



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/04737
PlanID: 148

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted (PMV)

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted, godkjent av Bystyret 16.06.2022 i sak 35/22.

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 16.06.2022 i sak 35/22.
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 14.06.2022 i sak 41/22.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 14/04737-58) + brev om trekking av innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 21.01.2020 i sak 1/20.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 14/04737-28)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 01.07.2022, med frist for eventuelle klager er satt til 19.08.2022.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted

- 2.gangs behandling (sluttbehandling)

Arkivsak-dok.	14/04737		
Saksbehandler	Heidi Lange		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling		14.06.2022	41/22
2 Bystyret		16.06.2022	35/22

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/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, med følgende endringer/merknader:

Følgende punkt legges til reguleringsbestemmelsen punkt 2.2.1. I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir i varetatt

Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25

Før kunngjøring skal plankart og planbestemmelser oppdateres jf. punkt 1 i brev fra fylkeskommunen datert 14.06.22 (referanse 20/20809-16)

Oversendelsesforslag:

Den økte trafikken som vil komme inn på Drangedalsvegen, med to store utbygginger, ber utvalget rådmann å utrede en trafikk og konsekvens analyse for hele veistrekningen, fra lyskryss Langgate til rundkjøring Vabakken RV 36.

Bystyret har behandlet saken i møte 16.06.2022 sak 35/22

Møtebehandling

Fredrik Botnen Nordahl fremmet følgende forslag:
Utrustningskrana tas inn i planen i sin helhet

Robert Welfler tok opp igjen sitt forslag fra UMB:

1. Tårnet på utrustningskrana blir stående, arm fjernes. Tårn og klokke istandsettes, sandblåses og males. På utsiden monteres glassrammer slik at som konstruksjonen beskyttes.

2. 25 Tonns kran kan rives. 8 tonns kran sikres mot mulig istapper.

Når det gjelder den store utrustningskrana 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

Votering

UMB's forslag ble vedtatt med 34 mot 15 stemmer som ble gitt til Fredrik Botnen Nordalhs forslag.

Robert Welflers forslag fikk 11 stemmer og falt.

Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted, med plankart og planbestemmelser datert 01.06.22, med følgende endringer/merknader:

Følgende punkt legges til reguleringsbestemmelsen punkt 2.2.1. I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir i varetatt

Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25

Før kunngjøring skal plankart og planbestemmelser oppdateres jf. punkt 1 i brev fra fylkeskommunen datert 14.06.22 (referanse 20/20809-16)

Oversendelsesforslag:

Den økte trafikken som vil komme inn på Drangedalsvegen, med to store utbygginger, ber utvalget rådmann å utrede en trafikk og konsekvens analyse for hele veistrekningen, fra lyskryss Langgate til rundkjøring Vabakken RV 36.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted - 2.gangs behandling (sluttbehandling)

Arkivsak-dok.	14/04737		
Saksbehandler	Heidi Lange		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling		14.06.2022	41/22
2 Bystyret		16.06.2022	35/22

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.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 14.06.2022 sak 41/22

Møtebehandling

Trond Ingebretsen fremmet følgende forslag:

Før kunngjøring skal plankart og planbestemmelser oppdateres jf. punkt 1 i brev fra fylkeskommunen datert 14.06.22 (referanse 20/20809-16)

Robert Welfler fremmet følgende forslag:

1. Tårnet på utrustningskrana blir stående, arm fjernes. Tårn og klokke istandsettes, sandblåses og males. På utsiden monteres glassrammer slik at som konstruksjonen beskyttes.
2. 25 Tonns kran kan rives. 8 tonns kran sikres mot mulig istapper.
- 3.Følgende punkt legges til reguleringsbestemmelsenes punkt 2.2.1. I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir i varetatt.

Når det gjelder den store utrustningskrana 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

Robert Welflers fremmet oversendelsesforslag:

Den økte trafikken som vil komme inn på Drangedalsvegen, med to store utbygginger, ber utvalget rådmann å utrede en trafikk og konsekvens analyse for hele veistrekningen, fra lyskryss Langgate til rundkjøring Vabakken RV 36.

Fredrik N Botnen fremmet følgende forslag:

Utrustningskran tas inn i planen i sin helhet.

Hilde Forberg Andersen fremmet følgende forslag:

Tillegg til 2.2.1:

Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25

Votering

Robert Welflers forslag punkt 1 og 2 punkt fikk 2 (Frp og R) stemmer og falt, punkt 3 enst vedtatt.

Robert Welflers oversendelsesforslag enst vedtatt

Fredrik Nordal Botnens forslag fikk 4 stemmer og falt.

Hilde Forberg Andersens forslag enst vedtatt

Trond Ingebretsens forslag enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/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, med følgende endringer/merknader:

Følgende punkt legges til reguleringsbestemmelsen punkt 2.2.1. I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir ivare tatt

Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25

Før kunngjøring skal plankart og planbestemmelser oppdateres jf. punkt 1 i brev fra fylkeskommunen datert 14.06.22 (referanse 20/20809-16)

Oversendelsesforslag:

Den økte trafikken som vil komme inn på Drangedalsvegen, med to store utbygginger, ber utvalget rådmann å utrede en trafikk og konsekvens analyse for hele veistrekningen, fra lyskryss Langgate til rundkjøring Vabakken RV 36.



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 hensynssone 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 rådmannen vurdering fremstår kranene og den gamle teglbebyggelsen som en vesentlig del av landskapsbildet. Temarapport for landskap (vedlegg 22) peker også på at kranene, og utrustningskrana 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 traverskrana 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 krana inne. Denne er nå «byttet ut» med traverskrana. Rådmannen vurderer at dette er et bedre plangrep. Traverskrana har større verneverdi jf. innsigelsen, og gir mindre skyggevirkning på boligene i område KF4 sammenliknet med 25 tonns krana. Det er avklart med kulturminnemyndigheten at 25-tonnskrana kan fjernes under forutsetning om at traverskrana bevares.

Når det gjelder den store utrustningskrana 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 krana i sin helhet foreslått revet.

Bevaring av kraner inkl. økonomiske konsekvenser

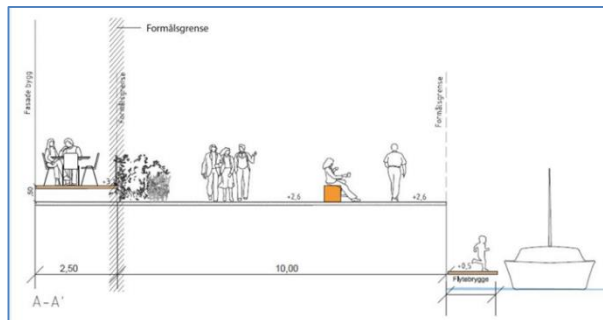
Ved 1.gangsbehandling var kunnskapsgrunnlaget mangelfullt med tanke på økonomiske og tekniske konsekvenser ved ivaretagelse av kranene. Dette fremgår av saksframlegget jf. vedlegg 16. I høringsforslaget er 8-tonns og 25-tonns krana bevart, mens utrustningskrana og traverskrana er foreslått revet. For at innsigelsen fra kulturminnemyndigheten kan frafalles må 8-tonnskrana og traverskrana 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 ivare tatt 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/oppdatert 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.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

	Team nyere tid
Vår dato:	14.06.2022
Deres dato:	10.06.2022
Vår referanse:	20/20809-16
Deres referanse:	
Vår saksbehandler:	Gunnhild Randen

Vurdering av nytt planforslag - trekking av innsigelse til reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted (planID 148)

Vi viser til oversendelse av 10.06.2022. Saken gjelder nytt planforslag til reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted som skal opp til 2. gangs behandling hos Porsgrunn kommune denne uka.

Bakgrunn

Hovedutvalg for klima, areal og plan i Vestfold og Telemark fylkeskommune vedtok i sak 17/10 uttalelse med innsigelse til ovennevnte planforslag:

Votering

Innstilling fra fylkesrådmannen ble vedtatt med 10 stemmer (Ap, SV, Sp, MDG, KrF og H) mot 1 stemme (FrP).2

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 5-4 fremmer Vestfold og Telemark fylkeskommune innsigelse til detaljreguleringsplan for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted med plankart og tilhørende bestemmelser på grunn av manglende/ikke tilstrekkelig hensyn til nasjonale kulturminneinteresser. Se punktene nedenfor:

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.

Porsgrunn kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune ved Kulturarv har hatt god dialog for å komme fram til en forent løsning. Kommunen har søkt å komme innsigelsene i møte og har i e-post datert 10.06.2022 oversendt forslag til reviderte reguleringsbestemmelser sammen med

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



revidert plankart og vedlegg til plankart/bestemmelser som viser oversikt over installasjoner fra verftstiden som skal bevares på planområdet.

Vurdering av reviderte reguleringsbestemmelser, plankart og vedlegg med nummerert kart

Vi vil takke Porsgrunn kommune for god dialog i saken og i prosessen med å komme fram til en omforent løsning. Det reviderte planforslaget imøtekommer langt på vei fylkeskommunens innsigelser, men det er likevel et punkt som må klargjøres.

1. Forbindelsen mellom plankart, planbestemmelser og nummerert kartvedlegg med illustrasjoner over installasjoner som skal bevares, er ikke tydelig nok. Det er viktig at det er samsvar mellom det som står i bestemmelser, plankart og navn på vedlegg. Bestemmelse 7.6.3 sier at «Kulturminner som er enkeltelementer gjenværende fra det mekaniske verkstedet og som skal bevares, er listet opp under og markert på plankartet med objektnummer.». Når man ser på plankartet så er ikke nummereringen der, men det står med liten skrift til høyre i kartet: «Det henvises til illustrasjon i reguleringsbestemmelser, der enkeltelementer som skal bevares er kartfestet.» Hvis det blir stående slik kan det fort oppstå misforståelser og gjenfinning av nødvendig informasjon kan være vanskelig for både kommunen selv og andre brukere. Det som per nå er et vedlegg til bestemmelsene med illustrasjoner og nummerering på kart (temakart), må enten legges inn som en del av bestemmelsene eller som en del av plankartet. Det må brukes samme overskrift/benevnelse alle steder; i reguleringsbestemmelsene, på plankart og ev. på vedlegg. Det er viktig at det er juridisk bindende og lett tilgjengelig i framtidig saksbehandling og forvaltning av området.

Konklusjon

Vestfold og Telemark fylkeskommune frafaller innsigelsene dersom planforslaget med bestemmelser og plankart vedtas slik det nå foreligger, samt dersom punkt 1 ovenfor, innarbeides i reguleringsplanen. Innsigelsen frafalles med forbehold om at endringene i punkt 1 blir vedtatt av Porsgrunn kommune som en del av endelig planforslag. Vi ber om å bli underrettet om et eventuelt vedtak etter at planen har vært til politisk behandling.

Med hilsen

Terje Gansum
Seksjonsleder Kulturarv

Gunnhild Randen
rådgiver
gunnhild.randen@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
PORSGRUNN KOMMUNE		Postboks 128	3901 PORSGRUNN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
PORSGRUNN KOMMUNE	Marius Lid	Postboks 128	3901 PORSGRUNN
PORSGRUNN KOMMUNE	Heidi Lange	Postboks 128	3901 PORSGRUNN

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted – 1. gangsbehandling

Arkivsak-dok.	14/04737
Saksbehandler	Heidi Lange

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2020	1/20

Rådmannens innstilling:

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
- Byggegrense langs elva settes til 12,5 meter
- Byggegrense øst for dokken settes til 2,5 meter fra regulert kaipromenade (T3).
- Hensynssone kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området og suppleres med tekst som sikrer enkeltelementer.
- Adkomst vises til Reimsgate 20 (vest for boligen) og samtlige P-kjellere på plankartet
- Bestemmelsesområde for parkeringskjellere vises i eget utsnitt på plankartet

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge supplerende redegjørelse som svarer ut fastsatt planprogram og arealdelen i forhold til etablering av småbåthavn.

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge økonomisk redegjørelse for istandsetting, sikring og vedlikehold av kranene, inkl. vurdering av mulighet for bevaring av vertikal del av utrustningskranen.

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

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 21.01.2020 sak 1/20

Møtebehandling:

Det ble foretatt befarig i saken.

Ap v/Ole Kåre Wagenius fremmet følgende tilleggs-/endringsforslag:

1. Bygge- og formålsgrenser

«Mot elve- og dokkpromenader tillates balkonger kraget ut over regulert byggegrense, fram til regulert formålsgrense.»

2. Promenaden

" Promenaden langs elva skal ha 10 meter reguleringsbredde, hvorav 2 meter mot byggeområde skal være buffersone (med vegetasjon.)»

3. Redegjørelse for kraner og småbåthavn

«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».

4. Hensynssone kulturmiljø, H570

«Før reguleringsplanen legges fram for 2. gangs behandling skal reguleringsbestemmelser utformes med supplerende tekst som sikrer nødvendig bevaring av enkeltminner i hensynssonen».

MdG v/Hilde F. Andersen fremmet følgende tilleggsforslag:

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

R v/Fredrik Botnen Nordahl fremmet følgende forslag:

«Sak 1/20 utsettes til all informasjon rundt kraner ol. er avklart.»

Votering:

Rådmannens forslag ble satt opp mot utsettelsesforslaget fra R v/Fredrik Botnen Nordahl.

R´ utsettelsesforslag falt med 1 mot 10 stemmer, avgitt for rådmannens forslag.

Ap´s fremsatte forslag i 4 punkter ble satt opp mot rådmannens forslag.

Ap´s forslag pkt. 1 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer, avgitt av MdG og R.

Ap´s forslag pkt. 2 ble enst. vedtatt

Ap´s forslag pkt. 3 ble enst. vedtatt

Ap´s forslag pkt. 4 ble enst. vedtatt

Tilleggsforslaget fra MdG ble enst. vedtatt.

Rådmannens forslag, første avsnitt om å legge saken ut på høring, ble vedtatt med 10 mot 1 stemme, avgitt av R.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

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 ivarettatt for Reimsgate 14 og Porselensvegen 45 i hht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom (til bestemmelse 2.1.1.3).



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	14/04737-28
Saksbehandler	Heidi Lange
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2020

Forslag til reguleringsplan for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted – 1. gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

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
- Byggegrense langs elva settes til 12,5 meter
- Byggegrense øst for dokken settes til 2,5 meter fra regulert kaipromenade (T3).
- Hensynssone kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området og suppleres med tekst som sikrer enkeltelementer.
- Adkomst vises til Reimsgate 20 (vest for boligen) og samtlige P-kjellere på plankartet
- Bestemmelsesområde for parkeringskjellere vises i eget utsnitt på plankartet

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge supplerende redegjørelse som svarer ut fastsatt planprogram og arealdelen i forhold til etablering av småbåthavn.

Før planforslaget sendes på høring skal det foreligge økonomisk redegjørelse for istandsetting, sikring og vedlikehold av kranene, inkl. vurdering av mulighet for bevaring av vertikal del av utrustningskranen.

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

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 04.12.19
2. Forslag til bestemmelser, datert 04.12.19
3. Planbeskrivelse, 04.12.19
4. Illustrasjonsplan, 17.12.19
5. Mottatte originaluttalelser komplett
6. Mottatte uttalelser kommentert
7. Referat planforum, 16.01.15
8. Konsekvensutredning (KU), 04.12.19
9. Fastsatt planprogram 2015 med protokoll fra PKT, sak10/15
10. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), 10.05.19
11. Utfylt sjekkliste for planlegging, 03.12.19
12. Fagrapport grunnforurensning, 06.05.19

13. Fagrapport støy, 04.02.19
14. Fagrapport trafikk, 10.02.19
15. Fagrapport kulturminner og kulturmiljø, 17.09.15
16. Fagrapport naturmangfold, 09.08.18
17. Fagnotat landskap, 04.12.19
18. Fagnotat geoteknikk områdestabilitet og flom, 06.05.19
19. Fagnotat byutvikling, 04.12.19
20. Fagrapport arkeologi, 28.06.18
21. Notat arkeologi elvebunn, 02.05.18
22. Konsept for vann og avløpshåndtering 15.05.19
23. Teknisk rapport - kontorbygg og mekanisk verksted, 31.10.14
24. Teknisk rapport - skolebygg, lager og utrustningskran, 31.10.14
25. Teknisk rapport – Agility Group haller og verksted, 13.11.14
26. Referat fra oppstartsmøte, varsel med høring planprogram
27. Snitt samlet, 17.12.19
28. Sol-skyggestudie, 04.12.19
29. Tilbakemelding fra fylkeskommunens kulturminnevern, 27.08.19
30. 3D-illustrasjoner, 04.12.19
31. Rapport NB-område "Verkstedet, brynesteins og porselensområdet"

Forslagsstiller: Vestre Brygge Eiendom AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken:

- Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger sentralt i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud.
- Dette er en etterlengtet og positiv transformasjon for byen, som sikrer offentlig tilgjengelige områder i form av parkareal med bl.a. nærlekeplass, torg, elvepromenade og dokken gjøres tilgjengelig på en spennende måte med vannspeil og brygger. Det åpnes også for noe tjenesteyting, kontor, forsamling og beverning.
- 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 «Verkstedet, brynesteins og porselensområdet», et område med nasjonal interesse. Planforslaget bevarer dokken og deler av de gamle verkstedbygningene i tegl vest for dokken, samt 2 av kranene i området. Bygningsmassen øst for dokken kan vanskelig la seg transformere til bolig, og planlegges sanert. Utrustningskrana og traverskrana er foreslått revet i planforslaget. Konklusjonen i fagrapport for kulturminner og kulturmiljø og anbefalingen i planforslaget er ikke sammenfallende i forhold til bevaring av kraner.
- Fylkeskommunen mener PMV kan bli et nasjonalt utstillingsvindu for transformasjon av industriområder i by, men har signalisert mulig innsigelse om planforslaget ikke godt nok ivaretar nasjonale kulturminneinteresser.
- Rådmannen vurderer utrustningskrana som et viktig landemerke i Porsgrunn. Kranen utgjør et identitetsskapende element i bybildet, og rivning vil føre til tap av et karakteristisk landemerke i landskapsrommet / bybildet.
- Rådmannen vurderer to av temautredningene i planforslaget som mangelfulle, og innstiller på at disse må suppleres før høring/offentlig ettersyn. Dette gjelder utredning av kraner, hvor det mangler kunnskap om kostnader for istandsetting, forvaltning og vedlikehold. Uten en slik vurdering er det ikke mulig å konkludere rundt hvilke kraner som anbefales bevart. Utredning knyttet til småbåthavn i henhold til fastsatt planprogram og bestemmelser i kommuneplanens arealdel mangler også.
- Det er 20 meter byggegrense langs elva i kommuneplanen. Rådmannen har gitt signaler at dersom planforslaget kompenserer med grep som legger godt til rette for allmennheten og god bokvalitet, så kan det forsvares å redusere byggegrensen fra 20 til 12,5 meter. Dette

forutsetter at det ikke tillates utkragede balkonger mot elva utenfor byggegrensen, og at promenaden langs elva reguleres med minimum 10 meter bredde.

Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Vestre Brygge Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan og konsekvensutredning for tidligere Porsgrunn mekaniske verksted (PMV).

PMV ble etablert på 1850-tallet, og er blant landets eldste mekaniske verksteder. Selv om verfts- og verkstedvirksomheten i området i dag er opphørt, står kranene, klokka, kranbanene, dokken og de eldste industribyggene (dominert av romansk borgarkitektur) med upussede teglfasader igjen som tidshistoriske vitner. Området ligger tilnærmet brakk og lite tilgjengelig for allmennheten, og er vurdert som modent for transformasjon.

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (med småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner da planområdet inngår i riksantikvarens NB!-område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokken og park/lek, småbåthavn).

Området er i dag uregulert. Kommuneplanens arealdel viser planområdet som fremtidig kombinerte formål (bolig/næring), samt hensynssone bevaring kulturmiljø, faresone flom, turveg/ elvepromenade og eksisterende boligområde.

NB!-område

"Verkstedet, brynesteins- og porselensområde" er et av riksantikvarens NB!-områder og det er nasjonale interesser knyttet til området. Riksantikvarens NB!-register definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

De fleste tidligere mekaniske verksteder i Norge av samme type som PMV har vært gjenstand for transformasjon og utbygging. PMV er i følge kulturvernmyndigheten ekstra verdifullt som kulturminne i et nasjonalt perspektiv da det er det eneste bevarte skipsverftet i Sør-Norge som enda ikke har gjennomgått utbygging/transformasjon.

PLANPROSESS

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 15.10.2014 samtidig med at forslag til planprogram (som oppsummerer krav til utredning) ble sendt på høring med felles frist for merknader 28.11.14.

Plansaken ble drøftet i regionalt planforum 16.01.15. Her deltok representanter fra Telemark fylkeskommune, Fylkesmannen i Telemark, Statens vegvesen, kommunen og forslagsstiller.

Det ble senere orientert om planarbeidet i åpent arrangement «Godt nytt år, Porsgrunn» i Ælvespeilet 31.01.15, samt at forslagsstiller orienterte om og viste foreliggende utkast i åpent møte på Vestsida Oppvekstsenter 14.06.17.

Det har vært gjennomført befaring og møter mellom forslagsstiller, kommuneadministrasjon og kulturvernmyndighet i Telemark fylkeskommune for å tilstrebe et planforslag som alle parter kan akseptere. Her har det vært drøftet løsningsforslag / problemstillinger knyttet til plansaken. Som ledd i planarbeidet har forslagsstiller også presentert og drøftet konseptløsninger for PMV-området i møter med fylkeskommunens kulturvernavdeling – da med særlig fokus på kulturverninteressene knyttet til PMV-området.

Det er kommet inn totalt 16 merknader til planvarselet, og disse følger i sin helhet som vedlegg 5. Hovedpunkter fra merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6.

Planprogram

Uvalg for plan og kommunalteknikk fastsatte program for plan- og utredningsarbeidet i møte 17.03.2015 (saksnr. 10/15). Kopi av møteprotokoll og planprogram følger som vedlegg 9. Konsekvenser av utbyggingsalternativet skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstemaene. Planprogrammet for PMV stiller utredningskrav til forurensning (inkl. støy), transportbehov, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, landskap, byutvikling, ROS / Beredskap og ulykkesrisiko og etablering av småbåthavn.

Konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredning, og denne foreligger som vedlegg 8 i saken. Utredningen er basert på tema-utredningene i fastsatt planprogram, som er kommentert i rådmannens vurdering.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Vestsiden i Porsgrunn, mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva – og mellom Porsgrunnsbrua og Frednesbrua. Planområdet har utstrekning ca. 49 daa, hvorav verkstedeiendommene utgjør til sammen ca. 35 daa.

Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger (småhusbebyggelse og blokker), sentralt i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud. Det åpnes også for kombinerte formål på inngangsplan med tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning. Det legges til rette for offentlig tilgjengelige parkareal med bl.a. nærlekeplass, torg, elvepromenade og brygger. Dokken skal fylles med vann og gjøres tilgjengelig.

Planen åpner for nybygg med varierende høyder fra 2-8 etasjer, hvor området i vest åpner for de høyeste bygningene mot elva. Ny bebyggelse på områdene langs elva mot Norrøna kan bli på inntil 6 etasjer. Konseptet er et urbant og attraktivt område, hvor historien til området skal formidles på en lesbar måte.

Trapping i byggehøyder er etterstrebet for å sikre nødvendig variasjon, gode solforhold og god tilpasning til den eksisterende (småskala) bebyggelsen i tilstøtende arealer. Maksimal utnyttelsesgrad varierer fra 40 % BYA til maks 90 % BYA.

Planforslaget legger opp til at deler av den gamle teglbebyggelsen bevares. Det forutsettes også at store deler av den eksisterende bygningsmassen i området rives og erstattes av nybygg. Til grunn for forslaget ligger anbefalingene i utredning av kulturminner og kulturmiljø, tekniske rapporter for den eksisterende bygningsmassen i området og konsekvensutredning.

Rådmannens vurdering

Byutviklingsgrep

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 vil bidra til å gjøre området unikt og attraktivt.

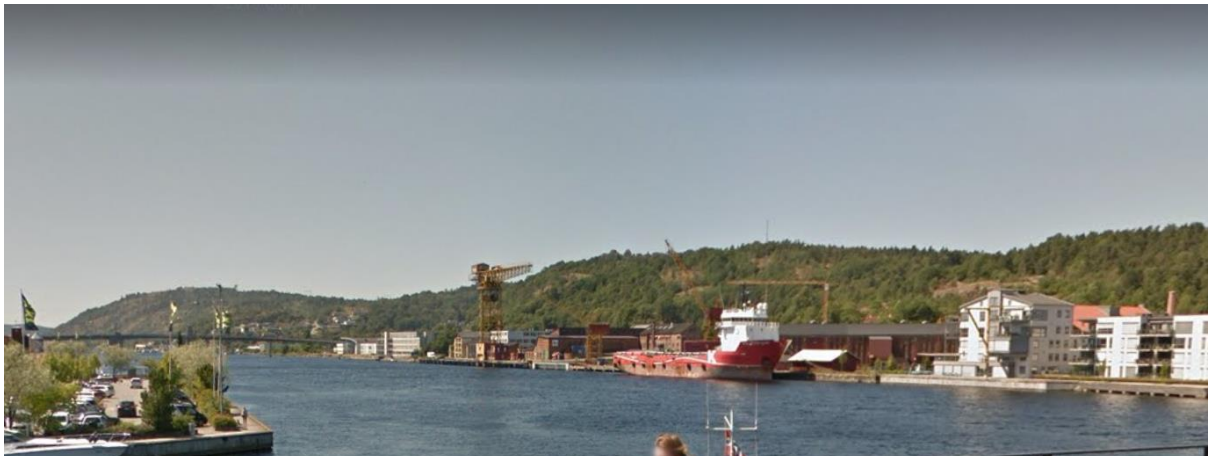
I planforslaget skal det etableres allment tilgjengelige gangbru over dokken, nye parkrom og nye forbindelser mellom elvepromenade og eksisterende gater. Rådmannen mener planen inneholder mange gode byutviklingsgrep, men vurderer det som viktig at kopleingene oppleves naturlig å benytte for alle.

Landskapsvirkning

Planforslaget vil endre landskapsbildet med tanke på økte høyder og ny bebyggelse. Dette kan likevel 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. Nærmere beskrivelse av påvirkningen på naboeiendommer er omtalt under avsnitt om bokvalitet.

Rådmannen vurderer det som mulig at bestemmelsene må justeres noe etter høring i forhold til nedtrapping for bedre å ivareta og sikre kvaliteter for den eksisterende bebyggelsen.

Kranene og den gamle teglbebyggelsen fremstår som en vesentlig del av landskapsbildet. Temarapport for landskap peker på at de største kranene ved PMV, og særlig utrustningskrana, framstår som høyreiste og karakteristiske landemerker i bybildet. Rapporten oppsummerer med at et viktig landemerke i landskapsrommet vil gå tapt om utrustningskrana rives. Nærmere vurderinger rundt bevaring av kranene er redegjort for i avsnittet om kulturminner.



Før utbygging



Etter utbygging – jf. forslagsstillers planforslag

Av hensyn til kulturverninteresser og områdekarakter oppsummerer temarapport for landskap at det er av stor betydning at eldre verkstedbebyggelse bevares og eksponeres. Rådmannen ser det som positivt at den gamle verkstedsbygningen (KF1) og rørleggerverkstedet (KF3), som begge har de karakteristiske teglfasadene med originale støpejernvinduer, bevares i planforslaget. Samtidig støtter rådmannen rapportens konklusjon om at den planlagte utbyggingen med oppbrutt bygningsstruktur som åpner seg mot elveløpet er positivt mht. nærområdets visuelle kontakt med elveløpet.

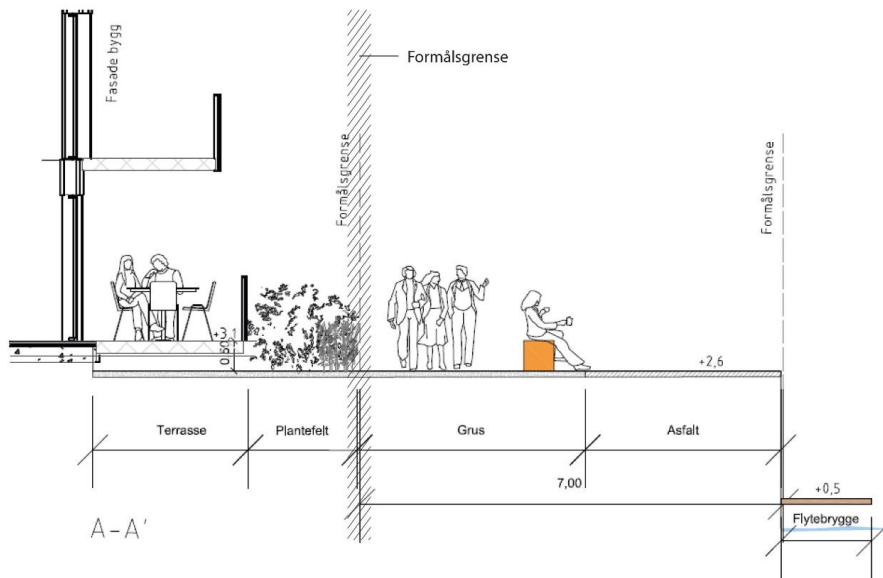
Powerhouse er under oppføring, og blir et høyreist signalbygg i Porsgrunn. Planlagt bebyggelse lengst vest i planområdet med foreslåtte høyder på inntil 8 etasjer må derfor vurderes opp mot fremtidig eksponering av denne bygningen. Rådmannen oppfatter at Powerhouse vil fremstå som et markant signalbygg sett fra Frednesbrua (riksveg 36) uavhengig av planforslaget.

Elvepromenade

I kommuneplanens arealdel er det en generell bestemmelse om 20 meter byggegrense langs elva. Rådmannen har signalisert at dersom planforslaget kompenserer med grep som legger godt til rette for allmennheten samtidig som en sikrer god bokvalitet, kan reduksjon av byggegrensen forsvares.

Foreliggende planforslag legger til rette for en elvepromenade med generell bredde på 7 meter. Samtidig åpner forslaget for terrasser og balkonger anlagt helt til formålsgrensen for all ny bebyggelse øst for dokken. Forslagsstiller mener at disse grepene sikrer nødvendige kvaliteter for

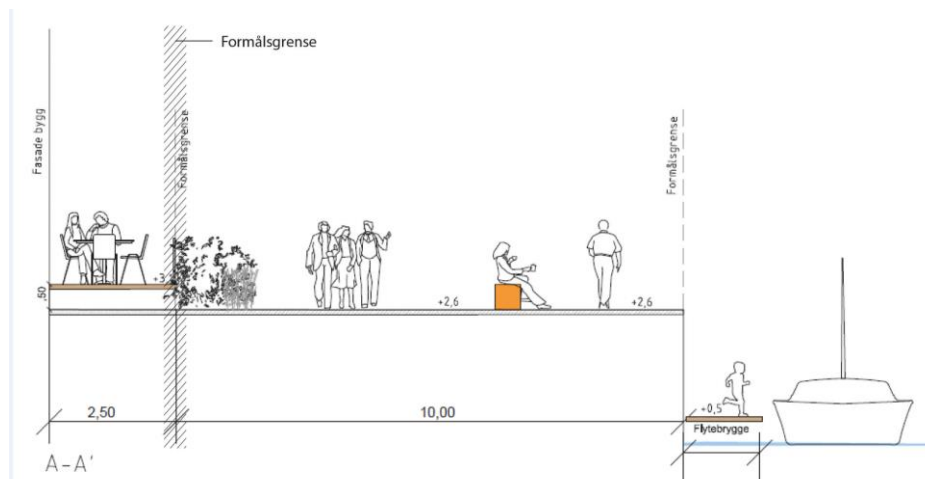
framtidig beboere langs elven samt allmennhetens interesser i form av økt tilgjengelighet. Rådmannen mener at det er uheldig at forslagsstillers snitt av planlagt elvepromenader ikke viser en maksimal situasjon med utkragede balkonger eller terrasse til formålsgrensen slik planbestemmelsene åpner for. Forslagsstiller er gjort oppmerksom på dette, men ønsker å legge frem forslaget med tilhørende illustrasjoner frem til behandling.



Figur: Forslagsstillers snitt av planlagt elvepromenade(7 meter). Snittet viser ikke utkraget balkong og terrasse til formålsgrensen, slik planforslaget åpner for.

Rådmannen mener at utkragede balkonger og private terrasser helt til formålsgrensen, vil lett kunne oppleves ubehagelig nært for både beboere i første etasje og for de som ferdes langs promenaden. Rådmannen kan anbefale å redusere byggegrensen fra 20 til minimum 12,5 meter. Men dette forutsetter at:

- Promenaden langs elva reguleres med minimum 10 meter bredde og byggegrense settes til 12,5 meter fra elva.
- Utkragede balkonger mot elva tillates frem til byggegrensen. Dette sikrer promenaden tilstrekkelig bredde for å fremstå som tilgjengelig og brukervennlig.



Rådmannens forslag til snitt av elvepromenaden(10 meter).

Rådmannen mener at alternativet med 10 meter elvepromenade sikrer tilstrekkelig bredde til møbleringssone langs promenaden, som gir rom for bedre kvalitet og gode møteplasser.

Dokken

Planforslaget legger til rette for at tørrdokken skal fylles med vann og tilrettelegges for allmennhetens ferdsel og opphold gjennom en kaipromenade. Det skal bygges gangbroer over dokken, og området skal opparbeides med allment tilgjengelige flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon – jf. omriss av prinsippløsning for brygge, vist på plankart.

Kaipromenaden tilrettelegges med 7 meter bredde langs dokken, ytterligere 3 meter skal tilrettelegges for allmennheten i form av en flytebrygge på østsiden av dokken.

Området ligger delvis skjermet og har gode solforhold på ettermiddagen og er derfor attraktivt. Rådmannen vurderer at planforslaget i utgangspunktet legger godt til rette for opphold, men ser at utfordringene knyttet til spillet mellom allment tilgjengelige arealer og private områder gjør seg gjeldende også her (som ved elvepromenaden). Rådmannen innstiller derfor på at det legges inn en byggegrense på 2,5 meter fra kaipromenaden, slik at tilsvarende kvaliteter kan oppnås som langs elvepromenaden.

