

Porsgrunn Mek.

Redegjørelse - Endring av reguleringsplan for PMV, planID 148

31.03.2025



1. Bakgrunn

Forslag om endring av reguleringsplanen for PMV fremmes på vegne av utbyggingsselskapet Porsgrunn Mek. AS. Hensikten med forslaget er å styrke verkstedområdets attraksjonskraft, slik at PMV i enda større grad kan utvikles til en tilgjengelig, attraktiv og levende bydel med urbane kvaliteter – i tillegg til å kunne utvikles som et boligområde. Ettersom PMV har en nokså perifer beliggenhet i forhold til bysenteret er den ønskete urbaniseringen en utfordring som krever målrettede tiltak - ikke minst mht. å finne realiserbare løsninger for vitalisering og bruk av bebyggelse og konstruksjoner som skal bevares. Det vurderes å være av stor betydning at det nå tas sikte på aktiv bruk av konstruksjoner som skal bevares – jf. «bruk er det beste vern». Foreslåtte endringer er forbundet med ett eller flere av følgende tema:

1. Endring av bevaringskonsept for kraner – bruk og bevaring forenes
2. Utvidet tilrettelegging for attraksjoner og publikumstilbud
3. Mindre justeringer/presiseringer, for å sikre forutsigbarhet og fleksibilitet for videre prosjektering/prosjektutvikling

Det vises til drøftingsmøte 04.02.2025 mellom Porsgrunn kommune, Kulturvern avdelingen i Telemark fylkeskommune og Porsgrunn Mek. AS, der forhold til verneinteresser og endring av bevaringskonsept ble drøftet. Det vises også til påfølgende korrespondanse med planavdelingen i Porsgrunn kommune, der det ble konkludert med å ta sikte på utarbeidelse av forslag til reguleringsendring – med håndtering iht. «forenklet planprosess» - slik at endringene blir forankret i reguleringsplan.

Innholdet i foreslått reguleringsendring er nærmere omtalt i redegjørelsens pkt. 2. Foreslåtte endringer fremgår også av vedlagt oversiktskart, og av utheving i vedlagt forslag til revisjon av reguleringsbestemmelser.



Figur 1 - Utrustningskranas søyle er et landemerke. Utsikt fra Porsgrunnsbrua/Østre bredd.

2. Foreslåtte endringer

2.1 Bevaring og bruk av Utrustningskranas fundament og tårnsøyle

Utrustningskranen, som står ytterst på kaikanten, er et markant landemerke i bybildet og i landskapsrommet langs elva. Kranas dimensjoner og utforming - med gulfarget fagverk og to store urskiver på kransøylen – gir konstruksjonen et enestående særpreg. Utrustningskranas store kranarm må kunne svive fritt med vinden. Dette forholdet medfører betydelige utfordringer knyttet til sikkerhet og vedlikehold, og er årsaken til at Utrustningskranen er vedtatt revet.

Det tas nå sikte på å bevare Utrustningskranas vertikale del - kransøylen - og å utvikle denne til en ny, allment tilgjengelig attraksjon, med heisadkomst til en utsiktsplattform på toppen, mer enn 30m over elveløpet. Utrustningskranen planlegges også utsmykket på en måte som formidler og hedrer historien om den tidligere industri- og arbeidervirksomheten på stedet.

Tiltaket er hjemlet med bevaringssymboler vist på plankart, -og i reguleringsbestemmelsenes pkt.

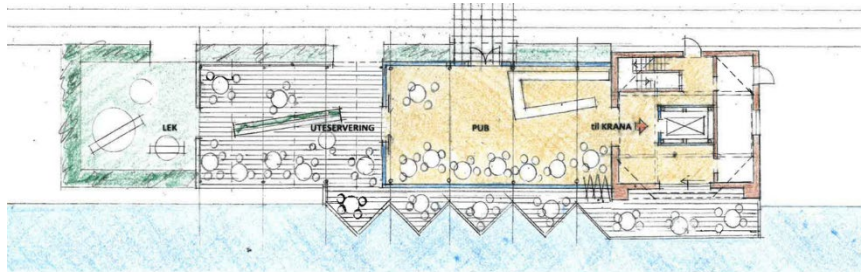
4.4.1 b, 7.6.1 og 7.6.3.



Figur 2 – Utkast. Utrustningskranas tårnsøyle utvikles til attraksjon med utsiktsplattform.

2.2 Allment tilgjengelig serveringssted og evt. besøks-/infosenter ved Utrustningskrana

Attraksjonen som utsiktsplattformen på Utrustningskrana vi utgjøre, kan med fordel suppleres med en utvidelse av den eksisterende kranfundamentbygningen, slik at det kan etableres et allment tilgjengelig serveringssted og uteservering - evt. med info/besøkssenter - nede på kaikanten, som illustrert. Tiltaket er hjemlet med byggegrense og bestemmelsesområde vist på plankart, - og i reguleringsbestemmelsen pkt. 4.4.1 c og 7.8.4.



