



PORSGRUNN KOMMUNE

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted (PlanID 148)

Mottatte merknader høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring i tiden 20.03.20 - 14.05.20. Fylkeskommunen ba om utsatt høringsfrist, og fikk innvilget dette til ny frist 08.06.20. I løpet av høringen er det kommet inn 14 høringsuttalelser, fra offentlige og private høringsinstanser. Hovedinnholdet i høringsuttalelsene er forsøkt oppsummert i teksten under med rådmannens kommentarer, og i tillegg forslagsstillers kommentarer der det har vært behov:

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune (06.04.2020, sist mottatt 08.06.20)

Fylkeskommunens uttalelse til planforslaget utgjøres av en administrativ uttalelse til planforslaget samt en saksframstilling med politisk vedtak. I vedtaket lå innsigelse til planen på grunnlag av at den ikke tok tilstrekkelig hensyn til nasjonale kulturminneinteresser. Fylkeskommunen ønsket god dialog med kommunen for å løse innsigelsen.

Administrativ uttalelse: Fylkeskommunen viste til sin tidligere uttalelse og til avholdt planforum, og at området er et nasjonalt viktig byområde pga. industrihistorien, og at tekniske og industrielle kulturminner må sikres gjennom plan og bestemmelser. Allmennhetens tilgang til elvefronten ble også vektlagt.

Regionale planer: Planforslaget bidrar til å nå målene i ATP-Grenland, da det legger til rette for transformasjon av PMV til i hovedsak et boligområde.

Parkeringskrav: Fylkeskommunen viser til arealdelens parkeringskrav som er tatt inn, med krav om fast 1,2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering for boligene. De mener det bør presiseres at de gjesteparkeringsplasser som kan anlegges på bakkeplan i gatetun utenfor byggeområdene (i § 2.7) ikke skal øke det totale antall parkeringsplasser som tillates – alternativt bør bestemmelsen fjernes.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller vurderer at reguleringsplanen for PMV innfrir målsetningene som det refereres til på alle punkter. Reguleringsplanen er utformet på en måte som sikrer at verkstedområdet i minst mulig grad blir belastet med biltrafikk og parkeringsplasser. Boligparkering er lagt til p-kjellere. Tilgjengelig areal for parkering i tilknytning til annen virksomhet enn bolig er svært begrenset. Det vurderes ikke å være behov for endring av reguleringsbestemmelsene mht. føringer for parkering/tjenesteyting.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsen om parkeringskrav er justert slik at det blir tydelig at gjesteparkeringskravet inngår i parkeringskravet.

Forslagsstillers påstand om at tilgjengelig areal for parkering i tilknytning til annen virksomhet enn bolig er svært begrenset er ikke reell, da dette avhenger av hvordan utnyttelsen blir på eiendommene.

Barn og unge: Fylkeskommunen savner en oversiktlig gjennomgang av hvordan krav til lek og uteopphold oppfylles i planbeskrivelsen til forslaget, og hvordan kvalitetene sikres for alle områdene. De mener at rekkefølgebestemmelsene § 2.1.5 må suppleres med hvilke formålsområder som sogner til hver av lekeklassene. Formålsområdene KF6 og KF7 mangler småbarnslekeplasser i nærheten. Dersom disse skal opparbeides innenfor KF6 og KF7 eller skal samlokaliseres med nærlekeklass PA3, må dette gå frem av bestemmelsene.

Fylkeskommunen kommenterer at nærlekeklass PA3 er mindre enn arealdelens krav om minst 1000m², men ser at den sammen med den tilgrensende offentlige småbarnslekeklassen PA5 til sammen vil dekke kravet. De ber derfor videre om at bestemmelsene suppleres med rekkefølgekrav til opparbeiding av PA3 og PA5, og at det vurderes om begge lekeklassene vurderes regulert til offentlig.

Videre kommenterer fylkeskommunen at planforslaget mangler beskrivelse av hvordan man har forholdt seg til arealdelens krav om å legge til rette for en større offentlig ballplass på minst 2,5 daa ikke lenger vekk fra boligene enn 500 m (ved utbygginger utenfor sentrumsområdet). Dette kravet kan inngå som del av felles uterom i feltutbygginger og de vurderer forøvrig at det også dermed kan gjelde denne type større utbygginger.

De ber kommunen beskrive tilbudet til egnet areal for eldre og unge i bydelen, og vurderer å sette spesielle kvalitetskrav til opparbeiding av utearealene innenfor planområdet. Fylkeskommunen anbefaler at kommunens barnetalsperson involveres tidlig i prosessene, og at det fremkommer av saken.

Forslagsstillers kommentar:

I arbeidet med utformingen av reguleringsplanen er det fokusert bevisst på å sikre/opparbeide grønnstruktur og egnede arealer for lek og opphold. Plankartet viser at park- / leke- og uteoppholdsarealer blir opparbeidet/fordelt slik at alle boliger vil ha god nærhet til disse.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.5 og 5.1 sikrer at kommuneplanens arealkrav innfris, og at det opparbeides småbarnslekeplasser og nærlekeklass. Bestemmelsenes pkt. 2.1.8 sikrer at parkareal og uteoppholdsareal (med integrerte lekeplasser) blir opparbeidet i takt med utbyggingen i området.

Bestemmelsene inneholder ikke konkrete krav til kvalitets- eller utstyrsnivå ifm. opparbeiding av lekeplasser.

Forslagsstiller vurderer det som umulig/urealistisk (pga. topografi + bevaringshensyn + nærhet til elv og dokk + krav til effektiv arealbruk) å kunne opparbeide en ballplass med utstrekning min 2.5daa i det sentrumsnære verkstedområdet. Nærmeste etablerte ballplass av en slik størrelse finnes ved Vestsiden skole, som ligger i ca. 1 km gangavstand, og som er den skolen planområdet «sogner til». Arealene ved Vestsiden skole vurderes å innfri kommuneplanens krav til ballplass (i tilstrekkelig grad).

Det bemerkes også at planområdet ligger med gangavstand til sammenhengende natur- og friluftsområder på/omkring Frydentopp. Hensyn til barn og unges interesser (traffikksikkerhet, skolevei og leke-/uteoppholdsarealer) vurderes å være tilfredsstillende belyst og ivaretatt.

Rådmannens vurdering:

Leke- og andre uteoppholdsareal ble vurdert i planprosessen frem mot 1. gangs behandling. I tillegg er opparbeidelse av lekeareal til de ulike byggeområdene sikret gjennom rekkefølgekrav i punkt 2.1.8. Bestemmelsene er supplert med minstekrav til utstyr.