Utkraget bebyggelse

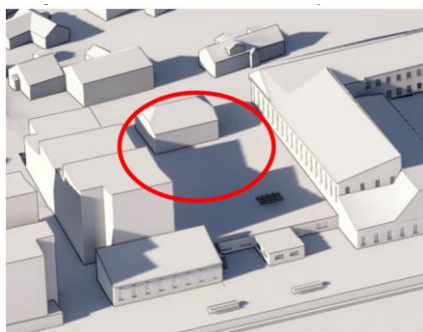
Lengst vest i planområdet legger planforslaget til rette for at ny bygningsmasse med fri høyde >8m over nivå på promenaden kan krage ut over promenaden i en bredde på inntil 17m (målt langs elveløpet). Rådmannen mener at foreslått utkraging av bebyggelsen kan aksepteres. Dette fordi den er begrenset i utstrekning og høyden på utkraget bebyggelse synes tilstrekkelig til at den ikke oppleves for nært for de som ferdes langs promenaden. Dette kan også gi større fleksibilitet og bidra til å skape ny og spennende arkitektur langs elva.

Bokvalitet

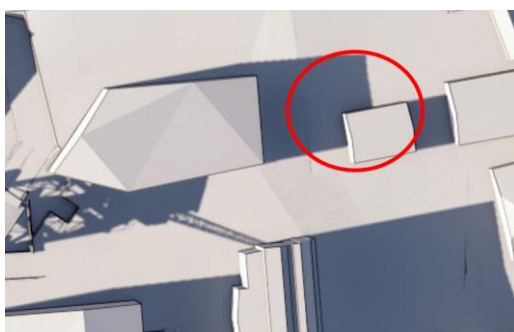
Solforhold og kvalitet på uterom

Planforslaget legger opp til ulike byggehøyder for å sikre variasjon, gode solforhold og god tilpasning til den eksisterende (småskala) bebyggelsen. Dette er et tiltak som rådmannen støtter. Likevel er ivaretagelse av solforhold enkelte steder en utfordring både for eksisterende og planlagt bebyggelse og lekeareal. Lekeplass f_PA1 vil ikke oppfylle kommuneplanens retningslinjer for kvalitet på uterom, da mindre enn halvparten av området er solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15. Rådmannen mener dette kan aksepteres fordi manglende sol på f_PA1 kan kompenseres med nærlekeplass og offentlig småbarnlekeplass i nærområdet.

Solstudiet viser at flere eksisterende boligeiendommer får reduserte solforhold. Eksisterende bolig på KF2 (Reimsgate 14) vil få dårligere solforhold om planlagt bebyggelse på BB2, vest for boligen, etableres med maks høyder som foreslått. Det samme gjelder for Porselensvegen 45 om byggeområde ved KF5 skal realiseres til full utnyttelse.



Reimsgate 14



Porselensvegen 45

Rådmannen vurderer virkningene for enkelte eiendommer som uheldig. Innsynsproblematikk er også en relevant problemstilling. Før planforslaget sendes på høring anbefales planforslaget justert 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).

KULTURMILJØ

Hensynssone kulturmiljø - Riksantikvarens NB!-område

NB!-området strekker seg over hele området som har tilhørt PMV, slik det vises i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen har i varsel om oppstart (vedlegg 5) anbefalt at hele NB!- området markeres med hensynssone kulturmiljø.

Forslagsstiller har i foreliggende planforslag lagt til grunn anbefaling fra temarapport om kulturminner (vedlegg 15) og kulturmiljø for hensynssone C, kulturmiljø og ikke anbefalingen fra kulturminnemyndigheten. Rådmannen viser til at området skal utvikles og flere bygninger skal kunne rives, men mener at avgrensningen for hensynssone kulturmiljø må endres til å gjelde hele NB!- området.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget legger opp til å bevare viktige bygninger i PMV-området, kontorbygningen med maskinverksted/kjeleverksted og rørleggerverkstedet. I tillegg skal dokken åpnes mot elva, og flere elementer knyttet til denne bevares (kranbanene, 8-tonns og 25-tonnskranen). Planforslaget legger til rette for at bebyggelsen tilhørende PMV i området øst for dokken (dvs. Porselensvegen 50, skipsbyggeriet og malloftet) skal saneres.

Ny bebyggelse skal fremstå med en kopling til historien i PMV-området. Dette sikres gjennom bestemmelser som stiller krav om materialbruk og fargesetting i bygningseksteriør, som skal søkes valgt med referanse til den karakteristiske eldre bygningsmassen og konstruksjonene i PMV-området. Byggene på områdene rundt dokka skal i tillegg ha varierende takformer og høyder, og tegl skal utgjøre hoveddel av fasademateriale.

Kraner og enkeltelementer

Planforslaget legger opp til bevaring av 8-tonnskranen og 25-tonnskranen, dokka og kranbaner ved dokken. Rådmannen mener at planforslaget har gode intensjoner om bevaring og videreformidling av historiefortellingen om PMV, men at det behov for å forankre fler av disse intensjonene i plandokumentene.



Bilde: 60-tonns utrustningskranen er fra ca. 1950. 8-tonnskranen er fra ca. 1950 og ble bygget på stedet da tørrdokken ble etablert. Den 90-tonns traverskranen er fra 1974 og den engelske 25-tonnskranen fra 1987 (standard kran). Nærmere beskrivelse av de ulike kranene fremgår av kulturminnerapporten vedlegg 15.

Det er ikke samsvar mellom anbefalingen i fagrapport for kulturminner og kulturmiljø og vurderingene og konklusjonen i KU når det gjelder bevaring av kranene. Konsekvensutredningen (KU) anbefaler bevaring av 8-tonnskranen og 25-tonnskranen. Traverskranen anbefales ikke bevart. Fagrapport for kulturminner anbefaler at dersom bare noen av kranene skal bevares må minimum 8-tonns kranen og traverskranen bevares. I tillegg må flest mulig enkeltelementer som porter, bolter, varslingsklokker m.m. som har betydning for historien til PMV bevares. Rådmannen mener at disse elementene knyttet til driften bør bevares og innarbeides i prosjektet (for eksempel å ta vare på gulvet i det gamle malloftet med opptegning av båtmalene fra skipsbyggeriet).

Telemark fylkeskommune uttaler i e-post datert 22.08.2019 at planforslaget baserer seg mest på enkeltvis kulturminner og mindre på forholdet mellom bygninger, kraner og dokk og viser til at dersom planforslaget ikke ivaretar nasjonale kulturminneinteresser på en god nok måte danner det grunnlag for innsigelse. Rådmannen har gitt signaler om at disse hensynene i større grad må sikres i planbestemmelsene og plankartet (jf. epost, vedlegg 29).

Kranene og enkeltelementer er også identitetsskapende elementer i bybildet. Utrustningskranen har også en klokke som kan betraktes som en «byklokke» om kranen bevares som en installasjon. Svingarmen på utrustningskranen er en utfordring rent sikkerhetsmessig fordi den må svinge med vinden. For å bevare noe av identiteten mener rådmannen at det bør utredes om den vertikale delen av krankonstruksjonen kan bevares uten den horisontale svingarmen.

Økonomiske konsekvenser - kraner

Det er mulig for private aktører å søke støtte via Kulturminnefondet til bevaring av elementer inne i planområdet, som blant annet kranene. Forslagsstiller er orientert om denne muligheten.

Rådmannen viser til erfaringer fra tilsvarende prosjekt og at det er store variasjoner i kostnader knyttet til ivaretagelse av kraner. Rådmannen mener at en økonomisk utredning er et viktig grunnlag for å vurdere hvilke kraner som skal tas vare på. Det foreligger ikke en slik utredning. Utbygger begrunner dette med usikkerhet knyttet til økonomi, og mener at ansvaret for kranene som ikke foreslås bevart i planforslaget må overføres til offentlige myndigheter om kranene skal bevares.

Rådmannen deler forslagsstillerens bekymring om at kranene representerer både økonomiske (istandsetting/vedlikehold) og sikkerhetsmessige utfordringer. Så lenge det ikke foreligger et tilstrekkelig økonomisk kunnskapsgrunnlag, mener rådmannen at det er vanskelig å ta stilling til hvilke kraner som skal bevares og omfanget av bevaring og/eller i hvilken grad ansvaret skal pålegges utbygger (eventuelt fremtidige eiere av boliger i området).

Rådmannen innstiller derfor på at det må foreligge:

- Utredning av mulighetene for bevaring av kranene, og redegjørelse for kostnader ved de ulike alternativene for bevaring av hver av kranene
- Hensynssone kulturmiljø H570 utvides til å omfatte hele NB!-området
- Bestemmelsene til hensynssonen suppleres med tekst som sikrer ivaretagelse av enkeltelementer (disse må utformes i dialog med fylkeskommunens kulturminnevern og forslagsstiller, og foreligge før planen kan endes på høring)

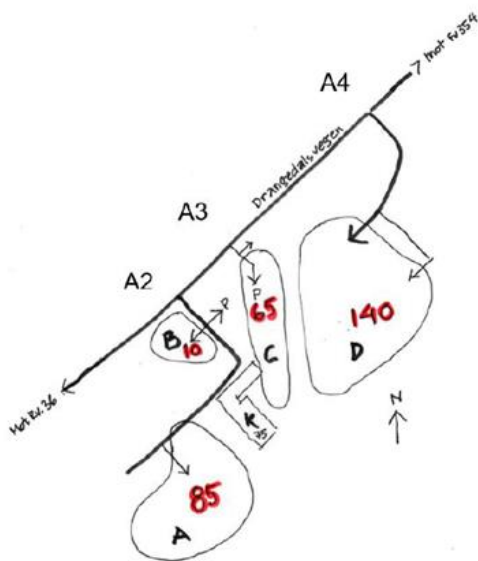
Småbåthavn

Planforslaget legger til rette for brygger langs kaikant samt bryggeanlegg lengst vest i planområdet. Småbåthavnen er ikke utredet nærmere slik planprogrammet krever. Forslagsstiller mener dette ikke lenger er nødvendig ettersom den nye kommuneplanens arealdel nå åpner for småbåthavn i området.

Rådmannen mener dette burde vært omtalt i tråd med planprogrammet og kommuneplanens bestemmelser knyttet til dette temaet, og rådmannen mener at dette må svares ut før planforslaget kan sendes på høring.

Trafikk – adkomst

Det er vurdert ulike adkomster i planforslaget, slik det går frem av temarapport for transport (vedlegg 14). Forslaget legger nå til rette for en løsning til og fra PMV-området fordelt på 3 avkjørsler fra Drangedalsvegen, slik prinsippskissen viser:



Anbefalte avkjørsler (A2-A4) til respektive arealer. Røde tall er anslag på maks antall leiligheter fra tidlig av (300 totalt) som grunnlag for trafikkberegning. Planforslaget nå viser et utbyggingspotensial på ca. 250 leiligheter og ca. 2.000m² næringsareal.

Planforslaget legger til rette for nye forbindelser for gående i planområdet, bl.a. mellom elvepromenaden og bakenforliggende arealer (Reimsgate). Det er planlagt nye gangbroer over dokken, som reetablerer historiske gateløp i gamle Vestregate (nå Porselensvegen – Reimsgate). Rådmannen vurderer tiltaket som positivt for myke trafikanter.

For planlagt parkeringskjeller sentralt i området mangler det adkomstpil. Bestemmelsesområde for parkeringskjellere bør vises i eget utsnitt for å øke lesbarheten på plankartet.

Planforslaget mangler adkomst for eksisterende bolig i Reimsgate 20 (markert på bildet). Eiendommen synes å benytte parkering på PMVs areal i dag, og etter hva rådmannen er kjent med har ikke forslagsstiller vært i dialog om ny løsning med eier. Reimsgate 20 (200/3236) bør sikres adkomst til egen eiendom for å kunne etablere parkering, før planen kan sendes på høring.



Adkomst til eksisterende boliger øst for Brønlundsgate.

Planforslaget legger opp til at boligene i BS2 og BS3 sikres adkomst fra offentlig veg i Brønlundsgate (som de også har adresse til i dag). Foreløpig vurderer rådmannen at dette er en tilfredsstillende løsning. Nærmere vurdering av innspill fra de berørte partene rundt dette, går frem av kommentarer til innkomne merknader, vedlegg 6.

Universell utforming

Det er ikke satt særskilte krav til universell utforming i planforslaget, men dette temaet blir ivarettatt i stor grad i dag av teknisk forskrift.

Grunnforurensning

Tema grunnforurensning synes foreløpig tilstrekkelig håndtert i det foreliggende planforslaget.

Støy

Eksisterende bebyggelse innenfor og i tilknytning til planområdet er i følge støyrapporten utsatt for vegtrafikkstøy, bl.a. langs Drangedalsvegen og Porselensvegen. Langs Drangedalsvegen er støyproblematikken knyttet til både eksisterende boligblokk (BB3) og foreslått nytt boligområde BS1 (småhus).

Støyrapporten konkluderer med at planlagt utbygging kan gjennomføres på en måte som ivaretar krav i gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442). Rapporten konkluderer også med at det må vurderes nærmere støydempende tiltak ved 5 eksisterende boliger som følge av foreslått utbygging på områdene øst for dokken, med adkomst via Porselensvegen til KF4 og KF5. Se utsnitt med rød sirkler under som viser hvilke boliger dette gjelder. Krav til detaljert støyvurdering i forbindelse med tiltak er ivarettatt i bestemmelsene.



Eksisterende boliger som må vurderes for støytiltak som følge av utbyggingen er markert med rød sirkel.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses godt ivarettatt i planen. Det er regulert inn områder til uteopphold og lek samt parkområder og nærlekeplass sentralt i området. Det anses som positivt at parkområdene og nærlekeplassen skal være allment tilgjengelig, da det er generelt behov for

lekeplasser for alle aldersgrupper i denne bydelen. Den foreslåtte nærlekeplassen (for litt større barn) ligger sentralt til i området og slik sett strategisk plassert.

Trygg skoleveg og trafikksikkerhet

I konsekvensutredningen er det vurdert at etablert GS-forbindelse til skole er tilfredsstillende på strekningen utenfor planområdet. Fagrapport transport er lite tydelig rundt håndtering av skoleveg inne i selve planområdet, men det vises til planlagte gangbruer og forbindelsene som vil knytte sammen områdene på hver side av dokken.

Rådmannen vurderer at trygg skoleveg er ivaretatt i planforslaget, dersom en legger til grunn at skolevegen for barn i boligene øst for dokken benytter gangbroa for å gå videre inn på Drangedalsvegen og til skolen. Denne vegen er ikke optimal, ettersom erfaringer tilsier at barn går korteste veg (som vil være Porselensvegen). Det er behov for å bedre trafikksikkerheten langs den smaleste delen av Porselensvegen, for å ivareta myke trafikanter. Det stilles imidlertid rekkefølgekrav til utbedring og trafikksikring i Porselensvegen for å forbedre forholdene for myke trafikanter. I tillegg bør det vurderes å gjøre Norrønagata enveiskjørt ut mot Drangedalsvegen.

Trinnvis utbygging - rekkefølgekrav

Planforslaget legger opp til en trinnvis utbygging, og stiller rekkefølgekrav til infrastruktur tilknyttet det enkelte byggetrinn. Slik bestemmelsen er formulert må samtlige krav være innfridd før det enkelte byggeområde er ferdig utbygd. Rådmannen ser at det kan være behov for å justere de foreslåtte rekkefølgekrav etter høring, blant annet presisere tydeligere rekkefølgekrav opp mot antall boliger eller brukstillatelser på de ulike områdene.

Økonomiske konsekvenser – utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil fremkomme i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg til offentlig infrastruktur som kommunen skal overta etter utbygging.

