Vestre Brygge Eiendom AS

Byutvikling
PMV

Notat til reguleringsplan med KU, Porsgrunn Mekaniske Verksted.
Dato: 04.12.2019

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	TILTAKET	4
3	METODE	4
4	VURDERING	4
5	OPPSUMMERING	14

1 Bakgrunn

Figur 1 – Flyfoto med avgrensing av planområdet. Porsgrunn Næringspark ligger sørvest for PMV. Norrøna- og PP-området er tilstøtende naboer i nordøst.

Vurdering av tema «Byutvikling» for PMV er utarbeidet i samsvar med fastsatt planprogram, datert 22.01.15, vedtatt av Utvalg for plan og kommunalteknikk, sak 10/2015.
Planområdet, som har utstrekning ca. 65 daa ligger på Vestsida, like vest for bysenteret.
I tillegg til selve verkstedtomta, som har utstrekning ca. 35daa, omfatter også planområdet eksisterende boligeiendommer, tilstøtende veigrunn og areal i elveløpet.
I det vedtatte planprogrammet er det nedfelt følgende krav til vurderingen:

> *Det skal beskrives og vurderes hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for Porsgrunn som by og for Vestsidas videre utvikling. Arealformål vurderes i forhold til planområdets tomtekvaliteter. Områdets potensial for næringsvirksomhet skal vurderes i forhold til dagens marked. Arkitekturens hoveduttrykk vurderes i forhold til eksisterende bebyggelse langs sjøkanten i sentrum. Sol- og skyggediagrammer skal vise tiltakets konsekvenser for solforholdene inne på området og for tilliggende arealer.*
>
> *Videre vurderes:*
> - *Opplevelseskvaliteter knyttet til sjøutsikt*
> - *Positive effekter for byliv, rekreasjon og friluftsliv og hvilke kvaliteter prosjektet tilfører byen skal drøftes*
> - *Byform og bebyggelsesstruktur*
> - *Estetikk og byggeskikk*
> - *Møteplasser*

Det vises også til foreliggende temanotater for «transport» og «landskap», som i noen grad overlapper tematisk med vurderingen av tema «byutvikling».

2 Tiltaket

Det planlagte tiltaket - utbyggingsalternativet - legger opp til en transformasjon hvor det tidligere verkstedområdet utvikles til et sentrumsnært boligkvarter. Det tas samtidig sikte på at eksisterende verkstedbebyggelse sentralt i området skal bevares, og nyttes til næringsformål. Planforslaget viser et utbyggingspotensial på ca. 250 leiligheter og ca. 2.000m2 næringsareal. Det planlegges å åpne tørrdokka, slik at den danner en sammenheng med elveløpet - og et vannspeil som skyter inn i PMV-området. Utbyggingen av PMV-området vil foregå trinnvis – og strekke seg over flere år.

3 Metode

Grunnlaget for vurdering av tema byutvikling er foreliggende kommuneplan, kartverk, fotografier, befaringer og registreringer som er gjort i- og omkring planområdet. Vurdering av verdi, omfang og konsekvens er gjort med utgangspunkt i metode gitt i SVV håndbok for konsekvensanalyse V712.

4 Vurdering

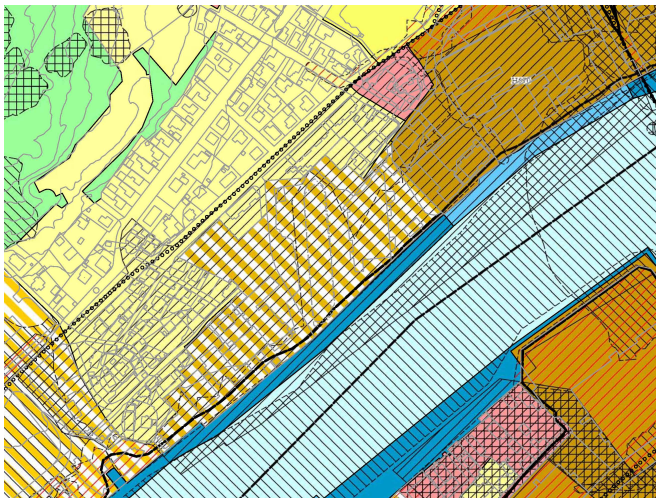
4.1 Arealbruk i PMV-området

4.1.1. Dagens arealbruk, PMV

Etter at verkstedsvirksomheten ble avviklet i 2002 har aktiviteten i PMV-området vært begrenset. Pr. februar 2019 er situasjonen følgende:

