



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 14/04737-28
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2020

Forslag til reguleringsplan for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted – 1. gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Porsgrunn mekaniske verksted, datert 04.12.19, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 med følgende endringer i bestemmelser og plankart:

- Promenaden langs elva skal ha 10 meter reguleringsbredde
- Byggegrense langs elva settes til 12,5 meter
- Byggegrense øst for dokken settes til 2,5 meter fra regulert kaipromenade (T3).
- Hensynssone kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området og suppleres med tekst som sikrer enkeltelementer.
- Adkomst vises til Reimsgate 20 (vest for boligen) og samtlige P-kjellere på plankartet
- Bestemmelsesområde for parkeringskjellere vises i eget utsnitt på plankartet

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge supplerende redegjørelse som svarer ut fastsatt planprogram og arealdelen i forhold til etablering av småbåthavn.

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge økonomisk redegjørelse for istandsetting, sikring og vedlikehold av kranene, inkl. vurdering av mulighet for bevaring av vertikal del av utrustningskranen.

Før planforslaget sendes på høring justeres planforslaget slik at tilfredsstillende solforhold blir ivare tatt for Reimsgate 14 og Porselensvegen 45 i hht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom (til bestemmelse 2.1.1.3).

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 04.12.19
2. Forslag til bestemmelser, datert 04.12.19
3. Planbeskrivelse, 04.12.19
4. Illustrasjonsplan, 17.12.19
5. Mottatte originaluttalelser komplett
6. Mottatte uttalelser kommentert
7. Referat planforum, 16.01.15
8. Konsekvensutredning (KU), 04.12.19
9. Fastsatt planprogram 2015 med protokoll fra PKT, sak10/15
10. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), 10.05.19
11. Utfylt sjekklister for planlegging, 03.12.19
12. Fagrapport grunnforurensning, 06.05.19

13. Fagrapport støy, 04.02.19
14. Fagrapport trafikk, 10.02.19
15. Fagrapport kulturminner og kulturmiljø, 17.09.15
16. Fagrapport naturmangfold, 09.08.18
17. Fagnotat landskap, 04.12.19
18. Fagnotat geoteknikk områdestabilitet og flom, 06.05.19
19. Fagnotat byutvikling, 04.12.19
20. Fagrapport arkeologi, 28.06.18
21. Notat arkeologi elvebunn, 02.05.18
22. Konsept for vann og avløpshåndtering 15.05.19
23. Teknisk rapport - kontorbygg og mekanisk verksted, 31.10.14
24. Teknisk rapport - skolebygg, lager og utrustningskran, 31.10.14
25. Teknisk rapport – Agility Group haller og verksted, 13.11.14
26. Referat fra oppstartsmøte, varsel med høring planprogram
27. Snitt samlet, 17.12.19
28. Sol-skyggestudie, 04.12.19
29. Tilbakemelding fra fylkeskommunens kulturminnevern, 27.08.19
30. 3D-illustrasjoner, 04.12.19
31. Rapport NB-område "Verkstedet, brynesteins og porselensområdet"

Forslagsstiller: Vestre Brygge Eiendom AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken:

- Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger sentralt i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud.
- Dette er en etterlengtet og positiv transformasjon for byen, som sikrer offentlig tilgjengelige områder i form av parkareal med bl.a. nærlekeplass, torg, elvepromenade og dokken gjøres tilgjengelig på en spennende måte med vannspeil og brygger. Det åpnes også for noe tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning.
- Planforslaget legger til rette for høy boligtetthet og effektiv arealbruk, med ny bygningsmasse (i hovedsak leilighetsbygg) som varierer i høyder fra 2-8 etasjer.
- Store deler av planområdet inngår i riksantikvarens NB!-område «Verkstedet, brynesteins og porselensområdet», et område med nasjonal interesse. Planforslaget bevarer dokken og deler av de gamle verkstedbygningene i tegl vest for dokken, samt 2 av kranene i området. Bygningsmassen øst for dokken kan vanskelig la seg transformere til bolig, og planlegges sanert. Utrustningskranen og traverskranen er foreslått revet i planforslaget. Konklusjonen i fagrapport for kulturminner og kulturmiljø og anbefalingen i planforslaget er ikke sammenfallende i forhold til bevaring av kraner.
- Fylkeskommunen mener PMV kan bli et nasjonalt utstillingsvindu for transformasjon av industriområder i by, men har signalisert mulig innsigelse om planforslaget ikke godt nok ivaretar nasjonale kulturminneinteresser.
- Rådmannen vurderer utrustningskranen som et viktig landemerke i Porsgrunn. Kranen utgjør et identitetsskapende element i bybildet, og rivning vil føre til tap av et karakteristisk landemerke i landskapsrommet / bybildet.
- Rådmannen vurderer to av temautredningene i planforslaget som mangelfulle, og innstiller på at disse må suppleres før høring/offentlig ettersyn. Dette gjelder utredning av kraner, hvor det mangler kunnskap om kostnader for istandsetting, forvaltning og vedlikehold. Uten en slik vurdering er det ikke mulig å konkludere rundt hvilke kraner som anbefales bevart. Utredning knyttet til småbåthavn i henhold til fastsatt planprogram og bestemmelser i kommuneplanens arealdel mangler også.
- Det er 20 meter byggegrense langs elva i kommuneplanen. Rådmannen har gitt signaler at dersom planforslaget kompenseres med grep som legger godt til rette for allmennheten og god bokvalitet, så kan det forsvares å redusere byggegrensen fra 20 til 12,5 meter. Dette