Miljømessige konsekvenser

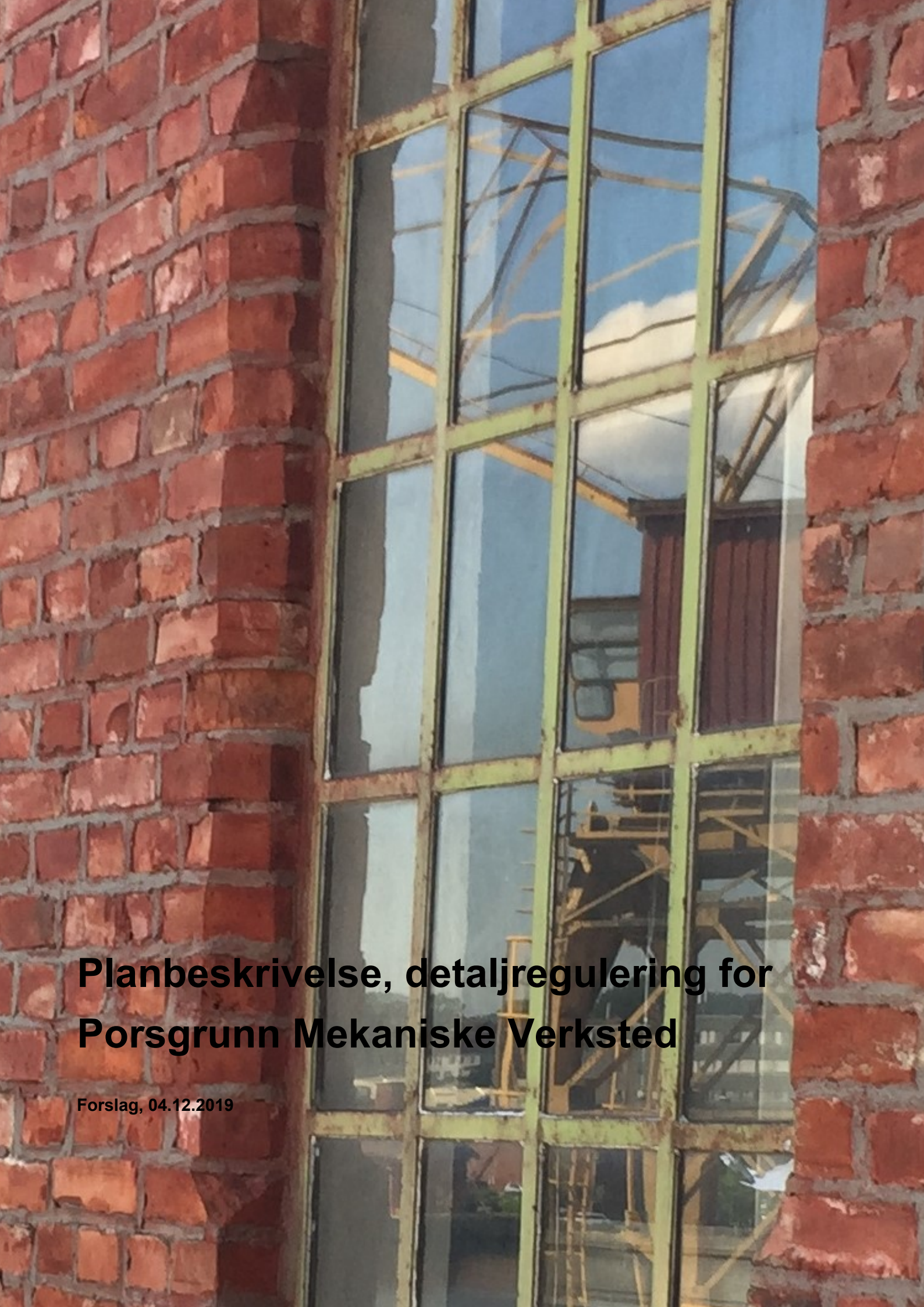
Planforslaget legger opp til transformasjon av et tidligere mekanisk verksted. En utvikling av området innebærer fjerning av forurensede masser i grunnen. Tilrettelegging for boliger i dette området vil bidra til bærekraftig byutvikling. Boliger tett på byens sentrum vil bety et redusert transportbehov med bil for de 250 boligene som planlegges bygd her. Fjerning av farlige masser og en bærekraftig boligutvikling vurderes som positivt for miljøet.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en etterlengtet og positiv transformasjon av Porsgrunn mekaniske verksted, og åpner for ca. 250 nye boliger. Det åpnes også for noe tjenesteyting, kontor, forsamling og bevertning.

Dette er en spennende plan for byen, som tilstreber bevaring av viktig kulturhistorie og legger til rette for offentlig tilgjengelige områder i form av parkareal, elvepromenade, torg, gangbruer og nærlekeplass. Dokken gjøres også tilgjengelig på en interessant måte ved at den åpnes med vannspeil og brygger.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring med de tillegg som fremkommer av innstillingen.



Planbeskrivelse, detaljregulering for Porsgrunn Mekaniske Verksted

Forslag, 04.12.2019

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	PLANSTATUS.....	4
3	EIENDOMSFORHOLD.....	6
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON.....	7
5	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	16
6	MERKNADER TIL VARSEL / HØRING PLANPROGRAM	17
7	MERKNADER TIL VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET	20
8	PLANFORSLAGET	21
9	ROS-ANALYSE	35
10	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	36
11	VURDERING AV PLANFORSLAGET	37
12	VEDLEGGSLISTE	38

1 Bakgrunn

Planforslaget fremmes på vegne av Vestre Brygge Eiendom AS.

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner, da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område “Verkstedet, brynesteins- og porselensområde”. Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn).

Planområdet ligger på Vestsiden i Porsgrunn, mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva – og mellom Porsgrunnsbrua og Kulltangenbrua.

Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget. Det er i forbindelse med konsekvensutredningen til planarbeidet også innhentet bistand fra diverse andre fagmiljø – jf. pkt.8.3.



figur 1 - Planområdets varslete avgrensing

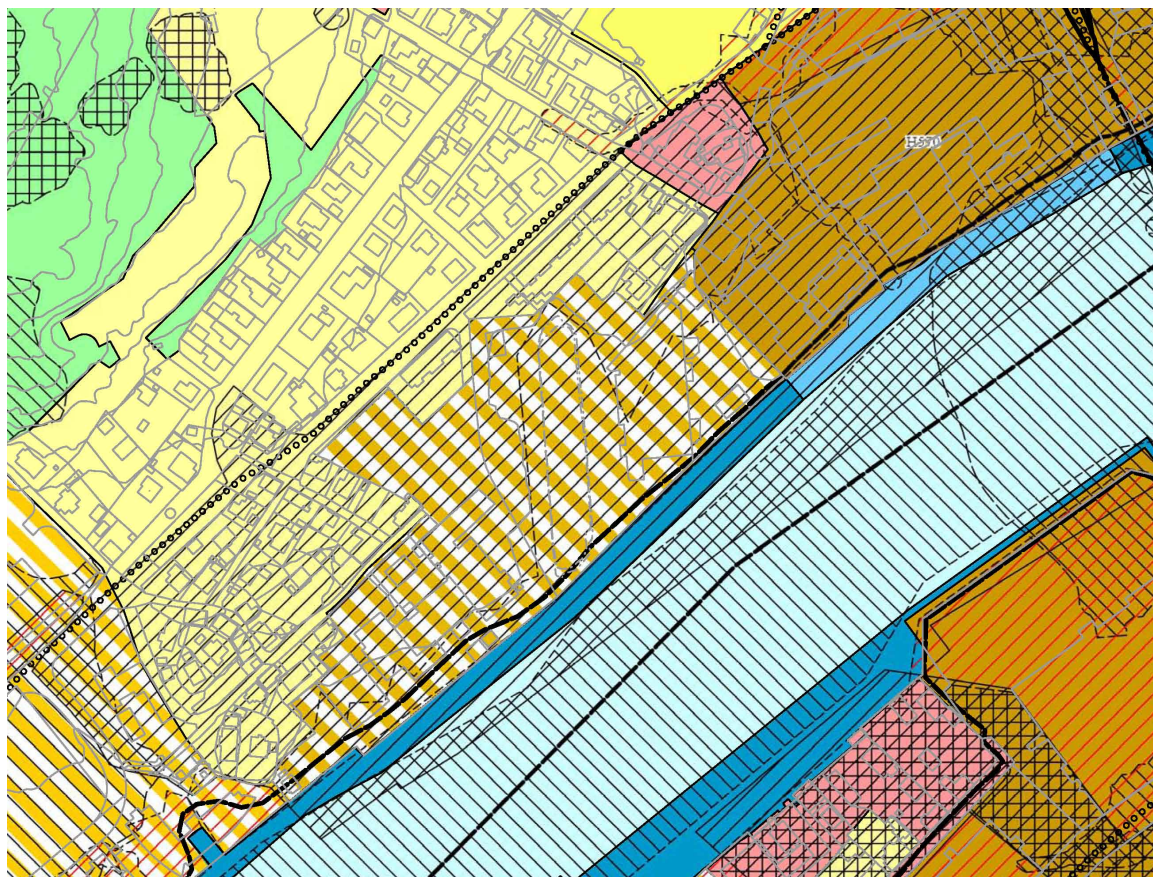
2 Planstatus

2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er sentrumsområdet i Porsgrunn avsluttet ved Norrøna fabrikker, ved PMVs nordøstre grense. PMV-området er i kommuneplanen disponert som byggeområde for «kombinerte formål, bolig/næring». «Næring» omfatter industri-/håndverks-/lagervirksomhet, kontor, hotell og bevertning. Med unntak av bolig-/næringsområdet Slippen i vest, vises arealbruk «eksisterende boligområder» i landområdene som omgir PMV.

Kommuneplanen viser videre at:

- PMV-området er, sammen med Norrøna og PP, definert som hensynsone for «bevaring kulturmiljø».
- Skipsleden (bileden) i elva går nokså tett inntil kaikanten ved PMV.
- Elveareal nærmest kaikant er disponert som framtidig småbåthavn
- Del av verkstedområdet ligger flomutsatt - under cote 3,1.
- Krav til boligtetthet i PMV-området er min. 4 boenheter/daa.



figur 2 – Utsnitt, gjeldende kommuneplan

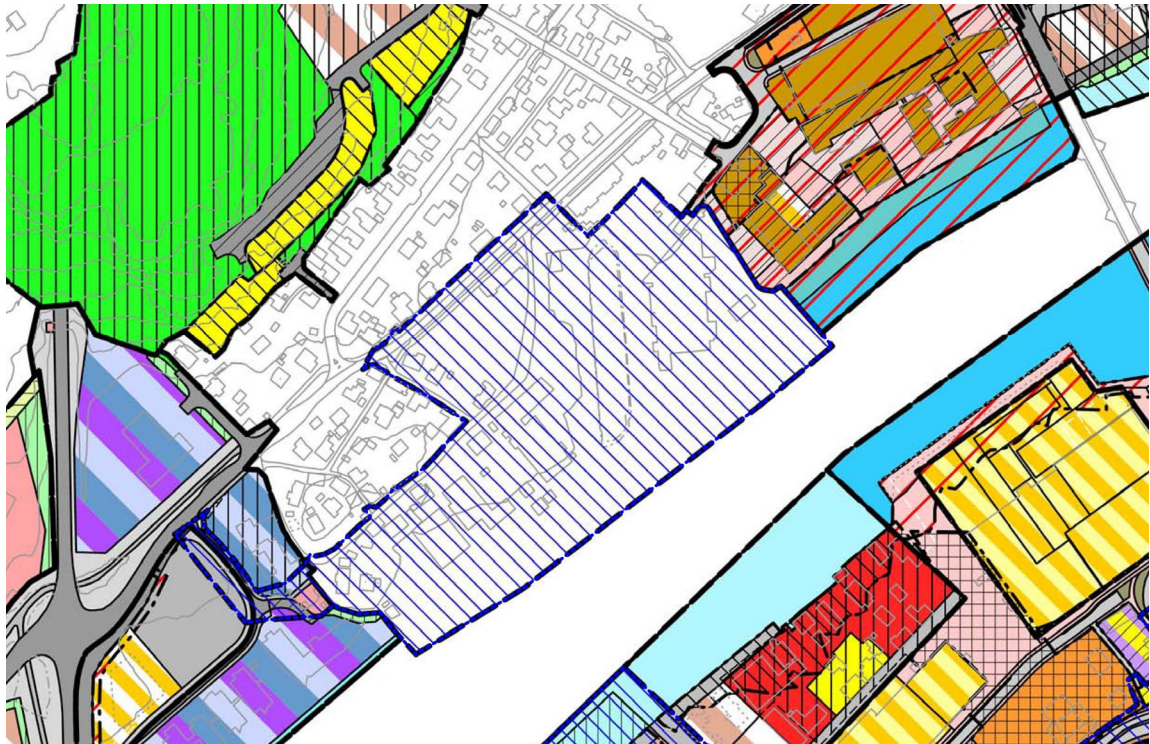
2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ikke gjeldende reguleringsplan for PMV-området.

Tilstøtende område i nordøst er omfattet av gjeldende reguleringsplan 143, Porsgrund Porselensfabrikk, vedtatt 10.02.2011. Byggeområdene i denne planen er regulert til sentrumsformål.

Tilstøtende område i sørvest er omfattet av gjeldende reguleringsplan 128, Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.09.2001. Byggeområdene i denne planen er regulert til kombinerte formål, Forretning/Kontor/Industri.

Det foreligger ikke gjeldende reguleringsplan for de etablerte boligområdene nord for PMV.



figur 3 - Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner + skravert avgrensing av varslet planområde for PMV

3 Eiendomsforhold

Fra database «Infoland» oppgis følgende eiendomsopplysninger pr. 01.04.2019:

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
805, 200/3049	Eiendommen har ikke veiadresse	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3234	Eiendommen har ikke veiadresse	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200;3709	Porselensvegen 50	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3232	Porselensvegen 47	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3052	Drangedalsvegen 36	Torggt. 24 Borettslag
805, 200/4110	Eiendommen har ikke veiadresse	PORSGRUNN KOMMUNE
805, 200/230	Brønlundsgate 3	ANNE METTE DANIELSEN
805, 200/232	Brønlundsgate 5	PER KEIM OLSEN
805, 200/3862	Eiendommen har ikke veiadresse	PORSGRUNN KOMMUNE
805, 200/3242	Eiendommen har ikke veiadresse	PORSGRUNN KOMMUNE
805, 200/3866	Eiendommen har ikke veiadresse	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3244	Reimsgate 11	JON ERIK DALEN
805, 200/3243	Reimsgate 14	ASTRID HELENE TYSLAND
805, 200/3239	Eiendommen har ikke veiadresse	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3236	Reimsgate 20	MARIANNE KÅSA KARLSEN
805, 200/3254	Eiendommen har ikke veiadresse	CHRISTIAN AUGUST SCHRUMPF
805, 200/3254	Eiendommen har ikke veiadresse	ERIK WILHELM SCHRUMPF
805, 200/3238	Reimsgate 26	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3252	Reimsgate 28	KJETIL HØIDALEN
805, 200/3237	Reimsgate 22	KÅRE MARTINIUS BAKKEN
805, 200/3235	Reimsgate 8	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3255	Reimsgate 30	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/3233	Eiendommen har ikke veiadresse	VESTRE BRYGGE EIENDOM AS, c/o Atenti AS
805, 200/386	Eiendommen har ikke veiadresse	DIONE AS, c/o Borgestad ASA
805, 200/3051	Eiendommen har ikke veiadresse	Torgg 22 Borettslag
805, 400/1	Knarrdalsgate 6	PORSGRUNN KOMMUNE
805, 200/3250	Reimsgate 24	CAMILLA MARIA WERNER SAGA NÆSS
805, 200/3250	Reimsgate 24	ESPEN SAGA NÆSS
805, 200/239	Eiendommen har ikke veiadresse	PORSGRUNN KOMMUNE
805, 200/3559	Eiendommen har ikke veiadresse	PORSGRUNN KOMMUNE

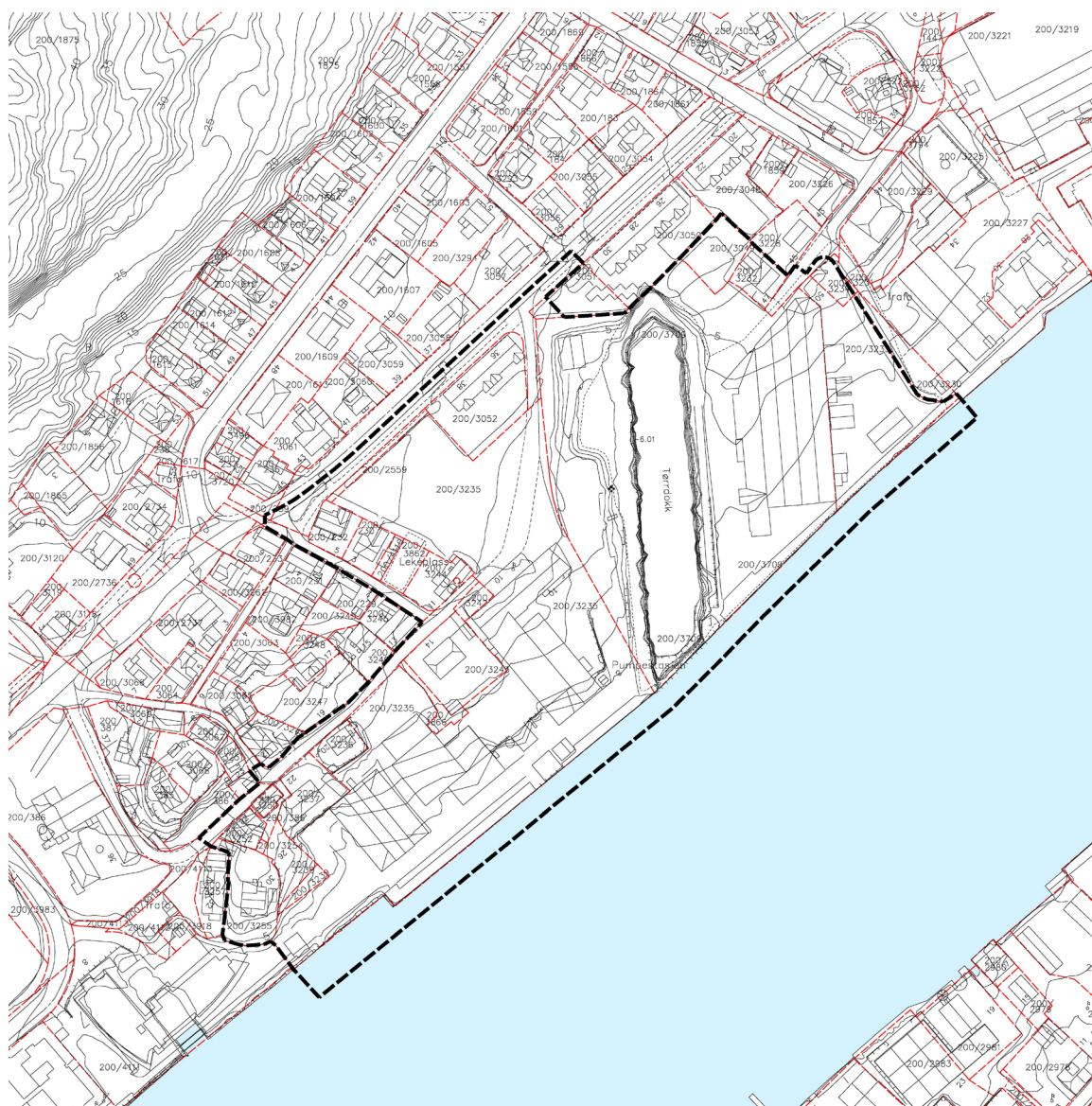
Det foreliggende planforslaget har en redusert utstrekning i forhold til området som ble varslet, jf. figur 1 og figur 4.