- En betydelig del av bygningsmassen står ubenyttet
- Del av bygningsmassen leies ut til lager-/næringsvirksomhet, atelier for kunstnere, MC-klubb
- Skip ligger i opplag ved kaia

I kommuneplanen er sentrumsområdet i Porsgrunn avsluttet ved Norrøna fabrikker, altså ved PMVs nordøstre grense. PMV-området er i kommuneplanen disponert som byggeområde for «kombinert formål, bolig/næring». «Næring» omfatter industri-/håndverks-/lagervirksomhet, i tillegg til kontor, hotell og bevertning. Forretning og tjenesteyting er ikke omfattet av dette reguleringsformålet. Med unntak av bolig-/næringsområdet «Slippen» i vest, viser kommuneplanen arealbruk «eksisterende boligområder» i landområdene som omgir PMV. Kommuneplanen viser at avgrensing av skipsleden går nokså tett inntil kaikanten på PMV. Langs kaikant er elvearealet disponert til småbåthavn.



Figur 2 – Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

4.1.2 Behov for nye næringsarealer

Bysenteret i Porsgrunn er for tiden preget av at nærings- og forretningslokaler står ubenyttet. I andre områder i Porsgrunn – bl.a. på Herøya - er det også god tilgang på arealer/lokaler for etablering (og samlokalisering) av ny næringsvirksomhet. Det vurderes som en riktig/gunstig arealbruk at PMV-området i stor grad planlegges nyttet til boliger, slik at beboere i dette sentrumsnære området kan bidra til en vitalisering av den allerede etablerte forretnings- og næringsvirksomheten i byen.

4.1.3 Egnethet som boligområde

Verksted- og Kontorbygget sentralt i PMV-området skal bevares – bl.a. av hensyn til verneinteresser. Verkstedhallene har dimensjoner/proporsjoner som i utgangspunktet vil være krevende å tilpasse til boligformål. Vernehensyn vil vanskeliggjøre nødvendige fasadeendringer og etablering av uteplasser for boliger. Det bør derfor tas sikte på at Verksted- og Kontorbygget ikke nyttes til boligformål. Vurderinger som er gjort av teknisk standard konkluderer med at den nåværende bygningsmassen ved PMV generelt er lite egnet for ny bruk / ombygging til boligformål.
Med nærhet til etablerte boligområder, sentrumsområdet og elveløpet har PMV-området i seg selv beliggenhet og kvaliteter som gjør området meget attraktivt for bygging av boliger, slik kommuneplanen åpner for. Bevaring av verkstedbygg og -konstruksjoner er i tillegg en viktig faktor mht. å beholde områdets «historiske karakter og attraksjonskraft».

Figur 3 – Deler av eksisterende bygningsmasse og konstruksjoner skal bevares. Med dette vil området beholde en særegen karakter - og en lesbar historie.

4.1.4 Effekter for byliv

Utbyggingsalternativet for PMV viser hovedsakelig et nytt, sentrumsnært boligkvarter. Beboere i PMV-området vil bidra til en tiltrengt vitalisering av nåværende virksomhet på Vestsida / i bysenteret (jf. pkt. 4.1.2). Vesentlig etablering av publikumstilbud/forretninger i PMV-området vurderes å medføre en «negativ utvanning» av det etablerte tilbudet i byen. Når boligutbyggingen i PMV-området er gjennomført kan driftsgrunnlag for bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet vurderes. Fortsatt drift og eksponering av kunstnerisk virksomhet kan være et positivt innslag også for det fremtidige PMV. Utbyggingsalternativet åpner for at publikumsrettet virksomhet kan samles/opprettholdes i Verksted- og Kontorbygget, sentralt på PMV.
Tilretteleggingen av nye, allment tilgjengelige gangforbindelser – og attraksjonene som etableres langs disse – vurderes å være positiv for «bylivet» (jf. fig.4).

4.2 Opplevelseskvaliteter, sjøutsikt, rekreasjon og friluftsliv

4.2.1 Dagens situasjon

PMV-området ligger med nesten 400m kaifront mot elva. Området er i dag delvis avstengt – og er ikke tilrettelagt for allmenn tilgjengelighet. Tørrdokka danner en barriere som bryter den ellers kontinuerlige kaifronten. Dokka «punkterer» også den historiske gateaksen Vestre gate - Porselensvegen - Reims gate.

