



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 14/04737-58  
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	14.06.2022
Bystyret	16.06.2022

---

## Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted (planID 148) – sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted, med plankart og planbestemmelser datert 01.06.22.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, sist revidert 01.06.22
2. Forslag til planbestemmelser, sist revidert 01.06.22
3. Forslag til enkeltelementer som skal bevares (vedlegg til bestemmelser)
4. Mottatte merknader til offentlig ettersyn, samlet
5. Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
6. Mottatte merknader til begrenset høring, samlet
7. Oppsummering av merknader (begrenset høring) med rådmannens kommentar
8. Kraner – rapporter om sikring og konservering, datert 20.05.20
9. Kraner – kostnadsrapport (prisoverslag), datert 02.09.20
10. Notat småbåthavn, datert 20.08.20
11. Oppdatert geoteknisk rapport områdestabilitet, datert 04.02.22
12. Utbyggers vurdering av risiko for forekomst av udetonerte eksplosiver, datert 11.11.21
13. Krigsetterlatenskaper historisk rapport, Adede, datert 13.08.21
14. ROS-analyse krigsetterlatenskaper PMV (etter høring), datert 24.05.22
15. Utbyggers notat fra Kulturminneconsult, sist datert 03.12.20
16. Protokoll og saksframlegg 1.gangs behandling, UMB den 21.01.2020, sak 1/20
17. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangs behandling, 04.12.19
18. Forslag til illustrasjonsplan til 1.gangs behandling, 17.12.19
19. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), 10.05.19
20. Fagrapport trafikk, 10.02.19
21. Fagrapport kulturminner og kulturmiljø, 17.09.15
22. Fagnotat landskap, 04.12.19
23. Snitt samlet, 17.12.19
24. Sol-skyggestudie, 04.12.19
25. 3D-illustrasjoner til 1.gangs behandling, 04.12.19
26. Plankart rettet etter UMB vedtak sak 1/20
27. Reguleringsbestemmelser rettet etter UMB vedtak sak 1/20
28. Planrettslige vurdering – offentlig tilgjengelighet i reguleringsplaner, datert 26.11.21
29. Forslag til planbestemmelser (med endringer), sist revidert 01.06.22
30. Oversikt over forslag til endringer, datert 02.06.22

## Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

[Høringsforslaget og vedlegg/dokumenter til 1.gangs behandling UMB sak 1/20](#)

[Høringsforslag \(forenklet høring\) områdestabilitet og krigsetterlatenskaper](#)

**Forslagsstiller:** Vestre Brygge Eiendom AS

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

## Viktige punkter i saken:

- Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger, tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning sentralt på Vessia i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud. Den foreslåtte transformasjonen sikrer også offentlig tilgjengelighet til parkareal, nærlekeplass, torg, elvepromenade og dokk. Planforslaget legger til rette for høy boligtetthet og effektiv arealbruk, med ny bygningsmasse (i hovedsak leilighetsbygg) som varierer i høyder fra 2-8 etasjer. Store deler av planområdet inngår i Riksantikvarens NB!-område. Planforslaget bevarer dokken og deler av de gamle verkstedbygningene i tegl vest for dokken, samt 2 av kranene i området.
- Planforslaget har vært til offentlig ettersyn og høring, og det ble mottatt 14 høringsuttalelser, hvorav innsigelse fra fylkeskommunen ved Kulturarv. Innsigelsen frafalles under forutsetning om at planforslaget som det nå foreligger med hensyn til kulturminneinteresser vedtas.
- Etter høring er det utarbeidet supplerende redegjørelse for kranene og småbåthavn, jf. vedtaket i UMB den 21.01.20, sak 1/20. Utredning av kraner viser etter rådmannens vurdering at kostnader for istandsetting, forvaltning og vedlikehold av kranene er moderate. Det er også gjennomført ny begrenset høring i forhold til håndtering av temaene områdestabilitet og krigsetterlatenskaper.
- For at innsigelsen skal frafalle må traverskran og 8-tonns kran beholdes. Den store utrustningskranen er det ikke innsigelse til. Planforslaget er for øvrig foreslått justert etter mottatte høringsuttalelser, innsigelser og de nye utredningene slik det fremgår av saksframlegg med vedlegg.

## Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har, på vegne av forslagsstiller Vestre Brygge Eiendom AS, utarbeidet forslag til reguleringsplan og konsekvensutredning for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted (PMV). Hensikten er å transformere området til i hovedsak boliger, men også kontor, tjenesteyting, forsamling og bevertning. Planområdet inngår i riksantikvarens NB!-område "Verkstedet, brynsteins- og porselensområde", og bevaring av viktige kulturminner har vært et sentralt tema i planarbeidet. Ivaretagelse av allmenn ferdsel og rekreasjon på torg, elve- og dokkpromenade, gatetun og park/lek er også sikret i planforslaget.

## Tidligere politisk behandling

Saken ble 1.gangsbehandlet i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 1/20, den 21.01.2020. Det vises til saksdokumenter i UMB-sak 1/20 for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget (vedlegg 17). Ved 1.gangsbehandling vedtok UMB at:

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

- Promenaden langs elva skal ha 10 meter reguleringsbredde, hvorav 2 meter mot byggeområde skal være buffersone (med vegetasjon).
- Byggegrense langs elva settes til 12,5 meter. Mot elve- og dokkpromenader tillates balkonger kraget ut over regulert byggegrense, fram til regulert formålsgrense.
- Byggegrense øst for dokken settes til 2,5 meter fra regulert kaipromenade (T3).
- Hensynssone kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området. Før reguleringsplanen legges fram for 2. gangs behandling skal reguleringsbestemmelser utformes med supplerende tekst som sikrer nødvendig bevaring av enkeltminner i hensynssonen.
- Adkomst vises til Reimsgate 20 (vest for boligen) og samtlige P-kjellere på plankartet
- Bestemmelsesområde for parkeringskjellere vises i eget utsnitt på plankartet

- *Før reguleringsplanen legges fram for 2. gangs behandling skal det foreligge nødvendig supplerende redegjørelse for kranene i området, samt nødvendig redegjørelse for etablering av småbåthavn.*

*Det bes om innspill på hvordan naturmangfoldet kan styrkes i uteområdene ved god sammensetning av beplantning, regnbed for fordrøyning osv.*

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

### **Høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget har vært på høring i perioden 20.03.20 til 14.05.2020. Det kom inn 14 høringsuttalelser/merknader inkludert 1 innsigelse (jf. vedlegg 4). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under rådmannens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 5.

Behov for ny begrenset høring ble utløst av ny kunnskap om geotekniske utfordringer ved forberedende prosjektering av første utbyggingstrinn (øst for dokka). I tillegg ble problemstillingen knyttet til mulige krigsetterlatenskaper aktualisert i forbindelse med planarbeid ved Nedre Frednes, som også pekte på området ved PMV som potensielt nedslagsområde. Planforslaget har derfor vært på ny høring. Kommunen mottok 6 høringsuttalelser (jf. vedlegg 6), som er oppsummert og vurdert i vedlegg 7.

#### *Innsigelse fra regional kulturminnemyndighet*

Fylkeskommunen fremmet innsigelse til planforslaget på høring. Dette fordi planforslaget ikke ivare tok nasjonale kulturminneinteresser tilstrekkelig. Innsigelsen kunne frafalles om traverskrana ble bevart og bestemmelsene om bevaring ble mer konkretisert.

Det har vært gjennomført en rekke arbeidsmøter mellom fylkeskommunen, forslagsstiller og kommuneadministrasjonen for å løse innsigelsen, og fylkeskommunen har signalisert at innsigelsen kan trekkes under forutsetning om at planforslaget som det nå foreligger i bearbeidet versjon med hensyn til ivaretagelse av kulturminneinteresser vedtas. Hovedgrepet er å sikre at traverskrana og en rekke enkeltelementer bevares. I tillegg er bestemmelsene i forhold til tilpasning og tydelig formidling av industrihistorien i området er bearbeidet.