4 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet (jf. figur 4) strekker seg fra Drangedalsvegen til Porsgrunnelva, og ligger på Vestsiden i Porsgrunn. Planområdet har utstrekning ca. 49 daa. Verkstedeiendommene utgjør til sammen ca. 35 daa. av dette arealet. Private eiendommer langs Reimsgate, Brønlunds gate og Drangedalsvegen er også omfattet av planforslaget. Ca. 7,5daa av planområdet utgjøres av areal i elveløp/dokk.

Plangrense er satt i senter av Drangedalsvegen, og i eiendomsgrense mot/omkring tilstøtende eiendommer /veggrunn. Langs elveløpet er plangrense trukket i elva – ca. 10m utenfor kaikanten.



figur 4 – Kart som viser eiendomsgrenser og planområdets avgrensning

4.2 Landskap / Bybilde

PMV ligger eksponert mot nedre del av elveløpet – dvs. mot Bybrua og Down Town / Frednes-området. Selve verkstedbebyggelsen framstår lavmælt, med moderate byggehøyder og avdempet farge-/materialbruk. Skip som i senere tid har ligget ved kai på PMV har dimensjoner som «er godt synlige» i bybildet.

Frydentopp og Skipperåsen danner bakteppe/silhuett mot vest.

Kranene ved PMV - og «Utrustningskrana» i særdeleshet - framstår som høyreiste og karakteristiske landemerker i bybildet.

Det vises til vedlagt notat «Landskapsvurdering, PMV».



figur 5 – PMV, dagens situasjon.

4.3 Grønnstruktur og naturverdier

Det vises til vedlagt notat «Naturverdier PMV», der det er konkludert med følgende:

«Arealet er i stor grad bebygd og asfaltert, og inneholder kun små flekker med natur- og grønne områder. Det begrensede potensialet for viktig og verdifull natur er derfor knyttet til kantsoner, skrenter, og store trær. Det finnes hovedsakelig tre områder med vegetasjon av betydning. I nordenden av området rundt den store tørrdokken, vokser enkelte bjørker og det finnes en triviell og lite verdifull flora her, med antropogene ugressarter og skrotemark. Det er heller ingenting som tilsier at området har spesielle verdier som yngle- eller trekkområde for vilt.

Sentralt i planområdet, i hagene inntil den store parkeringsplassen står enkelte halvstore trær, hovedsakelig innplantede popler. Noen av hagene har også store eldre epletrær, og det vokser en stor og vakker villvin på mursteinsbygget i Reimsgate 10 (se foto) Felles for disse områdene er at de domineres av innplantede hagearter uten særlig verdi eller funksjon for det biologiske mangfoldet.

Det siste området med utbredt vegetasjon finnes i sørvestre del av planarealet, og omfatter hagen i Reimsgate 30, og bakken ned mot elvekanten. I denne hagen står treet som ble nevnt i fylkesmannens merknad til planprogrammet.

Treet viser seg å være en flerstammet spisslønn med begrenset stammeomkrets og liten verdi for biologisk mangfold. Det vokser ingen spesielle arter på treet og spisslønn har et relativt begrenset potensial som substrat for sjeldne arter. I bakken nedenfor står det et almetre med omkrets mellom 150 og 200 cm. Treet kan ha verdi for biologisk mangfold på sikt, men har etter dagens situasjon ingen særlig verdi eller funksjon for sjeldne arter.

Skråningen består av hundegras, små busker av ask, og typiske nitrofile «ugrarter» som brennesle, tistler og mjødurt.

Planområdet faller utenfor kriteriene for naturtyper som er gitt i Miljødirektoratets håndbok 13. De to omtalte trærne i sørvestre del av planområdet gis verdien liten, etter metodikk i håndbok V712.»



figur 6 – Villvin på nordre fasade av Kontorbygget

4.4 Eksisterende virksomhet

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.

Etter at verkstedsvirksomheten ble avviklet i 2002 har aktiviteten i PMV-området vært på «lavbluss». 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 mm.
- Skip ligger i opplag ved kaia

Det vises til vedlagt notat «Byutvikling, PMV».

4.5 Historie / Kulturverdier

PMV hadde sin spede start med Brønlunds verksted i 1857, og eksisterte under navnet Porsgrunds Mekaniske Verksted fra 1862. PMV er dermed blant landets eldste mekaniske verksteder. Fra 1872 ble det bygget skip ved PMV.



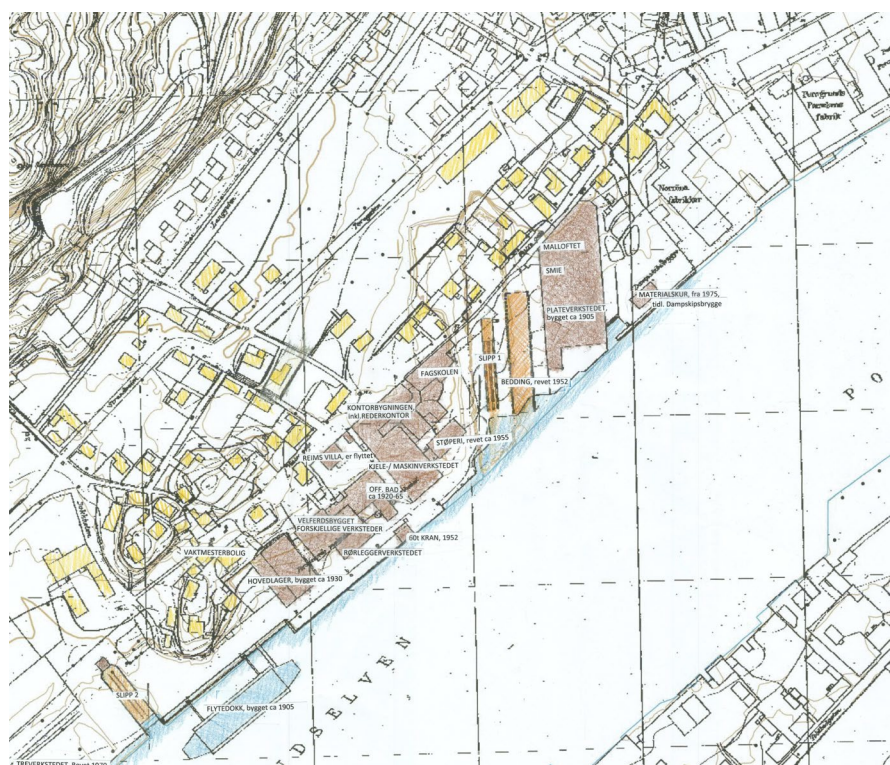
figur 7 – PMV. Foto antas å være fra tidlig 1900-tall.



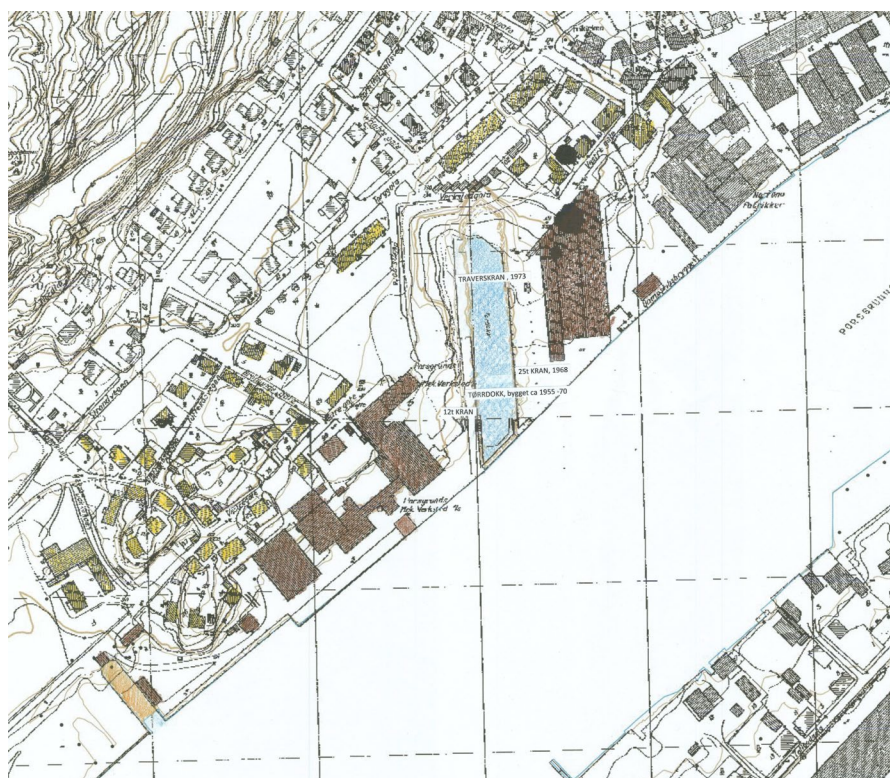
figur 8 – Sjøsetting av «DS Ernst» i 1905.

Verkstedets virksomhet var mangfoldig, og preget av diverse høy- og lavkonjunkturer. Virksomheten har vært knyttet til jernstøperi-/metallverksted, seilmaker-/blokkmakerverksted, fiskeri, dampskipbyggeri, skoledrift, reperbane, bygging av militære fartøy, moderne skipsbyggeri og leveranser til offshore-industrien. Alle disse epokene har hatt sine spesifikke behov for endringer av bygninger og installasjoner over tid, som følge av den tekniske utviklingen.

Det er således ingen klare, entydige historiske produksjonslinjer som beskriver virksomheten eller produksjonsområdet. Både produksjonen og bygningsmiljøet ved PMV har i stor grad vært i endring - fra starten og frem til i dag. Historiske kart og fotografier dokumenterer dette. Figurer 7 og 9 viser hvordan dokkområdet tidligere var tett omkranset av bygg og konstruksjoner – og hvordan gatestrukturen i området er endret. Mange av de eldre byggene og konstruksjonene er i dag revet. Også utstrekningen av verkstedområdet har vært i endring. PMVs areal gikk tidligere inn over det som i dag er næringsområdet «Slippen». Verkstedet disponerte også større arealer mot nord – bl.a. areal ved Frydentopp, - og boligområder langs Langgata. Verfts- og verkstedvirksomheten ved PMV opphørte/faset ut tidlig på 2000-tallet.

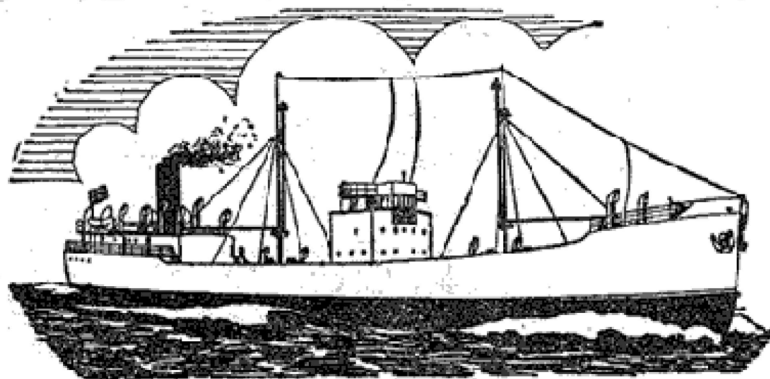


figur 9 – PMV-bebyggelse i perioden frem mot ca. 1960.



figur 10 – PMV-bebyggelse i perioden etter 1960.

PORSGRUNDS-BAATEN



2400 tons dw. Easytrimmer.
 Lastet 2000 tons koks eller 830 stda. D.B.B.
 Kulforbruk ved 10 knop lastet: 7 tons welsky
 Fart frugtlastet: 11 knop

PORSGRUNDS MEK. VÆRKSTED

figur 11 – «Porsgrunnsbåten» ble utviklet i mellomkrigstiden. Båten ble bl.a. brukt på innsjøene i Nord-Amerika.



figur 12 – M/S Diagara (12.730 tonn / 459 fot) ble ferdigstilt i 1971, og var PMV sitt største skip noensinne.

Rapport «PMV, Utredning – kulturminner og kulturmiljø» (Link Arkitektur 17.09.15) følger vedlagt. I rapporten er det gjort en registrering og kulturhistorisk verdivurdering av bygninger og bygningsmiljø ved PMV. Avsnittene nedenfor er sitater fra rapporten:

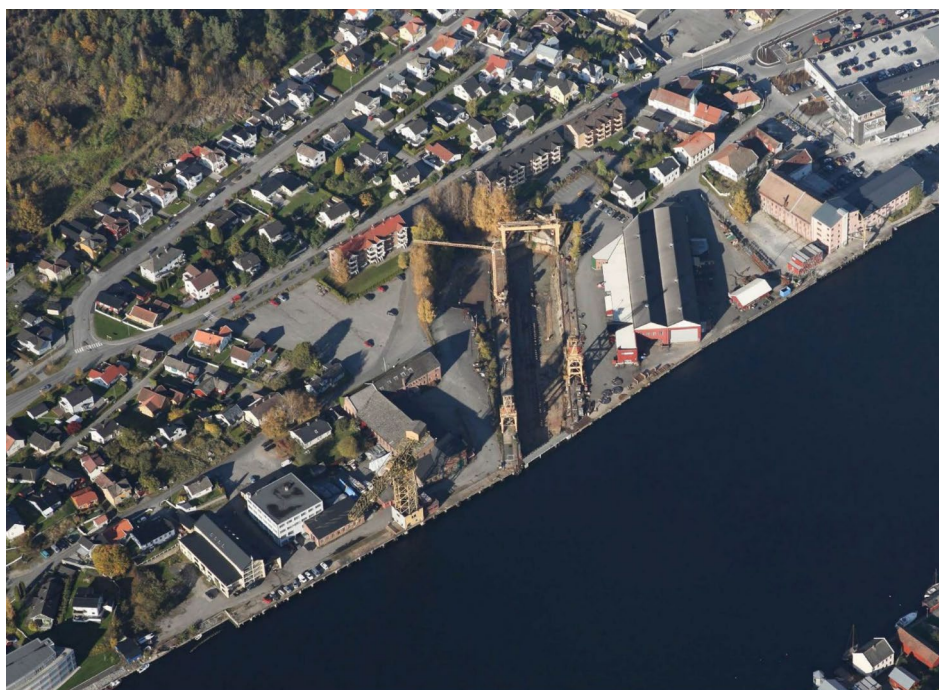
«....Industriområdet, som ofte omtales som Vestsiden, strekker seg fra Porsgrunnbrua og nedover elvebredden mot Rv36. Lengst nordøst på Vestsiden ligger Porsgrund Porselænsfabrik, som fra 1885 har produsert kopper, tallerkener og servise. Fabrikken er den eneste av sitt slag i landet. Rett sør for den gamle porselensfabrikken ligger det som i 1883 ble opprettet som Den Norske Bryne- og Slipesteinsfabrikk, senere kalt Norrøna fabrikk AS. Til sammen utgjør deler av dette et delområde som Riksantikvaren har kalt «Verkstedet, brynesteins og porselensområdet» i sitt NBI-register. Ifølge Riksantikvaren vitner delområdet «...om Porsgrunns industriperiode fra den tida hvor industrien var resultat av lokale investeringer, i kontrast til investeringer fra internasjonale selskap som Hydro senere har ført med seg. Området bærer på en kulturhistorie som er av nasjonal interesse». Delområdet er et av tre NBI-områder i Porsgrunn.....»

«...Bebyggelsen på Vestsida har historisk sett orientert seg sørøstover mot elvebredden og nordvest mot det som tidligere het Vestre gate. Sør for Porsgrunnsbrua er det gamle gatetraseet delvis brutt og de gjenværende strekningene gitt nye navn; Reimsgate og Porselenvegen.»

«....Industriarkitekturen på Vestsiden er blandet og bærer preg av virksomhetenes behov for utvidelser og tilpassing til utviklingen i de respektive bransjer. De eldste industribyggene er dominert av romansk borgarkitektur, med upussede teglfasader. Flere av de eldre byggene har fått mer modernistiske tilbygg, og i flere områder fremstår arkitekturen som svært eklektisk.»

