



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 09/2047
PlanID: 143
Sakstittel: Detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk

Detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE- Saksframstillinger med vedtak

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2

Godkjent av bystyret 10.02.2011 i sak 15/11

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte 10.02.2011 i sak 15/11
- Utvalg for plan og kommunalteknikk vedtak ved sluttbehandling i møte 18.01.2011 i sak 2/11
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: L12 09/2047-21)
- Samlet saksframstilling med vedtak i Utvalg for plan og kommunalteknikk vedtak ved 1.gangsbehandling i møte 05.10.2010 i sak 42/10

KLAGEBEHANDLING

Det har ikke kommet inn klage(r) i saken

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 10.02.2011
Sak: 15/11

Arkivsak: 09/2047
Tittel: **SAKSPROTOKOLL: FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR
PORSGRUNN PORSELENSFABRIKK - SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Tor Kåsa (H) fremmet forslag om følgende endringer tas inn i plankart og bestemmelser:

Endringer på plankartet:

- Deler av området "sentrumsområdet" S7 endres til blandet formål "sentrumsområde/torg" og får betegnelsen S/T, jfr. redigert plankart dat.03.02.11.
- Deler av "gatetun" GT3 endres til "torgområde" og får betegnelsen T7, jfr. redigert plankart, det.03.02.11.
- "Torgområdet" T2 utvides og vil erstatte deler av "Gatetun" GT3 med blant annet en 6m bred stripe nord for Norrønahallen. I tillegg utvides "torgområde" T2 inn på deler av byggeområdet S6, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- "Torgområdet" T5 utvides sydvest for Norrønahallen og erstatter dermed deler av "Gatetun" GT4, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- "Torgområdet" T1 utvides nordover langs Brugata og vil erstatte deler av "gatetun" GT2, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- Deler av gatetun GT1 endres til "torgområde" og får betegnelsen T6, jfr. redigert plankart, dat 03.02.11.

Endringer av bestemmelser:

Følgende punkter legges inn som § 3.13:

Område S/T – Sentrumsformål / Torg

- Det kan tillates bygningsmessige endringer for å tilpasse bygningsmassen til ny bruk / sambruk med tilstøtende bygningsmasse i Norrøna.
- Det kan tillates riving av hele eller deler av bygningsmassen i området.
- Dersom hele område ST opparbeides som torgareal kan område T7 opparbeides og nyttes som gatetun med parkering på bakkeplan.
- Andre setning under § 5.3 pkt.2 erstattes med følgende setning:
Det skal ellers ikke tillates motorisert ferdsel eller bilparkering i torgområdene.

Under §5.3 legges det inn et nytt pkt med følgende tekst:

- *Dersom hele område ST opparbeides som torgareal kan område T7 opparbeides og nyttes som gatetun med parkering på bakkeplan.*

Følgende nytt pkt i bestemmelsene:

Det forutsettes at kommunen skilter forbud mot kjøring under Porsgrunnsbrua.

Ny tekst

§ 2.7 Flomsikring

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.
2. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
- 3.1 For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer forholdet til:
 - Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
- 3.2 Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

Følgende tekst i forslag til vedtak utgår:

Endring av tekst til § 5.4 Gatetun GT1-GT4:

*Det kan tillates etablering av parkeringsplasser **under** gatetun – i samsvar med løsning vist på godkjent landskapsplan.*

Kjørbart areal i gatetunene skal fysisk avgrenses fra oppholdsareal og vises i landskapsplanen.

Tillegg av tekst til § 2.12 Arealer for lek og opphold:

Arealer som avsettes til lekearealer skal være bilfrie.

Ole Henrik Lia (AP) fremmet følgende forslag nytt pkt (Ikke i bestemmelsene):

Porsgrunn kommune tar initiativ til et spleiselag på kostnadene til ny rundkjøring ved PP Senteret.

Det forutsettes at utbyggerne i området, fylke og kommunen deltar.

Forslag til vedtak ble enst. vedtatt, med unntak av følgende tekst som utgår:

Endring av tekst til § 5.4 Gatetun GT1-GT4:

1. *Det kan tillates etablering av parkeringsplasser **under** gatetun – i samsvar med løsning vist på godkjent landskapsplan.*

Ny setning:

Kjørbart areal i gatetunene skal fysisk avgrenses fra oppholdsareal og vises i landskapsplanen.

Tillegg av tekst til § 2.12 Arealer for lek og opphold:
Arealer som avsettes til lekearealer skal være bilfrie.

Forslaget fremsatt av Tor Kåsa (H) ble enst. vedtatt.

Forslaget fra Ole Henrik Lia (AP) ble vedtatt med 45 mot 4 (H) stemmer.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 og med henvisning til saksframlegget vedtas privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10, med tilhørende bestemmelser dat.15.09.10.

Det skal foretas følgende endringer på plankartet og i bestemmelsene:

Endring av tekst under § 2.3.1

Alle søknadspliktige tiltak innenfor "hensynssone C-kulturvern" skal forelegges de regionale kulturvernmyndigheter for uttale før det fattes vedtak.

Nytt avsnitt under § 3.2

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting og framstå med et moderne fasadeuttrykk.

§ 3.3 med følgende tekst tas ut av bestemmelsene

Eksisterende bebyggelse

For at eksisterende bebyggelse skal kunne tilpasses for ny bruk kan det med godkjenning fra kulturvernmyndighetene tillates bygningsmessige endringer også på bebyggelse som ligger i hensynssone C- kulturmiljø

Nytt avsnitt under § 3.4

Påbygg på takterrasser kan aksepteres bakenforliggende, underordnede bygninger som S3 på vilkår av at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger.

Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ny setning under § 3.5.2

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Endring av tekst under § 3.8

Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5m over eksisterende takhøyde. Påbygget skal gis en dempet utforming og ikke virke dominerende mot Brogata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brogata.

Endring av tekst under § 3.9

Bygningen tillates ikke endret, men skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk. Det tillates ikke endringer i eksisterende takflater.

Endring av tekst under § 3.11

Verneverdig bebyggelse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal søkes bevart og eksponert i den videre utvikling av område.

Det kan tillates riving av eksisterende bygningsvolum med flatt tak, slik det framgår av plankartet. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares.

Det tillates ikke vesentlige endringer av teglsteinsfasadene på den verneverdige bebyggelsen, men på øvrig bygningsmasse kan det tillates fasadeendringer, tilbygg med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

Nytt avsnitt under § 3.12

- 1 Bygningene i Porselensvegen 44 (område S8) skal bevares som kulturhistoriske og arkitekturhistoriske viktige eksempel på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn. Bygningene i Porselensvegen 44 tillates ikke revet.*
- 2 Ved utbedring eller reoperasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.*
- 3 Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.*
- 4 Dersom bygning skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med kotehøyde på gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg. Videre skal eksteriøret gis en utforming som den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

Nytt pkt under § 5.3

Eksisterende kran på Torg T5 skal bevares.

Endring av tekst under § 8.4

Fabrikkbygningene og fabrikkkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes.

De verneverdige bygningene tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes med kopier.

For bebyggelse som ikke er vist med tykk strek på plankart kan det i større grad tillates tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det forutsettes at nye tiltak gis en utforming som framstår i harmoni med omgivelsene. Påbygg, tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. De nye tiltakene skal framstå med et dempet, moderne arkitektonisk uttrykk.

Nytt pkt under § 5.3

Bryggekannten på området T1, T2 og T5 skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ Endring av tekst under § 7.2.1

Område FS skal nyttes som allment tilgjengelig ferdselsområde i sjø.

Bestemmelsene under § 2.7 "flomsikring" flyttes til § 8.3 "Hensynssone A – flomfare". De nye bestemmelsene blir som følge:

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,6.
2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO cote +2,6. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
3. Kommunen kan på følgende gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,6 på følgende betingelser:

• Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
• Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må
også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling.
Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig
utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler
kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
• Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende bygningstekniske tiltak i bygg og på tilhørende utomhusarealer.
• Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren, og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

Følgende setning under § 2.7 Flomsikring tas ut:

Grunneier og kommunen skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar

Ny tekst under § 2.7 Flomsikring:

1. *Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.*
2. *Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på følgende betingelser:*
 - *Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål*
 - *Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren*
 - *Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.*
- 3.1 *For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer:*
 - *Varsling*
 - *Bruk av ressurser*
 - *Evakuering*
- 3.2 *Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.*

Nytt avsnitt under § 2.6

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres når radongasskonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Det skal sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i eksisterende bygninger, der radonforebyggende tiltak i grunnen ikke lar seg gjennomføre.

Følgende tekst under § 7.3.2 tas ut

Den søndre/vestre av de to illustrerte utstikkerne kan være private. Stengsel mot privat brygge kan tillates etablert nede på brygga – ikke oppe på kaikanten. Brygger skal ellers være tilgjengelige for bruk/ferdsel også fra landsiden

Endringer på plankartet:

- Gatetunet mellom området S7 og S8 integreres som en del av området S8. For å sikre offentlig gangforbindelse mellom området S7 og S8 tegnes det inn en offentlig stiforbindelse.
- Formålsgrensa på område SA1(småbåthavn) trekkes ca. 20 meter inn mot elvebredden.
- For å tydeliggjøre de ulike hensynssonene på plankartet legges det inn nedfotograferte kart som viser avgrensningen av hensynssonene.
- Deler av området "sentrumsområdet" S7 endres til blandet formål "sentrumsområde/torg" og får betegnelsen S/T, jfr. redigert plankart dat.03.02.11.
- Deler av "gatetun" GT3 endres til "torgområde" og får betegnelsen T7, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- "Torgområdet" T2 utvides og vil erstatte deler av "Gatetun" GT3 med blant annet en 6m bred stripe nord for Norrønahallen. I tillegg utvides "torgområde" T2 inn på deler av byggeområdet S6, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- "Torgområdet" T5 utvides sydvest for Norrønahallen og erstatter dermed deler av "Gatetun" GT4, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- "Torgområdet" T1 utvides nordover langs Brugata og vil erstatte deler av "gatetun" GT2, jfr. redigert plankart, dat.03.02.11.
- Deler av gatetun GT1 endres til "torgområde" og får betegnelsen T6, jfr. redigert plankart, dat 03.02.11.

Endringer av bestemmelser:

Følgende punkter legges inn som § 3.13:

Område S/T – Sentrumsformål / Torg

- Det kan tillates bygningsmessige endringer for å tilpasse bygningsmassen til ny bruk / sambruk med tilstøtende bygningsmasse i Norrøna.
- Det kan tillates riving av hele eller deler av bygningsmassen i området.
- Dersom hele område ST opparbeides som torgareal kan område T7 opparbeides og nyttes som gatetun med parkering på bakkeplan.
- Andre setning under § 5.3 pkt.2 erstattes med følgende setning:

Det skal ellers ikke tillates motorisert ferdsel eller bilparkering i torgområdene.

Under §5.3 legges det inn et nytt pkt med følgende tekst:

- Dersom hele område ST opparbeides som torgareal kan område T7 opparbeides og nyttes som gatetun med parkering på bakkeplan.

Følgende nytt pkt i bestemmelsene:

Det forutsettes at kommunen skilter forbud mot kjøring under Porsgrunnsbrua.

Ny tekst

§ 2.7 Flomsikring

3. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.
4. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
- 3.1 For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer forholdet til:
 - Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
- 3.2 Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

Porsgrunn kommune tar initiativ til et spleiselag på kostnadene til ny rundkjøring ved PP Senteret.

Det forutsettes at utbyggerne i området, fylke og kommunen deltar.

Saksprotokoll

Utvalg: Utvalg for plan og kommunalteknikk
Møtedato: 18.01.2011
Sak: 2/11

Arkivsak: 09/2047
Tittel: **SAKSPROTOKOLL: FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR PORSGRUNN PORSELENSFABRIKK - SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Administrasjonen fremla følgende nye tekst til reguleringsbestemmelsenes § 2.7 Flomsikring, på møtet:

Ny tekst

§ 2.7 Flomsikring

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.
2. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
- 3.1 For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer:
 - Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
- 3.2 Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

Fremlagt på møtet:

Brev m/fotomontasjer, datert 11.01.11, fra Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as.

H v/Tor Kåsa fremmet følgende forslag til endring av reguleringsbestemmelsenes

§ 5.4 Gatetun, GT1-GT4:

”1. I siste setning, i underpunkt 1, strykes ordet **på** (for å hindre etablering av parkeringsplasser på gatetun).

Ny setning:

Kjørbart areal i gatetunene skal fysisk avgrenses fra oppholdsareal og vises i landskapsplanen.”

Ap v/Ragnhild Winger fremmet følgende tilleggsforslag til reguleringsbestemmelsenes

§ 2.12 Arealer for lek og opphold:

”Arealer som avsettes til lekearealer skal være bilfrie.”

Administrasjonens forslag til vedtak ble enst. vedtatt.

H's endringsforslag av reguleringsbestemmelsenes § 5.4 Gatetun GT1-GT4, ble enst. vedtatt.

Ap's tilleggsforslag til reguleringsbestemmelsenes § 2.12 Arealer for lek og opphold, ble enst. vedtatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 og med henvisning til saksframlegget vedtas privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10, med tilhørende bestemmelser dat.15.09.10.

Det skal foretas følgende endringer på plankartet og i bestemmelsene:

Endring av tekst under § 2.3.1

Alle søknadspliktige tiltak innenfor ”hensynssone C-kulturvern” skal forelegges de regionale kulturvernmyndigheter for uttale før det fattes vedtak.

Nytt avsnitt under § 3.2

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting og framstå med et moderne fasadeuttrykk.

§ 3.3 med følgende tekst tas ut av bestemmelsene

Eksisterende bebyggelse

For at eksisterende bebyggelse skal kunne tilpasses for ny bruk kan det med godkjenning fra kulturvernmyndighetene tillates bygningsmessige endringer også på bebyggelse som ligger i hensynssone C- kulturmiljø

Nytt avsnitt under § 3.4

Påbygg på takterrasser kan aksepteres bakenforliggende, underordnede bygninger som S3 på vilkår av at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger.

Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ny setning under § 3.5.2

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Endring av tekst under § 3.8

Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal

bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk.

Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke

overstige 3,5m over eksisterende takhøyde. Påbygget skal gis en dempet utforming og ikke virke dominerende mot Brogata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brogata.

Endring av tekst under § 3.9

Bygningen tillates ikke endret, men skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk. Det tillates ikke endringer i eksisterende takflater.

Endring av tekst under § 3.11

Verneverdig bebyggelse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal søkes bevart og eksponert i den videre utvikling av område.

Det kan tillates riving av eksisterende bygningsvolum med flatt tak, slik det framgår av plankartet. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares.

Det tillates ikke vesentlige endringer av teglsteinsfasadene på den verneverdige bebyggelsen, men på øvrig bygningsmasse kan det tillates fasadeendringer, tilbygg med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

Nytt avsnitt under § 3.12

- 1 Bygningene i Porselensvegen 44 (område S8) skal bevares som kulturhistoriske og arkitekturhistoriske viktige eksempel på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn. Bygningene i Porselensvegen 44 tillates ikke revet.*
- 2 Ved utbedring eller reoperasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.*
- 3 Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.*
- 4 Dersom bygning skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med kotehøyde på gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg. Videre skal eksteriøret gis en utforming som den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

Nytt pkt under § 5.3

Eksisterende kran på Torg T5 skal bevares.

Endring av tekst under § 8.4

Fabrikkbygningene og fabrikkkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes.

De verneverdige bygningene tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes med kopier.

For bebyggelse som ikke er vist med tykk strek på plankart kan det i større grad tillates tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det forutsettes at nye tiltak gis en utforming som framstår i harmoni med omgivelsene. Påbygg, tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. De nye tiltakene skal framstå med et dempet, moderne arkitektonisk uttrykk.

Nytt pkt under § 5.3

Bryggekannten på området T1, T2 og T5 skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ Endring av tekst under § 7.2.1

Område FS skal nyttes som allment tilgjengelig ferdselsområde i sjø.