forutsetter at det ikke tillates utkragede balkonger mot elva utenfor byggegrensen, og at promenaden langs elva reguleres med minimum 10 meter bredde.

Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Vestre Brygge Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan og konsekvensutredning for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted (PMV).

PMV ble etablert på 1850-tallet, og er blant landets eldste mekaniske verksteder. Selv om verfts- og verkstedvirksomheten i området i dag er opphørt, står kranene, klokka, kranbanene, dokken og de eldste industribyggene (dominert av romansk borgarkitektur) med upussede teglfasader igjen som tidshistoriske vitner. Området ligger tilnærmet brakk og lite tilgjengelig for allmennheten, og er vurdert som modent for transformasjon.

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (med småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner da planområdet inngår i riksantikvarens NBI-område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokken og park/lek, småbåthavn).

Området er i dag uregulert. Kommuneplanens arealdel viser planområdet som fremtidig kombinerte formål (bolig/næring), samt hensynssone bevaring kulturmiljø, faresone flom, turveg/ elvepromenade og eksisterende boligområde.

NBI-område

"Verkstedet, brynesteins- og porselensområde" er et av riksantikvarens NBI-områder og det er nasjonale interesser knyttet til området. Riksantikvarens NBI-register definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

De fleste tidligere mekaniske verksteder i Norge av samme type som PMV har vært gjenstand for transformasjon og utbygging. PMV er i følge kulturvernmyndigheten ekstra verdifullt som kulturminne i et nasjonalt perspektiv da det er det eneste bevarte skipsverftet i Sør-Norge som enda ikke har gjennomgått utbygging/transformasjon.

PLANPROSESS

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 15.10.2014 samtidig med at forslag til planprogram (som oppsummerer krav til utredning) ble sendt på høring med felles frist for merknader 28.11.14.

Plansaken ble drøftet i regionalt planforum 16.01.15. Her deltok representanter fra Telemark fylkeskommune, Fylkesmannen i Telemark, Statens vegvesen, kommunen og forslagsstiller.

Det ble senere orientert om planarbeidet i åpent arrangement «Godt nytt år, Porsgrunn» i Ælvespeilet 31.01.15, samt at forslagsstiller orienterte om og viste foreliggende utkast i åpent møte på Vestsida Oppvekstsenter 14.06.17.

Det har vært gjennomført befaring og møter mellom forslagsstiller, kommuneadministrasjon og kulturvernmyndighet i Telemark fylkeskommune for å tilstrebe et planforslag som alle parter kan akseptere. Her har det vært drøftet løsningsforslag / problemstillinger knyttet til plansaken. Som ledd i planarbeidet har forslagsstiller også presentert og drøftet konseptløsninger for PMV-området i møter med fylkeskommunens kulturvernavdeling – da med særlig fokus på kulturverninteressene knyttet til PMV-området.

Det er kommet inn totalt 16 merknader til planvarselet, og disse følger i sin helhet som vedlegg 5. Hovedpunkter fra merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6.

Planprogram

Utvalg for plan og kommunalteknikk fastsatte program for plan- og utredningsarbeidet i møte 17.03.2015 (saksnr. 10/15). Kopi av møteprotokoll og planprogram følger som vedlegg 9. Konsekvenser av utbyggingsalternativet skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstemaene. Planprogrammet for PMV stiller utredningskrav til forurensning (inkl. støy), transportbehov, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, landskap, byutvikling, ROS / Beredskap og ulykkesrisiko og etablering av småbåthavn.

Konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredning, og denne foreligger som vedlegg 8 i saken. Utredningen er basert på tema-utredningene i fastsatt planprogram, som er kommentert i rådmannens vurdering.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Vestsiden i Porsgrunn, mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva – og mellom Porsgrunnsbrua og Frednesbrua. Planområdet har utstrekning ca. 49 daa, hvorav verkstedeiendommene utgjør til sammen ca. 35 daa.

Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger (småhusbebyggelse og blokker), sentralt i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud. Det åpnes også for kombinerte formål på inngangsplan med tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning. Det legges til rette for offentlig tilgjengelige parkareal med bl.a. nærlekeplass, torg, elvepromenade og brygger. Dokken skal fylles med vann og gjøres tilgjengelig.