«....Det er liten tvil om at det fysiske kulturmiljøet på Vestsiden, slik det fremstår i dag, formidler en viktig del av Porsgrunns og Grenlands historie. Ved vurdering av enkeltbygg er det derfor helt sentralt å ikke løsrive seg fra stedet som kulturmiljø, men også fokusere på hvilken verdi det enkelte bygg har for kulturmiljøet.»

Rapport «PMV, Utredning – kulturminner og kulturmiljø» konkluderer med en konkret anbefaling for bevaring av enkeltbygg, konstruksjoner og områder/kulturmiljø. Det er også oppsummert / redegjort for dette i vedlagt KU-dokument.



figur 13 – Dagens bygningsmiljø ved PMV.

4.5 Eksisterende bebyggelse / teknisk standard

Multiconsult AS har utført tekniske vurdering av bygg og konstruksjoner ved PMV:

- Verkstedhallene øst for Dokka
- Kontorbygg og mekanisk verksted vest for Dokka
- Skolebygg
- Lagerbygg
- Utrustningskrana

Multiconsult AS konkluderer med at nødvendige utbedringer for å rehabilitere eksisterende bygningsmasse vil være omfattende. Det vurderes ikke som mulig/realistisk å kunne bevare eksisterende bygningseksteriør – og samtidig innfri gjeldende forskriftskrav. Eventuell oppgradering - og fremtidig vedlikehold - av Utrustningskrana vurderes som svært kostnadskrevende – jf. pkt. 8.5.9.

Rapporter fra Multiconsult AS følger vedlagt.

4.6 Trafikale forhold

Etter at virksomheten ved PMV (mer eller mindre) har opphørt, er også kjøretrafikken til og fra området svært begrenset. Gatene omkring PMV er smale, med eksisterende bebyggelse som står tett inntil gateliv. Tørrdokka ved PMV danner en barriere som deler området i to. Porselensvegen betjener i dag areal på østside av Dokka, mens areal på vestside av Dokka har kjøreforbindelse via Reims gate og Brønlunds gate.

Drangedalsvegen danner forbindelse til hovedvegnettet og til bysenteret.

PMV-området er i dag ikke åpent for allmenn ferdsel (gående/syklende) – og er heller ikke tilrettelagt for dette. Det er etablert kai-/elvepromenade i tilstøtende områder i sørvest (Porsgrunn næringspark) og nordøst (Norrøna/PP). Bussholdeplasser ligger i gangavstand fra PMV, i Drangedalsvegen og ved PP-senteret.

Det vises til vedlagt rapport «Trafikkvurdering PMV», Asplan Viak 10.02.19.



figur 14 – Gatestruktur

4.7 Teknisk infrastruktur

Eksisterende føringer for teknisk infrastruktur går i hovedsak i gategrunn i Porselensvegen, Brønlundsgate og Reims gate. Nærmere redegjørelse for eksisterende og planlagte VA-anlegg følger i vedlagt notat fra Multiconsult AS.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 12.08.2014. Referat etter møtet følger vedlagt.

Hovedpunkter i møtet var:

1. Planarbeidet vurderes (i hovedsak) å være i samsvar med overordnet plan.
2. Planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning.
3. Planlagte tiltak utløser behov for utbyggingsavtale.
4. Det utarbeides planprogram som oppsummerer krav til utredning
5. Planprogram sendes på høring og behandles politisk
6. Dialog/møter med berørte parter skal ivaretas
7. Det tas sikte på dialog mellom kommune og forslagsstiller i planprosessen

5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid / høring av planprogram

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 15.10.2014 med annonser og varsel pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, relevante lag/organisasjoner og offentlige instanser. Plan- og utredningsarbeidet ble også kunngjort på kommunens nettside. Forslag til planprogram ble samtidig varslet/kunngjort. Svarfrist ble satt til 28.11.14. Kopi av varsel og høringsutkast planprogram følger vedlagt.

5.3 Planforum

Plansaken ble drøftet i planforum 16.01.15. I referat etter møtet er regionale myndigheters innspill til planprogram og planarbeid oppsummert. Referatet følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

5.4 Vedtak planprogram

Program for plan- og utredningsarbeidet ble fastsatt av Utvalg for plan og kommunalteknikk i møte 17.03.15, saksnr. 10/15. Kopi av møteprotokoll og planprogram følger vedlagt.

5.5 Åpne informasjonsmøter

Det ble orientert om planarbeidet i åpent arrangement «Godt nytt år, Porsgrunn» i Ælvespeilet 31.01.15.

Forslagsstiller orienterte om planarbeidet – og viste foreliggende utkast i åpent møte på Vestsida Oppvekstsenter 14.06.17.

5.6 Varsel om utvidelse av planområdet

Vestre Brygge Eiendom AS har kjøpt eiendommen Porselensvegen 47, gbnr. 200/3232. For å kunne innlemme eiendommen i utbyggingsplanene/reguleringsarbeidet var det påkrevet å varsle utvidelse av området som skal reguleres. Varsling ble – i samråd med kommunen - gjennomført i januar 2018. Kopi av varsel følger vedlagt.

5.7 Møte med ressurspersoner

Forslagsstiller gjennomførte 17.01.18 et møte med Svein Moldvær og Tom Dewey, som begge har inngående kjennskap til PMV-områdets historie. Forslagsstiller fikk på denne måten økt kunnskap om hvordan både drift og bebyggelse i verkstedområdet har vokst fram/endret seg i de ulike epokene i verkstedets historie. Kjennskap til PMVs historie gir bedre forutsetninger for å prosjektere gode løsninger mht. kulturvern – og bedre forutsetninger for en konstruktiv dialog med kulturvernmyndighetene.

5.8 Møter og befaring med kommuneadministrasjon og kulturvernmyndighet

I løpet av planprosessen har forslagsstiller med jevne mellomrom gjennomført arbeidsmøter sammen med kommuneadministrasjon/saksbehandlere – med drøfting av løsningsforslag/problemstillinger knyttet til plansaken.

Som ledd i planarbeidet har forslagsstiller og kommune også presentert og drøftet konseptløsninger for PMV-området i møter med fylkeskommunens kulturvernnavdeling – da med særlig fokus på kulturverninteressene knyttet til PMV-området.

Representanter for TFK kulturvern, Porsgrunn kommune og forslagsstiller har i tillegg til dette også deltatt på felles befaring i planområdet.

5.9 Møter med naboer

Møter med naboer og velforening 05.02.14 og 03.03.15.

Møte med Torggata BL (Drangedalsvegen 26-30) 12.06.19

Møte med eier og leietakere ved Norrøna, 30.05.19

6 Merknader til varsel om planarbeid / høring planprogram

Det er mottatt følgende merknader til planvarsel/høring planprogram:

1. Statens vegvesen
2. Kystverket
3. Fylkesmannen i Telemark
4. Telemark fylkeskommune
5. Norsk Maritimt Museum
6. NVE
7. Skagerak Energi
8. H. Christiansen, Reimsgate 13
9. P. K. Olsen, på vegne av flere grunneiere i Reimsgate og Brønlundsgate
10. B. H. Lauritzen og I. A. Thorsen, Porselensvegen 47
11. A. Thorbjørnsen, Torggata BL / Drangedalsvegen 26-30

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor – og følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

6.1 Statens vegvesen – 26.11.14

SVV uttaler at:

- Planlagt innkjørsel Drangedalsvegen/Dokkvegen ønskes flyttet østover, av hensyn til rundkjøring i Rv36/Drangedalsvegen
- Trafikk til/fra PMV bør ledes via RV36
- Trygg skoleveg, tilrettelegging for GS og kollektivtrafikk bør vektlegges

Forslagsstillers kommentar:

Trafikale løsninger i planforslaget er utformet i samsvar med anbefaling i foreliggende «Trafikkvurdering, PMV» - og i samsvar med innspill fra SVV.

Det foreslås ikke innkjøring til PMV fra Dokkvegen.

Hovedvekt av kjøretrafikk er vurdert å gå via RV36.

Skoleveg, GS og kollektiv er hensyntatt.

6.2 Kystverket – 27.11.14

Av hensyn til sikkerhet og framkommelighet finner Kystverket det svært uheldig å etablere småbåthavn nær biled i elva.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til området som ble varslet ved oppstart. Planforslagets avgrensing går ikke lenger ut i elva enn det skip ved kai gjør (jf. dagens situasjon). Regulert område i elva omfatter areal som i arealdelen til kommuneplanen er disponert som småbåthavn. Planforslaget vurderes dermed ikke å medføre ulempe for leden/framkommeligheten på elva.

6.3 Fylkesmannen i Telemark – 27.11.14

Fylkesmannen uttaler at:

Flomfare, forurensset grunn, terrengstabilitet og naturverdier må utredes som ledd i planarbeidet. Det må utarbeides ROS-analyse.

Barn og unges interesser – og tilrettelegging for gående/syklende - må ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ifm. KU utarbeidet temanotater «Forurensing i grunnen», «Naturmangfold», «Trafikkvurdering». Det er utarbeidet ROS-analyse med tilhørende vurdering av terrengstabilitet og flomfare. Konklusjoner i temanotatene er hensyntatt i KU / utforming av planforslaget.

6.4 Telemark fylkeskommune – 23.10.14

Fylkeskommunen uttaler at:

- Det kreves arkeologisk undersøkelse i landområder på PMV.
- Meldeplikt ved evt. funn av kulturminner må tas inn i reguleringsbestemmelser.
- Det er knyttet nasjonale interesser til PMV-området. Planforslag må legge til rette for bevaring av fabrikanlegget.
- Det må legges til rette for effektiv arealbruk / høy boligtetthet, i samsvar med gjeldende føringer for «Elvebyen» - og i samsvar med Regional ATP-plan.
- Det må tilrettelegges for turvei langs elva.

Forslagsstillers kommentar:

- *Arkeologiske undersøkelser er utført. Det ble ikke gjort funn av kulturminner. Rapport etter undersøkelsen følger vedlagt.*
- *Krav om meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelser.*
- *Hensyn til verneinteresser er utredet i vedlagt fagrapport «Kulturminner og kulturmiljø». Anbefaling/konklusjon i rapport er hensyntatt i planforslaget. Som ledd i planarbeidet er løsninger/hensyn til kulturverninteresser drøftet i møter mellom kulturvernmyndighet, kommune og forslagsstiller.*
- *Planforslaget legger til rette for høy boligtetthet og effektiv arealbruk. Nærhet til bysenter og kollektivtilbud gir lavt transportbehov. Planforslaget vurderes dermed å være utformet i samsvar med kommuneplanens krav til boligtetthet – og i samsvar med regional ATP-plan.*
- *Planforslaget sikrer etablering av allment tilgjengelig «kaipromenade».*

6.5 Norsk Maritimt Museum – 14.11.14

NMM krever undervannsarkeologisk registrering i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Undervannsarkeologisk registrering er utført. Det ble ikke gjort funn innenfor planområdet. Rapport etter registreringen følger vedlagt.

6.6 NVE – 01.03.18

NVE uttaler at foreliggende planprogram dekker relevante utredningstema.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet ROS-analyse med tilhørende vurdering av terrengstabilitet og flomfare. Konklusjoner i temanotatene er hensyntatt i utforming av planforslaget.

6.7 Skagerak Energi – 29.10.14

Nettselskapet uttaler at:

Foreleggspliktige EL-anlegg ønskes vist i planen. Evt. behov for omlegging av eksisterende anlegg og evt. behov for utvidet kapasitet må drøftes. Evt. flytting av eksisterende anlegg å bekostes av utbygger. Kartutsnitt som viser eksisterende EL-anlegg i PMV-området følger som vedlegg til uttalelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble 30.04.19 gjennomført arbeidsmøte med representant for Skagerak Energi, der det ble konkludert med framtidig konseptløsning for EL-forsyning til PMV-området. Løsningen er ivarettatt i bestemmelsene til foreliggende planforslag.

6.8 H. Christiansen, Reimsgate 13 – 23.10.14

HC ønsker å kjøpe den kommunale eiendommen gbnr. 200/3862, for å kunne nytte den til parkering. Nåværende bruk av 200/3862 omtales som «en dårlig opparbeidet lekeplass». HC ønsker at planforslag legger til rette for parkering på den aktuelle tomte.

Forslagsstillers kommentar:

Foreliggende planforslag viser arealbruk i samsvar med dagens situasjon (offentlig park/lekeplass) på den aktuelle tomte. HCs ønske om kjøp/parkering er gjentatt i mail fra forslagsstiller til kommunen. Endelig avgjørelse mht. fremtidig arealbruk og eierforhold på gbnr. 200/3862 må tas av kommunen ifm. saksbehandling/politisk behandling.

6.9 P. K. Olsen m.fl., Reimsgate 11 og Brønlundsgate 3 og 5 – 28.11.14

- Det ønskes re-etablering av «historisk gateløp» på østside av eiendommene Reimsgate 11 og Brønlundsgate 3 og 5.
- Det uttrykkes skepsis til antallet nye boliger og byggehøydene som det tas sikte på i PMV-området.
- Ny bebyggelse må ikke sperre siktlinjer – det vises til illustrasjon i planprogrammet kap.2.

Forslagsstillers kommentar:

I utformingen av planforslaget er det lagt vekt på å finne veiføringer som er mest mulig effektive, slik at kjøreareal og kjøretrafikk i området begrenses til et minimum.

Det foreslås ikke ny veiføring slik PKO ønsker. Forslagsstiller bestrider naboenes rett til parkering på Vestre Brygges eiendom, slik det praktiseres i dag. Det foreslås derfor etablering av nye avkjørsler til de tre eiendommene – direkte fra Brønlundsgate. Vestre Brygge Eiendom AS signaliserer vilje til å bidra til opparbeiding av disse avkjørslene. Vestre Brygge AS signaliserer også vilje til å utvide de to eiendommene Reims gate 3 og 5 (som vist på plankart) slik at gangadkomst rundt eksisterende boliger utbedres i forhold til dagens situasjon.

Øst for Reimsgate 11 og Brønlundsgate 3 og 5 planlegges opparbeiding av et friområde med nærlekeplass – og et byggeområde for småskala boligbebyggelse, med dimensjoner som vil harmonere med naboeiendommene.

Det vurderes å være i samsvar med kommuneplanens gjeldende føringer («minst 4 boliger per daa.») å legge til rette for et høyt antall boliger i det sentrumsnære PMV-området. Nye boligbygg må reises i flere etasjer for å få dette til, og nybygg på stedet vil nødvendigvis endre sikt- og utsiktsforhold i området. I arbeidet med utforming av ny bebyggelse er likevel hensyn til eksisterende bygningsmiljø / byggehøyder nybygg, viktige siktlinjer, solforhold og gangforbindelser vektlagt. Det vises til foreliggende temanotater «PMV - byutvikling», «PMV-Landskap» og «PMV – trafikkvurdering».

6.10 B. H. Lauritzen og I. A. Thorsen, Porselensvegen 47 – 02.11.14

BHL og AT ber om at hensyn til skjerming mot støy og innsyn mot Porselensvegen 47 / gbnr. 200/3232 ivaretas i utformingen av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Porselensvegen 47 eies nå av Vestre Brygge Eiendom AS. Planforslaget legger til rette for nybygg på denne eiendommen.

6.11 A. Thorbjørnsen, Torggata BL / Drangedalsvegen 26-30 – 22.11.14

AT etterlyser informasjon og dialog om forhold som berører Drangedalsvegen 26-30.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger til rette for samordning av dagens avkjørsel til borettslagens parkeringsplass på gbnr. 200/3051 og avkjørsel for boliger sentralt i PMV-området (nåværende kryss Reims gate / Drangedalsvegen). Det foreslås i den forbindelse en justering av eiendomsgrenser. Foreslått justering av eiendomsforhold og kjøremønster vurderes å ha positive konsekvenser mht. mulighet for effektiv arealbruk på Torggata BLs eiendom.

Løsningen ble 12.06.19 drøftet i møte 12.06.19 mellom Torggata BL og Vestre Brygge Eiendom AS.

7 Merknader til varsel om utvidelse av planområdet

Vestre Brygge Eiendom AS har kjøpt eiendommen Porselensvegen 47, gbnr. 200/3232. For å kunne innlemme eiendommen i utbyggingsplanene/reguleringsarbeidet var det påkrevet å varsle utvidelse av området som skal reguleres. Varsling ble – i samråd med kommunen - gjennomført i januar 2018. Det er mottatt merknader til varselet fra følgende instanser:

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Telemark
3. Telemark fylkeskommune
4. Kystverket

Kopi av planvarsel og merknader følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

7.1 Statens vegvesen – 15.01.18

Vegvesenet uttaler at de ikke har merknader til den varslede utvidelsen av planområdet.

7.2 Fylkesmannen i Telemark – 05.02.18

Fylkesmannen viser til uttalelse som ble gitt ifm. varsel om oppstart av planarbeid i 2014. FM har ingen ytterligere innspill til utvidelsen av planområdet.

