kommune gir med dette Osebakken Vel rett til å disponere deler av gnr 200 bnr 2169 (Linnajordet) som vist på vedlegg 1.

**2. Vederlag**

Området disponeres vederlagsfritt av Osebakken Vel.

**3. Leieperioden**

Disposisjonsretten settes til 25 år, med mulighet for forlengelse dersom partene anser det som hensiktsmessig. Ved forlengelse står partene fritt i forhold til denne avtalens vilkår.

**4. Disposisjonsrettens formål og omfang m.v.**

Arealet er i kommuneplanes arealdel og i reguleringsplan (plannr. 215) vist som friområde. Disposisjonsrettens formål er å tilrettelegge området som friområde for bruk for allmennheten i tråd med kommuneplanes arealdel og reguleringsplanen. Osebakken Vel har rett til å opparbeide området i tråd med reguleringsformålet. Det er avtalens formål at Osebakken Vel skal ivareta friområdet på best mulig måte for allmennhetens interesse.

Osebakken Vel er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser ved oppføring av installasjoner mv.

Osebakken Vel må la enhver bruker får tilgang til området. Osebakken Vel kan legge restriksjoner på bruken av hensyn til å ivareta vellets installasjoner og generell ivaretagelse av området til beste for allmennheten. Slike bestemmelser og endringer av disse skal forelegges kommunen for godkjenning.

Osebakken Vel kan foreta utleie av området til lukkede arrangementer etter søknad og godkjenning fra kommunen for hvert enkelte tilfelle. Porsgrunn kommune står til enhver tid fritt til å innvilge eller avslå utleie til arrangementer, herunder sette vilkår for slikt utleie.

Osebakken Vel har ansvar for drift og vedlikehold av området herunder bl.a. ansvar for installasjoner som oppføres, plenklipping, rydding m.v.

Osebakken Vel har ikke anledning til å benytte arealet til annet formål enn det som fremgår av dette punktet uten kommunes forutgående samtykke.

Denne avtalen innebærer ingen begrensninger i kommunes rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde kommunalteknisk anlegg over eiendommen. Porsgrunn kommune kan videre gi private rett til å anlegge infrastruktur over eiendommen i form av kabler, ledninger m.v.



Osebakken Vel må ikke oppføres installasjoner som skader, vanskeliggjør eller forhindrer drift, vedlikehold m.v. av slik infrastruktur. Ved arbeider på infrastrukturen skal området settes tilbake i samme stand uten kostnader for Osebakken Vel.

**5. Endring, oppsigelse og bortfall av leieavtalen**

Dersom kommunes eller allmennhetens interesser tilsier det, kan kommunen kreve endring i avtalen for på best mulig måte ivareta disse interessene.

Porsgrunn kommune kan bringe avtalen til opphør eller begrense området dersom området reguleres til annet formål eller dersom kommunen av andre grunner vedtar å omdisponere bruken av området helt eller delvis. Ved slik opphør er Porsgrunn kommune forpliktet til å tilbakebetale eventuelle spillemidler i henhold til retningslinjene for spillemidler.

Osebakken Vel kan si opp avtalen med 2 års varsel. Videre opphører avtalen med umiddelbar virkning dersom Osebakken Vel oppløses.

**6. Heving av leieavtalen**

Ved vesentlig mislighold kan kommune heve avtalen. Før hevning finner sted, som følge av mislighold, skal Osebakken Vel gjennom brev bli gjort oppmerksom på misligholdet og gis en avtalt frist til å rette dette opp.

**7. Overdragelse av avtalen**

Osebakken Vel har ikke rett til å overdra avtalen uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

**8. Tinglysning og pantsettelse**

Avtalen kan ikke tinglyses og pantsettes uten nærmere tillatelse fra kommunen.

Avtalen utferdiges i to eksemplarer med et til hver av partene.