#### *Geoteknikk*

Forslagsstiller fikk utarbeidet en ny geoteknisk rapport. Rapporten fra GrunnTeknikk as, datert 04.02.22, konkluderer med behov for en ny faresone og erosjonssikring for at områdestabiliteten skal være tilfredsstillende. Erosjonssikringen kan skje i form av utfylling i elva og strekker seg også inn i planområdet mot øst (utenfor Norrøna). Anbefalingene fra geoteknisk rapport er nå tatt inn i bestemmelser, og det er lagt inn hensynsone (ras- og skredfare) på områdene øst for dokka.

#### *Krigsetterlatenskaper*

Kommunen iverksatte undersøkelser for å avklare om krigsetterlatenskaper var en reell tematikk innenfor planområdet Nedre Frednes (PlanID 391), og eventuell vurdering av potensiell fare. Rapporten til ADEDE, datert 13.08.21, omfatter også kunnskap om området ved Porsgrunn mekaniske verksted (PMV). Forslagsstiller har i tillegg laget et notat og vurdert risiko for forekomst av udetonerte eksplosiver fra 2. verdenskrig innenfor planområdet til PMV, som antyder at det i sørvestre del av planområdet bør vurderes krav om supplerende undersøkelser. Basert på ADEDEs fagrapport, og understøttet av utbyggers notat, kan kommunen ikke utelukke at det fortsatt foreligger en potensiell fare for krigsetterlatenskaper innenfor planområdet. Med bakgrunn i den nye kunnskapen og innkomne merknader under den begrensede høringen ble det utarbeidet tilleggsdokumentasjon med en ROS-analyse som omfattet krigsetterlatenskaper. Plankartet er justert med ny hensynsone med tilhørende bestemmelser.

### **Endringer i planforslaget etter høring**

Det ble gjort endringer som oppfølging av vedtak ved 1. gangsbehandling. Med bakgrunn i ny kunnskap, innkomne merknader og dialog med fylkeskommunen og forslagsstiller foreslår rådmannen endringer i plankart og planbestemmelser etter høring og offentlig ettersyn, som det fremgår av saksframlegget og vedlegg. Oversikt over endringer i plankart og bestemmelser følger av vedlegg 30.

## Rådmannens vurdering

Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for bærekraftig byutvikling gjennom transformasjon fra industri til kombinerte formål i et sentrumsnært område. Bevaringshensynet med historiske elementer og kvaliteter som integreres i prosjektet, som allment tilgjengelige torg, elvepromenade, og nye gangbruer over dokka, vil bidra til å gjøre området unikt og attraktivt.

### Bokvalitet

PMV utgjør et viktig industrielt kulturmiljø som vil prege området også i fremtiden, både gjennom synliggjøring og bruk. Bevaring av kraner, eldre bygninger og enkeltelementer vil skape et helt unikt og attraktivt område. Transformasjonen til en kombinert bruk kan etter rådmannens vurdering skape nye kvaliteter og aktiviteter i området, både for dagens og nye beboere. Boligene vil få en attraktiv plassering i byen med utsikt mot elva og gode solforhold. Leke- og utearealer i området vil sammen med torg, promenaden og dokka tilrettelegge for nye arealer for opphold, lek og samvær.

### Landskapsvirkning

Planforslaget vil endre landskapsbildet med tanke på økte høyder og ny bebyggelse, jf. vedlegg 16. Dette vurderes som positivt da ny sentrumsnær bebyggelse vil føye seg naturlig inn i landskapet sett fra elva. For den vestre delen av området, vil bakenforliggende bevaringsverdig boligområde påvirkes av økte bygningshøyder, men forslaget etterstreber en tilpasning i form av nedtrapping.

Etter rådmannens vurdering fremstår kranene og den gamle teglbebyggelsen som en vesentlig del av landskapsbildet. Temarapport for landskap (vedlegg 22) peker også på at kranene, og utrustningskranen i særdeleshet, framstår som høyreiste og karakteristiske landemerker. Temarapport for landskap oppsummerer at det av hensyn til kulturverninteresser og områdekarakter er av stor betydning at eldre verkstedbebyggelse bevares og eksponeres. Rådmannen ser det som positivt at den gamle verkstedbygningen (KF1) og rørleggerverkstedet (KF3), med sine karakteristiske teglfasader med originale støpejernvinduer, bevares i planforslaget. Rådmannen er også positiv til konseptet med at den planlagte utbyggingen får oppbrutt bygningsstruktur som åpner seg mot elveløpet.