Bestemmelsene under § 2.7 ”flomsikring” flyttes til § 8.3 ”Hensynssone A – flomfare”. De nye bestemmelsene blir som følge:

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,6.
2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO cote +2,6. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
3. Kommunen kan på følgende gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,6 på følgende betingelser:

• Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
• Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må
også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling.
Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig
utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler
kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
• Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende bygningstekniske tiltak i bygg og på tilhørende utomhusarealer.
• Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren, og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

Følgende setning under § 2.7 Flomsikring tas ut:

Grunneier og kommunen skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar

Ny tekst under § 2.7 Flomsikring:

1. *Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.*
2. *Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på følgende betingelser:*
 - *Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål*
 - *Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren*
 - *Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.*

3.1 For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer:

- Varsling
- Bruk av ressurser
- Evakuering

3.2 Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

Nytt avsnitt under § 2.6

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres når radongasskonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Det skal sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i eksisterende bygninger, der radonforebyggende tiltak i grunnen ikke lar seg gjennomføre.

Følgende tekst under § 7.3.2 tas ut

Den søndre/vestre av de to illustrerte utstikkerne kan være private. Stengsel mot privat brygge kan tillates etablert nede på brygga – ikke oppe på kaikanten. Brygger skal ellers være tilgjengelige for bruk/ferdsel også fra landsiden

Endringer på plankartet:

- Gatetunet mellom området S7 og S8 integreres som en del av området S8. For å sikre offentlig gangforbindelse mellom området S7 og S8 tegnes det inn en offentlig stiforbindelse.
- Formålgrensa på område SA1 (småbåthavn) trekkes ca. 20 meter inn mot elvebredden.
- For å tydeliggjøre de ulike hensynssonene på plankartet legges det inn nedfotograferte kart som viser avgrensningen av hensynssonene.

Endring av tekst til § 5.4 Gatetun GT1-GT4:

1. Det kan tillates etablering av parkeringsplasser **under** gatetun – i samsvar med løsning vist på godkjent landskapsplan.

Ny setning:

Kjørbart areal i gatetunene skal fysisk avgrenses fra oppholdsareal og vises i landskapsplanen.

Tillegg av tekst til § 2.12 Arealer for lek og opphold:

Arealer som avsettes til lekearealer skal være bilfrie.

Saksframlegg

Planlagt for fremleggelse i:	Utvalg for plan og kommunalteknikk Bystyret
Arkiv: L12 09/2047-21	Saksbehandler: Einar Barosen

FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR PORSGRUNN PORSELENSFABRIKK - SLUTTBEHANDLING

Forslag til vedtak:

::: &&& Sett inn innstillingen under &&&

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 og med henvisning til saksframlegget vedtas privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10, med tilhørende bestemmelser dat.15.09.10.

Det skal foretas følgende endringer på plankartet og i bestemmelsene:

Endring av tekst under § 2.3.1

Alle søknadspliktige tiltak innenfor "hensynssone C-kulturvern" skal forelegges de regionale kulturvernmyndigheter for uttale før det fattes vedtak.

Nytt avsnitt under § 3.2

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting og framstå med et moderne fasadeuttrykk.

§ 3.3 med følgende tekst tas ut av bestemmelsene

Eksisterende bebyggelse

For at eksisterende bebyggelse skal kunne tilpasses for ny bruk kan det med godkjenning fra kulturvernmyndighetene tillates bygningsmessige endringer også på bebyggelse som ligger i hensynssone C- kulturmiljø

Nytt avsnitt under § 3.4

Påbygg på takterrasser kan aksepteres bakenforliggende, underordnede bygninger som S3 på vilkår av at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger.

Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ny setning under § 3.5.2

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Endring av tekst under § 3.8

Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5m over eksisterende takhøyde. Påbygget skal gis en dempet utforming og ikke virke dominerende mot Brogata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brogata.

Endring av tekst under § 3.9

Bygningen tillates ikke endret, men skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk. Det tillates ikke endringer i eksisterende takflater.

Endring av tekst under § 3.11

Verneverdig bebyggelse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal søkes bevart og eksponert i den videre utvikling av område.

Det kan tillates riving av eksisterende bygningsvolum med flatt tak, slik det framgår av plankartet. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares.

Det tillates ikke vesentlige endringer av teglsteinsfasadene på den verneverdige bebyggelsen, men på øvrig bygningsmasse kan det tillates fasadeendringer, tilbygg med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

Nytt avsnitt under § 3.12

- 1 Bygningene i Porselensvegen 44 (område S8) skal bevares som kulturhistoriske og arkitekturhistoriske viktige eksempel på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn. Bygningene i Porselensvegen 44 tillates ikke revet.*
- 2 Ved utbedring eller reoperasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.*
- 3 Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.*
- 4 Dersom bygning skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med kotehøyde på gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg. Videre skal eksteriøret gis en utforming som den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

Nytt pkt under § 5.3

Eksisterende kran på Torg T5 skal bevares.

Endring av tekst under § 8.4

Fabrikkbygningene og fabrikkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes.

De verneverdige bygningene tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes med kopier.

For bebyggelse som ikke er vist med tykk strek på plankart kan det i større grad tillates tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det forutsettes at nye tiltak gis en utforming som framstår i harmoni med omgivelsene. Påbygg, tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. De nye tiltakene skal framstå med et dempet, moderne arkitektonisk uttrykk.

Nytt pkt under § 5.3

Bryggekannten på området T1, T2 og T5 skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ Endring av tekst under § 7.2.1

Område FS skal nyttes som allment tilgjengelig ferdselsområde i sjø.

Bestemmelsene under § 2.7 "flomsikring" flyttes til § 8.3 "Hensynssone A – flomfare". De nye bestemmelsene blir som følge:

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,6.
2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO cote +2,6. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
3. Kommunen kan på følgende gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,6 på følgende betingelser:

- Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
- Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling. Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
- Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende bygningstekniske tiltak i bygg og på tilhørende utomhusarealer.
- Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren, og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

Følgende setning under § 2.7 Flomsikring tas ut:

Grunneier og kommunen skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar

Nytt avsnitt under § 2.6

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres når radongasskonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Det skal sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i eksisterende bygninger, der radonforebyggende tiltak i grunnen ikke lar seg gjennomføre.

Følgende tekst under § 7.3.2 tas ut

Den søndre/vestre av de to illustrerte utstikkerne kan være private. Stengsel mot privat brygge kan tillates etablert nede på brygga – ikke oppe på kaikanten. Brygger skal ellers være tilgjengelige for bruk/ferdsel også fra landsiden

Endringer på plankartet:

- Gatetunet mellom området S7 og S8 integreres som en del av området S8. For å sikre offentlig gangforbindelse mellom området S7 og S8 tegnes det inn en offentlig stiforbindelse.

- Formålsgrensa på område SA1(småbåthavn) trekkes ca. 20 meter inn mot elvebredden.
- For å tydeliggjøre de ulike hensynssonene på plankartet legges det inn nedfotograferte kart som viser avgrensningen av hensynssonene.

::: &&& Sett inn innstillingen over &&&

Porsgrunn, den 06.01. 2011

Roy Martinsen
Konst. Rådmann

Morten Næss
kommunalsjef

... &&& Sett inn saksutredningen under &&&

Vedlegg utenfor sakskartet:

1. Dokumentliste, dat.07.01.11 – (09/2047)
2. Plankart og reguleringsbestemmelser, dat.15.09.10 – (09/2047)
3. Landskapsplan fase 1, dat.18.06.10 – (09/2047)
4. Landskapsplan fase 2, dat.18.06.10 – (09/2047)
5. Fotomontasjer 2 stk. – (09/2047)

Utrykte vedlegg:

1. Dokumenter i h.h.t. dok.liste, dat. 07.01.11

Saksframlegg:

0. Viktige punkter i saken

- Det er et stort område som her reguleres (ca. 45 daa), og det omfatter i hovedsak tidligere Porsgrunn Porselensfabrikk og tidligere Norrøna fabrikker.
- Det er BratsbergGruppen som er utbygger, og de har engasjert Børve & Borchsenius som i samarbeid med landskapsarkitektkontoret Feste har fremmet planforslaget.
- Eksisterende bygningsmasse har et bruksareal på ca.30000 m².
- Hensikten med planforslaget er først og fremst å ta vare på eksisterende bevaringsverdige bygninger samt å legge til rette for en bruksendring etter at fabrikkene stort sett er nedlagt.
- En liten del av porselensproduksjonen (ca.2-3000 m²) skal forsøkes opprettholdt, med tilhørende utstillingslokaler og utsalg.
- Arealdelen til kommuneplanen viser området som en del av bysenteret på.
- Noen mindre og relativt nye bygninger er forutsatt revet. Den resterende del av bygningsmassen skal få en miks av formål med forretninger, kontor, servering, bolig m.m.
- Det knytter seg sterke bevaringsinteresser til store deler av eksisterende bebyggelse
- På bakgrunn av innspill fra Fylkeskommunen er det foreslått mange nye bestemmelser som i større grad vil ivareta bevaringsinteressene
- Fylkesmannen reiser innsigelse til planforslaget og begrunner dette med at det ikke er lagt inn bestemmelser som i tilstrekkelig grad ivaretar kravet til risikoreduserende tiltak i flomutsatte områder.
- I forslag til vedtak er det lagt inn nye bestemmelser som vi mener gir grunnlag for at innsigelsen kan trekkes.
- Kystverket fremmer også innsigelse til planforslaget fordi de mener den planlagte småbåthavna vil begrense manøvreringsmulighetene for skipstrafikken.
- I forslag til vedtak er det foreslått endring av plankartet. På bakgrunn av disse endringene mener vi nå at Kystverket vil trekke innsigelsen
- Statens vegvesen fremmer ikke innsigelse, men synliggjør at det er et stort behov for å bedre framkommeligheten og trafikksikkerheten med en ny rundkjøring i krysset Brugata/Drangedalsvegen
- Administrasjonen er enig i at det er behov for å bedre framkommeligheten, men har ikke foreslått at det i denne planen legges inn noen rekkefølgebestemmelse for bygging av en rundkjøring

1.0 Offentlig ettersyn

Planarbeidet startet med oppstartsmøte den 14.09.09. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisene Varden og TA, den 15.10.09. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, offentlige instanser, lag og organisasjoner.

Det har under planprosessen vært gjennomført arbeidsmøter hvor offentlige instanser og private grunneiere har deltatt. Forhold knyttet til utforming av nye løsninger for trafikk/parkering, riving av eksisterende bebyggelse, verneinteresser har vært sentrale tema i disse møtene.

Utvalg for plan og kommunalteknikk 1.gangs behandlet og vedtok den 05.10.2010 (sak 42/10) følgende:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og under henvisning til saksframlegget, legges privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

På plankartet må formålene langs Drangedalsvegen/Brugata tilpasses slik at det blir plass til nødvendige sykkelfelt langs Drangedalsvegen. Bredden på et sykkelfelt skal være 1,5m.

*I bestemmelsene må det framgå at følgende 2 punkter under bestemmelsen
"Pkt 2.7 Flomsikring" tinglyses:*

- *Det skal presenteres en handlingsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. Handlingsplanen skal også redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.*
- *Grunneier og kommune skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar. Grunneier skal også forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren.*

I bestemmelsen pkt.3.5.3 senkes maksimal byggehøyde på 1.etg gulv på område S1 fra kote +3,75 til +3,50.

2.0 Innkomne merknader med administrasjonens kommentar

2.1 Varsel om offentlig ettersyn

Varsel om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, ble kunngjort i distriktets aviser 22.10.10 og med brev til naboer, andre berørte og regionale myndigheter. Forslag til plan lå ute til offentlig ettersyn fra 22.10 til 03.12.10. I brevet ble det lagt inn en lenke til kommunens hjemmeside slik at de som ønsket det, kunne hente opp dokumentene i saken der.

2.2 Innkomne merknader

Ved offentlig ettersyn har det kommet inn 7 merknader. Fra Fylkesmannen og Kystverket er merknaden også fremmet som en innsigelse til planforslaget.

Merknad fra Telemark fylkeskommune, dat.01.12.2010.

Hensyn til automatisk freda kulturminner

Fylkeskommunen viser til at Norsk Maritimt Museum den 07.05.2010 gjennomførte en registrering i planområdet. Det ble her påvist et kulturminne i planområdet som kan være omfattet av kml § 14. Skipsfunnet er kulturhistorisk interessant fordi det knytter seg til elvas funksjon som kommunikasjons- og ferdselsåre. Dateringen av skipsfunnet er foreløpig uklart, men den er nå

registrert i Askeladden. Kulturminne ligger imidlertid ikke i konflikt med planlagte tiltak i området, og utløser derfor ingen konflikt med reguleringsforslaget.

Det er for øvrig ikke kjente fredete kulturminner i området som kommer i konflikt med planlagte tiltak. Dersom en ved tiltak i marka likevel skulle støte på slike, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles.

Hensyn til nyere tids kulturminner

I fylkeskommunens innspill til igangsetting av planarbeidet oppfordret de til å vise hele planområdet som hensynssone C – bevaring av kulturmiljø. Kulturmiljø og kulturminner er uerstattelige verdier og det er derfor viktig at man legger til rette for en bærekraftig utvikling og bruk.

Porsgrunn Porselensfabrikk har vært i kontinuerlig drift siden 1887 og representerer følgende kulturhistoriske interesser av nasjonal verdi. Det er derfor viktig med gode bestemmelser til planen som kan ivareta verneinteressene på en god måte. Dette vil gi kommunen, eiere og den regionale kulturminneforvaltningen et godt arbeidsverktøy for å forvalte og ta vare på de unike verdiene i området.

Fylkeskommunen mener at bestemmelsene langt på veg sikrer en god utvikling av området, men sier det likevel er behov for noen endringer/tillegg før planforslaget kan sies å ivareta bevaringsinteressene på en tilfredsstillende måte. De ber derfor om at følgende endringer/tillegg tas inn i bestemmelsene:

§ 2.3.1

Her heter det at byggesøknad for tiltak i ”Hensynssone C – bevaring av kulturmiljø” skal legges fram for kulturvernmyndighetene for godkjenning”. fylkeskommunen minner om at det er kommunen som er rette myndighet og at bestemmelsene derfor må omformuleres:
Alle søknadspliktige tiltak innenfor ”Hensynssone C – bevaring av kulturmiljø” skal forelegges de regionale kulturmyndigheter til uttale før det fattes vedtak.

Formingskriterier nybygg.

§ 3.2: Her viser de til tidligere innspill hvor de sier at nyetableringer i materialbruk og fasadeuttrykk, høyder og volumer ikke må konkurrere med det eksisterende, men underordnes og framstå med uttrykk som representerer vår egen tid. De foreslår derfor å endre denne paragrafen som følger:

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting og framstå med et moderne fasadeuttrykk.

Eksisterende bebyggelse.

§ 3.3.: Her foreslår fylkeskommunen at setningen omformuleres som følgende:

Bygningsmessige endringer på eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone C, kan bare tillates etter at uttalelse foreligger fra de regionale kulturmyndighetene.

Byggehøyder utnyttelsesgrad.

§ 3.4.: Fylkeskommunen ber om at følgende tillegg tas inn i bestemmelsen:

Påbygg på takterrasser kan aksepteres på bakenforliggende, underordnede bygninger som S3 på vilkår av at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§3.5.2 - område S1.

Her foreslår fylkeskommunen følgende endring:

Maksimalt tillatt byggehøyde skal bare nyttes i den vestre delen av området mot Brogata. Den øvrige bebyggelsen skal trappes gradvis ned mot vest slik at S1 ikke framstår som en visuell sperre mellom den gamle industribebyggelsen og den bakenforliggende trehusbebyggelsen mot nord og vest.

§3.8 – området S4.

Her viser fylkeskommunen til at bygningen er klassifisert som B-objekt i Kulturminnevernplanen for Porsgrunn og er markert med tykk strek på plankartet. Her foreslår fylkeskommunen følgende tillegg til bestemmelsene:

Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5m over eksisterende takhøyde. Påbygget skal gis en dempet utforming og ikke virke dominerende mot Brogata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brogata.

§ 3.9. – område S5.

Bygningen er klassifisert som B-objekt i Kulturminnevernplan for Porsgrunn og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. De foreslår følgende tillegg i bestemmelsene: *Bygningen tillates ikke endret, men skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk. Det tillates ikke endringer i eksisterende takflater.*

§ 3.11 – område S7.