Planen åpner for nybygg med varierende høyder fra 2-8 etasjer, hvor området i vest åpner for de høyeste bygningene mot elva. Ny bebyggelse på områdene langs elva mot Norrøna kan bli på inntil 6 etasjer. Konseptet er et urbant og attraktivt område, hvor historien til området skal formidles på en lesbar måte.

Trapping i byggehøyder er etterstrebet for å sikre nødvendig variasjon, gode solforhold og god tilpasning til den eksisterende (småskala) bebyggelsen i tilstøtende arealer. Maksimal utnyttelsesgrad varierer fra 40 % BYA til maks 90 % BYA.

Planforslaget legger opp til at deler av den gamle teglbebyggelsen bevares. Det forutsettes også at store deler av den eksisterende bygningsmassen i området rives og erstattes av nybygg. Til grunn for forslaget ligger anbefalingene i utredning av kulturminner og kulturmiljø, tekniske rapporter for den eksisterende bygningsmassen i området og konsekvensutredning.

Rådmannens vurdering

Byutviklingsgrep

Planforslaget legger til rette for bærekraftig byutvikling, gjennom transformasjon fra industri til kombinerte formål i et sentrumsnært område. Bevaringshensynet med historiske elementer og kvaliteter som integreres i prosjektet vil bidra til å gjøre området unikt og attraktivt.

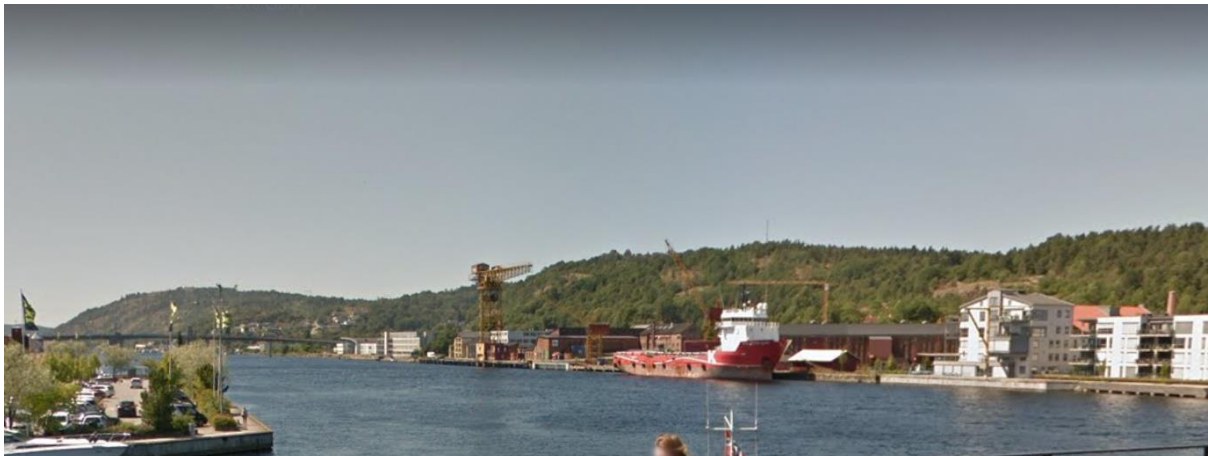
I planforslaget skal det etableres allment tilgjengelige gangbruer over dokken, nye parkrom og nye forbindelser mellom elvepromenade og eksisterende gater. Rådmannen mener planen inneholder mange gode byutviklingsgrep, men vurderer det som viktig at kopleingene oppleves naturlig å benytte for alle.

Landskapsvirkning

Planforslaget vil endre landskapsbildet med tanke på økte høyder og ny bebyggelse. Dette kan likevel vurderes som positivt da ny sentrumsnær bebyggelse vil føye seg naturlig inn i landskapet sett fra elva. For den vestre delen av området, vil bakenforliggende bevaringsverdig boligområde påvirkes av økte bygningshøyder, men forslaget etterstreber en tilpasning i form av nedtrapping. Nærmere beskrivelse av påvirkningen på naboeiendommer er omtalt under avsnitt om bokvalitet.

Rådmannen vurderer det som mulig at bestemmelsene må justeres noe etter høring i forhold til nedtrapping for bedre å ivareta og sikre kvaliteter for den eksisterende bebyggelsen.

Kranene og den gamle teglbebyggelsen fremstår som en vesentlig del av landskapsbildet. Temarapport for landskap peker på at de største kranene ved PMV, og særlig utrustningskrana, framstår som høyreiste og karakteristiske landemerker i bybildet. Rapporten oppsummerer med at et viktig landemerke i landskapsrommet vil gå tapt om utrustningskrana rives. Nærmere vurderinger rundt bevaring av kranene er redegjort for i avsnittet om kulturminner.