Områdene KF6 og KF7 kan benytte PA3 og PA5 som lekeklass, og dette er nå sikret i bestemmelsen punkt 3.5.5. Områdene bør kunne sees i en sammenheng da de grenser til hverandre.

Det foreslås supplerings av bestemmelsen til PA3 som sikrer at lekeklassen skal opparbeides som aktivitetsplass for alle aldersgrupper, med leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sittemøbler og beplantning. I tillegg suppleres bestemmelsene for øvrige lekearealer med minimumskrav til innhold.

Ballplass bør primært lokaliseres på offentlige friarealer, og bør vurderes i et overordnet perspektiv som gjennom ny grønnstrukturplan for Porsgrunn. Rådmannen støtter forslagsstillers vurdering om at det vanskelig vil la seg gjøre å opparbeide en ballplass med utstrekning min 2.5daa i dette området. Det bør vurderes alternative aktivitetstilbud i dette NB!området. Rådmannen vurderer at det vil være akseptabelt at området henvises til ballplass ved Vestsiden skole, på tross av at avstanden er noe lenger enn 500 meter.

Tilbudet for eldre og unge i dag er begrenset på denne delen av Vessia, men det pågår planarbeid flere steder i nærheten som vil kunne bidra til at det etableres flere nye møteplasser og områder. Det er også nylig opparbeidet aktivitets- og oppholdsområder i forbindelse med Bypakkeprosjektet Fv. 356 Linaaesgate – Raschebakken «Grønn Lenke». I tillegg ved utvikling av planområdet tilrettelegges det for mange allment tilgjengelige og åpne arealer som torg, parker og promenade, som kan fungere som kreative byrom og nye møteplasser.

Rådmannen har vurdert kvalitet på uterom i forbindelse med 1.gangs behandling.

Barnetalsrepresentanten i kommunen har vært involvert tidligere i prosessen, og er gjort kjent med de foreslåtte løsningene i forhold til barn og unges interesser.

Vannressursforvaltning: Fylkeskommunen mener det ikke kommer klart frem om planforslaget er vurdert opp mot vannforskriften, gjeldende vannforvaltningsplan og fastsatte miljømål for vannforekomsten.

Det må vurderes om miljøtilstanden kan bli forringet eller at miljømål ikke nås som følge av reguleringsplanen. Dersom planen kan føre til at økologisk og/eller kjemisk tilstand i berørt vannforekomst blir forringet, eller at miljømål ikke nås, må vannforskriften § 12 legges til grunn ved vedtak. I § 12 er det lagt vekt på at alle praktiske gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstenes tilstand og at samfunnsnyttene av et nytt inngrep skal være større enn tap av miljøkvalitet.

Forslagsstillers kommentar:

Som ledd i konsekvensutredning av planlagte tiltak er det utarbeidet tematisk utredning for forurensing i grunnen. Utredningen konkluderer med nødvendige krav/tiltak, for å unngå forurensingsspredning i form av forurensete masser og/eller forurenset avrenning – og for å unngå spredning av forurensete elvededimenter.

Konklusjon i utredningen er videreført i reguleringsbestemmelser – jf. pkt. 2.1.1, 2.1.5, 2.2.7 og 2.2.8. Hensynet til vannressursforvaltning vurderes med dette å være tilfredsstillende ivaretatt, slik at det dermed ikke er nødvendig å vurdere reguleringsplanen etter §12 i Vannforskriften.

Rådmannens vurdering:

Miljøtilstanden for vannforekomsten kan bli forringet som følge av reguleringsplanen, men for å forhindre ytterligere forringelse av berørt vannforekomst (0110010701-C Frierfjorden) vil tiltakshaver iverksette følgende tiltak for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand (ref. notat om småbåthavn): «5.3 Forurensete elvededimenter

Planlagt flytebrygge-anlegg skal festes i eksisterende kaikonstruksjon – uten fundamentering eller forankring i elvebunnen – jf. pkt.3.1/figur 7.

Elvedybden blir mer enn 5m like utenfor kai. Det vurderes som sannsynlig at planlagt småbåt-trafikk (i motsetning til propellstrøm fra skip ved kai) ikke vil medføre oppvirvling og spredning av forurensete bunnsedimenter– jf. pkt. 2.6. Reguleringsbestemmelser pkt. 6.1 krever at det for etablering av

småbåtanlegg skal innhentes tillatelse etter Forurensingsloven.

Planlagt bryggeanlegg vurderes dermed ikke å ha negativ påvirkning eller negative konsekvenser mht. uønsket spredning av forurensede bunnsedimenter.»

I reguleringsplanen er det også satt rekkefølgekrav for å forhindre ytterligere forringelse av vannforekomstens økologiske og kjemiske tilstand. Rekkefølgekrav 2.2.8- Forurensede elvededimenter, forutsetter at det foreligger en tillatelse etter Forurensingsloven før det kan gis igangsettelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen. Rekkefølgekrav 2.1.1 Forurensing i dokka, forutsetter at tiltak i planområdet ikke kan gjennomføres før oppryddingsarbeid er gjennomført i samsvar med pålegg fra Fylkesmannen (datert 27.03.2019). I planen blir dokka en utvidelse av vannforekomsten, der området da vil være ryddet for miljøfarlige stoffer som kan avsettes i vannmassene. Et annet rekkefølgekrav som setter krav til tiltak for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand er 2.1.5 Forurenset grunn- supplerende undersøkelser. Rekkefølgekravet innebærer at det skal gjennomføres supplerende undersøkelse av grunnen under bebyggelse som skal rives.

Kravet vil forhindre at eventuelle miljøfarlige stoffer i grunnen renner ut i vannforekomsten over tid.

Samferdsel: Fylkeskommunen vurderer at det nye PP-krysset Drangedalsvegen/Fv. 356 vil kunne håndtere den antatte trafikkøkningen som planforslaget legger opp til, og at løsninger for syklist er hensiktsmessige.

Rådmannens vurdering: Tas til orientering.