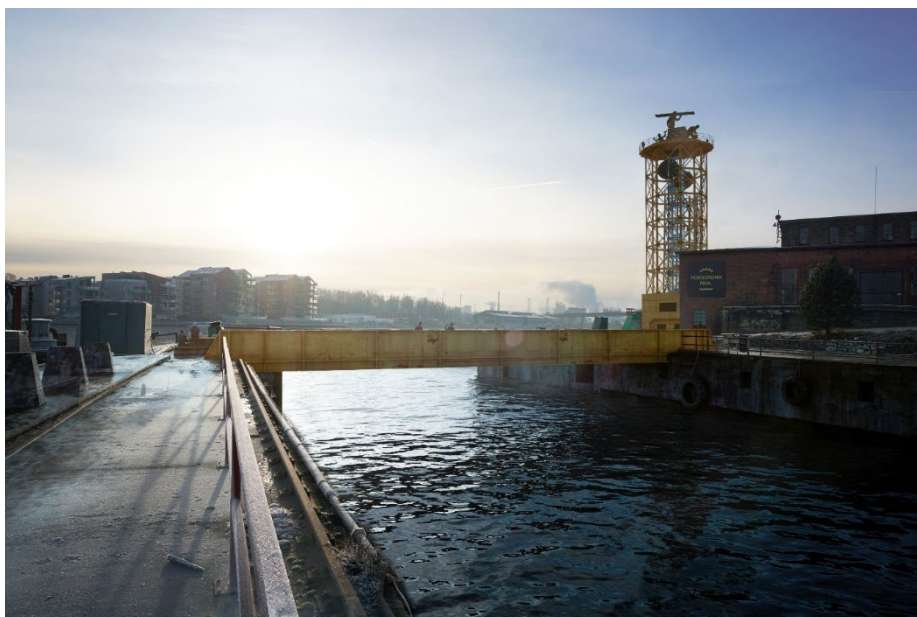
Figur 3 – Utkast. Bevertningslokale og/eller infosenter etableres inntil kranfundament.

2.3 Bevaring og bruk av Traverskranas horisontale tverrbjelker

I gjeldende reguleringsplan er Traverskrana regulert til «bevaring», med plassering innerst i Dokka. Krana har en begrenset forankring i PMVs (nær) 150-årige historie som mekanisk verksted, da den først ble bygget på 1970-tallet - i forbindelse med PMVs kortvarige overgang til offshore-relatert virksomhet. Traverskrana har med den regulerende plasseringen en begrenset eksponering mot omgivelsene - den kan hovedsakelig sees på nært hold. Traverskrana utgjør ikke et landemerke i bybildet, slik Utrustningskrana gjør. Planlagt re-etablering av Vestregate vil krysse Dokka i en ny brokonstruksjon foran Traverskrana, jf. gjeldende regulering.

I forslag til reguleringsendring tas det sikte på at Traverskranas øvre tverrbjelker og mellomliggende fagverk benyttes som brokonstruksjon for elvepromenaden - over søndre/ytte del av Dokka. Det største elementet på Traverskrana vil på denne måten bli opprettholdt med tverrstilt plassering over Dokka – med en ny, tilpasset bruk – og med en bedret eksponering.

Vedlagte illustrasjoner dokumenterer etter vårt syn at en slik broløsning vil passe svært godt inn på stedet. Den foreslåtte brokonstruksjonen vil med sin utforming og plassering – sammen med bevaring av Traverskranas skinnegang – fortsatt formidle «historien om Traverskrana», etter vår vurdering. Tiltaket er hjemlet med bevaringssymbol vist på plankart, -og i reguleringsbestemmelsen pkt. 4.4.2, 7.6.1 og 7.6.3.



Figur 4 – Traverskrana benyttet som gangbro – med eksponert plassering, ytterst mot elveløpet

2.4 Bevaring og bruk av 8-tonns-krana

I gjeldende reguleringsplan er 8-tonns-krana regulert til «bevaring», med plassering på kaikant ved sørvestre ende av Dokka. I foreliggende endringsforslag foreslås kranas plassering opprettholdt, med bevaringssymbol vist på plankart. Det foreslås samtidig å tillate nødvendig tilrettelegging/tilpasning, med sikte på at kranas styrhus skal utvikles til et (spektakulært) lokale for opphold og overnatting. Det legges til grunn at nødvendige trappeløsninger for adkomst, fremføring av teknisk infrastruktur og tilpasninger i styrhusets fasader blir utformet med hensyn til verneinteresser - i dialog og samråd med kulturvernmyndighet.