Før utbygging



Etter utbygging – jf. forslagsstillers planforslag

Av hensyn til kulturverninteresser og områdekarakter oppsummerer temarapport for landskap at det er av stor betydning at eldre verkstedbebyggelse bevares og eksponeres. Rådmannen ser det som positivt at den gamle verkstedsbygningen (KF1) og rørleggerverkstedet (KF3), som begge har de karakteristiske teglfasadene med originale støpejernvinduer, bevares i planforslaget. Samtidig støtter rådmannen rapportens konklusjon om at den planlagte utbyggingen med oppbrutt bygningsstruktur som åpner seg mot elveløpet er positivt mht. nærområdets visuelle kontakt med elveløpet.

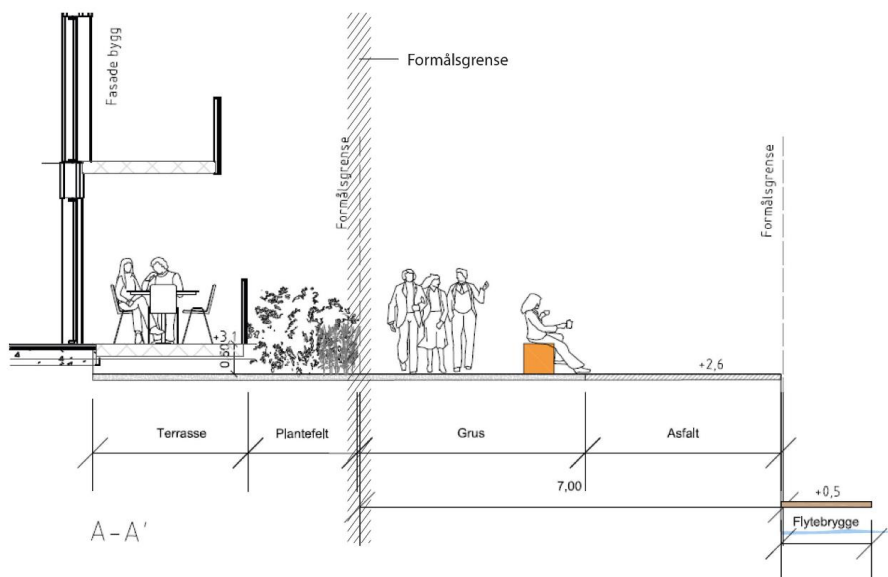
Powerhouse er under oppføring, og blir et høyreist signalbygg i Porsgrunn. Planlagt bebyggelse lengst vest i planområdet med foreslåtte høyder på inntil 8 etasjer må derfor vurderes opp mot fremtidig eksponering av denne bygningen. Rådmannen oppfatter at Powerhouse vil fremstå som et markant signalbygg sett fra Frednesbrua (riksveg 36) uavhengig av planforslaget.

Elvepromenade

I kommuneplanens arealdel er det en generell bestemmelse om 20 meter byggegrense langs elva. Rådmannen har signalisert at dersom planforslaget kompenserer med grep som legger godt til rette for allmennheten samtidig som en sikrer god bokvalitet, kan reduksjon av byggegrensen forsvares.

Foreliggende planforslag legger til rette for en elvepromenade med generell bredde på 7 meter. Samtidig åpner forslaget for terrasser og balkonger anlagt helt til formåls grensen for all ny bebyggelse øst for dokken. Forslagsstiller mener at disse grepene sikrer nødvendige kvaliteter for

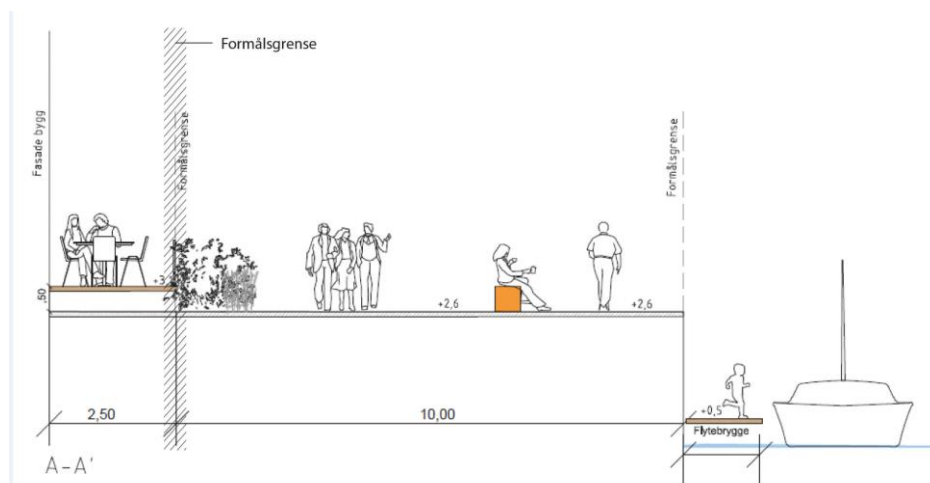
framtidig beboere langs elven samt allmennhetens interesser i form av økt tilgjengelighet. Rådmannen mener at det er uheldig at forslagstillers snitt av planlagt elvepromenader ikke viser en maksimal situasjon med utkragede balkonger eller terrasse til formålsgrensen slik planbestemmelsene åpner for. Forslagsstiller er gjort oppmerksom på dette, men ønsker å legge frem forslaget med tilhørende illustrasjoner frem til behandling.