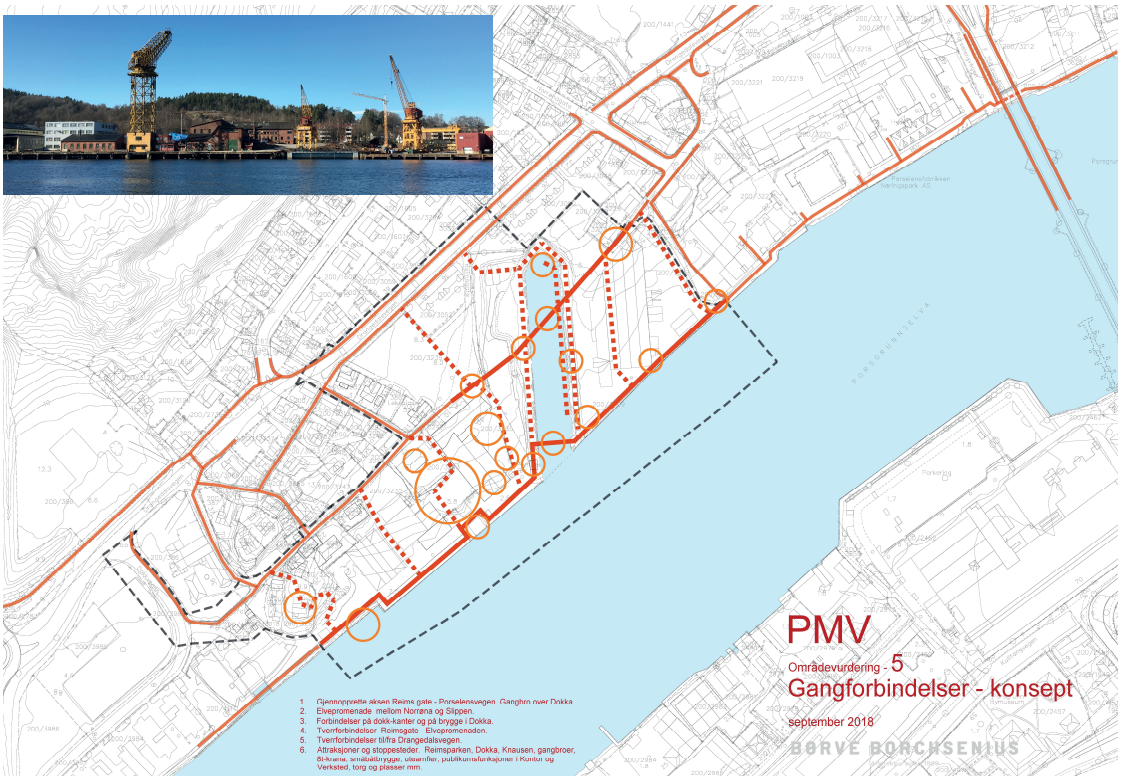
4.2.2 Utbyggingsalternativet

Utbyggingsalternativet viser følgende «hovedgrep»:

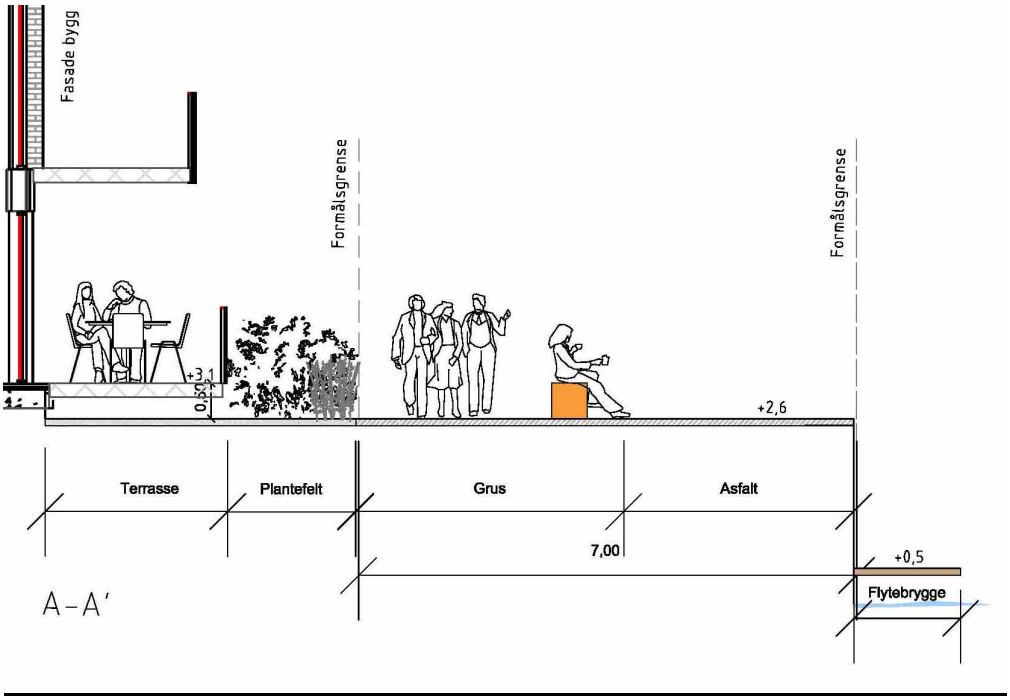
- Det åpnes for allmenn tilgjengelighet til elvebredden / kaifronten, slik at det oppstår en kontinuerlig forbindelse fra PP/Norrøna – gjennom PMV, med gangbro over sydende av Dokka – og videre forbi Slippen / Porsgrunn Næringspark. Med dette etableres en sammenhengende «elvepromenade» mellom Porsgrunnsbrua og Kulltangenbrua.
- Aksen Porselensv. – Reims gt. reetableres, også dette med gangbro over Dokka.
- Dokka åpnes, og blir en del av elveløpet. Dokk-kanten åpnes for allmenn ferdsel.
- Det etableres allment tilgjengelige plass- og parkrom langs de nye gangaksene.
- Det etableres tverrforbindelser mellom kai-/elvepromenade og gateaksen innenfor.