### Kulturminner

Planforslaget bevarer dokken og deler av de gamle verkstedbygningene i tegl vest for dokken, samt 2 av kranene i tilknytning til dokken. Det nye hovedgrepet som er gjort etter høring er å sikre at traverskranen og en rekke enkeltelementer bevares, og det er laget entydige bestemmelser som skal sikre tilpasning og tydelig formidling av industrihistorien i området. I høringsforslaget lå også 25-tonns kranen inne. Denne er nå «byttet ut» med traverskranen. Rådmannen vurderer at dette er et bedre plangrep. Traverskranen har større verneverdi jf. innsigelsen, og gir mindre skyggevirksomhet på boligene i område KF4 sammenliknet med 25 tonns kranen. Det er avklart med kulturminnemyndigheten at 25-tonnskranen kan fjernes under forutsetning om at traverskranen bevares.

Når det gjelder den store utrustningskranen har denne en verdi som et landemerke/utsiktstårn, men også for aktiv bruk da den har lokaler i sokkelen hvor aktiviteter som atelier, kafe, mm kan etablere seg. I planforslaget er kranen i sin helhet foreslått revet.

### Bevaring av kraner inkl. økonomiske konsekvenser

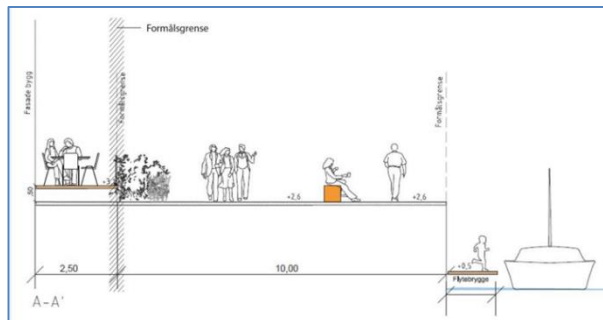
Ved 1.gangsbehandling var kunnskapsgrunnlaget mangelfullt med tanke på økonomiske og tekniske konsekvenser ved ivaretagelse av kranene. Dette fremgår av saksframlegget jf. vedlegg 16. I høringsforslaget er 8-tonns og 25-tonns kranen bevart, mens utrustningskranen og traverskranen er foreslått revet. For at innsigelsen fra kulturminnemyndigheten kan frafalles må 8-tonnskranen og traverskranen bevares, slik rådmannen innstiller på. Ved 1.gangsbehandling ba UMB om



supplerende redegjørelse for kranene i området. Disse følger som vedlegg 8 og 9. I vedlegg 9 foreligger det et prisestimat for konservering og vedlikehold/ettersyn for de to kranene som må bevares for at innsigelsen skal frafalles. Prisoverslaget fra sept. 2020, som forslagsstiller har fått utarbeidet, antyder en engangskostnad på 3,75 mill. kr og en årlig kostnad på ca. 45.000 kr for ettersyn av de 2 kranene samlet. Rådmannen vurderer at kostnader for istandsetting, forvaltning og vedlikehold av kranene er moderate sett opp mot antallet boenheter planforslaget legger til rette for. Ifølge kulturminnemyndigheten er det også mulig for private eiere å søke økonomisk støtte fra bl.a. Kulturminnefondet til bevaring av kraner og elementer i NB!-områder. Forslagsstiller er orientert om denne muligheten.

### *Elvepromenade*

Jf. vedtaket i UMB ved 1.gangsbehandling legger planforslaget nå til rette for en elvepromenade med bredde på 10 meter hvorav 2 meter mot byggeområde kan være buffersone med vegetasjon. Terrasser og balkonger kan anlegges helt til formålsgrensen mot elvepromenade for all ny bebyggelse. Foreslått elvepromenade sikrer intensjonen om en sammenhengende forbindelse langs elva, se utsnitt.