Figur: Forslagstillers snitt av planlagt elvepromenade(7 meter). Snittet viser ikke utkraget balkong og terrasse til formålsgrensen, slik planforslaget åpner for.

Rådmannen mener at utkragede balkonger og private terrasser helt til formålsgrensen, vil lett kunne oppleves ubehagelig nært for både beboere i første etasje og for de som ferdes langs promenaden. Rådmannen kan anbefale å redusere byggegrensen fra 20 til minimum 12,5 meter. Men dette forutsetter at:

- Promenaden langs elva reguleres med minimum 10 meter bredde og byggegrense settes til 12,5 meter fra elva.
- Utkragede balkonger mot elva tillates frem til byggegrensen. Dette sikrer promenaden tilstrekkelig bredde for å fremstå som tilgjengelig og brukervennlig.



Rådmannens forslag til snitt av elvepromenaden(10 meter).

Rådmannen mener at alternativet med 10 meter elvepromenade sikrer tilstrekkelig bredde til møbleringssone langs promenaden, som gir rom for bedre kvalitet og gode møteplasser.

Dokken

Planforslaget legger til rette for at tørrdokken skal fylles med vann og tilrettelegges for allmennhetens ferdsel og opphold gjennom en kaipromenade. Det skal bygges gangbroer over dokken, og området skal opparbeides med allment tilgjengelige flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon – jf. omriss av prinsippløsning for brygge, vist på plankart.

Kaipromenaden tilrettelegges med 7 meter bredde langs dokken, ytterligere 3 meter skal tilrettelegges for allmennheten i form av en flytebrygge på østsiden av dokken.

Området ligger delvis skjermet og har gode solforhold på ettermiddagen og er derfor attraktivt. Rådmannen vurderer at planforslaget i utgangspunktet legger godt til rette for opphold, men ser at utfordringene knyttet til spillet mellom allment tilgjengelige arealer og private områder gjør seg gjeldende også her (som ved elvepromenaden). Rådmannen innstiller derfor på at det legges inn en byggegrense på 2,5 meter fra kaipromenaden, slik at tilsvarende kvaliteter kan oppnås som langs elvepromenaden.

Utkraget bebyggelse

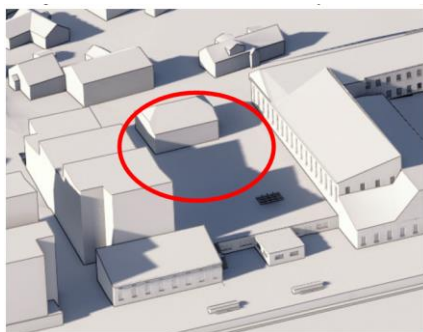
Lengst vest i planområdet legger planforslaget til rette for at ny bygningsmasse med fri høyde >8m over nivå på promenaden kan krage ut over promenaden i en bredde på inntil 17m (målt langs elveløpet). Rådmannen mener at foreslått utkraging av bebyggelsen kan aksepteres. Dette fordi den er begrenset i utstrekning og høyden på utkraget bebyggelse synes tilstrekkelig til at den ikke oppleves for nært for de som ferdes langs promenaden. Dette kan også gi større fleksibilitet og bidra til å skape ny og spennende arkitektur langs elva.

Bokvalitet

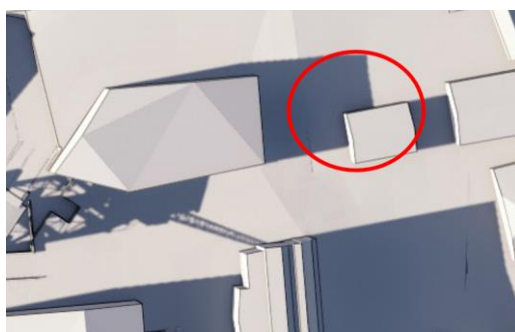
Solforhold og kvalitet på uterom

Planforslaget legger opp til ulike byggehøyder for å sikre variasjon, gode solforhold og god tilpasning til den eksisterende (småskala) bebyggelsen. Dette er et tiltak som rådmannen støtter. Likevel er ivaretagelse av solforhold enkelte steder en utfordring både for eksisterende og planlagt bebyggelse og lekeareal. Lekeplass f_PA1 vil ikke oppfylle kommuneplanens retningslinjer for kvalitet på uterom, da mindre enn halvparten av området er solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15. Rådmannen mener dette kan aksepteres fordi manglende sol på f_PA1 kan kompenseres med nærlekeplass og offentlig småbarnlekeplass i nærområdet.