4.2.3 Attraksjoner

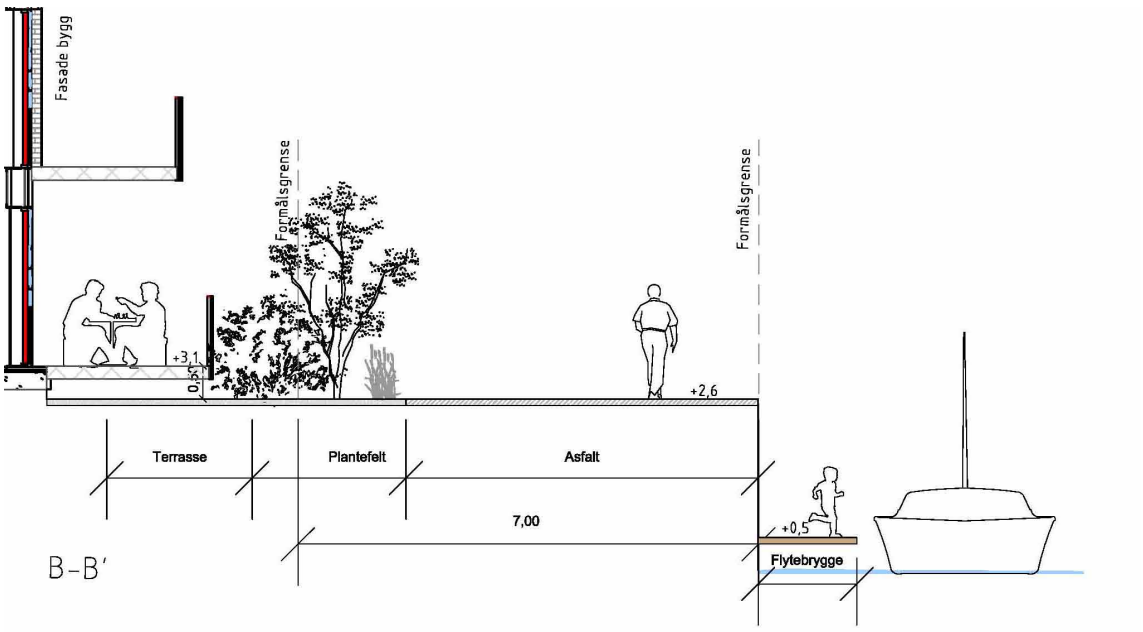
Den bedrete allmenne tilgangen og nærheten til elvebredden, og mangfoldet av mulige veivalg som vil følge av utbyggingen, vurderes i seg selv å være en attraksjon. Det samme gjelder nærheten til karakteristiske verkstedbygninger, kraner og konstruksjoner som blir stående i området. Planlagte gangbroer, parkrom, plasser og andre «møteplasser» langs de nye gangaksene vil styrke den positive effekten av tiltaket ytterligere. Utbyggingsalternativet vurderes å ha svært positive konsekvenser for allmenne opplevelseskvaliteter, sjøutsikt, rekreasjon og friluftsliv.



Figur 4 – Nye gangakser gjennom PMV. Tverrforbindelser (stiplet). Attraksjoner (sirkler). Innfelt foto viser dagens situasjon.