7.3 Telemark fylkeskommune – 25.01.18

Fylkeskommunen viser til tidligere gitt uttale i saken, og bemerker i tillegg at «*det overlates til kommunen å vurdere den lokale verneverdi (for Porselensvegen 47) opp mot kommunens kulturminneplan som er under arbeid. Vi vil imidlertid kommentere at reguleringsplanen med utvidelsen i denne enden går inn i et kvartal med en rekke verneverdige bygninger og at dette må bli tatt hensyn til med tilpassede løsninger i det videre planarbeidet*».

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt bebyggelsesstruktur på og omkring gbnr. 200/3232 vurderes å være tilpasset bybildet og situasjonen på en god og helhetlig måte – jf. beskrivelsen av planforslaget, pkt. 8.

7.4 Kystverket – 06.02.18

Kystverket viser til uttalelse som ble gitt ifm. varsel om oppstart av planarbeid i 2014. Kystverket har ingen ytterligere innspill til utvidelsen av planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. pkt. 6.2.

8 Planforslaget

8.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Porsgrunn Mekaniske Verksted, planID 148.

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 04.12.19. Plankart foreligger også i pdf, dwg- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 04.12.19.
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 04.12.19, med vedlegg (jf. pkt. 12).

8.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner, da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn)

8.3 Dokumentasjon

Det er i forbindelse med planarbeidet framskaffet/utarbeidet følgende dokumentasjon:

1. 3D-illustrasjoner og sol-/skyggediagram, Børve Borchsenius Arkitekter AS
2. Illustrasjonsplan og terrengsnitt, Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS
3. Temanotat 1 – Forurensing, Multiconsult AS
4. Temanotat 2 – Støy, Asplan Viak AS
5. Temanotat 3 – Transport, Asplan Viak AS
6. Temanotat 4 – Kulturminner og kulturmiljø, Link Arkitekter AS
7. Temanotat 5 – Naturmangfold, Asplan Viak AS
8. Temanotat 6 – Landskap, Børve Borchsenius arkitekter AS
9. Temanotat 7 – ROS-analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS
10. Temanotat 8 – Byutvikling, Børve Borchsenius arkitekter AS
11. Rapport etter arkeologisk undersøkelse på land, Telemark fylkeskommune
12. Rapport etter arkeologisk undersøkelse på elvebunn, Norsk Maritimt Museum
13. Vurdering av terrengstabilitet og flomfare, Grunn Teknikk AS
14. Notat VA-konsept, Multiconsult AS
15. Teknisk rapport, Kontorbygg, Mek. Verksted mm., Multiconsult AS
16. Teknisk rapport, Skolebygg, Lager og Utrustningskran, Multiconsult AS
17. Teknisk rapport, Agility Groups haller, Multiconsult AS
18. Konsekvensutredning PMV, Børve Borchsenius Arkitekter AS

Det vises også til liste over vedlegg i beskrivelsens pkt. 12.

8.4 Reguleringsformål

Området reguleres iht. PBL § 12 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 nr. 1:		
	Bolig, småhusbebyggelse	BS1 – BS4
	Bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB3
	Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning, bolig	KF1 – KF7
	Uteopphold/Lek	UL1 – UL2
	Kommunalteknisk VA, pumpestasjon	KT
Samferdselsanlegg og infrastruktur, PBL §12-5 nr. 2:		
	Veg	V1 – V3
	Gatetun	GT1 – GT5
	Gang-/sykkelveg	GS1 – GS3
	Torg	T1 – T4
	Fortau	F1 – F2
	Parkering	P1 – P2
	Annen vegg grunn	AV1 – AV7
Grønnstruktur, PBL §12-5 nr. 3:		
	Park	PA1 – PA5
Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 nr. 6:		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag	BVS1
	Småbåthavn	SB1, SB2
Hensynssoner, PBL §§11-8, 12-6:		
	Hensynssone a - Frisiktsone	H140
	Hensynssone a - Støysone	H220
	Hensynssone a - Faresone, flom	H320
	Hensynssone c - Bevaring av kulturmiljø	H570
Bestemmelsesområder, PBL §12-7:		
	Gangbroer over Dokk	#1 - #2
	Bestemmelsesområder for P-kjellere	#3 - #7

8.5 Bebyggelse og anlegg

8.5.1 Arealbruk

Planforslaget legger til rette for at PMV-området utvikles til et nytt og sentrumsnært boligkvarter. Det tas samtidig sikte på at eksisterende verkstedbebyggelse sentralt i området skal bevares, og nyttes til næringsformål / publikumsrettet virksomhet. Planforslaget viser et utbyggingspotensial på ca. 250 leiligheter og ca. 2.000m² næringsareal.

Utbyggingen i området, som vil foregå trinnvis, planlegges igangsatt i øst – med byggeområdene lengst vest som siste byggetrinn.

Det vises til vurdering/redegjørelse i foreliggende KU og temanotater «Byutvikling», «Landskap» og «Kulturminner og kulturmiljø».



figur 15 – illustrasjonsplan, Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS

8.5.2 Bebyggelsesstruktur/utforming av nybygg

Utformingen av planforslaget er basert på tematiske utredninger og foreliggende skisseforslag. Ny bebyggelse er planlagt / strukturert på en måte som:

- skaper tydelige, urbane strukturer og byrom
- forholder seg til historiske gateakser
- gir god eksponering av verkstedbebyggelse som skal bevares.

Det er planlagt at ny bebyggelse skal gis et moderne uttrykk, som samtidig har volumoppbygging, takformer og materialbruk som tar opp i seg -og gjenspeiler - verkstedeområdets karakter og historie.

Bokvalitet mht. utsikt, sol/skygge og gode uterom - for både nybygg og nabolag - er også vektlagt i utarbeiding av skisseforslag/planforslag.

Det vises til vurdering/redegjørelse i foreliggende KU, temanotater «Byutvikling» og «Landskap», samt vedlagt sol/skygge-studie.

8.5.3 Bygningstypologi og byggehøyder

PMV-området ligger inntil det åpne landskapsrommet langs elveløpet. Eksisterende bebyggelse i verkstedområdet har relativt store grunnflater og byggehøyder. PMV-området vurderes å være egnet for ny bebyggelse som har innslag av relativt store byggehøyder.

Foreslåtte nybygg er i hovedsak leilighetsbygg (blokkbebyggelse – områder BB1-BB2 og KF4-KF7) som varierer i høyde fra 2-8 etasjer. Trapping i byggehøyder er etterstrebet for å sikre nødvendig variasjon, gode solforhold – og god tilpasning til den eksisterende (småskala) bebyggelsen i tilstøtende arealer. Reguleringsbestemmelser for byggehøyder er satt på en måte som forankrer/sikrer konsept for volumoppbygging vist på foreliggende skisser og volumstudier. I konsept-/skissearbeid for nye boliger er det også etterstrebet at leilighetsbygg kan gis et variert tilbud av leilighetsstørrelser / -typer. I nordvestre del av planområdet legger planforslaget til rette for bygging av småskala boligbebyggelse, som vil harmonere med strøkskarakter / bygningsmiljø i nabolaget i Brønlunds gate / Tuftekåsvegen.

Det vises til vurdering/redegjørelse i foreliggende KU, temanotater «Byutvikling» og «Landskap», samt vedlagt sol/skygge-studie.



figur 16 – skisse, dokkmiljø/nybygg

8.5.4 Oppholdsareal / Lek

I skisseprosjekt er det lagt vekt på at nye boliger skal utformes med romslige, private uteplasser. Planforslaget er tilpasset til dette.

Planforslaget sikrer at felles uterom og parkområder tilrettelegges for lek og opphold (områder UL1 - UL2, PA1-PA5).

Planforslaget setter krav til opparbeiding av småbarnlekeplasser, i samsvar med føringer gitt i gjeldende kommuneplan.

Planforslaget sikrer at også deler av regulerte gatetun, torgareal og dokkområdet vil bli opparbeidet og beplantet på en måte som innbyr til rekreasjon og opphold.

Det vises til vedlagt illustrasjonsplan.

8.5.5 Eksisterende bebyggelse / Bebyggelse som skal bevares

Planforslag er - med unntak av anbefalt bevaring av kraner - utformet i samsvar med konklusjon/anbefaling for bevaring av eksisterende bygninger. Det vises til beskrivelsens pkt. 8.5.9, samt vedlagte KU og temanotat «PMV – utredning av kulturminner og kulturmiljøer».

For boligeiendommer som ikke eies av forslagsstiller (BS2-BS5 og BB7) er planforslag utformet med utgangspunkt i at dagens situasjon på de respektive eiendommene skal opprettholdes – uten vesentlige endringer. Til private boligeiendommer langs Brønlundsgate viser planforslaget avkjørsler fra gata. Eksisterende boligbebyggelse langs sørside av Reims gate omfattes av hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø.

8.5.6 Reims Villa – Reims gate 14/område KF2

Planforslag krever at bygningseksteriør på Reims villa skal bevares (stor verneverdi). Planforslag legger til rette for at Reims gate 14 kan opprettholdes som en boligeiendom – men samtidig gis det mulighet for at eiendommen i fremtiden kan nyttes til forsamling, bevertning, tjenesteyting eller kontorvirksomhet.

8.5.7 Kontorbygg og Maskin-/kjeleverksted – område KF1

Planforslag krever at bygningseksteriør på Kontorbygg og Maskin-/kjeleverksted (middels verneverdi) skal bevares. bygningsmassen kan nyttes til forsamling, bevertning, tjenesteyting og/eller kontorvirksomhet.

8.5.8 Rørleggerverkstedet – område KF3

Planforslag krever at bygningseksteriør på Rørleggerverkstedet (middels verneverdi) skal bevares – men det åpnes for at nordfasade på Rørleggerverkstedet kan tillates sammenføyet med nybygg. I område KF3 tillates arealbruk kontorvirksomhet, forsamling, bevertning, tjenesteyting og/eller fellesfunksjoner for bolig.



figur 17 – Rørleggerverkstedet

8.5.9 Kranene ved PMV

I fagnotat med utredning av kulturminner og kulturmiljøer vurderes kranene ved PMV bl.a. med følgende :

- Utrustningskrana

«Kranen er bygget i 1950 i stål og har løfteevne på 60 tonn. Fundamentet er i betong og er innredet som kontor/oppholdsrom i to etasjer. Krana ble opprinnelig brukt til å utruste skrogene som var ferdig sammenføyet. Det var vanlig at krana blant annet løftet store førerhus på plass i de tette skrogene. Den svinger med vinden og står ikke fast.

Opprinnelig var det klokke på de runde skivene oppe i krana, men klokken ble fjernet for noen år siden, og det har ikke vært mulig å finne klokken igjen.»

«Kranen er autentisk og er lite endret. Den er godt synlig som landemerke og er et symbol og ikon for PMV og industriområdet, og har høy verdi som identitetsskaper. Samtidig er sikkerhet viktig. Kranen svinger med vinden og den må jevnlig godkjennes. Den har også lav anvendbarhet. Det foreslås derfor at man i stedet tar vare på 8-tonnskrana og traverskrana ved tørrdokken, som kan bevares i et nytt boligområde antagelig uten problemer knyttet til sikkerhet.»

I foreliggende planforslag er Utrustningskrana foreslått revet, i samsvar med vurdering i fagnotat.



figur 18 – Utrustningskrana



figur 19 – 25tonnskrana (t.v. for dokk) og 8tonnskrana (t.h. for dokk)

- 8-tonnskrana, 25-tonnskrana og Traverskrana

«Langs og over tørrdokken er det en 90-tonns traverskran fra 1974, en 25-tonns kran fra ca. 1987 fra England (midt i bildet over) og en 8-tonns kran som er bygget på PMV tidlig på 1950-tallet (til høyre på bildet over).»

«Kranene er autentiske og sammen viser de utvikling av verkstedet fra tørrdokken ble etablert i 1950 frem til i dag. De er markante konstruksjoner i landskapet og har høy symbolverdi i tilknytning til PMV og industriområdet. Traverskranen og den eldste kranen som ble bygget på stedet da tørrdokken ble etablert, vurderes å ha høyest verneverdi og anbefales bevart, da de er direkte knyttet til dokken og stedet. Den engelske kranen fra 1987 er en standard kran.»



figur 20 – Traverskrana

I foreliggende planforslag foreslås 8-tonnskrana og 25-tonnskrana bevart, i samsvar med vurdering i fagnotat. Også kranbaner i dekket på begge sider av dokk skal bevares. Traverskrana foreslås revet – dette i strid med vurdering i fagnotat. Beslutning om å foreslå riving av Traverskrana er tatt med bakgrunn i at forslagsstiller ikke vurderer det som rimelig eller praktisk mulig at et fremtidig boligsameie / privat grunneier skal ta ansvar for vedlikehold og sikkerhet for mer enn 8-tonnskrana og 25-tonnskrana. Kommunale eller regionale instanser har til nå ikke signalisert vilje til å påta seg eierskap eller ansvar for vedlikehold av kranene på PMV.

8.5.10 Byggegrense mot elva

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, pkt. 1.4.3.2, er det nedfelt at det ikke tillates byggetiltak nærmere Porsgrunnselva enn 20 meter.

I planforslaget er byggegrenser konsekvent vist 10m fra kaikant langs elveløpet.

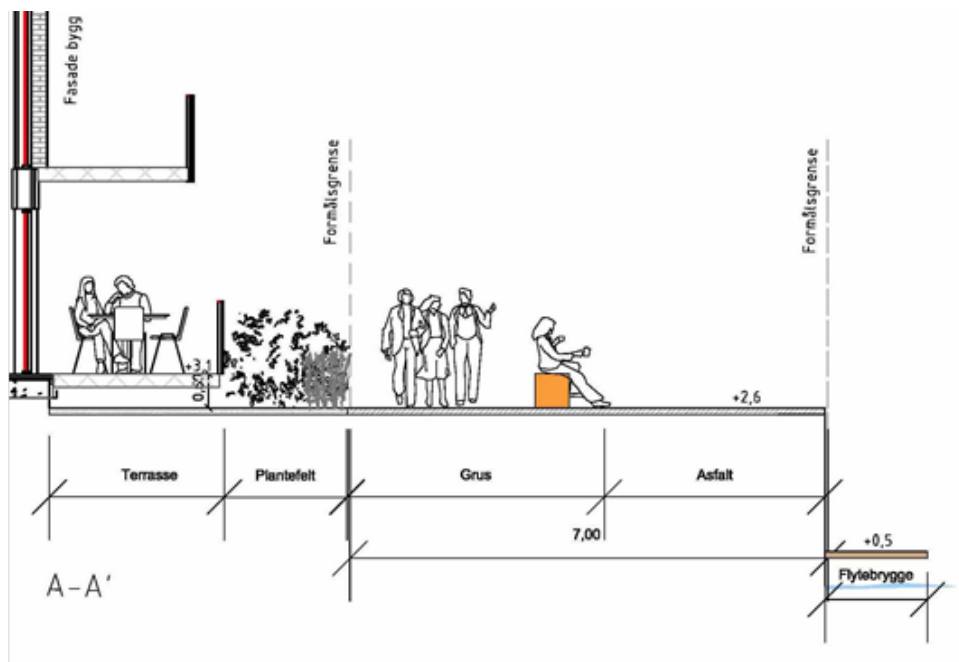
Planforslaget legger etter forslagsstillers vurdering til rette for allmenn tilgjengelighet, ferdsel og rekreasjon langs elveløpet på en god måte:

1. Eksisterende bygg på dampskipskaia, Skipsbyggeriet og lagerbygg i sørvest står alle tett inntil kaikant/elvebøl (0m-3m avstand). Disse byggene foreslås revet. På denne måten åpnes elvebredden/kaifronten for allmenn ferdsel.
2. Tørrdokka skal åpnes, og fylles med vann fra elva. Det etableres kaipromenade omkring Dokka. På denne måten etableres et nytt, allment tilgjengelig elverom / byrom med størrelse ca. 160m x 38m (ca. 6daa.) i dokkområdet, som i kommuneplanen er vist som byggeområde.
3. Det etableres gangbroer over Dokka, som gir kontinuitet i allment tilgjengelig gangforbindelse langs elva (og langs Vestre gate – aksen).
4. Omkring Maskinverkstedet opparbeides et stort, allment tilgjengelig torgområde (T1), som skal tilrettelegges for lek, opphold og rekreasjon. Torget gir samtidig gangforbindelse til/fra Vestre gate.
5. Vest for Maskinverkstedet og i tilknytning til torgområde T1 (pkt. 4) skal det opparbeides et allment tilgjengelig parkområde (PA1).
6. Eiendommen 200/3255 er kjøpt av Vestre Brygge AS. Bolig på eiendommen skal rives – og arealet skal utvikles til et allment tilgjengelig parkområde (PA2), som også vil danne forbindelse mellom elveløpet og Vestre gate.
7. Det skal etableres brygger i Dokka. Bryggene skal være allment tilgjengelige. Brygger i dokkområdet skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.
8. Regulerte gatetun (GT1-GT5), park- og torgområder sikrer også allment tilgjengelige gangforbindelser mellom elvepromenade og bakenforliggende arealer.