Solstudiet viser at flere eksisterende boligeiendommer får reduserte solforhold. Eksisterende bolig på KF2 (Reimsgate 14) vil få dårligere solforhold om planlagt bebyggelse på BB2, vest for boligen, etableres med maks høyder som foreslått. Det samme gjelder for Porselensvegen 45 om byggeområde ved KF5 skal realiseres til full utnyttelse.



Reimsgate 14



Porselensvegen 45

Rådmannen vurderer virkningene for enkelte eiendommer som uheldig. Innsynsproblematikk er også en relevant problemstilling. Før planforslaget sendes på høring anbefales planforslaget justert slik at tilfredsstillende solforhold blir ivare tatt for Reimsgate 14 og Porselensvegen 45 i hht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom (til bestemmelse 2.1.1.3).

KULTURMILJØ

Hensynssone kulturmiljø - Riksantikvarens NB!-område

NB!-området strekker seg over hele området som har tilhørt PMV, slik det vises i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen har i varsel om oppstart (vedlegg 5) anbefalt at hele NB!- området markeres med hensynssone kulturmiljø.

Forslagsstiller har i foreliggende planforslag lagt til grunn anbefaling fra temarapport om kulturminner (vedlegg 15) og kulturmiljø for hensynssone C, kulturmiljø og ikke anbefalingen fra kulturminnemyndigheten. Rådmannen viser til at området skal utvikles og flere bygninger skal kunne rives, men mener at avgrensningen for hensynssone kulturmiljø må endres til å gjelde hele NB!- området.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget legger opp til å bevare viktige bygninger i PMV-området, kontorbygningen med maskinverksted/kjeleverksted og rørleggerverkstedet. I tillegg skal dokken åpnes mot elva, og flere elementer knyttet til denne bevares (kranbanene, 8-tonns og 25-tonnskranen). Planforslaget legger til rette for at bebyggelsen tilhørende PMV i området øst for dokken (dvs. Porselensvegen 50, skipsbyggeriet og malloftet) skal saneres.

Ny bebyggelse skal fremstå med en kopling til historien i PMV-området. Dette sikres gjennom bestemmelser som stiller krav om materialbruk og fargesetting i bygningseksteriør, som skal søkes valgt med referanse til den karakteristiske eldre bygningsmassen og konstruksjonene i PMV-området. Byggene på områdene rundt dokka skal i tillegg ha varierende takformer og høyder, og tegl skal utgjøre hoveddel av fasademateriale.

Kraner og enkeltelementer

Planforslaget legger opp til bevaring av 8-tonnskranen og 25-tonnskranen, dokka og kranbaner ved dokken. Rådmannen mener at planforslaget har gode intensjoner om bevaring og viderefremming av historiefortellingen om PMV, men at det behov for å forankre fler av disse intensjonene i plandokumentene.



Bilde: 60-tonns utrustningskranen er fra ca. 1950. 8-tonnskranen er fra ca. 1950 og ble bygget på stedet da tørrdokken ble etablert. Den 90-tonns traverskranen er fra 1974 og den engelske 25-tonnskranen fra 1987 (standard kran). Nærmere beskrivelse av de ulike kranene fremgår av kulturminnerapporten vedlegg 15.

Det er ikke samsvar mellom anbefalingen i fagrapport for kulturminner og kulturmiljø og vurderingene og konklusjonen i KU når det gjelder bevaring av kranene. Konsekvensutredningen (KU) anbefaler bevaring av 8-tonnskranen og 25-tonnskranen. Traverskranen anbefales ikke bevart. Fagrapport for kulturminner anbefaler at dersom bare noen av kranene skal bevares må minimum 8-tonns kranen og traverskranen bevares. I tillegg må flest mulig enkeltelementer som porter, bolter, varslingsklokker m.m. som har betydning for historien til PMV bevares. Rådmannen mener at disse elementene knyttet til driften bør bevares og innarbeides i prosjektet (for eksempel å ta vare på gulvet i det gamle malloftet med opptegning av båtmalene fra skipsbyggeriet).

Telemark fylkeskommune uttaler i e-post datert 22.08.2019 at planforslaget baserer seg mest på enkeltvise kulturminner og mindre på forholdet mellom bygninger, kraner og dokk og viser til at dersom planforslaget ikke ivaretar nasjonale kulturminneinteresser på en god nok måte danner det grunnlag for innsigelse. Rådmannen har gitt signaler om at disse hensynene i større grad må sikres i planbestemmelsene og plankartet (jf. epost, vedlegg 29).

Kranene og enkeltelementer er også identitetsskapende elementer i bybildet. Utrustningskranen har også en klokke som kan betraktes som en «byklokke» om kranen bevares som en installasjon. Svingarmen på utrustningskranen er en utfordring rent sikkerhetsmessig fordi den må svinge med vinden. For å bevare noe av identiteten mener rådmannen at det bør utredes om den vertikale delen av krankonstruksjonen kan bevares uten den horisontale svingarmen.