Figur 5 – Utbyggingsalternativet. Typisk snitt, elvepromenade



Figur 6 – Utbyggingsalternativet.Typisk snitt, elvepromenade

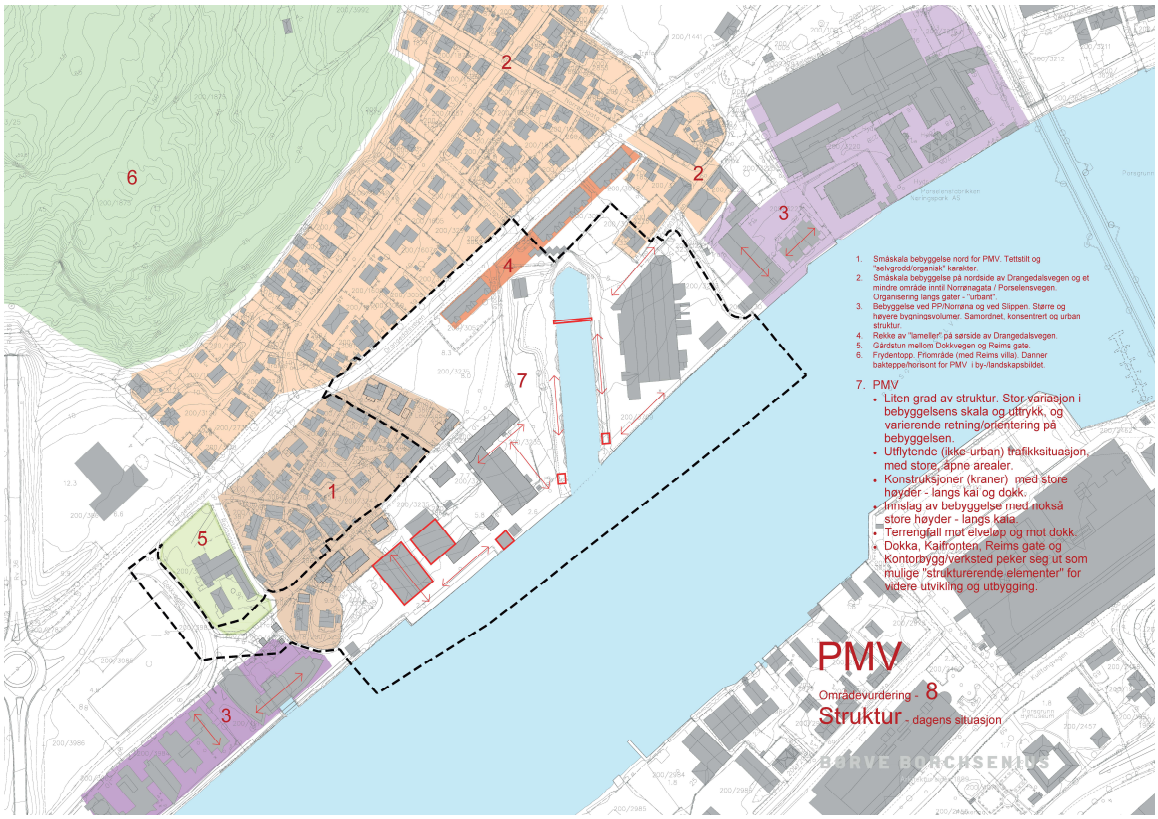
4.2.4 Nødvendige hensyn
Det bør ifm. utforming av reguleringsplan og utbyggingsavtaler gjøres nærmere avklaring av bl.a. krav til opparbeiding/løsninger i allment tilgjengelige arealer, og krav til rekkefølge / ferdigstillelse.

4.2.5 Siktforhold/sjøutsikt
Det er redegjort nærmere for siktforhold/utsikt for boliger/nabolag i temanotat «Landskap».

4.3 Byform og bebyggelsesstruktur

4.3.1 Dagens situasjon omkring PMV
PMV er omgitt av ulike typer områder/strukturer:

1. Brønlundsgate, Tuftekåsvegen, Reimsgate - Småskala bebyggelse i selvgrodd / organisk struktur.
2. Langgata, Norrønagata, Drangedalsvegen. Småskala bebyggelse i ordnet struktur langs gater.
3. PP, Norrøna, Slippen og Porsgrunn Næringspark. Større bygningsstrukturer med samordnet plassering/organisering. Lengderetning på bygg vekselvis mot og langs elveløpet.
4. Drangedalsvegen. Lamellbebyggelse langs gate.
5. Reims gate vest. Gårdstun.
6. Frydentopp. Naturområde.