Klima og energi: Fylkeskommunen påpeker at planforslaget ikke omtaler miljøkriterier ved valg av energibærere eller materialer, utover at miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres. De oppfordrer til å vurdere klimavennlige løsninger i boligene:

- gjennom materialbruk med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (LCA)
- tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8
- tilrettelegge for solenergiløsninger på tak og fasader, men under forutsetning av at det kan underordnes bevaringshensynene
- etablere/ tilrettelegge for ladepunkter for elbiler

Fylkeskommunen ber også om at det vurderes om dokumentasjonskravet til overvannshåndtering i § 2.2.1 skal suppleres med krav til håndtering av alt vann, inkludert overvann, med anbefaling om å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet: 1. Fang opp, rens og infiltrer; 2. Forsink og fordrøy; 3. Sikre trygge flomveier. Dette kan gjøres ved å etablere blågrønn struktur med naturlige fordrøyningsystem.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller deler vurdering av at det må etterstribes et miljøvennlig byggeri, men finner det ikke ønskelig at reguleringsplanen skal låse/begrense løsninger for materialbruk, energiforsyning e.l. ut over føringer i gjeldende lov/forskrift. Lademulighet for biler er et behov som må ivaretas, men dette vurderes ikke å være påkrevet å hjemle i reguleringsplan.

Rådmannens vurdering:

Planforslaget har bestemmelser som sikrer at miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres. Rådmannen vil anbefale at utbyggerne vurderer flere klimavennlige løsninger i boligene, men ønsker ikke å legge inn krav om dette.

Rådmannen foreslår å ta inn bestemmelser om at det skal legges til rette for føringsveier og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil og at det legges til rette for lademulighet for bl.a.

elsykket.

Overvannshåndtering vil ivaretas gjennom teknisk plan.

Idrett og friluftsliv: Fylkeskommunen vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til allmenn tilgang, mulighet for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Kulturarv – innsigelse: Fylkeskommunen viser til at deler av planområdet inngår i et av riksantikvarens NB!områder, og at det knytter seg nasjonale og vesentlige regionale kulturminneinteresser til planområdet.

Fylkeskommunen har reist innsigelse til planen med grunnlag i manglende hensyn til nasjonale kulturminneinteresser. Anlegget framstår autentisk, da man fremdeles kan lese hele produksjonslinja. Anlegget har nasjonal verdi med stort potensiale for å bli et helt unikt og attraktivt transformasjonsprosjekt.

Fylkeskommunen mener at det er viktig å ha med verftshistorien slik at den framstår tydelig når området forvandles til boligområde. Dette gjøres gjennom tydelige bestemmelser, som sikrer at vern av kulturminner og tilpasning av ny bebyggelse til kulturmiljø.

Det er i dag fem kraner inne på PMV-området. Forslaget viser to kraner ved dokken til bevaring (8 og 25 tonnskran), som vurderes som positivt. Likevel mener fylkeskommunen at traverskrana også må bevares, og dette er et eget punkt i innsigelsen. Traverskrana er viktig å bevare for forståelsen av hvordan tørrdokken og verkstedområdet har fungert. Den er en markant konstruksjon i landskapet, direkte tilknytta dokken og har høy symbolverdi for PMV.

Når traverskrana bevares, mener fylkeskommunen at kommunen kan vurdere å unnta den 25 tonns langsgående krana fra 1987 på østsiden av dokken fra bevaring. Traverskrana fra 1979 og 8-tonnskranen fra 1950-tallet som står på vestsiden av dokka er begge bygd på stedet i tilknytning til dokken og har størst verneverdi, etter fylkeskommunens vurdering.

Kjernen til å forstå historien til det tidligere verftet ligger i å bevare kombinasjonen av bygninger og tørrdokken med tilhørende kraner og mindre industriminne, slik som vinsjer, sikringsbokser, skinneganger med mer.

I tillegg mener fylkeskommunen at utrustningskrana er et kjent landemerke i Porsgrunn og har høy symbolverdi for PMV og er en identitetsskaper i bylandskapet. Den øvre del av kranen med førerhus svinger med vinden, og vil være en utfordring å bevare, blant annet med tanke på sikkerhet. De påpeker at det bør gjøres en vurdering av om deler av krana kan bevares, slik at et landemerke i Porsgrunns bylandskap og en sentral del av historiefortellingen om PMV bevares.

Innsigelsen til planforslaget begrunnes med manglende/ikke tilstrekkelig hensyn til nasjonale kulturminneinteresser:

- 1. Reguleringsbestemmelsene til Reguleringsplan for Porsgrunn Mekaniske Verksted må formuleres klart og entydig for å sikre bevaring av bygninger, og god tilpasning av ny arkitektur gjennom materialbruk, utforming, og med tydelige referanser til industriområdet.**
- 2. Reguleringsbestemmelsene må formuleres klart og entydig for å sikre bevaring av utendørs industriminne/elementer og disse må også merkes på kart.**
- 3. Traverskrana må reguleres til bevaring, dette må avmerkes og endres i plankartet.**

Innsigelsen frafalles dersom dette tas inn i planen.

Fylkeskommunen råder kommunen til å formulere bestemmelse om gjenbruk av f.eks. gammelt tegl og vinduer i metallrammer fra bygninger som skal rives, bør overføres til et bygningsvernseier for gjenbruk. Gjenbruk av kvalitetsmaterialer har tatt sin klimabelastning og utgjør viktige ressurser.

Fylkeskommunen viser til småskala trehusbebyggelse vest, nord i planområdet og nordøstsiden av Reimsgate, Brønlundsgate og Drangedalsvegen. Dette er i all hovedsak bolighus som i stor grad har huset arbeiderne som hadde sitt virke ved en av bedriftene langs elva. De påpeker at denne småhusbebyggelsen i kommuneplanens arealdel er merket som hensynssone kulturmiljø. De ber derfor om at område som inngår i hensynssonen på kommuneplannivå, reguleres til hensynssone C-bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser (BS 2-4).

Nedenfor Reimsgate 14 (bak utrustningskrana) ligger en enetasjesbygning oppført på 1930-tallet (bygning 8 i Fagrapport kulturminner og kulturmiljø). Her lå verktøybur, kompressorrom med strømforsyning og bad og garderober. Særlig den midterste fasaden er karakteristisk med tempelmotiv og en nødbryter for utrustningskrana i midten. Bygningen er ikke avmerket for bevaring, men heller ikke merket med at den må rives. Den ligger innenfor området som reguleres til T1 Torg for allmennhetens bruk, et område som blant annet kan tilrettelegges for uteservering. Selve nødbryteren for utrustningskrana med tilhørende skilt er det viktig å ta vare på, og gjøre visuelt tilgjengelig på området. Dette er små detaljer som viser til historikken på anlegget.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller deler vurderingen av at det er svært viktig å ivareta kulturverdiene i PMV-området, både av hensyn til bevaring og formidling av kulturverdier, og av hensyn til den positive verdien/muligheten «industrikarakteren» i området representerer for det nye by-/boligområdet som skal realiseres. Forslagsstiller har engasjert firma Kulturminneconsult AS til å vurdere hvordan kulturminne-hensyn bør ivaretas – og til å vurdere av hvordan reguleringsplanen bør utformes for å ivareta både «kulturminne-hensyn» og mulighet for transformasjon på en best mulig måte.