Porsgrunn, den 6/12-2012



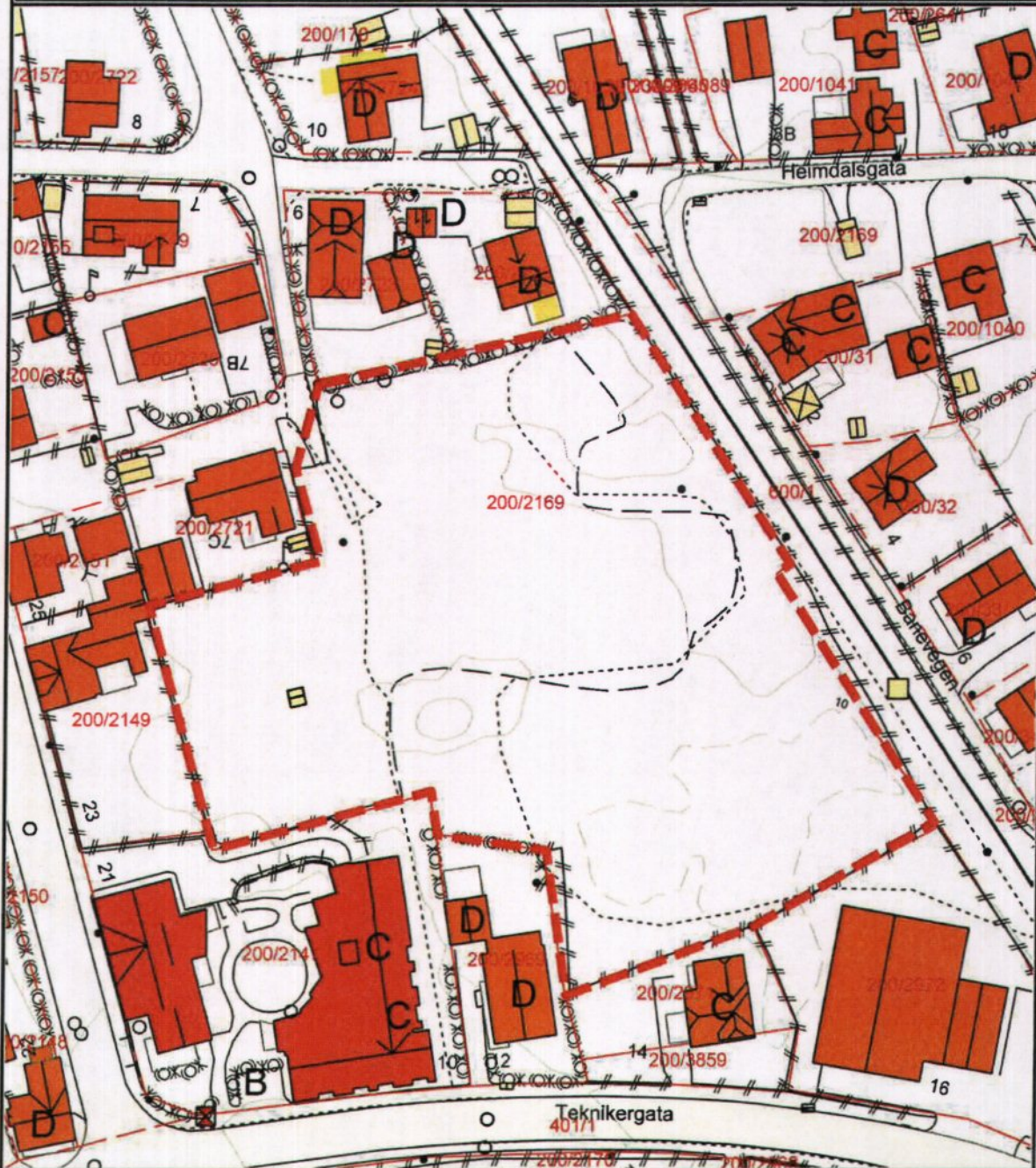
Osebakken Velforening  
Orgnr. 894 111 402



Porsgrunn kommune  
orgnr. 939 991 034



	<b>Linnajordet</b>					
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 2169	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Eriksgate 1, 3912 PORSGRUNN					
Hj.haver/Fester:	PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN					
<b>PORSGRUNN KOMMUNE</b>	Dato: 28/11-2012 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



	Skriv inn tittel her					
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 2169	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Eriksgate 1, 3912 PORSGRUNN					
Hj.haver/Fester:	PORSGRUNN KOMMUNE, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN					
<b>PORSGRUNN KOMMUNE</b>	Dato: 28/11-2012 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Avtale om vedlikehold av opparbeidet gang-/sykkelsti ved Doktorløkka sykehjem**

**mellom**

**Porsgrunn Boligstiftelse**

**og**

**Osebakken Vel**

Det vises til brev fra Porsgrunn Boligstiftelse den 26.5.2015 om gang- og sykkelsti forbi Doktorløkka.

Vedlikehold av GS veien forbi Doktorløkka er Osebakken vels ansvar og kostnad.

Dette omfatter:

1. Vedlikehold av asfaltert område.
2. Strøing og snømåking om det er behov for dette (hvis Osebakken vel ønsker det)
3. Kosting av strøsand etter vinterstrøing
4. Porsgrunn Boligstiftelse kan kreve oppsett av hensiktsmessige anretning som forhindrer motorisert ferdsel på GS veien dersom dette oppleves belastende for beboere på Doktorløkka. Slik anretning må være tilpasset adgang for utrykningskjøretøy. med bil , mopeder og ATV kan ikke fysisk hindres da en samtidig stenger for all øvrig gangtrafikk til fots , sykkel ,barnevogn og rullestol.

Har snakket med varabrannsjef Stian Hovndbøle som sier at brannvesenet ikke har behov for å kjøre inn på denne gangstien fra Teknikkergata med brannbilen. Det vil uansett være tilgang med bil fra Porsgrunn, 30.6.2015 aktivitetsparken.



Porsgrunn Boligstiftelse

John Halstensen

Daglig leder

Osebakken vel