Plankartet bør etter fylkeskommunens mening endres slik at tykk strek også omfatter eksisterende bygning mot elva. I tillegg foreslår de følgende endringer i bestemmelsene:

Nyere tilføyelser kan tillates revet, men oppføring av eventuelle nye bygg skal tilpasses den gamle bebyggelsen og bidra til at de opprinnelige teglsteinsfasadene i gamle Norrøna fabrikker bevares og i større grad eksponeres /integreres i den framtidige videreutviklinga av bygningsmassen. Det kan tillates et mindre antall vinduer i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Det tillates ikke vesentlige endringer i teglsteinsfasade. De øvrige fasadene kan tillates tilbygget med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest.

§ 3.12 – område S8, hensynssone D.

Porselensvegen 44 er vist i fredningsplan for etterformatoriske kulturminner i Telemark og ble varslet fredet etter kulturminneloven §§15 og 19 den 11.10.1996. Varsel om fredning innebærer at bygningene skal behandles som om de er fredet inntil fredningsvedtaket foreligger.

Fredningsvarselet omfatter de to bygningene (bolig og uthus) samt et område omkring dem for å ivareta virkningen av kulturminnene i miljøet. I tilfeller hvor det er varslet oppstart av en fredningssak skal området som hovedregel vises som ”hensynssone D” i plankartet. Hensynssonen skal følges av bestemmelser som sikrer hensynet til kulturminnet. Hensynssonen lar seg ikke kombinere med arealformål i pbl § 12-5 som innebærer inngrep. Den geografiske avgrensningen av hensynssonen skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning og de henstiller til at område S8 reguleres til hensynssone D.

Bebyggelsen, bolighus og uthus, er oppført i 1776 og klassifisert som A-objekt i verneplanen for Porsgrunn. Bygningen er i fredningsklasse og må følgelig omfattes av reguleringsbestemmelser som gir bygningene et godt og forsvarlig vern gjennom plan- og bygningsloven. Av denne grunn mener Telemark fylkeskommune at følgende bestemmelser legges inn for område S8:

1. *Bygningene i Porselensvegen 44 skal bevares som kulturhistoriske og arkitekturhistoriske viktige eksempel på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn.*

2. *Ved utbedring eller reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.*
3. *Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.*
4. *Bygningene i Porselensvegen 44 tillates ikke revet.*
5. *Dersom bygget skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjennoppføres på samme sted med kotehøyde på gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg. Vider skal eksteriøret gis en utforming som den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*
6. *Før behandling av saker i Porselensvegen 44 skal det innhentes faglig uttalelse fra kulturminnevernet i fylket.*

§ 5.4 – Torg

Krana utgjør et viktig element i det gamle industrilandskapet og må etter fylkeskommunens syn bli bedre ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

§ 8.4 Hensynsone C – Bevaring kulturmiljø

Fylkeskommunen sier her at hensikten med reguleringen er å legge til rette for bevaring av fabrikkanlegget i bylandskapet, slik at den kulturhistoriske fortellinga kan opprettholdes for ettertida. De ber derfor om at følgende tas inn i bestemmelsene:

Fabrikkbygningene og fabrikkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes.

De verneverdige bygningene tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes med kopier.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den regionale kulturminneforvaltningen til uttale før det fattes vedtak.

Andre innspill fra fylkeskommunen:

Trafikk

De viser til reguleringsplanene for Down Town og Vestregate/Kirketjernet hvor det går fram behov for å bedre framkommeligheten i krysset Brugata/Drangedalsvegen. Det er samtidig viktig å redusere gjennomgangstrafikken over Porsgrunnsbrua.

Parkeringsarealer

Fylkeskommunen mener det er et godt grep å legge til rette for en bymessig bebyggelse langs Drangedalsvegen. Før disse arealene bebygges kan de benyttes til parkering. Det er viktig at slike store parkeringsareal blir oppdelt med beplantning og da er jo trær et godt virkemiddel. De mener det derfor bør legges inn krav om at grøntandelen skal utgjøre minst 10 % av parkeringsarealet.

Fotgjengerkryssing

Fylkeskommunen vil ikke tilrå noen fotgjengerkryssing av Brugata fra Porselensvegen til Vestregata slik det er vist i Utomhusplanen for fase 1.

Tilgjengelighet til vannet

Det bør etter deres syn legges inn et nytt punkt under bestemmelsenes § 5.3 som sikre allmennhetens tilgang til vannet.

Retting av bestemmelsene. I pkt 7.2.1 vises det til et område SH som ikke gjenfinnes på kartet.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravet i første tekstboks i pkt.2.2 bør være uttømmende slik at en unngår bruk av etc.

GS-veg

Rosafarget GS-veg langs Drangedalsvegen må videreføres langs Brugata

Administrasjonens kommentar til Fylkeskommunens merknader:

Hensyn til automatisk freda kulturminner

I bestemmelsene er det allerede lagt inn en bestemmelse som sikrer at alt arbeidet stanses og at det regionale kulturminnevernet varsles dersom man under framtidig tiltak skulle støte på kulturminner.

Hensyn til nyere tids kulturminner

Hvis vi utvider ”Hensynssone C” til også å gjelde den planlagte bebyggelsen langs Drangedalsvegen (område S1) og den relativt nye fabrikkhallen (S2) må alle søknader om tiltak også på disse områdene sendes til fylkeskommunen til uttalelse før de kan saksbehandles i kommunen.

Det knytter seg ikke bevaringsinteresser til eksisterende fabrikkhall på område S2 og vi kan ikke se at det vil knytte seg spesielle bevaringsinteresser til ny bebyggelse langs Drangedalsvegen (S1). Vi mener plankartet med tilhørende bestemmelser for området S1 og S2 sikrer forholdet til den bevaringsverdige bebyggelsen på en tilfredsstillende måte. Vi har derfor ikke foreslått å utvide hensynssone C slik fylkeskommunen ønsker.

§ 2.3.1

Det er riktig at fylkeskommunen kun skal uttale seg til søknadene. Vi har derfor foreslått at følgende forslag til endring tas inn under pkt.2.3.1 i bestemmelsene, jfr. forslag til vedtak:

Alle søknadspliktige tiltak innenfor ”hensynssone C-kulturvern” skal forelegges de regionale kulturvernmyndigheter for uttale før det fattes vedtak.

Formingskriterier nybygg - § 3.2

Fylkeskommunen ønsker en ytterligere presisering av ”formingskriteriene for nye bygg” under §3.2. Vi er enig at dette kan være med på å styrke mulighetene til i større grad ivareta bevaringsinteressene, og har derfor foreslått at følgende tillegg tas inn i bestemmelsene, jfr. forslag til vedtak:

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting og framstå med et moderne fasadeuttrykk.

Eksisterende bebyggelse - §3.3

Fylkeskommunen ønsker at følgende punkt skal legges inn under § 3.3 ”Eksisterende bebyggelse”: *Bygningsmessige endringer på eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone C, kan bare tillates etter at uttalelse foreligger fra de regionale kulturmyndighetene.*

I det nye punktet under § 2.3.1 er det allerede sikret at alle søknader om tiltak skal oversendes til kulturmyndighetene til uttalelse. Vi foreslår derfor at §3.3 med følgende tekst tas ut av bestemmelsene, jfr. forslag til vedtak:

Eksisterende bebyggelse

For at eksisterende bebyggelse skal kunne tilpasses for ny bruk kan det med godkjenning fra kulturvernmyndighetene tillates bygningsmessige endringer også på bebyggelse som ligger i hensynssone C- kulturmiljø

Byggehøyder utnyttelsesgrad § 3.4

Som det framgår av reguleringsbestemmelsene kan det tillates påbygg på deler av den gamle bebyggelsen. For å styrke mulighetene for å ivareta bevaringsinteressene til den gamle teglsteinsbebyggelsen ber fylkeskommunen at følgende nytt avsnitt legges inn under § 3.4 ”Byggehøyder utnyttelsesgrad”:

Påbygg på takterrasser kan aksepteres bakenforliggende, underordnede bygninger som S3 på vilkår av at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Vi har forståelse for at fylkeskommunen ønsker en ytterligere presisering og har derfor foreslått at deres forslag til nytt avsnitt under pkt. under §3.4 tas inn i bestemmelsene, jfr. forslag til vedtak.

§3.5.2 - område S1.

For ytterligere å styre byggehøydene på område S1 (ny bebyggelse langs Drangedalsvegen) ber fylkeskommunen om at følgende nytt avsnitt legges inn under § 3.5.2:

Maksimalt tillatt byggehøyde skal bare nyttes i den vestre delen av området mot Brogata. Den øvrige bebyggelsen skal trappes gradvis ned mot vest slik at S1 ikke framstår som en visuell sperre mellom den gamle industribebyggelsen og den bakenforliggende trehusbebyggelsen mot nord og vest.

Vi er enige i den delen av teksten som styrer hvilken del av område S1 som kan ha de høyeste byggehøydene og i hvilken del som byggehøydene skal trappes ned. Når det gjelder siste del av setningen som sier at bebyggelsen på område S1 ikke skal framstå som en visuell sperre mellom den gamle industribebyggelsen og den bakenforliggende trehusbebyggelsen mot nord og vest, så ser vi ikke at dette kan tas med. Begrunnelsen for dette er at ny bebyggelse uansett vil bli en visuell sperre. Vi har derfor foreslått at følgende del av avsnittet legges inn i bestemmelsene:

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Som det framgår av teksten har vi byttet om himmelretningene. Dette er gjort etter at det ble avklart med fylkeskommunen at de hadde ment at den høyeste delen av bebyggelsen skal ligge ut mot Brugata.

§3.8 – området S4.

Som det framgår av reguleringsbestemmelsene kan det tillates påbygg på deler av den gamle bebyggelsen. For å styrke mulighetene for å ivareta bevaringsinteressene til den gamle teglsteinsbebyggelsen ber fylkeskommunen at teksten i § 3.8 (område S4) erstattes med følgende tekst, jfr. forslag til vedtak:

Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5m over eksisterende takhøyde. Påbygget skal gis en dempet utforming og ikke virke dominerende mot Brogata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brogata.

Vi er enige med fylkeskommunen at den foreslåtte tilleggsteksten under § 3.8.1 vil styrke mulighetene for å ivareta bevaringsinteressene. Etter samtaler med fylkeskommunen har det blitt enighet om at deler av bygget kan ha noe høyere byggehøyde. En variasjon i byggehøydene vil gi større muligheter for en spenstigere arkitektur. De nye maksimalhøydene på området er sikret under § 3.4 i bestemmelsene. Vi har derfor tatt ut følgende setning:

Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5m over eksisterende takhøyde.

Vi foreslår derfor at følgende avsnitt legges inn under bestemmelsenes §3.1, jfr. forslag til vedtak:

Verneverdig bygningsmasse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg på bygninger med flate tak kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Påbygget skal gis en dempet utforming, og skal ikke virke dominerende mot Brugata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brugata.

§ 3.9. – område S5.

Fylkeskommunen foreslår følgende tillegg under § 3.9:

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

Forslagstiller har fremmet ønske om at bestemmelsene endres slik at det åpner opp for arker eller muligheter for vinduer i takflater. På denne måten kan det bli økonomi til en kvalitetsmessig bedre utvikling av området.

Vi har diskutert dette med fylkeskommunen som sier klart nei til arker/lysflater. Vi ser at bygningen vil miste mye av sitt autentiske uttrykk og har derfor foreslått at teksten til fylkeskommunen opprettholdes og erstatter teksten § 3.9, jfr. forslag til vedtak. I fylkeskommunens merknad går det fram at de ønsker det nye tekstforslaget som et tillegg i bestemmelsene. Eksisterende tekst i § 3.9 vil være motstridene. Vi har derfor valgt å foreslå at ovennevnte forslag fra fylkeskommunen erstatter tidligere tekst under § 3.9.

§ 3.11 – område S7.

Plankartet bør etter fylkeskommunens mening endres slik at tykk strek også omfatter eksisterende bygning mot elva. I tillegg foreslår de teksten under § 3.11 erstattes med følgende tekst:

Nyere tilføyelser kan tillates revet, men oppføring av eventuelle nye bygg skal tilpasses den gamle bebyggelsen og bidra til at de opprinnelige teglsteinsfasadene i gamle Norrøna fabrikker bevares og i større grad eksponeres /integreres i den framtidige videreutviklinga av bygningsmassen.

Det kan tillates et mindre antall vinduer i plan med eksisterende takflater mot sydvest. De tillates ikke vesentlige endringer i teglsteinsfasade. De øvrige fasadene kan tillates tilbygget med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest. Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

På plankartet som ble lagt fram til 1.gangs behandling er det vist tykk bevaringsstrek rundt den gamle teglsteinsbygningen samt rundt deler av gamle Norrønahallen. Dette virker ikke logisk selv om det også er slik det er vist i Sefrakregistreringen. Enten må det vises tykk strek rundt hele hallen eller bare rundt teglsteinsbygningen. Det er først og fremst den gamle teglsteinsbygningen som det knytter seg sterke bevaringsinteresser til. Bestemmelsene åpner opp for vesentlig større endringer av Norrønahallen, men det er et klart ønske om at den ikke skal rives. Vi har diskutert dette med fylkeskommunen som sier det er viktig at Norrønahallen ikke tillates revet.

Vi har på bakgrunn av dette foreslått at den tykke bevaringsstreken kun legges rundt teglsteinsbygningen, men samtidig sikret oss i bestemmelsene at hallen ikke kan rives. Vi foreslår derfor at teksten i bestemmelsen § 3.11 erstattes med følgende tekst, jfr. forslag til vedtak:

Verneverdig bebyggelse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal søkes bevart og eksponert i den videre utvikling av områd.

Det kan tillates riving av eksisterende bygningsvolum med flatt tak, slik det framgår av plankartet. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares.

Det tillates ikke vesentlige endringer av teglsteinsfasadene på den verneverdige bebyggelsen, men på øvrig bygningsmasse kan det tillates fasadeendringer, tilbygg med mindre balkonger, inngangspartier etc.

§ 3.12 – område S8, hensynssone D.

Bygningen på område S8 er etter kulturminneloven varslet fredet. Fylkeskommunen ønsker derfor en sterkere og klarere bestemmelser for området og foreslår følgende tillegg under bestemmelsenes § 3.12:

- 5 *Bygningene i Porselensvegen 44 (område S8) skal bevares som kulturhistoriske og arkitekturhistoriske viktige eksempel på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn. Bygningene i Porselensvegen 44 tillates ikke revet.*
- 6 *Ved utbedring eller reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.*
- 7 *Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.*
- 8 *Dersom bygning skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med kotehøyde på gesims- og mønehøyde som det opprinnelige bygg. Videre skal eksteriøret gis en utforming som den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

Det er viktig med strenge bestemmelser for området som også synliggjør hvilke spesielle historiske verdier disse bygningene har. Vi har derfor foreslått at ovenstående redigerte bestemmelser legges inn under § 3.12, jfr. forslag til vedtak. Vi har valgt å legge fylkeskommunens forslag til pkt 4 inn i pkt.1 og tatt ut pkt.6 fordi dette kun er en gjentakelse av den nye teksten i § 2.1.

§ 5.4 - Torg

Krana som ligger delvis på byggeområde S7 og T5 er allerede forutsatt bevart ved at det er tegnet tykk bevaringsstrek rundt krana. Vi er enige i at det også bør gå fram i bestemmelsen at krana skal bevares. Vi har allerede foreslått dette på den delen av krana som ligger innenfor S7 jfr. ny bestemmelse under § 3.11, men foreslår også at det legges inn en ny bestemmelse under § 5.3 Torg T1 – T5 som ytterligere sikrer bevaring av krana.

I uttalelsen fra fylkeskommunen har de lagt Torg under §5.4. Torg er i henhold til bestemmelsene under § 5.3. Vi foreslår derfor følgende nytt pkt under § 5.3, jfr. forslag til vedtak:

Eksisterende kran utenfor Norrønahallens fasade mot sydøst skal bevares.