Figur 7 – områdeinndeling omkring PMV

4.3.2 Dagens situasjon i PMV-området

- Skipsbyggeriet øst i området ligger med lengderetning parallelt med Dokka. Nordre vegg bidrar til å definere gateløpet i Porselensvegen.
- Bebyggelsen vest for Dokka er strukturert langs/mot elveløpet. Kontorbygget og Reims villa bidrar til å definere gateløpet i Reims gate.
- Dokka framstår som et stort hulrom, som bryter den ellers sammenhengende kaikanten Dokka bryter også den historiske gateaksen Porselensvegen / Reimsgate.
- De åpne, ubebygde flatene som i stor grad preger verkstedområdet gjør at PMV framstår med et utflytende og lite urbant preg i bybildet.

Figur 8 – Ubebygd flate mellom Drangedalsvegen og Kontorbygget.

Figur 9 – Ubebygd flate nordøst for Dokka.

Figur 10 – Hulrommet i Dokka.

4.3.3 Strukturerende elementer, utbyggingsalternativet

Utbygging er planlagt med tilpasning til følgende «strukturerende elementer»:

1. Re-etablering av sammenhengende kaipromenade (gangbro1 over dokk)
2. Re-etablering av gateløpet Vestre gate – Reims gate (gangbro 2 over dokk)
3. Ny kjøreadkomst fra Drangedalsvegen – sentralt i PMV-området.
4. Dokka åpnes, og danner vannspeil sammen med elveløpet. Promenade på dokk-kanten. Lavtliggende brygge på solsiden i Dokka.

4.3.4 Bebyggelsesstruktur, utbyggingsalternativet

1. Nytt boligkvartal i øst - med avgrensing tilpasset mot gate, dokk, kai og Norrøna. Oppbrutt bebyggelsesstruktur gir gløtt og forbindelser mellom elveløp/kaikant, gårdsrom og bakenforliggende arealer. Nybygg på nordside av Porselensvegen danner sammen med kvartalet en «portal» til PMV-området.
2. Dokkhusene. Danner sammen med kvartalet i øst en innramming omkring vannspeil i Dokka – og bidrar samtidig til å definere gateløpet som passerer på tvers.
3. Lamellhusene i vest. Gir gløtt og kontakt mellom elva og bakenforliggende areal. Rammer inn uterommet foran Reims Villa. Definerer gateløpet i Reims gate. Danner «portal» mot kaia og parkrommet lengst vest i PMV-området.
4. Småhusene ved Drangedalsvegen. Harmonerer med skala og struktur på den eksisterende arbeiderbolig-bebyggelsen i tilstøtende område i vest.

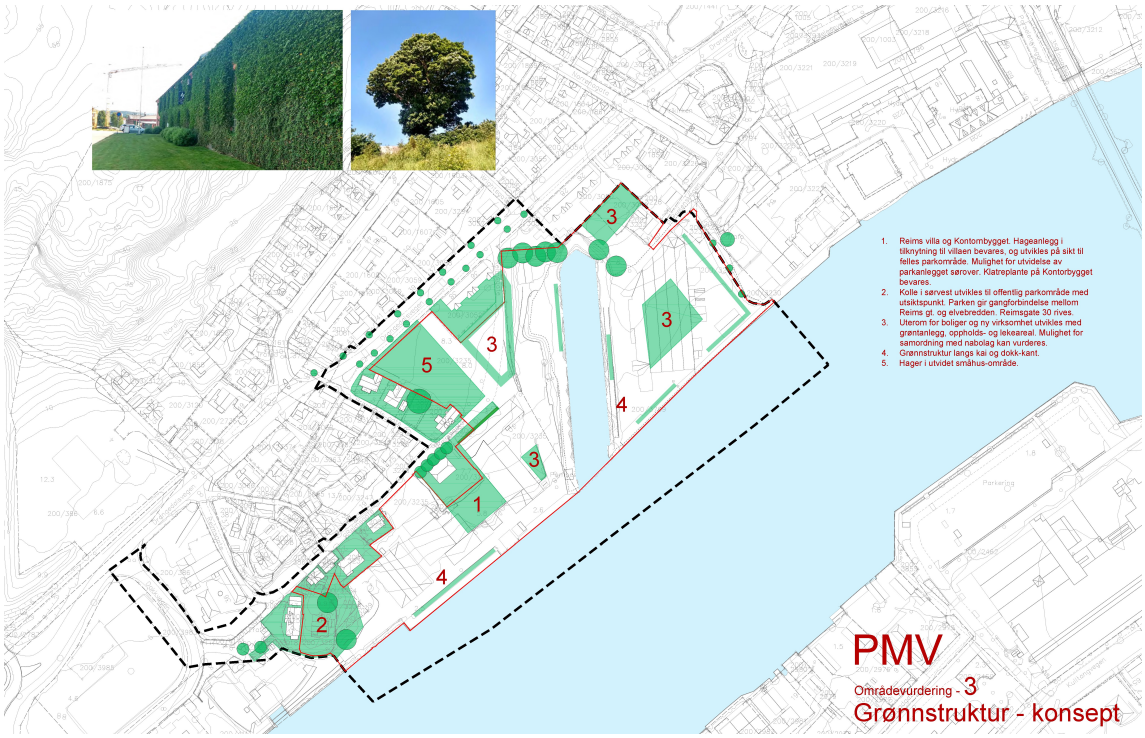
Figur 11– Bebyggelsesstruktur, utbyggingsalternativet