Økonomiske konsekvenser - kraner

Det er mulig for private aktører å søke støtte via Kulturminnefondet til bevaring av elementer inne i planområdet, som blant annet kranene. Forslagsstiller er orientert om denne muligheten.

Rådmannen viser til erfaringer fra tilsvarende prosjekt og at det er store variasjoner i kostnader knyttet til ivaretagelse av kraner. Rådmannen mener at en økonomisk utredning er et viktig grunnlag for å vurdere hvilke kraner som skal tas vare på. Det foreligger ikke en slik utredning. Utbygger begrunner dette med usikkerhet knyttet til økonomi, og mener at ansvaret for kranene som ikke foreslås bevart i planforslaget må overføres til offentlige myndigheter om kranene skal bevares.

Rådmannen deler forslagsstillerens bekymring om at kranene representerer både økonomiske (istandsetting/vedlikehold) og sikkerhetsmessige utfordringer. Så lenge det ikke foreligger et tilstrekkelig økonomisk kunnskapsgrunnlag, mener rådmannen at det er vanskelig å ta stilling til hvilke kraner som skal bevares og omfanget av bevaring og/eller i hvilken grad ansvaret skal pålegges utbygger (eventuelt fremtidige eiere av boliger i området).

Rådmannen innstiller derfor på at det må foreligge:

- Utredning av mulighetene for bevaring av kranene, og redegjørelse for kostnader ved de ulike alternativene for bevaring av hver av kranene
- Hensynssonen kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området
- Bestemmelsene til hensynssonen suppleres med tekst som sikrer ivaretagelse av enkeltelementer (disse må utformes i dialog med fylkeskommunens kulturminnevern og forslagsstiller, og foreligge før planen kan endes på høring)

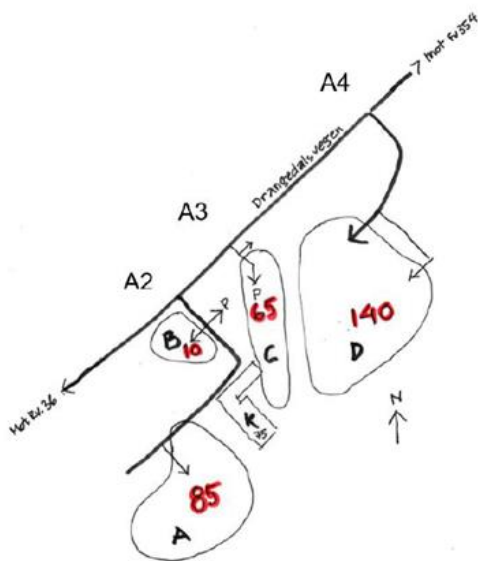
Småbåthavn

Planforslaget legger til rette for brygger langs kaikant samt bryggeanlegg lengst vest i planområdet. Småbåthavnen er ikke utredet nærmere slik planprogrammet krever. Forslagsstiller mener dette ikke lenger er nødvendig ettersom den nye kommuneplanens arealdel nå åpner for småbåthavn i området.

Rådmannen mener dette burde vært omtalt i tråd med planprogrammet og kommuneplanens bestemmelser knyttet til dette temaet, og rådmannen mener at dette må svares ut før planforslaget kan sendes på høring.

Trafikk – adkomst

Det er vurdert ulike adkomster i planforslaget, slik det går frem av temarapport for transport (vedlegg 14). Forslaget legger nå til rette for en løsning til og fra PMV-området fordelt på 3 avkjørsler fra Drangedalsvegen, slik prinsippskissen viser:



Anbefalte avkjørsler (A2-A4) til respektive arealer. Røde tall er anslag på maks antall leiligheter fra tidlig av (300 totalt) som grunnlag for trafikkberegning. Planforslaget nå viser et utbyggingspotensial på ca. 250 leiligheter og ca. 2.000m² næringsareal.

Planforslaget legger til rette for nye forbindelser for gående i planområdet, bl.a. mellom elvepromenaden og bakenforliggende arealer (Reimsgate). Det er planlagt nye gangbroer over dokken, som reetablerer historiske gateløp i gamle Vestregate (nå Porselensvegen – Reimsgate). Rådmannen vurderer tiltaket som positivt for myke trafikanter.

For planlagt parkeringskjeller sentralt i området mangler det adkomstpil. Bestemmelsesområde for parkeringskjellere bør vises i eget utsnitt for å øke lesbarheten på plankartet.

Planforslaget mangler adkomst for eksisterende bolig i Reimsgate 20 (markert på bildet). Eiendommen synes å benytte parkering på PMVs areal i dag, og etter hva rådmannen er kjent med har ikke forslagsstiller vært i dialog om ny løsning med eier. Reimsgate 20 (200/3236) bør sikres adkomst til egen eiendom for å kunne etablere parkering, før planen kan sendes på høring.



Adkomst til eksisterende boliger øst for Brønlungsgate.