§ 8.4 Hensynssone C – Bevaring kulturmiljø

Fylkeskommunen ber om at det legges inn en noe mer omfattende tekst som i større grad presiserer og ivaretar de kulturhistoriske verdier som den gamle teglsteinsbebyggelsen representerer. Vi er enige i at disse presiseringene vil bidra på en bedre måte å ivareta den bevaringsverdige bebyggelsen. Vi foreslår derfor at følgende tekst erstatter tidligere tekst under bestemmelsenes § 8.4, jfr. forslag til vedtak:

Fabrikkbygningene og fabrikkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes.

De verneverdige bygningene tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes med kopier.

Fra forslagsstiller har det kommet inn følgende forslag til nytt avsnitt under § 8.4:

For bebyggelse som ikke er vist med tykk strek på plankart kan det i større grad tillates tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det forutsettes at nye tiltak gis en utforming som framstår i harmoni med omgivelsene. Påbygg, tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. De nye tiltakene skal framstå med et dempet, moderne arkitektonisk uttrykk.

Alt av illustrasjonsmaterialer som følger plansaken viser at det forutsettes noen endringer på eksisterende bygningsmasse som ikke er markert med tykk strek. Skal man bevare det flotte fabrikkkanlegget må bygningsmassen kunne tas i bruk til et annet formål enn porselensproduksjon og dette krever noen muligheter for noen endringer.

Utbygger bør etter vårt syn få noen signaler gjennom bestemmelsene på at dette er mulig, men det forutsetter jo at man forholder seg til de generelle bevaringsinteressene som gjelder for området. Vi mener formuleringen til tilleggstekst som forslagsstiller fremmer ivaretar bevaringsinteressene på en tilfredsstillende måte. Samtidig åpner de opp for en viss videreutvikling av området som gjør det mulig å ta det gamle bevaringsverdige fabrikkkanlegget i bruk til nye formål. Vi har derfor foreslått å ta med ovennevnte nye tilleggstekst inn under § 8.4, jfr. forslag til vedtak. Vi har tatt ut følgende setning fra fylkeskommunens forslag: *”Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den regionale kulturminneforvaltningen til uttale før det fattes vedtak.”* fordi dette forholdet er ivarettatt i den nye teksten i § 2.1.

Trafikk

Det går i dag mer trafikk over Porsgrunnsbrua enn det gjør over Frednesbrua. I planene for Down Town/Porsgrunn Sentrum sør prøver vi å finne trafikkkløsninger som vil medføre redusert trafikk over Porsgrunnsbrua, spesielt ønskelig er det å lede gjennomgangstrafikken i større grad over til Frednesbrua.

Vegvesenet viser også til framkommelighetsproblemer og mener det bør legges inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at den planlagte rundkjøringen i krysset Brugata/Drangedalsvegen bygges.

Det har tidligere vært over 300 ansatte på Porsgrunn Porselensfabrikk og i tillegg mange ansatte på Norrøna fabrikker som har skapt trafikk i området. Ny virksomhet vil etter vårt syn ikke skape noe vesentlig økning av trafikken i rushtiden i forhold til den gangen det var full aktivitet på området. Vi har derfor ikke lagt inn noen rekkefølgekrav, jfr. også administrasjonens kommentar under skriv fra Vegvesenet.

Parkeringsarealer

Når det søkes om tiltak innenfor planområdet må det legges fram en landskapsplan som viser hvordan man har løst uteområdet med blant annet beplantning. Vi mener en oppdeling av parkeringsarealene gjennom denne planen er sikret på en tilfredsstillende måte.

Fotgjengerkryssing

Det er riktig at en av illustrasjonene viser en ny gangforbindelse over Brugata og inn til Vestregate. Intensjonen med illustrasjonen er førts og fremst å se mulighetene for en visuell forbindelse mellom Vestregate og torgområdet GT1. Planenforslaget legger ikke opp til at det skal etableres noen ny gangforbindelse på dette stedet.

Tilgjengelighet til vannet

Vi er enige i at det bør legges inn en bestemmelse som i større grad sikrer allmennheten tilgang langs vannet. Vi har derfor foreslått følgende nytt pkt under bestemmelsenes § 5.3 jfr. forslag til vedtak:

Bryggekannten på området T1, T2 og T5 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Retting av bestemmelsene

Det er riktig at SH ikke finnes på plankartet. Det er avklart med forslagsstiller at det i bestemmelsen pkt 7.2.1 skulle ha stått:

Område FS skal nyttes som allment tilgjengelig ferdselsområde i sjø.

Dette er en feil i bestemmelsene som vi foreslår rettet, jfr. forslag til vedtak.

Merknad med innsigelse fra fylkesmannen, dat. 02.12.2010

Risikoreduserende tiltak

Fylkesmannen har registrert at kommunen har innarbeidet forholdet knyttet til samfunnssikkerhet og beredskap som de tidligere har påpekt. Utfordringene forbundet med geoteknikk, flomvann og overvannshåndtering er belyst og tatt inn som bestemmelser i reguleringsplanen.

De viser til skriv fra NVE, men vil i tillegg fremheve følgende under §. 2.7 flomsikring: Fylkesmannen har forståelse for at bruksendring /ny aktivitet i eksisterende bygninger ikke kan tilfredsstille kravene til 200 års-flom. I utgangspunktet vil det derfor ikke foreligge tilfredsstillende sikkerhet, jfr. pbl. §28-1. Det kan gis bestemmelser som setter vilkår for tiltak og/eller virksomhet innenfor flomsoner, jfr. pbl. §12.6 og §11-8. Bruk av eksisterende bygninger i flomutsatte områder forutsetter at det innarbeides risikoreduserende tiltak i bestemmelsene for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er allerede lagt inn en slik bestemmelse under § 2.7 men den er etter fylkesmannens mening ikke tilfredsstillende. Risikoreduserende tiltak kan være både bygningstekniske tiltak og beredskapstiltak, jfr. skriv fra NVE.

I tillegg må det tas stilling til og også framgå av bestemmelsene, som nevnt av NVE, hvilke vannstander eller varsler som skal utløse beredskapstiltaket. Dette gjelder for eksempel rydding av varer og inventar. Hvordan tiltakshaver vil gjennomføre fjerning/flytting, har vedkommende selv ansvaret for. Det vil være naturlig at dette framgår i en beredsskpsplan/handlingsplan for bygningene.

Fylkesmannen reiser **innsigelse** til planen slik den foreligger fordi de mener at plan og bestemmelser ikke ivaretar kravet til risikoreduserende tiltak på en tilfredsstillende måte.

Kommunen som planmyndighet, skal påse at det innarbeides risiko- og sårbarhet i arealplaner. Kravet til kommunen er at arealer skal ha tilstrekkelig sikkerhet, jfr. plb § 28.1. Dette ansvaret kan ikke kommunen fraskrive seg. Kunnskap om farer og ulemper skal legges til grunn for planene, eventuelt må det kreves sikrings-/beredskapsreduserende tiltak. Rettspraksis legger til grunn aktsomhet ved vedtakelse av planer. Dersom kommunen ikke har utvist tilstrekkelig aktsomhet, kan dette medføre erstatningskrav i h.t. de ordinære erstatningsregler.

Radon

I forhold til § 2.6 Radon viser fylkesmannen til § 13-5 i "Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)" og gjør oppmerksom på pkt.2b. Følgende skal her være oppfylt:

Bygning beregnet på varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiviseres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger 100Bq/m³.

Administrasjonens kommentar til merknader med innsigelse fra Fylkesmannen:

Risikoreduserende tiltak

Det er som fylkesmannen sier allerede lagt inn bestemmelser som sikrer at det utarbeides en beredskapsplan i forhold til en eventuell flom. Vi har allerede foreslått at det i tillegg legges inn en egen bestemmelse som sikrer at flomutsatte etasjer ikke benyttes til boligformål, jfr. kommentar under skriv fra NVE.

Vi kan ikke se at det er mulig å sikre seg mot en 200 års-flom innenfor rimelige kostnader, men det er mulig å begrense eventuelle skader dersom vannet skulle stige så høyt at det kommer inn i bygningene. For ytterligere å begrense eventuelle framtidige flomskader har vi foreslått følgende endringer i bestemmelsene, jfr. forslag til vedtak:

Bestemmelsene under § 2.7 ”flomsikring” flyttes til § 8.3 ”Hensynssone A – flomfare”. De nye bestemmelsene blir som følge:

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,6.
2. Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO cote +2,6. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
3. Kommunen kan på følgende gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,6 på følgende betingelser:

- Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
- Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken kotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne kotehøyden (eller varslede kotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling. Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
- Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende bygningstekniske tiltak i bygg og på tilhørende utomhusarealer.
- Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren, og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

Nærmere konkrete bygningstekniske tiltak må knyttes til det enkelte tiltak. Med ovenstående tillegg i bestemmelsene mener vi nå at krav til tilfredsstillende risikoreduserende tiltak blir ivaretatt, også byggtekniske. De nye bestemmelsene sikrer også at det avklares hvilken kotehøyde på havnivået som skal utløse beredskapen/handlingsplanen. I tillegg må det i handlingsplanen avklares hvilke metoder som skal benyttes for varsling og hvem som skal ha ansvaret for varslingen.

Vi ser at det ikke er hensiktsmessig med en bestemmelse hvor kommunen skal fraskrive seg ansvaret for eventuelle framtidige flomskader. Med bestemmelser som sikrer at det gjennomføres tilfredsstillende risikoforebyggende tiltak vil kommunen ha oppfylt pbl. § 28-1, og kommunen vil dermed neppe komme i et framtidig erstatningsansvar i forhold til eventuelle flomskader. Vi har derfor foreslått at følgende tekst i bestemmelsene tas ut, jfr. forslag til vedtak:

Grunneier og kommunen skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar

Med de nye tilleggene i bestemmelsene mener vi nå at merknadene fra fylkesmannen er ivaretatt og at det nå foreligger grunnlag for at innsigelsen til planforslaget vil bli trukket.

Radon

For å tilfredsstillende byggteknisk forskrift i forhold til radon har vi foreslått følgende nytt avsnitt under § 2.6, jfr. forslag til vedtak:

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres når radongasskonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Det skal sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i eksisterende bygninger, der radonforebyggende tiltak i grunnen ikke lar seg gjennomføre.

Merknad fra NVE, dat.03.12.2010

NVE viser til teknisk rapport fra Multiconsult, dat. 02.02.2010, hvor det etter foreløpige grunnundersøkelse ikke er registrert kvikkleire. Prøvene viser at grunnen i hovedsak består av silt/finsand. Ut fra dette betraktes byggegrunnen som tilfredsstillende. Det påpekes likevel at det kan utløses mindre ras ved overbelastning av elveskråningen. Rasfaren er innarbeidet i plankartet med bestemmelser om nærmere dokumentasjon og nærmere grunnundersøkelse for planlagte tiltak. NVE mener med dette at forholdet til rasfare er tilfredsstillende ivaretatt, men ønsker å bli orientert dersom det ved senere anledning skulle framkomme ny informasjon om grunnforholdet.

De ser også at hensynssone for flom er innarbeidet og at det for ny bebyggelse er fastsatt en minste byggehøyde på kote 2,6, der stormflo/forventet havnivåstigning er dimensjonerende. De ser også at det tillates ny virksomhet i eksisterende bebyggelse under kote 2,6, men da under gitte bestemmelser.

NVE viser til plan og bygningslovens som åpner opp for at eksisterende bebyggelse som ligger i fareområde kan nyttes til ny virksomhet, men under gitte forutsetninger. Kommunen må gjøre en konkret vurdering i hvert tilfelle, blant annet om tiltaket fører til økt personopphold. Bebyggelsen kan benyttes til næring, men ikke til boligformål. Dette bør presiseres i bestemmelsene.

Ved ombygging, omdisponering og bruksendring må en vurdere sikkerhetsnivået og tiltak for å unngå å øke skadepotensialet. Valg av risikoreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse må ta hensyn til hva som er teknisk og økonomisk mulig. NVE anbefaler at kommunen ber tiltakshaver om en nærmere vurdering av mulige risikoreduserende tiltak, som ikke bare inkluderer beredskapstiltak som evakuering/tømming, men også byggtekniske tiltak, plassering av elektriske anlegg m.m. Det bør også vurderes hvilke vannstander eller varsler som skal utløse beredskapstiltak.

NVE stiller spørsmål om det er hensiktsmessig av kommunen å inngå en avtale om at kommunen ikke kan stilles til ansvar for flomskader og ber kommunen vurdere den juridiske delen av en slik løsning.

Kommunens rolle og ansvar er å stille krav om sikkerhetsnivå og ev. risikoreduserende tiltak og påse at det framlegges dokumentasjon og ev. uavhengig kontroll. Det tilhører prosjekteringsansvaret å finne fram til konkrete tiltak/løsninger for å tilfredsstille kravene.

NVE støtter kommunens vurdering av at det er viktig med informasjon om flomfaren og risikoreduserende tiltak til leietakere og kjøpere, og at tinglysing kan være en løsning for å sikre at informasjonen om flomsikring følger eiendommen.

Av plantekniske hensyn anbefaler de at bestemmelsene knyttes direkte til hensynssonen for flomfare. De ser også at det er en planteknisk utfordring å tydeliggjøre de ulike hensynssonene som ligger i flere lag på plankartet.

Administrasjonens kommentar til merknader fra NVE:

Forholdet til rasfare er som NVE sier ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Forholdet til nødvendige risikoreduserende (også byggtekniske) er belyst under våre kommentarer til skriv fra fylkesmannen.

Vi er enige i at det ikke kan tillates boliger i etasjer som ligger flomutsatt. Vi har derfor foreslått at følgende bestemmelse legges inn under § 8.1.3, jfr. forslag til vedtak:

Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.

Vi er enig med NVE at det ikke er hensiktsmessig å inngå en avtale som forutsetter at kommunen ikke kan stilles til ansvar for eventuelle flomskader. Dette forholdet skal ivaretas gjennom bestemmelsene til planen som skal sette krav til risikoreduserende tiltak, jfr. våre kommentarer under skriv fra fylkesmannen.

Bestemmelsene i forhold til flom er lagt inn under hensynssonen for flomfare. For å bedre lesbarheten til de enkelte hensynssoner legges det inn egne kartillustrasjoner på plankartet som viser de enkelte hensynssoner, jfr. forslag til vedtak.

Merknad med innsigelse fra Kystverket, dat.23.11.2010

Kystverket viser til at Porsgrunnselva er definert som en *biled* hvilket innebærer at alle tiltak som kan ha betydning for skipstrafikken krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 27.2.ledd. av Kystverket Sørøst. Av denne grunn må bestemmelsenes § 7.1 ”Småbåtanlegg SA” endres slik at det går tydelig fram at før kommunen godkjenner tiltak i sjøen så må det foreligge en godkjenning fra Kystverket Sørøst.

Småbåthavn SA vil etter deres syn komme i konflikt med skipstrafikkens behov for manøvreringsrom. De har av denne grunn varslet at de vil fremme innsigelse slik planforslaget nå foreligger. Skal Kystverket trekke innsigelsen må småbåthavna trekkes minst 20 meter inn mot land. I tillegg må også ovennevnte endring/tillegg inn i bestemmelsenes § 7.1.

Administrasjonens kommentar til merknader fra Kystverket Sør:

Vi har blitt enige med forslagsstiller om at vi trekker formålsgrensa for ”småbåthavna SA” 20 meter inn mot land, jfr. forslag til vedtak. Vi foreslår også at følgende tekst under § 7.3.2 tas ut, jfr. forslag til vedtak:

Den søndre/vestre av de to illustrerte utstikkerne kan være private. Stengsel mot privat brygge kan tillates etablert nede på brygga – ikke oppe på kaikanten. Brygger skal ellers være tilgjengelige for bruk/ferdsel også fra landsiden

For å klargjøre at Kystverket Sørøst må godkjenne eventuelle tiltak i sjøen har vi foreslått følgende nytt punkt under § 7.1, jfr. forslag til vedtak:

Før kommunen kan godkjenne tiltak i sjøen må det først foreligge en tillatelse fra Kystverket Sørøst. Her skal det gå klart fram at Kystverket aksepterer både størrelse og omfang på omsøkte tiltak. En eventuell etablering av kabelferge krever også tillatelse fra Kystverket Sørøst.