Tiltaket er hjemlet i reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.4.2, 7.6.1 og 7.6.3.



Figur 5 – Utkast. Bruk og bevaring av 8-tonns-krana

2.5 Tilpasset avgrensing av P-kjellere

I gjeldende reguleringsplan er utstrekning av P-kjellere begrenset/avgrenset med bestemmelsesområder på plankart. Avgrensing av bestemmelsesområder #3 og #4 foreslås nå justert, slik at de samsvarer med formåls- og byggegrensene i områder KF4 og KF5.

2.6 Fleksibilitet for avgrensning av gatetun GT1 (og områder KF4 og KF5)

Offentlig gatetun GT1 utgjør del av «Vestre gate-aksen», som planlegges re-etablert med gangbro over Dokka, frem til Reims gate. I gjeldende reguleringsplan er Gatetun GT1 utformet med en «sideveis utvidelse», slik at nødvendig snumulighet for lastebil ivaretas.

I forbindelse med prosjektering av boliger i område KF4 erfares det at det er ønskelig å kunne justere utforming av gatetunet, med en forskyvning av snumulighet/vendehammer. Det er også ønskelig å kunne speilvende vendehammeren, slik at «utvidelsen» av gatetunet flyttes fra KF4 til KF5. Det forutsettes at utstrekning og bredde på gatetun GT1 skal opprettholdes.

Ordlyd i reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.5.2 og 4.2.1 er tilpasset på en måte som gir ønsket handlingsrom/fleksibilitet.

2.7 Tiltak for erosjonssikring og ivaretagelse av terrengstabilitet

Ifm. videre prosjektering av bygninger og anlegg vil det bli behov for å planlegge og utføre spunting og/eller andre tiltak for erosjonssikring / ivaretagelse av terrengstabilitet.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.2 er supplert for å tydeliggjøre at denne type tiltak kan tillates i hele planområdet, uavhengig av bygge- og formålsgrenser. Tiltak for erosjonssikring og ivaretagelse av terrengstabilitet må også planlegges og utføres med hensyn til verneinteressene som er knyttet til verkstedområdet. Dette hensynet vurderes å være ivaretatt i bestemmelsenes pkt. 7.6.1.

2.8 Tilrettelegging for ferdsel, opphold og rekreasjon i område PA1 – samspill og synergier

De eksisterende bygningene Norberggården, Maskinverkstedet og Rørleggerverkstedet ligger samlet sentralt på PMV-området. Bygningene er alle regulert til «bevaring», og til arealbruk «kombinerte formål». Det ligger dermed godt til rette for at Norberggården, Maskinverkstedet og Rørleggerverkstedet kan nyttes til etablering av publikumsrettet virksomhet. Parkområdet PA1 danner et uterom som kan bidra positivt til samvirke og synergier mellom de nevnte bygningene. Utvikling og utforming av PA1 må derfor sees i sammenheng med utviklingen av Utrustingskrana og vitaliseringen av eksisterende bygningsmasse.

I pågående prosjekteringsarbeid tas det sikte på etablering av et trappeamfi med ramper, som vil danne forbindelse mellom kainivå ved Rørleggerverkstedet og det høyereliggende parkområdet PA1.

Etableringen av trappeamfi vil medføre inngrep i terreng/eksisterende konstruksjoner.

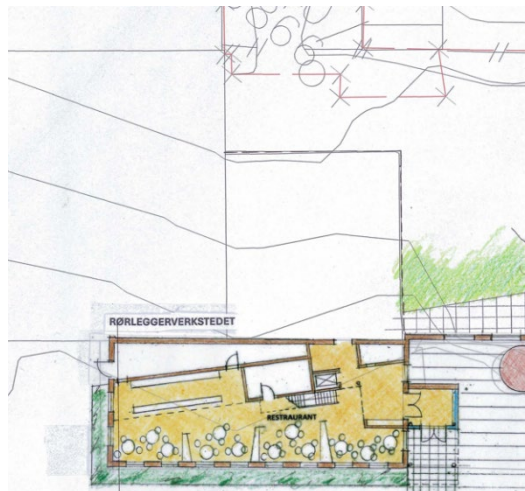
Reguleringsbestemmelsenes pkt. 5.1.1 er supplert med ordlyd som tydeliggjør at nødvendig terrengbearbeiding og nødvendige inngrep i konstruksjoner i område PA1 tillates.



Figur 6 – Utkast. Trappeamfi i uterommet mellom Maskinverksted, Rørleggerverksted og Norberggården.