Planforslaget legger opp til at boligene i BS2 og BS3 sikres adkomst fra offentlig veg i Brønlungsgate (som de også har adresse til i dag). Foreløpig vurderer rådmannen at dette er en tilfredsstillende løsning. Nærmere vurdering av innspill fra de berørte partene rundt dette, går frem av kommentarer til innkomne merknader, vedlegg 6.

Universell utforming

Det er ikke satt særskilte krav til universell utforming i planforslaget, men dette temaet blir ivarettatt i stor grad i dag av teknisk forskrift.

Grunnforurensning

Tema grunnforurensning synes foreløpig tilstrekkelig håndtert i det foreliggende planforslaget.

Støy

Eksisterende bebyggelse innenfor og i tilknytning til planområdet er i følge støyrapporten utsatt for vegtrafikkstøy, bl.a. langs Drangedalsvegen og Porselensvegen. Langs Drangedalsvegen er støyproblematikken knyttet til både eksisterende boligblokk (BB3) og foreslått nytt boligområde BS1 (småhus).

Støyrapporten konkluderer med at planlagt utbygging kan gjennomføres på en måte som ivaretar krav i gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442). Rapporten konkluderer også med at det må vurderes nærmere støydempende tiltak ved 5 eksisterende boliger som følge av foreslått utbygging på områdene øst for dokken, med adkomst via Porselensvegen til KF4 og KF5. Se utsnitt med røde sirkler under som viser hvilke boliger dette gjelder. Krav til detaljert støyvurdering i forbindelse med tiltak er ivarettatt i bestemmelsene.



Eksisterende boliger som må vurderes for støytiltak som følge av utbyggingen er markert med røde sirkel.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses godt ivarettatt i planen. Det er regulert inn områder til uteopphold og lek samt parkområder og nærlekeplass sentralt i området. Det anses som positivt at parkområdene og nærlekeplassen skal være allment tilgjengelig, da det er generelt behov for

lekeplasser for alle aldersgrupper i denne bydelen. Den foreslåtte nærlekeplassen (for litt større barn) ligger sentralt til i området og slik sett strategisk plassert.

Trygg skoleveg og trafikksikkerhet

I konsekvensutredningen er det vurdert at etablert GS-forbindelse til skole er tilfredsstillende på strekningen utenfor planområdet. Fagrapport transport er lite tydelig rundt håndtering av skoleveg inne i selve planområdet, men det vises til planlagte gangbruer og forbindelsene som vil knytte sammen områdene på hver side av dokken.

Rådmannen vurderer at trygg skoleveg er ivaretatt i planforslaget, dersom en legger til grunn at skolevegen for barn i boligene øst for dokken benytter gangbroa for å gå videre inn på Drangedalsvegen og til skolen. Denne vegen er ikke optimal, ettersom erfaringer tilsier at barn går korteste veg (som vil være Porselensvegen). Det er behov for å bedre trafikksikkerheten langs den smaleste delen av Porselensvegen, for å ivareta myke trafikanter. Det stilles imidlertid rekkefølgekrav til utbedring og trafikksikring i Porselensvegen for å forbedre forholdene for myke trafikanter. I tillegg bør det vurderes å gjøre Norrønagata enveiskjørt ut mot Drangedalsvegen.

Trinnvis utbygging - rekkefølgekrav

Planforslaget legger opp til en trinnvis utbygging, og stiller rekkefølgekrav til infrastruktur tilknyttet det enkelte byggetrinn. Slik bestemmelsen er formulert må samtlige krav være innfridd før det enkelte byggeområde er ferdig utbygd. Rådmannen ser at det kan være behov for å justere de foreslåtte rekkefølgekrav etter høring, blant annet presisere tydeligere rekkefølgekrav opp mot antall boliger eller brukstillatelser på de ulike områdene.

Økonomiske konsekvenser – utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil fremkomme i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg til offentlig infrastruktur som kommunen skal overta etter utbygging.

Miljømessige konsekvenser

Planforslaget legger opp til transformasjon av et tidligere mekanisk verksted. En utvikling av området innebærer fjerning av forurensede masser i grunnen. Tilrettelegging for boliger i dette området vil bidra til bærekraftig byutvikling. Boliger tett på byens sentrum vil bety et redusert transportbehov med bil for de 250 boligene som planlegges bygd her. Fjerning av farlige masser og en bærekraftig boligutvikling vurderes som positivt for miljøet.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en etterlengtet og positiv transformasjon av Porsgrunn mekaniske verksted, og åpner for ca. 250 nye boliger. Det åpnes også for noe tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning.

Dette er en spennende plan for byen, som tilstreber bevaring av viktig kulturhistorie og legger til rette for offentlig tilgjengelige områder i form av parkareal, elvepromenade, torg, gangbruer og nærlekeplass. Dokken gjøres også tilgjengelig på en interessant måte ved at den åpnes med vannspeil og brygger.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring med de tillegg som fremkommer av innstillingen.