Rapport fra Kulturminneconsult AS er tidligere oversendt til Porsgrunn kommune. Deres tilnærming til plansaken/foreliggende forslag er (i grove trekk) følgende:

- 1. Avveining av flere hensyn: Det må foretas en avveining mellom føringer for kulturvern (NB-register, St.meld. 16 2019-2020, Riksantikvarens bystrategi) og andre gjeldende, overordnede føringer (statlige retningslinjer for bolig-/areal /transportplanlegging, ATP Grenland, Teknisk forskrift og kommuneplan).*
- 2. Historien og sporene etter den: Verkstedområdet fremstår i dag på en måte som gir tidsdybde, interesse og karakter. Anlegget har gjennom tiden gjennomgått kontinuerlige endringer – avhengig av de oppgaver som til enhver tid skulle løses. Det er ikke mulig fullt ut å «lese» historien eller produksjonslinjene på stedet – uten nærmere informasjon/formidling. Omfang av vern kan reduseres, uten at vesentlige verneverdier går tapt.*
- 3. Bevaringsstrategi: Reguleringsplanen for PMV skal sikre et langsiktig vern av kulturminneverdier, og samtidig være grunnlag for en utbygging som ivaretar andre samfunnshensyn – uten at det må søkes om dispensasjon for tiltak. Løsninger for langsiktig vern må være miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftige.*
- 4. Vurdering / anbefaling: Konkret forslag til hvilke bygg og installasjoner som bør sikres vern/bevaring, og forslag om å legge til rette for formidlingsseier for verkstedets historie.*
- 5. Innspill til reguleringsbestemmelser: Det redegjøres for at punkter i foreliggende reguleringsbestemmelser (15.10.2020) må endres.*

Kulturminneconsult AS vurderer at det gjennom videre dialog med kommune og fylkeskommune bør være mulig å finne omforente løsninger, basert på tilnærmingen det er redegjort for i deres rapport.

Forslagsstiller stiller seg bak ønsket om videre dialog, og oppfatter at også Porsgrunn kommune er positivt innstilt til dette.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har hatt dialog og flere arbeidsmøter med fylkeskommunen samt befaringer for å løse innsigelsen. Det er nå oppnådd enighet om løsningene i bestemmelser og plankart som gjør at fylkeskommunen har signalisert at de kan trekke innsigelsen.

Planforslaget som var sendt på høring viste 8 tonns krana og 25 tonns krana til bevaring. Fylkeskommunen mente at traverskrana også måtte bevares (dette var et eget punkt i innsigelsen). Når traverskrana bevares, mener fylkesrådmannen at kommunen kan vurdere å unnta den 25 tonns langsgående krana fra 1987 på østsiden av dokken fra bevaring. I dialogmøtene mellom administrasjon i fylkeskommunen og kommunen samt forslagsstiller har en kommet til enighet om at 8 tonns krana og traverskrana nå bevares.

Rådmannen er enig i at utrustningskrana er et kjent landemerke i Porsgrunn, og støtter fylkeskommunens vurdering om at deler av krana kan bevare (f.eks. uten arm), slik at et landemerke i Porsgrunns bylandskap og en sentral del av historiefortellingen om PMV bevares.

For at innsigelsen kan trekkes er planforslaget nå endret og supplert med bestemmelser som skal ivareta nasjonale kulturminneinteresser og sikre tilpasning til eksisterende kulturmiljø. Plankartet er også oppdatert, og traverskrana er markert med tykk strek for bevaring. Enkeltelementer er sikret i bestemmelser og merket på eget kart som legges ved bestemmelser og henvises til på plankartet.

Rådmannen er enig i at det er flere elementer og detaljer i området som forteller historikk. Disse er viktige å ta vare på og bør integreres ved utvikling av området, selv om alt ikke er listet til bevaring og sikret i bestemmelsene. Likevel vurderer rådmannen at planforslaget nå sikrer at mye av industrihistorien og kulturverdiene kan formidles for ettertida gjennom bygninger, dokk, åpne plasser og enkeltelementene i området.

I forhold til gjenbruk, er rådmannen enig i at gjenbruk av materialer bør vurderes slik fylkeskommunen anbefaler, men det er ikke lagt inn krav om dette i bestemmelsene. Det finnes ulike ordninger som tilbyr kjøp og salg av ombruksvarer, og rådmannen vil oppfordre utbygger til å vurdere dette.

Når det gjelder småskala trehusbebyggelse, BS2-BS4, vurderer rådmannen at hensynssonen fra kommuneplan delvis bør videreføres i planforslaget. Kommunal verneplan (fra 1991) viser at boligene i områdene BS2 og BS3 har C-verdi. Ved reguleringen er det utarbeidet kulturminnerapport hvor det går det frem at bygningene langs Brønlundsgate er lite autentiske i dag, slik at det er vanskelig å se av eksteriøret at dette har vært arbeiderboliger, og de foreslås derfor ikke regulert til bevaring. Kommunen støtter seg på disse vurderingene. Når det gjelder BS3 (Reimsgate 11) er denne i rapporten foreslått regulert med «Hensynssone – bevaring» som en del av kulturmiljøet på PMV, og som «Bygning som skal bevares». Reimsgate 11 har imidlertid etter at kulturminnerapporten ble utarbeidet gjennomført større fasadeendringer. Rådmannen vurderer at endringene er av et slikt omfang at bygningen ikke lenger bør reguleres til bevaring. Det anbefales likevel å ta inn bestemmelser som sikrer at området opprettholder småskala-uttrykket, samt at eventuelle nye tiltak i området skal ta hensyn til og underordne seg strøkets karakter (trehusbebyggelse, småskala, saltak).

BS4 er videreført med hensynssone som anbefalt i kulturminnerapporten.

Landskap: Fylkeskommunen peker på at utbygging i tråd med planforslaget vil endre det opplevde landskapet på Vestsida. I fagnotatet om landskapsvurdering konkluderes det med at de planlagte bygningsvolumene i seg selv ikke vurderes til å være negativt for landskapsbildet, men at det

forutsettes at formspråk, material- og fargevalg må vektlegges i planleggingen videre. Det vises til at utbygging åpner for siktlinjer mellom bygningene.