Med ovennevnte endringer av bestemmelser og plankart foreligger det etter vårt syn ikke lenger grunnlag for noen innsigelse fra Kystverket Sørøst.

Skriv fra Grenland havn, dat.10.11.2010

De viser til at planområdet strekker seg inn i seilingsleden i elva og sier at tiltak her kan endre seilingsforholdene og manøvreringsrom for større fartøyer ved brupasseringer. Dette kan de ikke akseptere.

Administrasjonens kommentar til merknader fra Grenland havn:

Vi har som nevnt i kommentaren under skriv fra Kystverket Sørøst kommet til enighet om at ”småbåthavna S1” trekkes ca. 20 meter inn mot elvebredden, jfr. forslag til vedtak. Havnevesenets interesser vil med denne endringen bli ivaretatt.

Skriv fra Statens vegvesen, dat.25.11.2010

Vegvesenet viser til uttalelse til oppstartmelding og ber om at det settes rekkefølgekrav til at rundkjøringa i krysset mellom Brugata og Drangedalsvegen må etableres før området til Porselensfabrikken videreutvikles. Området er regulert til sentrumsområde og dette formålet genererer vanligvis mer trafikk. Forholdet i krysset er allerede vanskelig og det er spesielt

sidevegstrafikken som er vanskelig å avvikle. Dagens store vegbredder innebærer også dårlige trafiksikkerhetsmessige løsninger for gående og syklende.

Administrasjonens kommentar til merknader fra Statens vegvesen:

Det er først og fremst gjennomgangstrafikken på hovedveinettet som i dag utgjør og som i framtiden vil utgjøre "volumet" i trafikken gjennom krysset Brugata/Drangedalsvegen. Som vegvesenet skriver er det allerede i dag behov for å bygge et nytt kryss i form av en rundkjøring. Rundkjøringen ligger inne i naboplanen som bystyret vedtok høsten 2010. Denne planen legger til rette for en utvidelse av PP-senteret og det er her lagt inn et rekkefølgekrav som sikrer at rundkjøringen blir bygget før dette senteret tillates utvidet.

Det var tidligere nærmere 400 ansatte på fabrikkområdet som tidligere skulle til og fra fabrikkområdet i rushtrafikken. En bruksendring til annet næringsformål vil etter vårt syn ikke innebære en vesentlig endring av trafikken i rushtiden i forhold til den trafikken som var tidligere. Store deler av eksisterende bygningsmasse vil bli benyttet til kontor, lager og annet næringsformål som ikke genererer noe vesentlig mer trafikk enn tidligere aktivitet. Noe areal skal benyttes til forretningsformål, men dette er kun en relativt liten del av de 30 000 m² som eksisterende fabrikkanlegg utgjør.

Kommunen har lenge hatt en klar målsetting om å lede mer trafikk fra Bybrua til Frednesbrua. I reguleringsplanen for "Down Town/Porsgrunn sentrum sør" reguleres det inn en vegløsning som innebærer at biltrafikken vil bli redusert over Bybrua. Rundkjøringen i Brugata ved Franklintorget som i dag fungerer som hovedatkomst til Down Town blir fjernet. Flere av de som skal til og fra Down Town vil da velge annen kjørerute. Den planlagte vegløsningen forutsetter også at det ikke blir mulig for trafikk som kommer fra Vestsiden over Bybrua å svinge opp gjennom Storgata.

Kommunen ser også at det med dagens trafikk er behov for gjøre noe med kryssløsningen. Dette er på mange måter de samme utfordringene vi har før vi kan videreutvikle næringsområdet på Moheim, nærings- og boligområdet på Enger/Valler, industriområdene på Herøya Industripark og til slutt bolig- og forretningsområdene på Frednes og i nedre bydel.

På bakgrunn av dagens trafikk burde rundkjøringen allerede vært bygd. Det er alltid vegeier som har ansvaret for bygging, vedlikehold og utbedring av de enkelte veger. I dette tilfellet er det Fylkeskommunen som har dette ansvaret. Det er allerede en årsdøgntrafikk på ca. 14000 kjøretøy/døgn. En ny bruk av eksisterende bygninger vil i liten grad endre det totale antall kjøretøy. Det knytter seg store kostnader til en ombygging og istandsetting av det bevaringsverdige fabrikkanlegget noe som også begrenser mulighetene for store ekstrakostnader på infrastruktur. Som nevnt tidligere planlegges det vegløsninger på Østsiden av byen som i framtiden vil flytte mer av dagens trafikk fra Bybrua til Frednesbrua.

På bakgrunn av ovenstående mener vi det i denne planen ikke bør settes et rekkefølgekrav til en ny rundkjøring.

Skriv fra den Evangeliske Lutherske Frikirken, mottatt 02.11.10

Frikirken ser med glede på den aktivitet som planen ser ut til å tilføre deres naboskap. De har inntil nå hatt en avtale med Porsgrunn Porselen om å parkere på deres eiendom, og regner med at dette behovet kan dekkes på arealene som er avsatt til offentlig parkering.

Administrasjonens kommentar til merknader fra Frikirken:

En avtale som Frikirken har om parkering på eiendommen til Porsgrunn Porselen er et privat anliggende. Innenfor planområdet er det ikke vist offentlige parkeringsplasser. Eventuelle offentlige parkeringsplasser andre steder i området kan benyttes av alle innenfor de begrensninger som skiltingen gir.

3.0 Vurderinger/konsekvenser

Innsigelse fra Fylkesmannen i Telemark

Store deler av den gamle fabrikkbebyggelsen ligger i flomutsatt område. Gulvene i 1.etg. ligger her i hovedsak på kote 1,8 til kote 2,0. I gjeldende krav fra NVE skal konstruksjoner i nye bygg som ikke tåler vann i dette området legges på minimum kote 2,2. NVE sier samtidig at kommunen også må ta høyde for de estimerte havnivåstigningene som forskere forventer på grunn av klimaendring. Dette blir en vurdering kommunen må gjøre i de enkelte tilfellene. For ny bebyggelse har vi satt krav til en minimums byggehøyde til kote 2,6. For å imøtekomme de mest negative estimatene burde vi ideelt sett lagt oss på kote 2,9. Vi har foreslått kote 2,6 fordi det skal være mulig å tilpasse utearealene på en tilfredsstillende måte mellom ny og gammel bebyggelse. Flommen/springfloa som vi hadde i 1987 nådde etter de opplysningene vi har fått ikke opp til gulvhøyde. Dette var en ekstrem situasjon som medførte at det kom vann inn i 1.etg på Scankebygget.

Elva har et større tverrsnitt nedenfor Bybrua som medfører mindre oppstuvning og dermed lavere havnivå enn oppstrøms Bybrua.

Med høydene som eksisterende bygninger har på 1.etg. gulv er ikke 1.etg tilfredsstillende sikret mot en 200 års flom. For eksisterende bebyggelse er det ikke mulig å heve gulvene uten å komme i sterk konflikt med bevaringsinteressene. Det vil dessuten ikke være økonomisk mulig å gjennomføre. Det knytter seg sterke bevaringsinteresser til den gamle fabrikkbebyggelsen og alle parter ønsker å legge til rette for at bebyggelsen kan tas i bruk til annet formål. Det er kun på denne måten mulig å ta vare på den gamle bevaringsverdige bebyggelsen.

Som det framgår i skriv fra fylkesmannen er det etter planen muligheter for å tillate annet bruk av eksisterende bygninger som ligger i flomutsatte områder, men dette krever at det foreligger reguleringsbestemmelser som sikrer tilfredsstillende risikoforebyggende tiltak. Med de nye endringene vi har foreslått mener vi nå det er grunnlag for å trekke innsigelsen.

Innsigelse fra Kystverket Sørøst

Kystverket og Havnevesenet gjør oss oppmerksom på at den planlagte småbåthavna vil komme i konflikt med manøvreringsrommet som skip må ha når de passerer Porsgrunnsbrua. De gjør det helt klart at de vil fremme innsigelse dersom ikke småbåthavna SA trekkes minst 20 meter inn mot land. I tillegg ber de oss legge inn en bestemmelse som sikrer at eventuelle tiltak i sjø først må godkjennes av Kystverket Sørøst. De ser det også som viktig at det går klart fram at en etablering av en kabelferge også først vil kunne tillates etter at Kystverket har godkjent en slik løsning. Forslagsstiller har ingen motforestillinger til de endringer Kystverket Sørøst ber om.

Med de endringer vi har foreslått på plankart og i bestemmelser vil det etter vårt syn ikke lenger være noe grunnlag for en innsigelse fra Kystverket Sørøst.

Trafikkforhold/rundkjøring

Vegvesenet fremmer på nytt en sterk oppfordring til å legge inn et rekkefølgekrav som sikrer at rundkjøring i krysset Brugata/Drangedalsvegen blir bygd før det tillates noen bruksendring av eksisterende bygninger.

4.0 oppsummering og anbefaling.

Med de endringer vi har foreslått mener vi nå at planforslaget legger opp til en god utvikling av denne sentrale delen av Porsgrunn sentrum.

Med nye arbeidsplasser, forretninger, boliger og serveringssteder på området vil det ligge godt til rette for en ytterligere vitalisering av bydelen på Vestsiden. Den gamle bebyggelsen har virkelig store kvaliteter som gjør det mulig å skape noe helt spesielt for byen. Den gamle bevaringsverdige og verneverdige bebyggelsen vil gjennom bestemmelsene til planen bli godt ivaretatt, samtidig som de åpner opp for en viss tilpasning til de nye formålene som skal inn.

Vi mener at de endringer som nå er foreslått i forhold til innsigelsene fra Fylkesmannen og Kystverket Sørøst innebærer at varslene om innsigelser blir trukket. Vi anbefaler derfor at planforslaget slik det nå foreligger vedtas.

Administrasjonens forslag til vedtak framgår av sakens forside

Porsgrunn, den 06.01.11

Roy Martinsen
Konst. rådmann

Morten Næss
kommunalsjef

... &&& Sett inn saksutredningen over &&&

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 09/2047

UTVIKLING AV OMRÅDET PORSGRUNN PORSELENSFABRIKK

Saksbehandler: Einar Barosen

Arkiv: L12

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

42/10 Utvalg for plan og kommunalteknikk

05.10.2010

FORSLAG TIL VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og under henvisning til saksframlegget, legges privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

På plankartet må formålene langs Drangedalsvegen/Brugata tilpasses slik at det blir plass til nødvendige sykkelfelt langs Drangedalsvegen. Bredden på et sykkelfelt skal være 1,5m.

I bestemmelsene må det framgå at følgende 2 punkter under bestemmelsenes ”Pkt 2.7 Flomsikring” tinglyses:

- Det skal presenteres en handlingsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. Handlingsplanen skal også redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
- Grunneier og kommune skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar. Grunneier skal også forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren.

I bestemmelsenes pkt.3.5.3 senkes maksimal byggehøyde på 1.etg gulv på område S1 fra kote +3,75 til +3,50.

Behandling/Avstemming i Utvalg for plan og kommunalteknikk den 05.10.2010 sak 42/10

Forslag til vedtak ble enst. vedtatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og under henvisning til saksframlegget, legges privat forslag til detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk, dat.15.09.10 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

På plankartet må formålene langs Drangedalsvegen/Brugata tilpasses slik at det blir plass til nødvendige sykkelfelt langs Drangedalsvegen. Bredden på et sykkelfelt skal være 1,5m.

I bestemmelsene må det framgå at følgende 2 punkter under bestemmelsenes

”Pkt 2.7 Flomsikring” tinglyses:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Det skal presenteres en handlingsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. Handlingsplanen skal også redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte. |
| <ul style="list-style-type: none">• Grunneier og kommune skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar. Grunneier skal også forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren. |

I bestemmelsenes pkt.3.5.3 senkes maksimal byggehøyde på 1.etg gulv på område S1 fra kote +3,75 til +3,50.

Vedlegg utenfor sakskartet:

1. Dokumentliste, dat.27.09.10 – (09/2047)
2. Plankart og reguleringsbestemmelser, dat.15.09.10 – (09/2047)
3. Landskapsplan fase 1, dat.18.06.10 – (09/2047)
4. Landskapsplan fase 2, dat.18.06.10 – (09/2047)
5. Fotomontasjer 2 stk. – (09/2047)

Utrykte vedlegg:

1. Dokumenter i h.h.t. dok.liste, dat. 22.09.10

Saksutredning:**0. Viktige punkter i saken**

- Det er et stort område som reguleres, men planforslaget omfatter i hovedsak en bruksendring av eksisterende bygningsmasse. Kommunen har derfor konkludert med at det ikke er behov for en konsekvensutredning, men at viktige aktuelle temaer må utredes som et grunnlag for reguleringsplanen.
- Planforslaget er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen, som viser området som en del av bysenteret på Vestsiden.
- Porselensfabrikken trappet 31.12.09 ned vesentlige deler av sin virksomhet. Den gjenværende del av virksomheten skal nå samles på ca. 2000m² gulvflate i østre del av det gamle industrianlegget.
- Planforslaget legger opp til at den resterende del av bygningsmassen skal få en miks av formål med forretninger, kontor, servering, bolig m.m.
- Det knytter seg sterke bevaringsmessige interesser til fabrikkområdet. Det har derfor vært en tett dialog med fylkeskommunen slik at bevaringsinteressene på best mulig måte skal bli ivaretatt gjennom reguleringsplanen.
- Store deler av den gamle bebyggelsen ligger med gulv i første etasje på ca. kote +1,6. Dagens krav fra NVE er at nye bygninger skal legges på minimum kote +2.2. De viser til en estimert havnivåstigning på 15 cm i år 2050 og 58 cm i løpet av 2100.
- Gulvet i den store fabrikkhallen som ligger opp mot Porselensvegen ligger ca. 1 meter lavere enn Porselensvegen. Planforslaget legger opp til at man senker denne veien, slik at man kan etablere en hovedinngang mot Drangedalsvegen

1. Bakgrunn – hensikten med planen

Planforslaget fremmes av firma Porselensfabrikken Eiendom as. Forslagsstiller ønsker primært å legge til rette for ny forretnings- og kontorvirksomhet.

Planforslaget omfatter Porsgrunns Porselensfabrikks arealer og tidligere Norrøna fabrikk, som ligger i sydvestre del av planområdet. I tillegg er også noen mindre bolig- og forretningseiendommer langs sydsiden av Drangedalsvegen innlemmet i planområdet.

Det er lagt til rette for at en den håndverks- og kunstmessige delen av produksjonen ved fabrikken skal opprettholdes og samordnes med arealer for salg og utstilling av porselensprodukter. Det

arbeides på denne måten for at Porsgrunn Porselen som merkevare blir opprettholdt på en sterk og god måte – og at en del av fabrikkområdet skal ha en økt attraksjon som reisemål for besøkende.

Det er knyttet nasjonale kulturverninteresser til bygningsmiljø og bygningsmasse i fabrikkområdet. I planarbeidet har det derfor vært dialog mellom forslagsstiller og kulturvernmyndighetene om hvordan utvikling av fabrikkområdet og ivaretagelse av verneinteresser kan forenes.

Allmennhetens interesser mht. ferdsel langs elvebredden skal ivaretas.

Det åpnes for å anlegge gjestebrygge og småbåthavn i elva.

Planforslaget legger opp til bygging av et begrenset antall leiligheter i nye toppetasjer oppå deler av eksisterende industribebyggelse. Det åpnes også for at deler av eksisterende bygningsmasse kan nyttes til boligformål – uten at det er tatt konkret stilling til evt. omfang og beliggenhet.

Som grunnlag for utformingen av planforslaget er det utarbeidet analyser og dokumentasjon som redegjør for geotekniske forhold, flomfare, støyforhold og luftkvalitet i planområdet.

Det er også utarbeidet illustrasjoner/fotomontasjer som visualiserer de tiltak planforslaget legger til rette for.