### *Dokken*

Planforslaget legger til rette for at tørrdokken skal åpnes mot elva og tilrettelegges for allmennhetens ferdsel og opphold gjennom en kaipromenade. Det skal bygges gangbroer over dokken, og området skal opparbeides med flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon. Dokken ligger delvis skjermet og har gode solforhold på ettermiddagen. Promenaden langs dokken tilrettelegges med 7 meters bredde. Ytterligere 3 meter skal tilrettelegges for allmennheten i form av en flytebrygge på østsiden av dokken. Åpning av dokk og tilrettelegging langs denne med nye rekreasjonsområder er gode byutviklingsgrep som rådmannen mener kan bidra til å skape synergieffekt og være positivt for transformasjonen og tilgjengeliggjøring av industriområdet.

### *Småbåthavn*

Ved 1.gangsbehandling ba UMB om nødvendig redegjørelse for etablering av småbåthavn. Forslagsstiller har utarbeidet et notat etter høring, se vedlegg 10. Etablering av småbåthavn er mulig ved gjennomføring av avbøtende tiltak. Kystverket har signalisert at deler av foreslått flytebrygge i sør stikker for langt ut i leden. Rådmannen viser til at søknad om småbåthavn etter plan- og bygningsloven forutsetter tillatelse etter havne- og farvannsloven. Utfordringer knyttet til farled, strømningsforhold i elva m.m. vil dermed avklares ved søknad. Etablering av småbåthavn kan bidra til å gjøre området attraktivt mht. bomiljø og det å ferdes langs elva. Rådmannen vurderer det som positivt at planforslaget legger til rette for merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten utenfor kaifront i nordøstre del av område SB1 (vest for dokka).

### *Mobilitet - adkomst*

Planforslaget har fordelt adkomst på 3 ulike avkjørsler fra Drangedalsvegen. I tillegg er det lagt til rette for etablering av nye forbindelser for gående i planområdet, bl.a. mellom elvepromenaden og bakenforliggende arealer (Reimsgate). Det er planlagt to nye gangbroer over dokken, som vil reetablere det historiske gateløpet i gamle Vestregate (nå Porselensvegen og Reimsgate). Det er også busstilbud innenfor gangavstand (metrolinje). Rådmannen vurderer mobiliteten til og fra området som tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

### *Adkomst til eksisterende boligeiendommer i Reimsgate 17 og 19*

Ved 1.gangsbehandling manglet planforslaget adkomst fra Reimsgate for eksisterende boligeiendommer i Reimsgate 17 og 19. Adkomst er nå sikret fra Reimsgate 19.

### *Adkomst til eksisterende boligeiendommer i Brønlundsgate*

Rådmannen foreslår at adkomst til boligene i BS2 og BS3 fra den kommunale gata Brønlundsgate beholdes.

### *Støy*



Støy ivaretas i planforslaget gjennom bestemmelser med krav om at planlagt utbygging skal gjennomføres i henhold til gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442).

#### *Barn og unges interesser*

Det er regulert inn områder til uteopphold og lek samt parkområder og nærlekeplass sentralt i området. Det er et generelt behov for lekeplasser for alle aldersgrupper i denne bydelen. Det anses derfor som positivt at parkområdene og nærlekeplassen skal være allment tilgjengelig. Rådmannen viser til de rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og viktigheten av å sikre gode vilkår for barn og unge ved arealplanlegging. Med henvisning til retningslinjen og kommuneplanens arealdel foreslår rådmannen at bestemmelsen i høringsforslaget som åpner for at arealkravet kan fravikes, tas ut for å sikre minstekrav til arealstørrelse. For å heve kvaliteten på lekeområdene foreslås det at bestemmelser justeres og presiseres slik at minstekrav til innhold på lekeplassene kommer tydelig fram. Barn og unges interesser anses godt ivaretatt i planforslaget slik det nå foreligger.

#### *Trygg skoleveg og trafikksikkerhet*

Rådmannen vurderer at trygg skoleveg er ivaretatt i planforslaget slik det nå foreligger, herunder krav til utbedring og trafikksikring i Porselensvegen for å bedre forholdene for myke trafikanter.

#### *Parkering*

Planforslaget har etter høring tatt inn bestemmelser som sikrer tilstrekkelig parkering også for virksomheter jf. bestemmelse 1.6.1.8 i kommuneplanens arealdel.