De vurderer at landskapsbildet og bybildet langs Porsgrunnelva endres vesentlig når det åpnes for boligblokker opp mot 8 etasjer i elvekanten. Valg av bebyggelsesstruktur og byggehøyder er ikke basert på en analyse av omkringliggende boligbebyggelse, men lener seg på byggehøyder som er tillatt for kontorer nedstrøms. Dersom det for eksempel hadde vært gjennomført en DIVE-analyse, ville føringer og valg av utbyggingsmønster kunne blitt underbygget bedre. Den foreslåtte endringen trenger i seg selv ikke å være negativ, men det er viktig å være klar over at småskalabebyggelsen som har preget også verkstedsområdet vil bli borte for alltid. For opplevelsen av elvelandskapet spiller de nye og store volumene langt større rolle enn formspråket og materialvalget.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller deler vurderingen av at foreslått transformasjon av verkstedsområdet medfører en endring av bebyggelsesstruktur og skala – og også en endring av landskaps- og bybilde. Samtidig er det arbeidet for å forme bebyggelse og uterom på en måte som er tilpasset både nabolag, situasjon og landskapsrom på en måte som gir et harmonisk og positivt resultat – både mht. nærmiljø / naboskap og mht. overordnet bybilde og landskapsrom. Forslagsstiller vurderer at foreliggende illustrasjoner bekrefter at dette er tilfelle.

Rådmannens vurdering:

Det ble gitt signaler fra regionale myndigheter i planforum allerede i 2015 om at området tåler store byggehøyder og at utfordringene var knyttet mest til ivaretagelse av flere historiefortellende elementer.

Rådmannen viser til at områdene langs denne siden av elva har utviklet seg gjennom tid og allerede har betydelig høyere bygningsmasse (4 etasjer) i dag enn bakenforliggende småskala boligområder.

Planforslaget har etterstrebet en nedtrapping mot bakenforliggende småskala boligbebyggelse, som bør sikre mykere overgang til eksisterende bebyggelse.

2. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (mottatt 09.05.20)

Fylkesmannen redegjør for sin rolle i plansaker, og svarer fra sine fagområder.

ROS-analyse, grunnforhold, springflo og flom: FM registrerer at tilgjengelig kunnskap om risiko- og sårbarhet i planområdet er anvendt og ivaretatt, og slutter seg til de vurderinger som fremgår av oversendt dokumentasjon.

De nevner at metodikken i ROS-analysen for planområdet datert 10. 05.19 er basert på DSBs rundskriv om samfunnssikkerhet (datert 2010) og NS5814m, og gjør oppmerksom på at ROS-analyser skal utarbeides basert på oppdatert veiledningsmaterieell, og viser til veileder fra DSB «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging» (2017) og en påfølgende sjekklister (2018).

Porsgrunn kommune bør legge denne veilederen og sjekklisten til grunn og inkludere risikoområder fra kommunens helhetlige ROS-analyse.

Basert på vurderingene som er gjort i denne konkrete plansaken inkl. geotekniske undersøkelser og planbestemmelser som er utarbeidet, anser vi hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap som

tilstrekkelig ivaretatt. Men vi forventer og legger til grunn at veilederen og ny metodikk tas aktivt i bruk fremover.

Forurensning fra forurenset grunn og sediment: FM mener hensynet til forurensningsspredning fra forurenset grunn og sediment er tilstrekkelig ivaretatt gjennom rekkefølgekrav og planbestemmelsene.

Riving: FM mener det er svært viktig at det gjennomføres miljøsanering av alle bygg som skal rives slik at ikke farlig avfall og elektrisk- og elektronisk avfall følger det ordinære rivingsavfallet, men fjernes før selve rivingen starter. De vil råde til at det tas inn en bestemmelse om dette, der det ikke gis tillatelse til riving før det er gjennomført en miljøsanering av bygget som det søkes rivingstillatelse for.

Naturmangfold: FM anser naturmangfoldet for å være godt utredet tilstrekkelig i saken, og opplyser om at planområdet faller utenfor kriteriene for naturtyper som er gitt i Miljødirektoratets håndbok 13. De to omtalte trærne i sørvestre del av planområdet gis liten verdi, etter metodikk i håndbok V712.

Byggegrense og allmennhetens ferdsel: FM anser bredden for å være tilstrekkelig for å kunne sikre en god og trygg ferdsel langs elven, og allmennhetens ferdselsmuligheter for å være ivaretatt i reguleringsplanen.

Rådmannens vurdering:

ROS-analyse: Rådmannen beklager at kommunen ikke har vært oppmerksomme på at ROS-analysen er utarbeidet etter eldre modell, noe som nok skyldes at planarbeidet ble påbegynt allerede i 2014. Kommunen benytter nyeste veileder og metodikk i dag, og dermed fanges dette opp i fremtidige ROS-analyser/vurderinger. Bestemmelser er supplert i forhold til springflo/stormflo/oppstuvning i flomutsatte områder.

Riving: Miljøsanering ivaretas gjennom ordinær byggesaksbehandling.

For øvrig tas innspillene til orientering.

3. Kystverket Sørøst (mottatt 14.05.20)

Kystverket viser til tidligere uttalelse (27.11.14), hvor de uttalte at planområdet ligger nær en trafikkert biled som går til flere terminaler i Skien, og at det ut i fra hensynet til sikkerhet og fremkommelighet ville være svært uheldig å etablere småbåthavn i planområdet.

Kystverket Sørøst har underveis i arbeidet med planforslaget skrevet bl.a. følgende: «Foreslåtte plassering av småbåthavn ligger i arealavgrensningen til biled. Området trafikeres av nyttebåttrafikk og kan være utsatt for bølger fra passerende fartøy og strømninger. Det kan imidlertid ikke påregnes å få innført ytterligere fartsrestriksjoner som følge av ulemper passerende fartøy kan medføre. Etter Kystverket Sørøst sin vurdering vil en etablering av småbåthavn i elva kunne få betydning for sikkerheten og fremkommeligheten for nyttebåttrafikken og andre brukere av farvannet. Eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen forutsettes derfor belyst og vurdert gjennom planarbeidet før det kan tas stilling til hvorvidt en småbåthavn kan etableres i elva. Vi vil for øvrig tilrå at videre planarbeidelse skjer i samråd med Grenland Havn.» Kystverket Sørøst kan ikke se at

konsekvensene for sikkerhet og fremkommelighet er vurdert i planforslaget, og forutsetter at disse forholdene vurderes før planvedtak.