Parallelt med utarbeidelsen av planforslaget har Porselensfabrikken Eiendom as arbeidet med prosjektering og tilrettelegging for ny lokalisering av (den reduserte) fabrikkvirksomheten. Det er også utarbeidet utkast for lokalisering av nye virksomheter. Som et ledd i dette arbeidet – og for å holde en best mulig framdrift i utviklingen av området - er det parallelt med planarbeidet søkt om riving av noen bygninger/konstruksjoner i planområdet.

Planforslaget er utformet av arkitektkontoret Børve og Borchsenius as – i samarbeid med Feste Landskapsarkitekter as og Porselensfabrikken Eiendom as.

2. Planstatus

2.1 – Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan er planområdet i sin helhet vist som ”senterområde”. Senterområdene på ”Vessi’a” kan betraktes både som en del av bysenteret – og som lokalsenter for bydelen

2.2 – Gjeldende regulering

Området er uregulert.

3. Eiendomsforhold

Det meste av grunnen i planområdet eies av Porselensfabrikken Eiendom as.

Arealer i/langs Porselensvegen og Drangedalsvegen, samt arealer omkring kommunal pumpestasjon er kommunal grunn.

Veggrunn langs Brugata (RV356) eies av Staten.

Forretningseiendom sydvest for krysset Brugata/Drangedalsvegen (gbn 200/3045) er i privat eie.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Utstrekning og avgrensning

Planområdet har en utstrekning på ca. 48 daa. Av dette er ca. 10 daa. sjøareal.

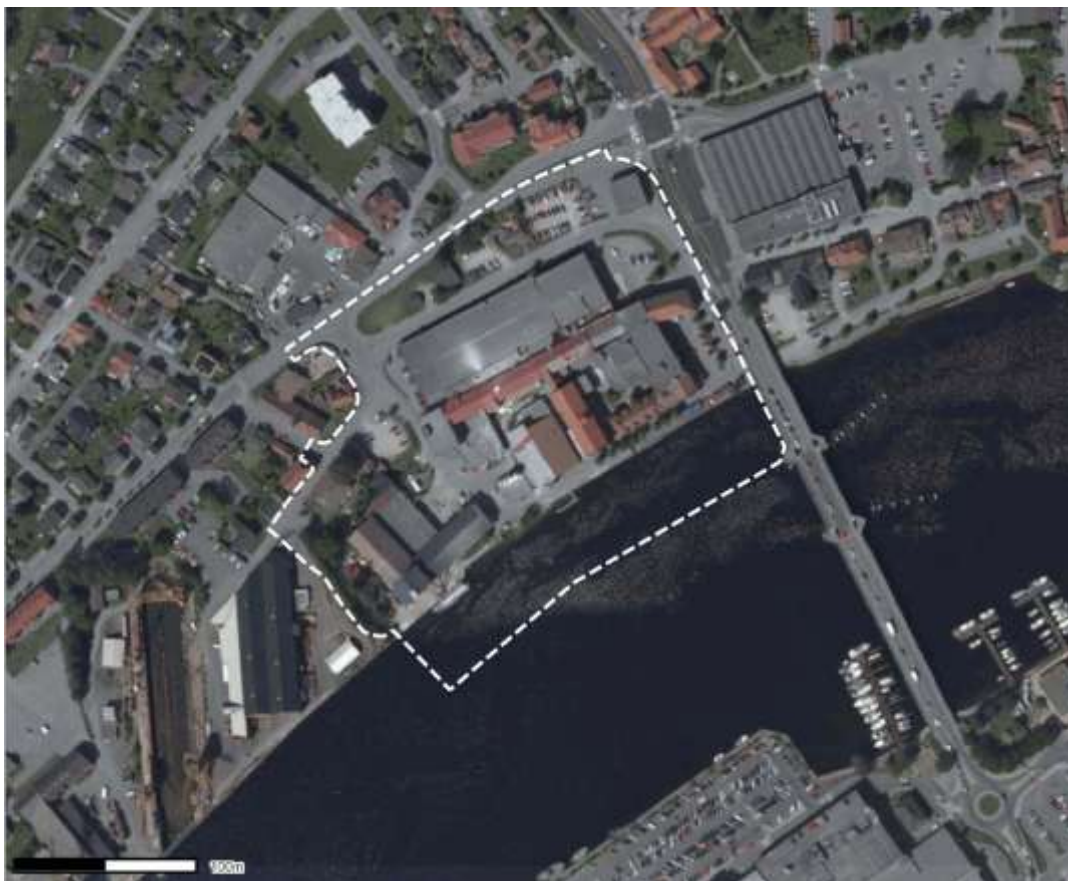
I sydvest avsluttes planområdet i grense mot PMV - Porsgrunn mekaniske verksted (Nå STX Europe).

I nordvest er området avsluttet mot Porselensvegen og Drangedalsvegen.

I øst er planområdet avsluttet mot Brugata og Porsgrunnsbrua.

I syd er planområdet avsluttet i Porsgrunnselva.

Avgrensning av planområdet er tilpasset foreliggende ”Reguleringsplan for et område ved Vestre gate og Kirketjernet”, som viser ny rundkjøring i krysset Brugata/Drangedalsvegen.



4.2 Landskap og grunnforhold

Søndre del av fabrikkområdet ligger på en tilnærmet horisontal flate, snaut 2 meter over havnivå. Mot Porsgrunnselva er det etablert tilvarende høy kaikant med spunt/betongkonstruksjon langs en stor del av området. Mot nord stiger terrenget opp til Drangedalsvegen, som ligger ca. på cote 3. Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering som redegjør for geotekniske forhold mht. ras- og flomfare, samt håndtering av evt. forekomster av forurensing eller radon i grunnen. Dette er lagt til grunn for planarbeidet.

4.3 Grønnstruktur

Utomhusarealer i planområdet består i dag i stor grad av asfalterte flater, med et svært begrenset innslag av vegetasjon/grøntarealer.

Langs Porselensvegen/Porsgrunnsbrua og langs elvebredden (nær brua) står rekker med lindetrær. I gårdsrom inne på fabrikkområdet står et høyreist løvtre.

Boligeiendommer i Porselensvegen 25, 29 og 46 har opparbeidete hager.

Arealer ved grense mot PMV framstår som grøntområde med treklynger.

4.4 Eksisterende industribebyggelse og virksomhet

De første bygningene ved Porselensfabrikken ble reist på midten av 1880-tallet. Bygningene fra denne epoken ble oppført i tegl – med en enhetlig og karakteristisk utforming. På fabrikkområdet er det senere gjennomført en rekke ombygginger, tilbygg og nybygging.

Mot Drangedalsvegen ble det på 1980-tallet reist to store haller som i dag dominerer inntrykket av den nordre delen av området. I arealene nærmest elvebredden er det reist flere lager- og produksjonsbygg med varierende størrelse og uttrykk.



Fig.4.4 – utsikt fra Porsgrunnsbrua

Også den eldste delen av Norrøna fabrikker ble bygget på slutten av 1800-tallet, med bygninger oppført i tegl. Norrønafabrikken har en høyreist teglpipe som står som et karakteristisk landemerke i området. Inntil den gamle fabrikkbygningen er det senere bygget lagerhaller og produksjonslokaler, som er oppført i betongkonstruksjoner.

Den eksisterende bygningsmassen i planområdet rommer til sammen ca. 30.000 m² gulvflate. Flere bygninger preges av forfall/behov for vedlikehold.

Bygningsmassen i området har i den senere tid primært vært nyttet som lokaler for Porselensfabrikkens produksjon, administrasjon, lagring, utstilling og salg.

Porselensfabrikken trappet 31.12.09 ned vesentlige deler av sin virksomhet. Den gjenværende del av virksomheten skal nå samles på ca. 2000m² gulvflate i østre del av industrianlegget.

4.5 Øvrig bebyggelse og virksomhet

I Porselensvegen 25, 29 og 46 står småskala boligbebyggelse som leies ut til boligformål. Drangedalsveien 2, nær Brugata/Drangedalsvegen, har i dag smådyrforretning i 1.etg., og tannlegekontorer i 2.etg.

Nær elvebredd/brua står en mindre bygning som nyttes til turistinformasjon og servering. Like vest for Porselensvegen 25 står kommunal pumpestasjon for vann og avløp.

Grenland Friteater har lager for rekvisitter etc. i 1.etg. i det gamle Norrøna-bygget. Resten av bygningsmassen ved Norrøna står ubenyttet.

4.6 Samferdsel- og infrastrukturanlegg

Brugata er del av hovedveinettet til / fra bysenteret, og har status som riksvei (RV356).

Naturlig kjøreatkomst til planområdet er via Drangedalsvegen, som er kommunal veg.

Porselensvegen, som også er kommunal veg, slynger seg gjennom østre og nordre del av planområdet. Porsgrunnsbrua går i nokså lav høyde over Porselensvegen, slik at denne "passasjen" ikke kan nyttes av store kjøretøy.

Noen få meter utenfor planområdet finnes bussholdeplasser (Brugata og Drangedalsvegen).

Det er opparbeidet tosidig fortau langs Brugata og Drangedalsvegen.

Arealer mellom Drangedalsvegen og Porselensvegen er opparbeidet som p-plasser for fabrikk og for virksomheten i Drangedalsvegen 2. Ved inngang til fabrikkutsalget er det også opparbeidet p-plass.

Kommunal pumpestasjon for vann og avløp står mellom Porselensvegen og Drangedalsvegen – like øst for innkjøringen til området. Det går flere viktige ledninger for vann og avløp i grunnen i området.

4.7 Kulturverninteresser

Historisk har området langs Porsgrunnselva blitt benyttet som laste- og ladested i lang tid.

I 1807 fikk Porsgrunn status som kjøpstad, før bystatus ble innvilget i 1838.

Hovednæringene fram til slutten av 1800-tallet var knyttet til skipsfart, skipsbygging og trelasthandel. Fra slutten av 1800-tallet har byen vært åsted for en betydelig industrialisering, som har pågått helt fram til våre dager.

Norrøna fabrikker drev fra 1883 produksjon av bl.a. slipemidler og brynestein.

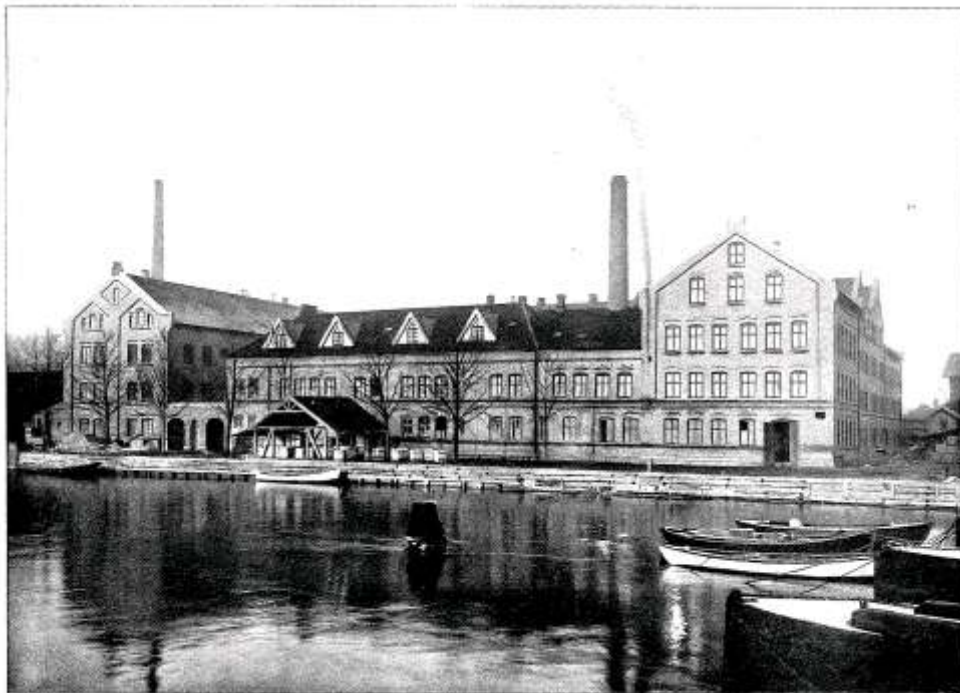
Porselensfabrikken startet sin produksjon i 1887.

Telemark fylkeskommune uttaler bl.a. følgende om kulturverninteressene i området:

Porsgrund Porcelænsfabrik ble etablert av Johan Jeremiassen i 1886, og har vært i kontinuerlig drift siden 1887 som landets eneste produsent av porselensservice. Fabrikken og produksjonen av porselenet representerer følgelig kulturhistoriske interesser av nasjonal verdi.

I planområdets nordvestre del ligger eiendommen Porselensvegen 46. Eiendommen var rundt 1920-tallet bestyrerbolig for Norrøna fabrikker og utgjør sammen med fabrikanlegget en sentral del av planområdet. Bolighus og uthus er oppført i 1776.....bygninger som er så verdifulle at de burde fredes eller har meget stor interesse.

I umiddelbar nærhet ligger Porselensvegen 44, Norrøna fabrikker, med to fabrikkbygninger og tilhørende, frittstående industripipe i teglstein fra 1885.Den gamle teglsteinspipe utgjør en viktig del av bygninger som er så verdifulle at de burde fredes eller har meget stor interesse.



Porsgrunds Porcelænsfabrik 1914.

Fig 4.7.1

I Porsgrunn kommunes verneplan er deler av den eldste bygningsmassen ved Porselensfabrikken og Norrøna registrert som verneverdige ("B-objekter"). Bolig og uthus i Porselensvegen 46 (Wrights bolig) har fredningsstatus ("A-objekter").

Det er også knyttet verneinteresser til boligbygning i Porselensvegen 25 ("B-objekt")

I foreliggende uttalelser fra Telemark fylkeskommune er det redegjort nærmere for kulturverninteressene i området.

Norsk Maritimt Museum har i løpet av planperioden gjennomført undersøkelser av elvebunnen – og konkludert med at det ikke er verneinteresser knyttet til arealer i sjø innenfor planområdet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i beskrivelsens pkt. 6.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartmøte

Den 14.09.09 ble det gjennomført oppstartmøte der det forestående planarbeidet ble drøftet.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble 15.10.09 annonsert i avisene Varden og TA. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, offentlige instanser, lag og organisasjoner.

5.3 Dialog med kommune, og regionale myndigheter

Det har under planprosessen vært gjennomført arbeidsmøter hvor offentlige instanser og private grunneiere har deltatt.

Forhold knyttet til utforming av nye løsninger for trafikk/parkering, riving av eksisterende bebyggelse, verneinteresser har vært sentrale tema i disse møtene.

6. Uttalelser til varsel om planarbeid

Frist for uttale/merknader til planvarsel var satt til 21.11.09. Det er pr. 12.02.10. mottatt 11 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

1. Fylkesmannen i Telemark, brev datert 11.11.09.

- Det må tilrettelegges for allmenn ferdsel langs kaikanten ved elva. Evt. inngrep i sjø må vurderes nøye.
- Ved bygging av boliger må det vektlegges å tilrettelegge leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Det må også fokuseres på trygge gangforbindelser og kryssing av kjøreveier.
- Det må utarbeides ROS – analyse som fokuserer på flomfare/springflo + mulige skadeforebyggende tiltak. ROS-analysen må legges til grunn for utforming av planforslag.
- Det må foretas en geoteknisk vurdering/undersøkelse med fokus på grunnforhold / stabilitet. Geoteknisk vurdering/undersøkelse må legges til grunn for utforming av planforslag.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til å opprettholde eksisterende kaikant, samtidig som det åpnes for å anlegge gjestebrygge og småbåtbrygger i elva. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en rapport som redegjør for forhold knyttet til geoteknikk, miljøgeologi, radon og flom. Rapportens konklusjon/anbefalinger er oppsummert i ROS-analyse (pkt 8) og tatt inn i planforslaget.

Det er satt konkrete krav til opparbeiding av leke- og oppholdsareal i forslag til reguleringsbestemmelser. Mulig lokalisering av lekeareal er vist på illustrasjonsplaner. Allmenn tilgjengelighet til elvebredd er ivaretatt i planforslaget

2. Telemark fylkeskommune, brev datert 30.10.09.

- Opplyser om at Norsk Sjøfartsmuseum vil kreve arkeologiske undersøkelser, dersom det planlegges noen form for inngrep i elvebunnen.
- TFK er ikke motstander av at deler av den ”ikke opprinnelige” fabrikkbebyggelsen kan rives – men det må stilles krav til fasadeutforming (re-etablering) av fasader som blir berørt av rivingsarbeider.
- Nybygg må underordne seg eksisterende bebyggelse i uttrykk og dimensjoner/høyder.