2.9 Mulighet for arealutvidelse/etablering av «støttefunksjoner» inntil Rørleggerverkstedet

I gjeldende reguleringsplan er Rørleggerverkstedet (KF3) regulert til «bevaring» og til arealbruk «kombinerte formål». Verkstedet har begrenset størrelse – ca. 200m² BRA. Mot nordvest er Rørleggerverkstedet i dag sammenbygget med annen bygningsmasse, som planlegges revet (bl.a. «Skolebygget»). For å sikre best mulig handlingsrom for ny virksomhet på stedet foreslås å tillate bruk av inntil 150m² av arealene inntil verkstedets nordvestre side som utvidelse/tillegg til verkstedlokalet. Dette innebærer en reduksjon av kjellerareal for planlagte boliger i område BB2, og ca. 40m² arealreduksjon i område PA1. Tiltaket vises på plankart, i form av justerte formålsgrenser mellom BB2 og PA1. Tiltaket er hjemlet i reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2.1 og 7.8.3.



Figur 7 – Utkast. Bruk av areal på innside av Rørleggerverkstedet..

2.10 Presisering – utforming av småbåtanlegg og gjestebrygge

Gjeldende reguleringsplan ble utformet i den hensikt at private småbåtplasser skal tillates anlagt med ny flytebrygge med utriggere, på utside av kaifront – innenfor byggegrenser vist på plankart. Del av eksisterende kaifront skal nyttas som gjestebrygge - slik at også større fartøy/skuter kan anløpe og fortøye. Areal for gjestebrygge foreslås skilt ut som et eget område – SB3. Ordlyd i bestemmelsenes pkt. 6.1.1. og 6.1.2 er bearbeidet, slik at føringene for etablering av småbåtplasser og gjestebrygge kommer tydeligere frem.



Figur 8 – Utsikt mot PMV-området fra Frednes / Østre bredd.

2.11 Presisering – virksomhet som kan tillates etablert i områder KF1, KF2 og KF3

I Reguleringsplan (veileder) utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet september 2022, omtales virksomheter som vil falle inn under formålet offentlig eller privat tjenesteyting slik;

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer som bigeskeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedvirksomheten er salg av en tjeneste, men den kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

I rapport «Lokalisering av handel og service. Styring gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven» (2022) utarbeidet av Civita på vegne av Kommunal og distriktsdepartementet beskrives fenomenet «bransjeglidning», som innebærer at stadige nye handels- og servicemodeller gjør at grensene mellom ulike typer handel og service gradvis viskes ut. Dette bidrar til at regelverket stadig fungerer dårligere/blir krevende å håndheve. Rapporten peker på at det kan være mest hensiktsmessig å ha samme regler for handel og all annen besøksintensiv virksomhet. På side 95 i rapporten heter det:

I kapittel 2.3 har vi beskrevet bransjeglidningen, og hvordan det stadig blir vanskeligere å skille mellom ulike typer handel og service. Både blant planleggerne og i næringen er det bred enighet om at tiden da en kunne dele handel og service inn i bransjer, og basere bl.a. regelverk og virkemidler på det, er forbi. Det vil ikke engang være mulig å etablere klare og konsistente skiller mellom dagligvarer, sjeldenvarer og tjenesteyting.

Det tas sikte på at reguleringsplanen for PMV skal muliggjøre etablering av mindre utsalg, publikumsrettet virksomhet, lettere produksjon og annen næring (f.eks. håndverksvirksomhet og «byintegrrert produksjonsvirksomhet»). Det vurderes at dette er virksomheter som på en positiv måte kan skape liv i verkstedområdet, og vil videreføre PMV sin historie som et «produserende område» - uten å konkurrere med bysenteret som tyngdepunkt for forretningsvirksomhet og publikumstilbud – og uten å komme i konflikt med verkstedområdets planlagte funksjon/kvalitet som boligområde.

I foreliggende forslag til planendring åpnes det for at det innenfor områder KF1, KF2 og KF3 kan tillates etablering av virksomhet som nevnt ovenfor, jf. reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.4. Det forutsettes at kommunens skjønn også skal legges til grunn for avgjørelse om virksomheter som kan tillates etablert.

3. Anmodning om kommunal behandling

Med dette anmodes det om kommunal behandling av foreliggende forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for PMV, planID148.

Planendringen vurderes ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planendringen kan etter vår vurdering derfor håndteres etter forenklet prosess, jf. pbl § 12-14, slik det har vært tatt sikte på ifm. tidligere dialog om saken.

På vegne av Porsgrunn Mek. AS imøteser vi kommunens videre håndtering av saken.

Porsgrunn, 31.03.2025

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Vedlegg:

1. Oversiktskart, foreslåtte endringer, 31.03.2025
2. Forslag, revisjon av plankart, 31.03.2025
3. Forslag, revisjon av reguleringsbestemmelser, 31.03.2025