Kystverket Sørøst minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i elva krever tillatelse av Kystverket Sørøst, jf. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og gjelder parallelt med eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har utarbeidet notat med utredning av planlagt bryggeanlegg. Det har som ledd i dette arbeidet vært dialog mellom forslagsstiller og Grenland havn IKS. Regulert småbåtanlegg er plassert utenfor avgrensing av bileden. Det planlagte småbåtanlegget vurderes ikke å medføre fare eller ulempe for trafikk i elveløpet. Småbåtanlegget vurderes heller ikke å være mer utsatt for skade, ulempe eller fare pga. passerende skipstrafikk enn de mange øvrige bryggeanleggene som i dag ligger i og inntil bileden i elveløpet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen noterer seg Kystverkets skepsis til småbåthavna tett på farleden, og merker seg at området ligger utsatt til i forhold til bølger fra passerende fartøy og strømninger. Konsekvensene for sikkerhet og fremkommelighet er ikke nærmere beskrevet/vurdert i planforslaget, da planene for småbåthavn er foreløpige og kan bli endret underveis fordi planområdet er stort og områdene må bygges ut i etapper. Det forutsettes at disse forholdene redegjøres grundig for ved konkret søknad om etablering av småbåtanlegg, og det er etter høring lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer dette, og som forutsetter at det foreligger tillatelse etter Havne- og farvannsloven før igangsettingstillatelse for tiltak i vassdraget kan gis.

4. Grenland Havn (mottatt 25.05.20 og 09.07.20)

Med hjemmel i Lov om havner og farvann forvalter Grenland Havn IKS tiltak i kommunens sjøområder. GH støtter Kystverket sin høringsuttalelse av 14.05.2020, og kan ikke se at etablering av småbåthavn i elven er tatt med i konsekvensanalysen. Sjøfronten til Porsgrunn Mekaniske er utsatt for bølger fra nyttetraffikk, bølger fra sørvestlig vind og flom med drivgods fra lengre opp i elven. Grenland Havn IKS ønsker å bli informert om videre planutarbeidelse før det vurderes et planvedtak. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og gjelder parallelt med eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelser krever at det skal foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven, før det kan gis tillatelse til etablering av bryggeanlegg. Det vises til foreliggende notat med utredning av temaet, samt kommentar til Kystverket (merknad over).

Rådmannens vurdering:

Forholdene som GH påpeker er delvis vurdert av forslagsstiller i forbindelse med et notat forslagsstiller har utarbeidet etter at høringsperioden gikk ut. GH er gjort kjent med innholdet i dette. Rådmannen ser at enkelte av forholdene havnemyndighetene har påpekt nødvendige å vurdere, ikke er svart ut, og har derfor supplert bestemmelser til småbåthavnene noe slik at disse forholdene blir redegjort tilstrekkelig for før tiltak kan gjennomføres. Det foreslås eksempelvis at småbåthavn skal prosjekteres slik at den hensyntar og kan håndtere bølger fra nyttetraffikk, bølger fra særlig sørvestlig vindretning, og flom med drivgods lenger opp i elva, før tillatelse til småbåthavn kan gis.

5. Statens vegvesen (mottatt 07.04.20)

Vegvesenet uttaler seg som vegeier for riksvegnettet, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafiksikkerhet. I tillegg har de ansvar for å påse at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesen har også ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP) blir ivaretatt.

Som en del av regionreformen ble ansvaret for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunene fra 1. januar 2020. De vil derfor normalt ikke uttale seg vedrørende saker som kun berører fylkesvegnettet. På bakgrunn av dette vil de i denne plansaken kun nevne viktigheten for å legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser samt kollektivtrafikk i/til og fra området.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering. Det er forsøkt lagt til rette for gode, nye gang- og sykkelforbindelser både i og til/fra området.

6. Skagerak Nett (mottatt 07.05.20)

Skagerak Nett viser til opplysningene de ga som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid.

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill.

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Rådmannens vurdering: *Tas til orientering.*

7. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB (mottatt 28.04.20)

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i slike saker, og viser til at det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

Rådmannens vurdering: *Tas til orientering.*

8. Mattilsynet (mottatt 08.05.20)

Området skal knyttes til offentlig VA – nett og det er gjort en egen rapport om VA – konseptet fra Multiconsult. Området skal bygges etappevis og det er laget en plan for tilstrekkelig VA – løsning. Det må sikres at tilkoping og utbygging av VA-nett skjer på en hygienisk betryggende måte som hindrer forurensing av nettet. Mattilsynet har ingen videre kommentarer til planen.

Rådmannens kommentar: *Tas til orientering.*

9. Norges blindforbund avd. Telemark (mottatt 17.04.20)

Norges blindforbund påpeker at et enkelt, oversiktlig og godt tilrettelagt fysisk miljø er vesentlig for at blinde og svaksynte skal kunne finne frem i omgivelsene. For at blinde og svaksynte skal kunne orientere seg trygt og sikkert i de fysiske omgivelsene må de kunne finne fram og forstå informasjonen som blir gitt. Informasjonen må være enkel, intuitiv, konsekvent og logisk. Detaljer i miljøet må være synlige og tydelige. Tydelige materialer, godt lys, kontrastfarger og kontraster på materialer er viktige verktøy for at blinde og svaksynte skal kunne orientere seg på lik linje som alle andre. De har listet opp en rekke gode løsninger for at blinde og svaksynte skal kunne orientere seg i uteområdene, og har også lagt ved brosjyren «Inkluderende uteområder».

Forslagsstillers kommentar:

Forholdet som NB påpeker vurderes å være ivaretatt ved at allment tilgjengelige (offentlige) arealer skal opparbeides med universell utforming – og ved at gjeldende forskrifter skal innfris i øvrige områder.

Rådmannens vurdering:

Det vises til forslagsstillers kommentarer, og Innspillet tas til orientering.

10. Flere naboer Brønlundsgate og Reimsgate (datert 20.04.20)

Naboene viser til tidligere innleverte innspill fra 2015 fra Heidi Christiansen pva. Reimsgate 14, og påpeker flere forhold og har lagt ved tegninger/bilder.

De ønsker reduserte høyder på nye byggeområder.