- Hele planområdet, som er av nasjonal verneinteresse, forutsettes regulert til ”hensynssone C– vern av kulturmiljø”
- 3 fabrikkbygninger, reist i 1886, skal reguleres til B-objekter, og skal ha bestemmelser som hindrer vesentlige endringer. Også interiør som vurderes som sentralt for tidligere porselensproduksjon kan kreves bevart – dette iht. ny plan og bygningslov.
- Eiendom og bygninger på adresse Porselensvegen 46 skal gjennom planforslag sikres bevaring – og behandles tilsvarende fredete objekter/områder.
- Bygningene i Porselensvegen 44 (Norrøna fabrikk) er registrert som B-objekter i kommunens Verneplan. TFK ønsker at også fabrikkpipe og grøntarealer i denne delen av planområdet skal bevares.
- Porselensvegen 25 (tidligere Heigata 5) er definert som B-objekt i kommunens verneplan. Verneplanen åpner for at bygningen kan flyttes.
- TFK opplyser at alle bygninger oppført før 1850 omfattes av meldeplikt (for kommunen) for tiltak som innebærer riving eller vesentlig endring.
- TFK varsler mulig innsigelse til planforslag, dersom nasjonale verneinteresser ikke blir ivare tatt.
- Avslutningsvis gir TFK generelle innspill mht. universell utforming, tilgjengelighet til elvepromenade, hensyn til barn og unge (egnete lekearealer), trafikk sikkerhet, bærekraftige løsninger for boligbygging og tilrettelegging for kollektivtrafikk.

Kommentar:

Henstilling om bevaring og vern av enkeltbygg er tatt til følge. Det er foreslått en begrenset hensynssone for bevaring av kulturmiljø for arealer omkring bevaringsverdig bebyggelse. TFK har i brev av 08.01.10 åpnet for at kommunen kan tillate riving av Porselensv. 25. Planforslaget legger opp til vern og opprusting av bygg og utomhusarealer i området. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at bygningsmessige tiltak i ”hensynssone C- kulturmiljø” skal godkjennes av kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen. Norsk Maritimt Museum har bekreftet at nødvendige undersøkelser er gjennomført – og at det ikke er verneinteresser knyttet til arealer i sjø innenfor planområdet.

3. Statens vegvesen, brev datert 16.10.09.

- SVV påpeker at grenser for reguleringsplaner i området må tilpasses hverandre – og at det vurderes å sette rekkefølgekrav om at planlagt rundkjøring i Brugata / Drangedalsvegen må etableres før det kan tillates utvikling i området.

Kommentar:

Det er i overskuelig framtid gjennomgangstrafikken på hovedveinettet som vil utgjøre ”volumet” i trafikken gjennom krysset RV356/Drangedalsvegen. Forslagsstiller finner det ikke rimelig at det skal settes samtidighets-/ rekkefølgekrav som knytter etablering av rundkjøring til oppstart av ny virksomhet i fabrikkområdet.

4. NVE, brev datert 05.11.09.

- Inngrep og tiltak som berører vassdraget må beskrives i planforslag. Vurderinger av grunnforhold og stabilitet må være grundige nok til å konkludere med om området har tilstrekkelig stabilitet i forhold til plan- og bygningslovens krav. Dersom det påvises kvikkleire eller ustabile masser må det gjøres en utredning av områdestabilitet og evt. behov for sikringstiltak – dette i samsvar med NVE’s retningslinje 1/2008.
- Deler av planområdet er flomutsatt. Beregnet flomhøyde på flomsonekart 1/2004 for Skien er beregnet flomhøyde inkl. sikkerhetsmargin på ct.+2,2. Det anbefales i tillegg å ”ta høyde for” mulig stormflo og havstigning. Estimert havstigning ved Porsgrunn er 15cm (år 2050) og 58cm (år 2100).

- Flom- og skredutsatte områder skal ha bestemmelser med forbud/vilkår for utbygging. Områdene skal markeres med hensynssone på plankartet.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til å opprettholde eksisterende kaikant, samtidig som det åpnes for å anlegge gjestebrygge og småbåtbrygger i elva. Det forutsettes gjennomføring av geoteknisk undersøkelse av elvebunnen før tiltak i elva kan tillates.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en rapport som redegjør for forhold knyttet til geoteknikk, miljøgeologi, radon og flom. Rapportens konklusjoner/anbefalinger er tatt inn i planforslaget.

Flomutsatte områder er vist med hensynssone på plankartet.

5. Norsk Sjøfartsmuseum, brev datert 20.10.09.

- NS opplyser at det er ”stort potensial” for funn av kulturminner under vann i Porsgrunnselva. Dersom planforslaget åpner for tiltak som medfører inngrep i elvebunnen må det gjennomføres arkeologisk registrering. Kostnader til registreringen må dekkes av tiltakshaver.
- Planforslag bes sendt Sjøfartsmuseet.

Kommentar:

Sjøfartsmuseet – nå Norsk Maritimt Museum – opplyste i telefonsamtale 11.06.10 at nødvendige undersøkelser nå er gjennomført – og at det ikke er kulturverninteresser knyttet til arealer i sjø i planområdet. NMM ønsker likevel planforslag oversendt for uttale i forbindelse med offentlig ettersyn.

6. Kystverket, brev datert 10.11.09.

- Forutsetter at planlagte tiltak ikke er til hinder for ferdsel på sjøen. Kystverket ber om at planforslag blir oversendt for uttalelse, og at utforming av planforslag skjer i samarbeid med lokal havnemyndighet.

Kommentar:

Tidligere skisseutkast som viser tiltak i elva er presentert for Grenland Havn IKS. Grenland Havn har i sin foreløpige uttalelse påpekt at brygger i elva kan aksepteres, men at avstand til farleden i elva må vurderes nærmere. Planforslaget anbefales sendt havnemyndigheten for uttale/godkjenning i forbindelse med offentlig ettersyn..

7. Miljørettet helsevern i Grenland, brev datert 09.11.09.

- Planområdet anses som svært utsatt for støy fra trafikk og industri – og fra aktiviteten innenfor selve planområdet. MHG anser planområdet som uegnet for etablering av boliger. Det forutsettes at grenseverdier for støy i gjeldende retningslinje legges til grunn – og anbefales utarbeidelse av støysonekart.
- MHG krever at det gjøres utredning av luftkvaliteten i området.
- Det vises til at Statens strålevern har endret sine grenseverdier for radon. Strålevernet vurderer at bygninger med arbeidsplasser, skoler, barnehager, forretninger og utleieboliger bør pålegges å ha forsvarlige radonnivåer.
- Håndtering av evt. forurensede masser må utredes i planarbeidet.
- Det bør fokuseres på trafikkssikkerhet, universell utforming, lek og rekreasjon

Kommentar:

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet rapporter som redegjør for forhold knyttet til støyforhold, luftkvalitet, geoteknikk, miljøgeologi, radon og flom. Rapportenes konklusjoner og anbefalinger er hensyntatt i planforslaget.

Det er redegjort for trafikkløsninger, UU og Barn og unges interesser i beskrivelsen av planforslaget – pkt. 7.

8. Skagerak Energi, brev datert 23.10.09.

- Opplyser om eksisterende anlegg i området – og muligheter/betingelser for endringer/utvikling.

Kommentar:

Forslagsstiller har etablert en dialog med Skagerak Energi for å avklare hvordan framtidig løsning mht. kraftforsyning skal løses.

9. Porsgrunn kommune - kommunalteknikk, brev datert 19.10.09.

- Viktig vannledning krysser elva under Porsgrunnsbrua. Landbasert del av denne ledningen er mulig å flytte, om nødvendig.
- Eksisterende ledninger i gatenettet og pumpestasjon i Porselensvegen kan ikke flyttes.
- All omlegging av VA-anlegg må bekostes av utbygger.
- Planlegging som berører VA-anlegg må gjøres i samråd med kommunen.
- Kartutsnitt som viser eksisterende kommunalt VA-anlegg vedlagt uttalelsen.

Kommentar:

Forslagsstiller har i møter med representanter for kommunen drøftet og konkludert med hvordan hensyn til kommunaltekniske interesser skal ivaretas.

Det er som ledd i planarbeidet utarbeidet dokumentasjon som viser etablering av flomveier ut av området (til Porsgrunnselva).

Planforslaget åpner for at arealene langs Drangedalsvegen på sikt kan fortettes med ny bebyggelse. Dette forutsetter at det i samråd med kommunen finnes tilfredsstillende løsninger for omlegging av / tilkomst til kommunaltekniske anlegg.

Kommunen skal ha mulighet til å trafikere private trafikkområder – og mulighet til å tippe snø i elva (mellom Norrøna og PP).

I planforslaget er hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg sikret gjennom reguleringsbestemmelser og hensynssoner vist på plankartet.

10. Advokat Hjort, skriv dat.29.04.10

- Advokat Hjort representerer eierne av Drangedalsvegen 2. I planforslaget som de først fikk tilsendt var næringseiendommen i Drangedalsvegen 2 vist som parkområde. Eiendommen leies i dag ut til forretning og kontorer (dyrebutikk og tannlegekontor). Eierne ønsker også i framtiden å drive næringsvirksomhet på eiendommen og kan derfor ikke akseptere, at eiendommen reguleres til parkområde. Advokat Hjort mener samtidig at området er uegnet som parkområde, fordi det er sterkt utsatt for trafikkstøy.

Kommentar:

Etter noen møter med forslagstiller er nå planforslaget endret. Eiendommen kan også i framtiden benyttes til forretnings- og kontorformål. I tillegg kan eiendommen også benyttes til andre sentrumsformål slik, jfr.reguleringsbestemmelsene.

Innspillet fra advokat Hjort er etter vårt syn på denne måten etterkommet.

11. Porsgrunn frikirke - mail datert 26.10.09.

- Det opplyses at det planlegges en større fornyelse av kirken – med tanke på å være lokalisert i Norrøna gata i ”overskuelig framtid”.
- Frikirkens talsmann uttrykker at de ”er generelt positive til foreliggende skisseutkast” – og at de ønsker å bli tatt med på råd sammen med arkitekt og utbygger – særlig mht. planlegging av trafikk og infrastruktur.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til en opprusting av bygg og utomhusarealer i området. Mengden av tungtrafikk til/fra området vil etter alt å dømme bli redusert. Det blir mulig for gående/syklende å ferdes langs elvebredden.

Etter forslagsstillers oppfatning vil planforslaget ha positive konsekvenser mht. nabolagets interesser.

7. Kort beskrivelse av planforslaget

7.1 Reguleringsplanens hensikt

1. Planforslag er utarbeidet for å legge til rette for:

- Revitalisering av fabrikkområdet. Etablering av ny virksomhet i eksisterende bebyggelse som står tom etter industrinedlegging.
- Fortsett produksjon, salg og utstilling av porselensprodukter.
- Bevaring og opprusting av verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.
- Allmenn tilgjengelighet i planområdet. Opprusting av attraktive arealer langs elvefronten - bl.a. brygger, kaifront og torg.
- Riving av deler av eksisterende industribenyggelse, i samråd med fylkeskommunen.
- Fortetting med ny bebyggelse i åpne arealer.
- Bygging av nye boliger i tilbaketrunkete toppetasjer oppå eksisterende bebyggelse.

2. Trinnvis/gradvis utvikling

Forslagsstiller arbeider for at nye brukere/leietakere skal etablere seg i eksisterende bygningsmasse i området (til sammen ca. 30.0000m²). Arbeidet med å fylle industrilokalene med ny virksomhet vil antagelig pågå i en lengre periode.

Det har vært en viktig premiss for planarbeidet at det skal legges til rette for en framtidig fortetting og utvikling som samsvarer med kommunens ønsker for arealbruk i bysenteret. Planforslaget legger til rette for at denne utviklingen skal skje gjennom en gradvis/trinnvis utvikling og opprusting av bygninger og utomhusarealer. Reguleringsbestemmelsene skal gjennom utbyggingsavtale og rekkefølgekrav sikre at etablering av ny virksomhet og opprusting av utomhusarealer blir samordnet.

Det ser ut til at bygningsmasse og utomhusarealer i tilknytning til Porselensfabrikken vil utgjøre de første etappene i den ”transformasjon” som området nå står foran. Det foreligger ikke konkrete planer for ny bruk av bygningsmassen etter Norrøna fabrikker.

3. Ny bebyggelse og parkeringsløsning

I hovedsak legger planforslaget til rette for en endret arealbruk i eksisterende bygningsmasse. Det er også vist muligheter for noe ny bebyggelse, spesielt langs Drangedalsvegen. Intensjonen med dette byggeområde er selvsagt å utnytte sentrale områder på en bærekraftig måte, men det medfører også at man oppnår en mer bymessig struktur i denne sentrale delen av bydelen. Utbygger ønsker å ominnrede/bygge om den relativt ”nye” store fabrikkhallen som ligger langs Porselensvegen, og benytte denne til forretningslokaler. Gulvet i hallen ligger på ca. kote +1,9 meter over normalvannstand. For å etablere en hovedinngang mot Drangedalsvegen, slik

planforslaget legger til rette for må Porselensvegen senkes med ca.1,0 m på den midtre delen av bygget.

Før det eventuelt bygges nye bygg langs Drangedalsvegen ønsker utbygger å benytte arealet langs Drangedalsvegen til parkering. I tillegg er det planlagt parkering på taket av den relativt ”nye” fabrikkhallen, med rampe på vestsiden av bygget.

Hvis det blir aktuelt å bygge på området langs Drangedalsvegen vil parkeringen bli lagt under de nye byggene.

Foreslått prinsipp for nybygging og etablering av gatetun inntil Drangedalsvegen / Brugata er gjort med henblikk på hvordan en framtidig sentrumsutvikling etter forslagsstillers oppfatning bør gjennomføres. Realisering av denne delen av planforslaget er betinget av at nødvendige avtaler blir inngått med kommunen og andre berørte grunneiere.

7.2 Utredninger / dokumentasjon

Som dokumentasjon til planforslaget er det utarbeidet følgende materiale:

1. Rapport – Geoteknikk og miljøgeologi, radon og flom, Multiconsult as 02.02.10.
2. Vurdering av luftkvalitet, Sweco Norge as 15.01.10.
3. Støyvurdering, Sweco Norge as 15.01.10.
4. Redegjørelse for håndtering av flom- /overvann, Sweco Norge as 09.02.10
5. Illustrasjonsplaner og redegjørelse for opparbeiding av utomhusarealer, Feste as, 15.06.10
6. 3D-illustrasjoner som visualiserer planlagte tiltak, B&B, 12.02.10

Som en del av planmaterialet følger en mer utfyllende planbeskrivelse. ROS-analysen er innarbeidet som kapittel 8 i planbeskrivelsen.

ROS - analysen og de øvrige utredningene er lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget.

8. Administrasjonens vurderinger – konsekvenser

8.1 Generelt

Porsgrunn Porselensfabrikk har i over 120 år vært en viktig arbeidsplass for byen, og ingen bedrift har vel markedsført Porsgrunn på en bedre måte.

Produksjonen er lagt ned, men det er svært positivt at det arbeides med at en mindre del av den tradisjonsrike produksjonen skal videreføres og lokaliseres i den gamle bebyggelsen, men i en langt mindre målestokk, salg og markedsføring av porselen er det også planer for.

Porsgrunn Porselensfabrikk var tidligere et industriområde, men er nå vist i arealdelen til kommuneplanen som en del av bysenteret.

Planforslaget som nå fremmes innebærer en vitalisering av bysenteret på Vestsiden og en berikelse for Porsgrunn som by. Kollektivtilbudet er godt og en etablering av forretninger, kontorer, boliger, kultur og servering er en bærekraftig og framtidsrettet utvikling.

En ny bebyggelse langs Drangedalsvegen vil også bidra til en mer bymessig struktur og vitalisering av sentrum.