#### *Trinnvis utbygging – rekkefølgekrav*

Planforslaget legger opp til en trinnvis utbygging, og stiller rekkefølgekrav om infrastruktur tilknyttet det enkelte byggetrinn. Planområdet er stort, og rådmannen vurderer det som hensiktsmessig å tillate etappevis utbygging.

#### *Krigsetterlatenskaper*

Rådmannen vurderer sannsynligheten for funn av krigsetterlatenskaper som stor og ønsker å redusere risikoen ved utbygging av området. Det er derfor foreslått en hensynssone over hele planområdet med tilhørende bestemmelse og rekkefølgekrav. Dette for å redusere risiko for liv og helse ved realisering av området.

#### *ROS-analyse*

ROS-analyse er supplert/oppdattert med nye vurderinger rundt krigsetterlatenskaper.

#### *Offentlig tilgjengelighet*

I høringsforslaget var områder tiltenkt allmenn tilgjengelighet, som elvepromenade, torg og park, benevnt *felles privat*. Dette er nå endret til *offentlig tilgjengelighet*. Rådmannen har fått utarbeidet en juridisk betraktning som underbygger denne endringen. Notatet er lagt ved, se vedlegg 28. Bruk av angivelsen *offentlig tilgjengelig* i plankart og bestemmelser sikrer allmennheten tilgang rent juridisk. Bruk av benevnelsen *felles privat* vil ikke holde juridisk om nåværende eller fremtidige eiere setter opp et gjerde og sperrer for allmenn tilgang til strandpromenade, dokk og torg innenfor NB!-området.

#### *Naturmangfold i uteområder:*

UMB ba om innspill i høringen hvordan naturmangfoldet kan styrkes i uteområdene ved god sammensetning av beplantning, regnbed for fordrøyning, osv. Det er ikke mottatt konkrete innspill på dette. Rådmannen vurderer det som viktig å styrke naturmangfoldet gjennom sammensetning av beplantning, og vil oppfordre utbygger til samarbeid med Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk. Porsgrunn kommune har startet et samarbeid med Norsk institutt for naturforskning (NINA) om å oppnå målsetninger for å ta vare på og legge til rette for pollinerende arter ved hjelp av pollinatorvennlige planter og blomsterenger på spesielt utvalgte steder.

#### *Miljømessige konsekvenser*

Følgende temaer har blitt vurdert til å ha særskilte miljømessige konsekvenser for kommunen:



Innledende undersøkelser har avdekket at det potensielt er grunnforurensning innenfor planområdet. I forbindelse med utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.



Det er påvist sterkt forurensede sedimenter på elvebunn både innenfor og utenfor reguleringsgrensen i nedre delen av Porsgrunnelva. Tiltak i elva kan ha en negativ konsekvens for eksisterende plante- og dyreliv, dersom inngrep i elva ikke gjøres etter faglige råd. På sikt kan en eventuell tildekking i forbindelse med geotekniske tiltak føre til en positiv konsekvens på lenger sikt, ved at spredning av miljøgifter reduseres og at det reetablerte naturmiljøet vil oppnå en vesentlig forbedret tilstand.



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder.

#### *Økonomiske konsekvenser av planforslaget*

På nåværende tidspunkt er intensjonen at hele planområdet skal være i privat eie. Dette betyr at kommunen ikke skal overta eierskap, drift eller vedlikehold av de allment tilgjengelige områdene innenfor planområdet. Siden alt skal være i privat eie (og driftes i privat regi) er det derfor heller ikke utarbeidet utkast til utbyggingsavtale.

#### **Konklusjon**

Planforslaget legger til rette for en etterlengtet og positiv transformasjon av Porsgrunn mekaniske verksted hvor ca. 250 nye boliger, tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning skal etableres i de kommende årene. Planforslaget sikrer samtidig bevaring av viktig industrihistorie for Porsgrunn, som er godt tilrettelagt for allmennheten og fremtidige beboere i planområdet. Rådmannen er tilfreds med at planforslaget endelig kan legges frem for sluttbehandling, og anbefaler at planforslaget vedtas som det fremgår av innstillingen.