Det påpekes også at:

1. Ny bebyggelse må utformes på en måte som hensyntar og tilpasser seg småskalabebyggelsen i det bevaringsverdige verkstedområdet (ikke omvendt). Det er viktig med en myk overgang mellom nytt og gammelt, fordi dette er et verneverdig arbeiderstrøk med bebyggelse i registrerte verneklasser, noe som tidligere gikk frem av planer i kommunen. I tillegg er det NB!-område.
2. Spesiell bekymring mht. planlagt nybygg som tetter igjen den «åpne delen av Reimsgate», vest for Reimsgate 14 og kan medføre innsynsproblematikk og stenge for adkomst til garasje. De ønsker heller en park/kunstpark eller parkeringsplass på deler av området BB2 (mot Reimsgate).
3. Kjøreatkomst til nye boliger i BB1 og BB2 bør anlegges vestfra (Alt. A1, via Dokkvegen) – og ikke østfra (Alt A2). Dette for å redusere kjøring i Drangedalsvegen mot Fv356 (og heller lede trafikken inn på RV36), slik at denne bydelen får mindre belastning.
4. Brønlundsgate bør bli en gate der det kun tillates kjøring til boligeiendommene i gata.
5. Det bør gjennomføres fartsreducerende tiltak i hele Reimsgate.
6. Det bør sikres at ansvaret for vedlikehold på lekeplass i Brønlundsgate blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

1. Planforslaget er resultatet av avveininger mellom bevaringshensyn, transformasjon/utviklingsmulighet og oppgradering av hele området. Det er tatt hensyn til bebyggelsen i arbeiderstrøket med nedtrapping på områdene BB1-BB2. I tillegg er tilgrensende byggeområde (BS-1) regulert til småhusbebyggelse, for å ivareta småskalapreget i området. Det vurderes som riktig å «tette igjen gateløpet» – en tettstilt bebyggelsesstruktur langs gater er nettopp det som kjennetegner bygningsmiljøet på stedet.

Boligene som ligger i området øst for Brønlundsgate er ikke tidligere regulert slik det hevdes. Kommuneplanens arealdel viser at hele arbeiderstrøket har hensynsone bevaring kulturmiljø. Store deler av arbeiderstrøket ligger imidlertid utenfor planområdet. Kommunal verneplan (fra 1991) viser at de 3 boligene (Brønlundsgt.3 og 5, Reimsgate 11) har C-verdi. Ved reguleringen er det utarbeidet kulturminnerapport som utreder kulturminneverdier innenfor planområdet. I denne rapporten går det frem at bygningene langs Brønlundsgate er lite autentiske i dag, slik at det er vanskelig å se av eksteriøret at dette har vært arbeiderboliger, og de foreslås derfor ikke regulert til bevaring. Kommunen støtter seg på disse vurderingene.

Reimsgate 11 er i rapporten foreslått regulert med «Hensynsone – bevaring» som en del av kulturmiljøet på PMV, og som «Bygning som skal bevares». Reimsgate 11 har imidlertid etter at kulturminnerapporten ble utarbeidet gjennomført større fasadeendringer. Rådmannen vurderer at endringene er av et slikt omfang at bygningen ikke lenger bør reguleres til bevaring. Reimsgate 13 som det refereres til ligger utenfor planområdet, og denne boligen er derfor ikke vurdert særskilt inn i planen – men som en del av det tilgrensende arbeiderstrøket til PMV. På bakgrunn av merknaden og ovennevnte anbefales det å ta inn bestemmelser som sikrer at området opprettholder småskala-uttrykket, samt at eventuelle nye tiltak i området skal ta hensyn til og underordne seg strøkets karakter (trehusbebyggelse, småskala, saltak).

Det vises også til rådmannens kommentar til merknad fra Heidi Christiansen pva. Reimsgate 14.

- 2. Området BB2 er et naturlig utviklingsområde for ny bebyggelse, og innehar ingen store kvaliteter i dag på delen mot Reimsgate (er kun et utflytende parkeringsområde). Med ny bebyggelse på BB2 mot Reimsgate vil denne kunne utfylle og definere det eksisterende gateløpet i Reimsgate. Slik sett vil utviklingen med bebyggelse her kunne tilføre området nye kvaliteter, spesielt sett i sammenheng med den planlagte parken foran Reimsgate 14 og mot elva. I tillegg blir det lagt til rette for etablering av flere nye parker i planområdet.*

Ettersom planen nå også åpner for reduserte byggehøyder på BB2 mot Reimsgate 14, anses tilfredsstillende solforhold å være sikret og innenfor tålegrenser av hva man kan forvente mht. innsyn i sentrumsnære strøk.

Utkjøring fra garasjen som kan bli sperret ved utvikling av området BB2 ligger på eiendommen Reimsgate 14.. Denne eiendommen eies nå av Vestre Brygge Eiendom as (forslagsstiller), og eiendommen har i dag 2 garasjer. Den aktuelle garasjen er verken knyttet til offentlig veg eller registrert med verneinteresser, og er nå foreslått revet etter ønske fra utbygger.

- 3. Den valgte adkomstløsningen vurderes å medføre minst trafikkbelastning i Reimsgate, og vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser mht. trafikk i det overordnede veinettet – jf. foreliggende trafikkvurdering.*
- 4. Skilting i kommunal gate håndteres ikke i reguleringsplanen, og Brønlundsgate er allerede i dag enveiskjørt. Behovet for ytterligere begrensninger vurderes løpende av vegmyndigheten (etter Vegloven).*
- 5. Rådmannen noterer seg at beboerne i dag opplever problemer med bl.a. gjennomkjøring i Reimsgate, og Kommunalteknikk er derfor varslet. De vil vurdere løpende behov for trafikkregulerende tiltak her.*
- 6. Vedlikehold og ansvar er en utfordring generelt på lekeplasser. I foreliggende reguleringsplan er lekeplassen i Brønlundsgate vist som offentlig. Angående kommunalt eide lekeplasser generelt, har ikke kommunen avsatt midler til å vedlikeholde samtlige slike områder per i dag. Kommunen baserer seg i stor grad på at det inngås avtaler om vedlikehold med utbyggere eller velforening / beboere i områder.*

11. Naboer Torggata 22 Borettslag (mottatt 06.05.20)

Borettslaget uttrykker:

1. Borettslaget ønsker etablering av fysisk skille mellom egen eiendom og Verkstedområdet, for å unngå gjennomgangstrafikk. De ønsker at fysisk skille bekostes av utbygger, og at deres parkeringsplasser kan oppholdes som før og ikke må reduseres i antall.
2. Borettslaget ønsker ikke å kjøpe seg inn i planlagt parkeringskjeller på PMV.
3. Motvilje mot avståelse av grunn ifm. foreslått endring av adkomst/kryss mot Drangedalsvegen (ved P2).
4. De stiller spørsmål mht. konsekvenser/ulempes for borettslagets eiendom og garasjeanlegg ifm. anleggsfase, og forventer dialog.