4.3.5 Grønnstruktur, utbyggingsalternativet

Utforming av ny bebyggelsesstruktur og utforming av uterom og grønnstruktur i PMV-området «går hånd i hånd» med hverandre. PMV-området har i dag noen få attraktive innslag av grønnstruktur, som det tas sikte på å bevare. «Det grønne grepet» i utbyggingsalternativet er følgende:

1. Framtidig parkrom mellom elva og Reims villa (Villaen er i privat eie).
2. Park/naturområde med utsiktspunkt, lengst vest i området.
3. Ny grønnstruktur i/omkring gårdsrom og plasser
4. Grønnstruktur langs gate- / gangakser
5. Utvidelse av småhusområde med hager

Planlagt opprusting av grønnstruktur vil ha en positiv konsekvens for opplevelsen av PMV – sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 12– Grønnstruktur, utbyggingsalternativet

4.4 Estetikk og byggeskikk

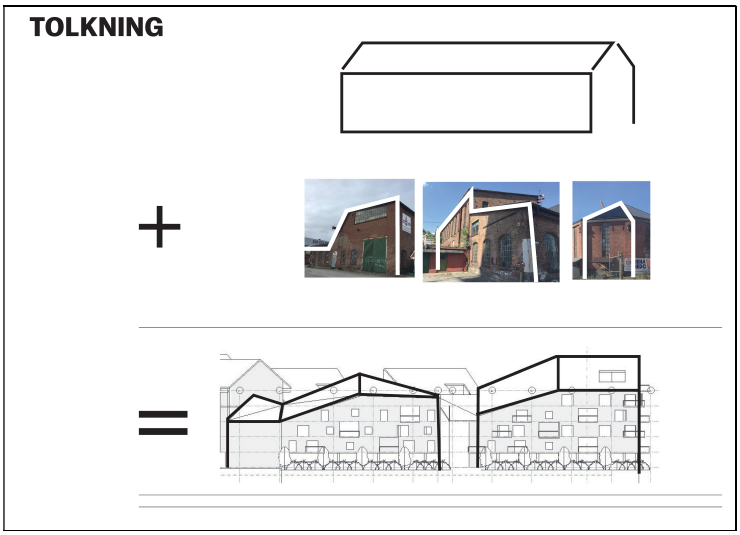
4.4.1 Dagens situasjon i Porsgrunn

Byer flest kjennetegnes nettopp ved variasjon i bygningers/bygningsmiljøers arkitektoniske utrykk - og ved variasjon i bygningenes størrelser/byggehøyder og struktur. Porsgrunn er ikke noe unntak i så måte. Langs elveløpet kan det observeres bygninger som varierer mellom 1 og 12 etg. høyde (industribebyggelsen på Herøya ikke medregnet). Det er også et stort spenn i volum/areal, når man sammenligner de minste småhusene med storskala-bebyggelsen som f.eks. kjøpesenteret Down Town representerer. Det lar seg heller ikke gjøre å finne noen åpenbar fellesnevner for formspråk, materialbruk eller fargesetting for bebyggelsen langs elva.

4.4.2 Arkitektonisk grep – PMV øst

Det kan finnes flere gode løsninger for utforming av ny bebyggelse på PMV. Vurdering av hva som er godt vil også i noen grad avhenge av «øyet som ser». I det foreliggende utkastet er det konkludert med at følgende hensyn / parametre er de viktigste for formgiving:

1. Bevaring og eksponering av opprinnelig verkstedbebyggelse og konstruksjoner
2. Nybygg gis formuttrykk og materialbruk som speiler PMVs «iboende karakter»
3. Nybygg skal fremstå med et moderne arkitektonisk uttrykk
4. Området skal gis en effektiv arealbruk
5. Bokvalitet – Gjennomlys, utsikt til vann, skille offentlig /halvprivat / privat uterom.