8.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som ledd i utarbeidelsen av planforslaget engasjerte forslagstillen, Multiconsult as og Sweco as for å vurdere risiko og sårbarhet knyttet til :

- geoteknikk
- flom
- miljøgeologi (forurensing)

- radon
- støy
- luftkvalitet

Vurdering av risiko og sårbarhet i planområdet / som følge av planforslaget er gjort med utgangspunkt i foreliggende veileder fra DSB, januar 2010.

Risiko- og sårbarhetsanalysen er innarbeidet som pkt. 8 i planbeskrivelsen, og er lagt til grunn for planarbeidet.

8.3 Flomfare

Store deler av den gamle bebyggelsen på fabrikkområde ligger med gulvhøyde i 1.etg på mellom kote +1,6-+2,0m og er dermed flomutsatt. Beregnet flomhøyde på flomsonekart dat. januar 2004 for Porsgrunn er beregnet til kote +2,2 inkl. sikkerhetsmargin. NVE anbefaler at det i tillegg tas høyde for” mulig stormflo og havnivåstigning. Estimert havstigning ved Porsgrunn er 15cm (år 2050) og 58cm (år 2100). I flomanalysen som nå er utført i forbindelse med reguleringsforslaget konkluderes det med at tilfredsstillende byggehøyde på gulv i 1.etg på ny bebyggelse er kote +2,6. Dette er lagt inn i som en bestemmelse til reguleringsplanen.

Det knytter seg sterke bevaringsinteresser til den gamle industribebyggelsen på området. En forutsetning for å kunne ta vare på bebyggelsen er å kunne akseptere en annen bruk av bebyggelsen.

Det har vært en dialog med NVE, som kan akseptere at bebyggelsen benyttes til formål slik planforslaget legger til rette for, men dette forutsetter at følgende punkter innarbeides i bestemmelsene:

- *Det skal presenteres en handlingsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. Handlingsplanen skal også redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.*
- *Grunneier og kommune skal inngå avtale som bekrefter at kommunen ikke skal kunne stilles til ansvar for flomskader som måtte oppstå på bygninger eller inventar. Grunneier skal også forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren.*
- *Ovennevnte bestemmelser må også tinglyses på eiendommene.*

8.4 Overvannshåndtering

Planen for uteområdene tar utgangspunkt i at det ikke skal være trinn eller terrengsprang i flatene. Stigningsforhold og overflatestruktur skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Terrenget skal formes slik at det blir naturlig avrenning på overflata og ut i elva for alle områdene som vender mot elva. Der fallet er dårlig skal det suppleres med sluk, men gjort på en slik måte at vann renner videre dersom sluk tettes. Dersom sluk i Drangedalsveien tettes under flom, vil den planlagte muren langs fortauet demme opp for vannet, slik at det renner ned flomveien mellom PP og Norrøna.

Den store industrihallen som ligger langs Porselensvegen skal benyttes til foretningsformål. Gulv i 1.etg ligger på ca.kote +2,0. Porselensvegen ligger på ca. kote +3,0 og må dermed senkes på det midtre partiet av bygget hvis det skal bygges et inngangsparti fra denne siden. Overflatevannet fra parkeringsplassen og Porselensvegen må dermed ledes i kulvert under bygget og ut i elva. Kommunen har hatt noen betenkeligheter ved denne løsningen, men har likevel akseptert den. Hvis man skal oppnå en ideell løsning må industrihallen rives. Hallen har stor verdi for utbygger og vi har derfor ikke valgt å kreve overvannsløsninger som innebærer at bygningen må rives.

8.5 Støy, radongass og forurenset grunn

Analysene konkluderer med at området er støyutsatt, spesielt på grunn av trafikkstøy fra Brugata. Det er relativt få boliger som er planlagt i området og disse vil i hovedsak bli liggende i relativt god avstand fra Brugata, hvor det er gode muligheter for lokale støydempende tiltak. I bestemmelsene til planen er det sikret at forholdet til støy, radongass og forurenset grunn blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Eventuelle lekeområder vil bli liggende i god avstand fra Brugata.

8.6 Luftkvalitet

Det er utarbeidet en vurdering av luftkvaliteten i området. Rapporten konkluderer med at luftkvaliteten ikke er til hinder for de tiltak det legges til rette for i planforslaget, dersom nødvendige hensyn til avstand mellom trafikkarealer og boligfunksjoner blir ivaretatt. Rapportens anbefalinger er tatt inn i reguleringsbestemmelsene

8.7 Grunnforhold

Foreliggende rapport som omhandler geoteknikk og miljøgeologi konkluderer med at det bør gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser i forbindelse med anleggstiltak i området. Plankart og reguleringsbestemmelser er utformet i samsvar med rapportens anbefalinger.

8.8 Administrasjonens foreløpige vurdering av risiko og sårbarhet

Det er et omfattende analysemateriale som ligger til grunn for planarbeidet. Slik vi vurderer materialet som foreligger er alle forhold som kommunen ba om i forhåndskonferansen godt belyst. Analysene er lagt til grunn når planen er utformet, og plankart og bestemmelser sikrer at alle forhold blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

8.9 Trafikkvurdering

Trafikkløsning

Planforslaget langs Brugata og deler av Drangedalsvegen er tilpasset reguleringsplanen for PP-senteret som ble 2.gangs behandlet i utvalg for plan og kommunalteknikk den 31.08.10. Her er det vist en ny rundkjøring i krysset Brugata/Drangedalsvegen som vil gi gode adkomstforhold til planområdet.

Det er i dag stort sett moderat med trafikk i Drangedalsvegen, men en bruksendring og en utbygging av planområdet vil generere mer trafikk. I tillegg fungerer Drangedalsvegen som en avlastning for riksvegen når det er foregår vedlikehold på Frednesbrua eller i Vabakkentunellen. Etter nye diskusjoner om behovet for egne sykkelfelt langs Drangedalsvegen har administrasjonen konkludert med at plankartet må tilpasses slik at det er tilstrekkelig vegbredde til nødvendige sykkelfelt langs Drangedalsvegen.

Dette framgår som eget punkt i forslag til vedtak.

Porselensvegen (langs Norrøna) foreslås opprettholdt som kommunal kjøreveg med langsgående fortau.

Forslagsstiller ønsker at østre del av Porselensvegen (inntil PP-fabrikken) skal være privat, samtidig som veien skal holdes åpen for allmenn-, kommunal-, nød- og nyttetraffikk. Dette er en forutsetning, fordi en senkning av vegen kompliserer overvannshåndteringen, og fordi det er vist mange avkjøringer til Porselensvegen fra parkeringsplassen som er planlagt mellom Porselensvegen og Drangedalsvegen.

Parkering

Det skal bygges en rampe opp til taket på den store industrihallen, og her kan det etableres parkeringsplasser.

Rampen blir liggende skjult mellom eksisterende bygningsvolum, og vil derfor ikke oppleves som skjemmende mht. kulturverninteressene i området. Parkeringsareal på tak skal skjermes mot

innsyn fra gateplan ved at fasader på bygningsmasse trekkes opp til en brystning omkring takflaten. Det vil være plass til ca.125 biler på taket. Det forutsettes at parkeringsplassene (på dagtid) skal være forbeholdt arbeidstakere i området.

På arealene langs Drangedalsvegen kan det etableres ca. 90 p-plasser. Deler av området rundt pumpestasjonen og langs Drangedalsvegen er kommunalt. Det forutsettes at kommunalteknikk kan godkjenne parkeringsløsning på det kommunale arealet. Det foreslås å senke terrenget i deler av området, slik at terrengnivået forholder seg til inngangsnivå på eksisterende industrihall i syd. P-plassen planlegges nyttet som p-plass for kunder/besøkende til området. Også besøkende til eksisterende virksomhet i Drangedalsvegen 2 skal kunne nytte denne p-plassen.

På sikt vil parkeringsplassen kunne utgjøre sokkeletasje under planlagt bebyggelse langs Drangedalsvegen, slik det er vist på illustrasjonsplan og plankart. En utbygging her vil gi området en mer bymessig struktur.

Drangedalsvegen ligger på ca. kote +3,0. Dette innebærer at 1.etg gulv på ny bebyggelse må ligge på maksimalt kote +3,5. Gulv i parkeringskjeller blir da liggende godt under normalvannstand. Det forutsettes derfor at atkomsten til parkeringskjelleren legges på et høyere nivå (ca. kote +2,6).

Bestemmelsene begrenser maksimal parkering til 1,25 plasser pr.100 m² kontor og forretning, noe vi mener er en sterk nok begrensning sett i forhold til ønsket om en økt i kollektivandel.

Holdeplass i Brugata foreslås forlenget med noen få meter, slik at den får kapasitet til å ta imot to busser samtidig.

Kollektivløsning

Planforslaget viser også plassering av to leskur inntil denne busslomma. Dette vil bli en god løsning for kollektivreisende.

Det finnes også busslomme i vestgående løp i Drangedalsvegen – utenfor planområdet.

8.10 Teknisk infrastruktur

På plankartet er det vist restriksjonsområde langs eksisterende hovedføringer (ledninger i grunnen) for overvann. Det er også vist restriksjonsområde omkring eksisterende pumpestasjon og ledningsnettet omkring denne. Reguleringsbestemmelsene krever at bygge- eller anleggstilltak i restriksjonsområdene må planlegges med særlig fokus på håndtering av problemstillinger knyttet til vann og avløpshåndtering.

For lokal overvannshåndtering i utomhusarealene langs Drangedalsvegen er det tenkt å etablere flomvei i rør under bygningsmassen på Porselensfabrikken. Utomhusarealer for øvrig er planlagt på en måte som gir overvann avrenning til Porsgrunnselva (- viktig, dersom sluk er tette).

Prinsippløsning for flomveier er vist på illustrasjonsplan.

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav om utarbeidelse av tekniske planer med løsninger for vann, avløp og annen teknisk infrastruktur.

8.11 Arealer i sjø

Planområdets avgrensning berører ikke skipsled i Porsgrunnselva.

Utenfor dagens kaifront foreslås nye brygger med til sammen ca 35 plasser for småbåter, samt gjestebrygge og kaikant som skal gjøres tilgjengelig for besøkende båttrafikk. Gjestebrygga skal bygges som pælebrygge eller på annen måte gjøres så robust at den er egnet til å ta i mot seilskuter og ferger/motorbåter.

Kulturvernmyndigheter (Norsk Maritimt Museum) har bekreftet at det ikke er knyttet verneinteresser til sjøarealer i planområdet.

8.12 Barn og unge

Langs Drangedalsvegen og Brugata er det i dag tosidig fortau som skal opprettholdes. I tillegg settes det av plass til sykkelfelt lang Drangedalsvegen

Langs Porselensvegen skal eksisterende fortau i vest opprettholdes – og nytt fortau skal etableres i nordøstre del av planområdet.

Det er satt krav til at gatetun i planområdet skal utformes på en måte som bidrar til lav kjørehastighet.

Langs kaifront foreslås allment tilgjengelige torg- og parkarealer, der det ikke tillates motorisert ferdsel. Deler av disse arealene skal tilrettelegges for lek og opphold.

Arealkrav og rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av arealer for lek og opphold er nedfelt i reguleringsbestemmelser.

Det ser ut til at det blir et relativt lavt antall boliger og illustrasjoner viser at det kan etableres flere grønne områder.

Det er kun noen hundre meter til skole- og idrettsområdet på Vestsiden og det er allerede etablert sammenhengende gang- og sykkelveg til skolen.

8.13 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at prinsipper for ”universell utforming” skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering av bygninger og utendørs gang- og oppholdsarealer – i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Hensyn til universell utforming kan tillates fraveket dersom dette ikke lar seg gjennomføre i eksisterende bygg – for eksempel av hensyn til verneinteresser.

Drangedalsvegen ligger på ca.kote +3,0. Vi mener det blir vanskelig og finne gode universelle løsninger hvis man bygger 1.etg gulv langs Drangedalsvegen på kote +3,75, slik de foreslåtte bestemmelsene legger til rette for. Vi har derfor foreslått å senke denne byggehøyden til maksimalt kote +3,5. Dette går fram som eget pkt. i forslag til vedtak.

8.14 Torg og gatetun

Gatetun vis a vis PP-senteret er planlagt med terreng/dekkenivå som danner forbindelse til 2.etg.-nivå i fabrikkbebyggelsen – med henvendelse mot gatenivå, fortau og bussholdeplass i Brugata. I dag framstår dette arealet som en avvisende og lite tiltalende grop.

Det framgår i beskrivelsen ”Gatetun” kan nyttes av både kjørende og gående, og at de skal ha en opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart. Det kan tillates midlertidig og/eller permanent etablering av parkeringsplasser på gatetun, men dette kan kun tillates i henhold til en godkjent utomhusplan.

Gatetun skal gjennom møblering og beplantning opparbeides på en måte som bidrar til å gjøre områdene attraktive for allmenn bruk. Kommunen kan også tillate at deler av gatetun opparbeides/tas i bruk i sammenheng med virksomhet i tilstøtende byggeområde – for eksempel i form av utendørs servering, sykkelparkering eller bygging av overdekning for gangareal/inngangsparti.

8.15 Rekkefølgekrav.

Planforslaget inneholder rekkefølgekrav som skal sikre samtidighet mellom etablering av ny virksomhet og ferdigstilling av tilhørende utomhusareal. Det er også lagt vekt på at attraktive, allment tilgjengelige arealer skal etableres tidlig. Bestemmelsene er utformet på følgende måte:

Utomhusarealer, med tilhørende kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, beplantning, oppholds- og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før nye boliger / lokaler for ny virksomhet i planområdet kan tas i bruk.

1. Kaifront med torgområder T1-T3 skal etableres før ny virksomhet kan etableres i planområdet.
2. Før det tillates etablering av ny virksomhet i planområdet skal flomveier opparbeides i samsvar med løsning vist på godkjent landskapsplan.
3. Opparbeiding av torgområde T4 må avklares i utbyggingsavtale med kommunen.
4. Opparbeiding av gatetun GT1-GT4 må avklares i utbyggingsavtale med kommunen.

Som grunnlag for evt. dispensasjon fra rekkefølgekrav kan kommunen sette krav til at det stilles bankgaranti og avtales framdriftsplan for tiltak som skal gjennomføres.

9.0 Konklusjon

Planforslaget legger opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk som er i samsvarer med overordnede planer og retningslinjer. De hovedgrep som er gjort i planforslaget kan oppsummeres med følgende:

1. Vitalisering av ca. 30.000m² bygningsmasse i sentrumsarealer som inntil nylig har vært nytt til porselensproduksjon. En mindre del av industrivirksomheten er opprettholdt i en ”komprimert løsning” innenfor planområdet.
2. Vern og opprusting av bygninger og bygningsmiljø som er av nasjonal interesse mht. kulturvern.
3. Etablering av allment tilgjengelig ”kaitorg” langs elvebredden. Styrking av miljøet langs elva med opparbeiding av allment tilgjengelig promenade, torg og gatetun, småbåthavn og gjestebrygge.
4. Anbefalinger / krav i ROS-analyse er ivaretatt i reguleringsforslaget.

Arkitektonisk passer det store industribyggets form og størrelse dårlig inn i en bymessig sammenheng. Bygget er relativt nytt og har en stor verdi for utbygger. Noen forbedringer vil kunne skje ved at det bygges nye inngangspartier.

Vi har derfor akseptert at bygget inngår som en del av planløsningen.

Porsgrunn Porselensfabrikk har i over 120 år vært en viktig arbeidsplass for byen, og ingen bedrift har vel markedsført Porsgrunn på en bedre måte.

Produksjonen er stort sett lagt ned, men det er svært positivt at det også arbeides med at en mindre del av den tradisjonsrike produksjonen kan videreføres og lokaliseres i den gamle bebyggelsen, salg og markedsføring av porselen er det også planer for.

Planforslaget slik det foreligger legger til rette for en god utvikling av denne bydelen i Porsgrunn. Det foreligger heller ingen motforestillinger eller innsigelser til planforslaget. Vi kan derfor anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Porsgrunn, den 27.09.10

Roy Martinsen
kst. rådmann

kommunalsjef
Morten Næss