Rådmannens kommentar:

1. *I planforslaget/beskrivelse av planforslaget er det pekt på en positiv mulighet til å etablere gangforbindelser og å samarbeide om bruk av utomhusarealer. Det er ikke utbyggers intensjon å gjennomføre slike tiltak, dersom ikke borettslaget også vurderer dette som ønskelig.*
2. *Forslagsstiller har opplyst om at de etter uttalelsen skal ha inngått privatrettslig avtale med dette borettslaget som skal svare ut deres merknader og ivaretar deres interesser. Bl.a. tilbyr forslagsstiller seg å sette opp og bekoste etablering av fysisk skille med hekk eller gjerde i grense mellom de to aktuelle eiendommene.*
3. *For å sikre forskriftsmessige trafikale forhold er det tatt sikte på en endring av dagens kryss og avkjørsel mot Drangedalsvegen. Denne løsningen er betinget av at borettslaget avstår noe av eiendommen gbnr. 200/3051 (eksisterende garasjetomt) til planlagt kjøreareal/fortau, og en endret løsning for utendørs p-plasser for borettslaget på gbnr. 200/3051. Som erstatning for arealet som avstås av borettslaget, vil VBE tilføre et noe større areal fra verkstedeiendommen til borettslagets eiendom. VBE vil også bekoste og besørge gjennomføring av, søknad/formaliteter knyttet til makeskifte/grensejustering, opparbeiding av endret løsning for kryss mot Drangedalsvegen, opparbeiding av ny avkjørsel til gbnr. 200/3051 og opparbeiding av nye, gruslagte biloppstillingsplasser på gbnr. 200/3051.*
4. *I reguleringsplanen er det for øvrig satt krav til at det ved søknad om tiltak skal presenteres en anleggsplan, der det redegjøres for forhold som trafiksikkerhet, støv- og støybelastning. For anleggsperioden gjøres retningslinjer for behandling av støy og støv gjeldende.*

12. Vestsiden Fellesskap (mottatt 13.05.20)

Styret i Vestsiden Fellesskap godtar hovedtrekkene i utbyggingsplanen, men bemerker:

1. Bekymring for trafikale forhold i Porselensvegen.
2. Det kan i stedet etableres adkomstvei over/gjennom dokka.
3. Det kan etableres adkomstvei fra Vest, gjennom Reimsgate (Alt. A1) og tettere på RV36.
4. Det bør ikke tillates byggehøyder opp til 8 etasjer, slik det er foreslått. 5-6 etasjer er tilstrekkelig høyt for ny bygningsmasse.
5. Båtplasser i dokk og utenfor kaifront må primært være forbeholdt allmennheten.
6. Styret slutter seg til innspill fra beboere i Reimsgate/Brønlundsgate.

Rådmannens kommentar:

1. *Trafikkløsningene er vurdert som tilfredsstillende i planforslaget, og trafiksikkerhet samt framkommelighet er sikret ivaretatt i bestemmelsene.*

2. *En kjørevei gjennom/over dokka vil være ødeleggende for det bilfrie byrommet som er planlagt omkring dokka – og vurderes derfor som en ikke aktuell løsning.*
3. *Se kommentarer til merknad 10 (fra beboere i Brønlundsgate og Reimsgate).*
4. *Se kommentarer til merknad 10 (fra beboere i Brønlundsgate og Reimsgate).*
5. *Det skal ikke etableres båtplasser inne i dokka. Det skal etableres allment tilgjengelig gjestebrygge inntil del av kaifront. Forslagsstiller forbeholder seg retten til båtplasser langs resterende deler av kaikanten for beboere i området.*
6. *Se kommentarer til merknad 10 (fra beboere i Brønlundsgate og Reimsgate).*

13. Per Keim Olsen, Brønlundsgate 5 (mottatt 14.05.20)

Per Keim Olsen (PKO) påpeker at beboere på østsiden av Brønlundsgate ønsker tilkomst (kjøreadkomst) til egne boligeiendommer fra øst, og viser til at dette har vært en etablert løsning tidligere. Han viser bl.a. til en planprosess for ca. 30 år siden på området som strandet. Den gang uttalte administrasjonen seg om at det var nødvendig å avklare adkomst til eiendommene langs Brønlundsgate i planarbeidet.

PKO mener planlagt trafikk-løsning, der adkomstveier A2, A3 og A4 betjener området vil føre til press mot Porsgrunnsbrua/sentrum vest. Han viser til at adkomst A1 som ble forkastet, hadde den fordel at trafikken ble ledet mot RV36, og utenom store deler av Drangedalsveien.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstiller har forholdt seg til at de aktuelle boligene har gateadresse Brønlundsgate/Reimsgate, og mener at det er rimelig at disse boligeiendommene etablerer biloppstilling på egen eiendom, med adkomst fra offentlig veg/gate (i likhet med naboer på vestsiden av Brønlundsgate).

Det er ingen nye momenter fra PKO vedrørende adkomst. Adkomstforholdene ble grundig omtalt og kommentert i vedlegg 6 til 1.gangs behandling av denne plansaken.

Det vises forøvrig til foreliggende trafikkvurdering, der det i pkt. 3.3.4 er konkludert med følgende mht. trafikale konsekvenser av planlagte tiltak: «Ekstrabelastningen er såpass beskjeden at den ikke vil ha vesentlig innvirkning på trafikkavviklingen i kryssene med Rv36 og fv. 356.»

Det bemerkes at eiendommen Brønlundsgate 5 ikke lenger eies av PKO.

14. Uteblitt merknad Heidi Christiansen pva. Reimsgate 14 (mottatt 27.01.20 – opprinnelig fra 16.03.15)

Det uttrykkes på vegne av nabo i Reimsgate 14 bekymring for at planlagte nybygg gis plassering og byggehøyder som vil fremstå som urimelig påtrengende/ruvende i forhold til bolig og utomhusareal i Reimsgate 14. Det foreslås å etablere en park på området vest for Reimsgate 14 (fremfor bebyggelse som planen legger opp til). Dette ville kunnet løse problematikk med innsyn og reduserte solforhold.

Rådmannens kommentar:

Etter 1.gangs behandling (politisk vedtak) ble maksimal byggehøyde for planlagt nybygg vest for Reimsgate 14 redusert, og det ble utarbeidet illustrasjoner som dokumenterer at eiendommen er

sikret akseptable solforhold før planen ble sendt på høring. Dette hensynet er også sikret i reguleringsbestemmelsene.

Det bemerkes at eiendommen Reimsgate 14 nå eies av Vestre Brygge Eiendom AS. Forslagsstiller har i tillegg ervervet den aktuelle eiendommen, slik at det er større muligheter for at eiendommen blir benyttet til andre formål enn bolig (da planforslaget åpner for kombinerte formål). Ettersom planforslaget nå også åpner for reduserte byggehøyder mot Reimsgate 14, anses eventuell innsynsproblematikk som mindre aktuell.