Figur 13– «Tolkning». Formspråk for nybygg skapes med utgangspunkt i eksisterende former på PMV.

Figur 14 – Utbyggingsalternativet - illustrasjon av Dokk-området

4.4.2 Arkitektonisk grep – PMV vest

Hensyn som er lagt til grunn for utforming av bebyggelsen i PMV vest er de samme som i øst. Med bakgrunn i bl.a. terrengform/tomtesituasjon, behov for åpninger/gløtt mot elva og formspråket på eksisterende bebyggelse i denne delen av verkstedområdet, er det valgt en «trappet lamellbebyggelse» som formsvar i PMV vest. Gjennom videre arbeid med volumbearbeiding, fasadeutforming, material- og fargebruk etc. vurderes det at de nye bygningene vil få et uttrykk som harmonerer godt med stedet og omgivelsene – og som ivaretar verneinteressene knyttet til området.

Figur 15 – Utbyggingsalternativet. Volumstudie PMV vest.

4.4 Volumstudie + Sol/skygge

Sol-/skygge-dokumentasjon følger vedlagt til konsekvensutredningen. Studien vurderes å dokumentere tilfredsstillende solforhold innbyrdes mellom bygg og mot nabolag – og mot uterom som skal nyttes til lek og opphold. I videre arbeid kan fortsatt optimalisering av takformer og byggehøyder vurderes.

Figur 16 – Utdrag fra sol-/skyggestudie for ubyggingsalternativet.

4.5 Trinnvis utvikling

Antallet planlagte boliger tilsier at utbygging og transformasjon i PMV-området vil foregå over en periode på flere år. Det tas sikte på oppstart av utbygging i østre del av PMV. På denne måten vil nybygg bli umiddelbart tilknyttet bysenteret - og anleggsområdet vil bevege seg gradvis vestover. En slik utbyggingsrekkefølge vurderes å medføre minst sjenanse og ulemper for beboere og virksomhet i og inntil PMV-området.
Av hensyn til kvaliteten på nytt bomiljø og av hensyn til allmenhetens interesser er det positivt om allment tilgjengelige veier, gangforbindelser og gangbroer, parkrom, plasser, brygger etc. kan ferdigstilles/gjøres tilgjengelige tidlig. Samtidig må praktiske og økonomiske hensyn til utbygging ivaretas. Føringer for ferdigstillelse av disse områdene - samt fremtidig eierskap og driftsansvar – må avklares, og forankres i reguleringsplan / utbyggingsavtale.

5 Oppsummering

Sammenlignet med dagens situasjon vurderes den planlagte utbyggingen ved PMV å ha store positive konsekvenser for utviklingen av Vestsida og Porsgrunn by:

- Et tidligere ikke-urbant, ikke-tilgjengelig og nedslitt område transformeres til å bli en opprustet og integrert del av bystrukturen
- Et relativt stort antall nye boliger - med høy bokvalitet - vil bidra til vitalisering av både Vestsida og bysenteret.
- Bruk, bevaring og eksponering av deler av den gamle verkstedbebyggelsen sikrer at PMV som et viktig kapittel i byens historie blir ivaretatt og synliggjort. Den gamle bebyggelsen gir samtidig en særegen karakter og attraksjonskraft til det nye boligkvarteret.
- Nye gangbroer, vannspeil og brygge i Dokka, parkrom og grønnstruktur, torgdannelser og andre «møteplasser og attraksjoner» vil ha positive konsekvenser for allmenne opplevelseskvaliteter, sjøutsikt, rekreasjon og friluftsliv.

Utbyggingen ved PMV vil foregå over et lengre tidsrom. Anleggsarbeider kan medføre sjenanse og ulempe for beboere og virksomhet i/omkring PMV-området. Det må i videre arbeid fokuseres på å begrense disse utfordringene.
Viktige hensyn knyttet til planlagt utbygging og arealbruk i PMV-området må forankres på en tydelig måte i reguleringsplan og utbyggingsavtale. Byggetrinn som ligger langt unna i tid vil erfaringsmessig få behov for tilpasninger som ikke kan forutses. Det bør derfor også arbeides for at reguleringsplan og utbyggingsavtale ivaretar fleksibilitet / et rimelig handlingsrom, der det kan ligge til rette for dette.

Børve Borchsenius Arkitekter AS
4. desember 2019