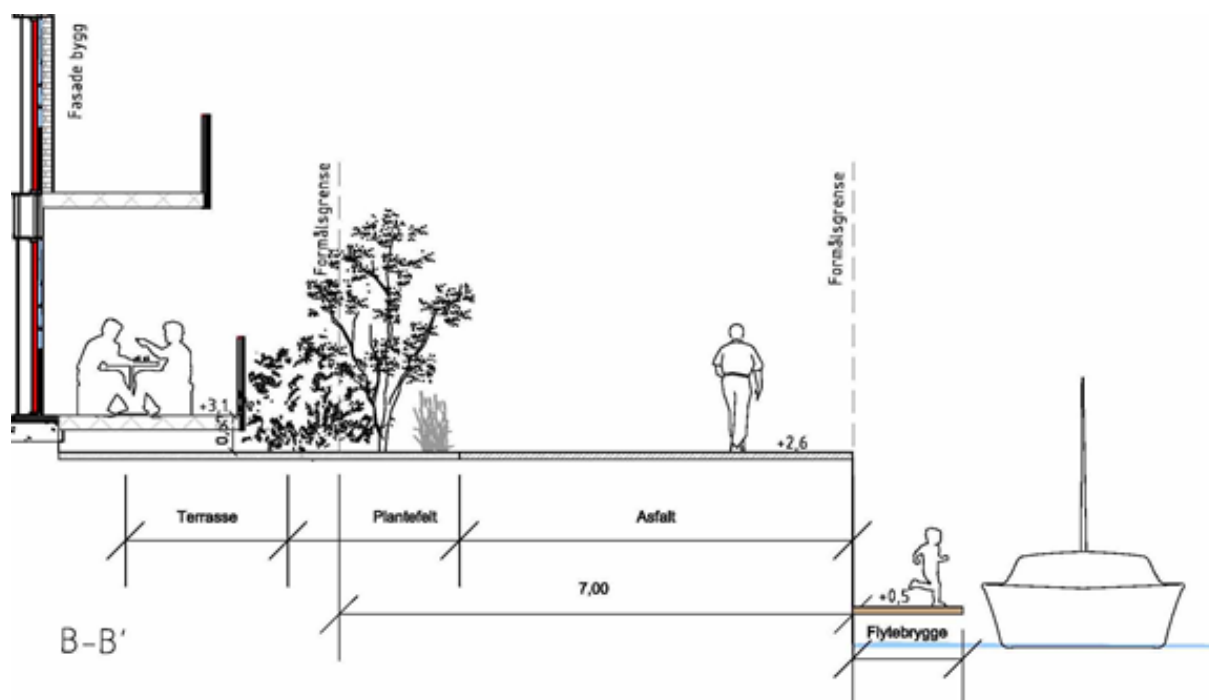
Planforslaget viser på denne måten en variasjon i det romlige forløpet langs elvebredden - med uterom som varierer mellom 10m-150m avstand fra elva. Sammen med planlagt opparbeiding av utomhusareal, bevaring av bygg og konstruksjoner, nybygg, etablering av brygger og broer, grønnsstruktur/parkområder mm. vil vandringen gjennom PMV bli en attraktiv og variert opplevelse. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med intensjon bak pkt. 1.4.3.2 i kommuneplanens bestemmelser.



figur 21 – skisse – elvepromenade/dokkområdet



figur 22 – Utbyggingsalternativet. Typisk snitt, elvepromenade



figur 23 – Utbyggingsalternativet. Typisk snitt, elvepromenade

8.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er arbeidet for at kjøretrafikk i PMV-området skal begrenses i størst mulig grad – og at PMV-området skal være godt egnet og tilrettelagt for myke trafikanter.

8.6.1. Kjøretrafikk

Planforslaget sikrer følgende løsning for avvikling av kjøretrafikk:

1. Porselensvegen opprettholdes som offentlig trafikkområde, og som kjøreadkomst til areal øst for Dokka. Kjørebane skal innsnevres, slik at det kan etableres fortau som forbindes med eksisterende fortausforbindelser i tilstøtende gatenett.
2. Reims gate gis ny kobling til Drangedalsvegen, og opprettholdes som offentlig trafikkareal og som kjøreadkomst til areal vest for Dokka.
3. Det etableres felles, private veger/avkjørsler til boligområdene
4. All parkering for beboere anlegges i p-kjellere. Parkering for næringsvirksomhet og besøkende tillates anlagt på bakkeplan. Krav til parkering for boliger er i samsvar med bestemmelser i kommuneplan.
5. Nød- og nyttetrafikk gis nødvendig adkomst på arealer som ellers er forbeholdt gående / syklende.

8.6.2. GS-trafikk

Planforslaget sikrer allment tilgjengelige forbindelseslinjer for gående og syklende:

1. Ny gangbro over midten av Dokka gir sammenhengende GS-forbindelse langs «Vestregate-aksen». Kjørebane i Porselensvegen skal innsnevres slik at det kan etableres fortau, jf. pkt. 8.6.1.1.
2. Ny gangbro over søndre del av Dokka gir sammenhengende «Kaipromenade» gjennom PMV - med videre forbindelser både til sentrum og mot Kulltangenbrua.
3. Det etableres sammenhengende gangforbindelse omkring Dokka
4. Det etableres diverse gangforbindelser mellom kaifront, Vestregate-aksen og Drangedalsvegen.
5. Planforslaget sikrer at deler av regulerte gatetun, gangveier, torgareal og dokkområdet vil bli opparbeidet på en måte som innbyr til rekreasjon og opphold.
6. Krav til sykkelparkering (for leiligheter) er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Det vises til vurdering/redegjørelse for trafikale forhold i foreliggende KU og temanotat «Transport».

8.6.3. Teknisk infrastruktur

Løsning for VA-anlegg drøftet med kommunen, og prinsippløsning for EL-forsyning er drøftet i møte med kraftleverandør (Skagerak). Notat med redegjørelse for VA-konsept følger vedlagt. Planforslag er utformet i samsvar med konklusjoner:

1. Det må etableres ny nettstasjon for EL-forsyning i området øst for Dokka. Område vest for Dokka betjenes fra eksisterende (evt. oppgradert) nettstasjon i Kontorbygget.
2. Eksisterende pumpestasjon sentralt i området (KP 352) beholdes (men overbygg/eksteriør på pumpestasjonen kan med fordel oppgraderes). Det skal etableres nye pumpestasjoner øst og vest i området. Ledningsnett for to-veis vannforsyning må etableres.

8.6.4 Renovasjon

Reguleringsbestemmelser krever at renovasjonsløsning for den planlagte blokkbebyggelsen i området skal være i form av «dypoppsamling». Miljøstasjoner skal ha kjøreadkomst for tømmebil, og kan integreres i regulert bygge- og anleggsområde, gatetun og fellesområder.

Mulig prinsippløsning er skissert på vedlagt illustrasjonsplan.

8.7 Grønnstruktur

PMV-området har i dag i liten grad innslag av natur/grønnstruktur. Planforslag sikrer følgende:

- Opparbeiding av grønnstruktur i leke/uteoppholdsareal UL1-UL2.
- Opparbeiding/oppgradering av park-/lekeområder PA1-PA5
- Beplantning i gatetun, langs gangveger, i torgareal og omkring p-plass
- Bevaring av eksisterende løvtrær (som ikke omfattes av forskrift) i område PA2.

Det vises til vedlagt illustrasjonsplan, KU og registrering/vurdering i vedlagt temanotat «Naturmangfold».

8.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Skipsleden i elva (biled) løper nokså tett inntil kaifronten ved PMV. Hensynet til skipstrafikken gjør det uaktuelt å anlegge brygger eller andre konstruksjoner som strekker seg særlig langt ut i elveløpet – jf. pkt. 6.2.

Planforslaget legger opp til følgende arealbruk i elveareal/dokkområdet:

SB1 og SB2 – Småbåthavn. Området omfatter elveareal utenfor kaifront. Det kan tillates etablering av brygger med båtplasser langs kaifront. Brygger skal være allment tilgjengelige. Reguleringsbestemmelser sikrer etablering av båtplasser for besøkende, i samsvar med krav i kommuneplanens bestemmelser.

BVS1 - Bruk og vern av sjø og vassdrag. Området omfatter Dokka, som skal åpnes, slik at den fylles med vann fra elva. Det kreves etablering av brygger som legger til rette for allmenn gangferdsel, opphold og rekreasjon. Det skal ikke etableres permanente småbåtplasser i BVS1. Det skal bygges gangbroer over Dokka.

8.9 Hensynssoner og bestemmelsesområder

Planforslaget viser følgende hensynssoner og bestemmelsesområder:

8.9.1 Frisiktsone – H140

Frisiktsoner vist ved kryss og avkjørsler på plankart er utformet i samsvar med føringer gitt i Statens vegvesens håndbok n100. Reguleringsbestemmelser setter krav til forskriftsmessige siktforhold i hensynssone.

8.9.2 Støysone – H220

Område BS1 (ved Drangedalsvegen) ligger i gul støysone, jf. vedlagt støyvurdering. Reguleringsbestemmelser krever dokumentasjon for at tiltak i støysonen – som er vist på plankartet - gjennomføres slik at forskriftsmessige støyforhold sikres.

8.9.2 Flomfare – H320

Areal som pr. i dag ligger lavere enn cote+3.1 er vist som areal med flomfare. Reguleringsbestemmelser er utformet med krav til gjennomføring av nødvendige avbøtende / forebyggende tiltak for bebyggelse som skal oppføres i flomutsatt areal.

8.9.3 Bevaring av kulturmiljø – H570

Avgrensning av hensynssone H570 er gjort i samsvar med konklusjon/anbefaling i KU og temanotat «PMV – utredning av kulturminner og kulturmiljøer».

Reguleringsbestemmelser er utformet med særskilte krav til kvalitet på utforming og opparbeiding av bygninger og utomhusareal innenfor (og inntil) hensynssonen. For bevaringsverdig bebyggelse som skal utbedres kreves det at oppmålingstegninger av bygg legges til grunn for prosjektering, og at disse skal vedlegges søknad om tiltak.

8.9.4 Bestemmelsesområder #1 og #2 - Gangbroer

Bestemmelsesområder #1 og #2, vist på plankart, avgrenser areal der det tillates etablering av gangbroer over Dokka.

For indre gangbro - #1 - kreves det utforming som gir passasje i fri høyde min. 3,0m under gangbro, målt fra nivå på Dokk-kant.

8.9.4 Bestemmelsesområder #3 - #7 - Parkeringskjellere

Bestemmelsesområder #3 - #7 avgrenser maksimal utstrekning av p-kjellere.

P-kjellere vil i hovedsak ligge skjult under grunnen. På grunn av flomhøyde (bolig må anlegges over cote 3.1) vil øvre del av kjeller fremstå som «grunnmur» mot deler av elve-/dokk-promenade. Dette skaper en moderat høydeforskjell, som på en positiv måte skiller private og allment tilgjengelige områder fra hverandre (jf. vedlagte snitt)

Langs vestsiden av dokk vil P-kjeller være «bygget inn» bak boligbebyggelsen.

Lengst vest i planområdet – i område BB1 - vil vestre del av p-kjeller ha eksponert fasade mot elva.

Reguleringsbestemmelsene krever at eksponert del av p-kjellere skal utformes og bearbeides på en måte som gjør at de framstår på en tiltalende måte mot omgivelsene.

8.10 Krav til dokumentasjon

Det settes følgende krav til dokumentasjon for tiltak i området:

8.10.1 Til søknad om tillatelse til tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan.

Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Lekeareal, felles uteareal, privat uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet.

Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde kan utomhusplan tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

For mindre tiltak, eller ved søknad om rammetillatelse (forprosjekt-fase), vil det i enkelte tilfeller ikke være relevant eller rimelig å kreve dokumentasjon på alle punkter. Bestemmelsene åpner derfor at kommunen kan moderere kravene.

8.10.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak kreves godkjent teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknikk. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Ved etappevis utbygging skal det utarbeides faseplaner for etablering av den tekniske infrastrukturen.

8.10.3 Geoteknisk vurdering

Til søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering, basert på nye og tilpassede grunnundersøkelser. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet blir ivarettatt.

8.10.4 Støyvurdering

Til byggesøknad for boliger i område BS1 ved Drangedalsvegen skal det presenteres forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser.

Til byggesøknad for tiltak i områder KF4 KF5 skal det foreligge støyvurdering, som avklarer om tiltaket utløser behov for støydemping for eksisterende boliger langs adkomstveger til KF4 og KF5.

8.10.5 Flomsikring

Til søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i flomutsatte område skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

8.10.6 Anleggsplan

Til 1-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen. Løsning for permanent utbedring av fortau og tilsvarende innsnevring av kjørebane i Porselensvegen skal inngå som del av anleggsplan for utbygging i områder KF4-KF5, slik at trygg gangforbindelse og skoleveg blir sikret etablert.

8.10.7 Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i grunnen

Til 1-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan utformet iht. krav i forurensningsforskrift kap. 2. Avgrensning av området som skal omfattes av tiltaksplanen skal avklares i samråd med kommunal plan- og byggesaksmyndighet. Tiltaksplan skal også omfatte en vurdering av håndtering og disponering av eventuelt TBT-forurensede løsmasser. Tiltaksplan skal baseres på foreliggende dokumentasjon, samt resultat av supplerende undersøkelser i grunnen under bygg som skal rives. Krav om tiltaksplan gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS5, PA5, BB7, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlunds gate og Drangedalsvegen.

8.10.8 Forurensede elvededimenter

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge tillatelse etter Forurensingsloven.

8.11 Rekkefølgekrav

8.11.1 Forurensing i Dokkområdet

Tiltak i planområdet kan ikke gjennomføres før oppryddingsarbeid er gjennomført i samsvar med pålegg fra Fylkesmannen, datert 27.03.2019.

8.11.2 Sikring av anleggsområde

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal:

- nødvendige stabiliserende tiltak være gjennomført, i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering (jf. pkt. 8.10.3).
- tiltak for trafikksikkerhet og framkommelighet være gjennomført, i samsvar med anleggsplan (jf. pkt. 8.10.6).

8.11.3 Forurenset grunn – supplerende undersøkelser

Samtidig med søknad om riving skal det gjennomføres supplerende undersøkelse av grunnen under bebyggelse som skal rives. Analyseparameter skal i tillegg til de vanligste miljøfarlige stoffene også omfatte TBT-forbindelser i utvalgte løsmasseprøver på land.

Krav om supplerende undersøkelser gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS5, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlunds gate og Drangedalsvegen.

8.11.5 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for boliger skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan.

8.11.6 Opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for boliger/bygg for annen virksomhet skal tilhørende private og felles utearealer, samt tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår. Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge underskrevet protokoll fra overtakelsesbefaring. Rekkefølgebestemmelsenes pkt. 2.1.6 sikrer også rekkefølge på utbyggingen i området – og at samferdselsanlegg og allment tilgjengelige arealer blir ferdigstilt i takt med dette:

Krav til rekkefølge og samtidighet for KF4, KF5, KF6, KF7 BB1, BB2

Boligutbygging skal påbegynnes i områder KF4 og KF5. Som ledd i utbyggingen av KF4 og KF5 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Gatetun GT1 og GT4
- Uteoppholdsareal UL1 og UL2
- Torg T2 og del av T3 øst for dokk
- BVS1 med bryggeanlegg i østre del av dokk
- Gangbroer over dokk
- Nødvendige tiltak for sikring og bevaring av 25t-kran i område T3

Når områder K4 og K5 er ferdig utbygget kan det tillates igangsetting av utbygging i områder KF6 og KF7. Som ledd i utbyggingen av KF6 og KF7 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T1 og gjenværende, vestre del av torg T3
- Gatetun GT2 og GT5, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Parker PA1 PA3, PA4
- Parkering P1 og P2
- Vei V2, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Fortau F1 og F2
- Nødvendige tiltak for sikring og bevaring av 8t-kran i område T3

Når områder KF6 og KF7 er fullt utbygget tillates igangsetting av utbygging i områder BB1 og BB2. Som ledd i utbyggingen av BB1 og BB2 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T4
- Gatetun GT3
- Park PA2

I øvrige byggeområder kan tiltak omsøkes og gjennomføres uavhengig av rekkefølgekrav for KF4-KF6 og BB1-BB2.

8.11.7 Riving

Tillatelse til riving av eksisterende bygningsmasse eller konstruksjoner skal ikke gis før det foreligger tillatelse til igangsetting av tiltak som forutsetter at slik riving må utføres. Omriss av bygg og konstruksjoner som skal bevares er vist på plankart. Omriss av bebyggelse og konstruksjoner som forutsettes revet er vist på plankart.

8.12 Arealoppstilling

Bebyggelse og anlegg:		
Eksisterende bolig, småhusbebyggelse	BS2 – BS4	2,54daa
Eksisterende bolig, blokkbebyggelse	BB3	1,44daa
Eksisterende, bolig/kombinert formål	KF2	1,00daa
Eksisterende, næring/kombinert formål	KF1, KF3	2,28daa
Nybygg bolig, småhusbebyggelse	BS1	1,21daa
Nybygg bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB2	3,82daa
Nybygg, bolig/kombinerte formål	KF4-KF7	8,41daa
Fellesområder, Uteopphold/Lek	UL1, UL2	1,35daa
Samferdselsanlegg og infrastruktur:		
Veg, offentlig	V1 - V3	2,60daa
Fortau, offentlig	F1 - F2	0,32daa
Gang-/sykkelveg, offentlig	GS1 – GS3	0,39daa
Annen veggrunn, offentlig	AV1 – AV7	0,50daa
Avløpsanlegg, offentlig	KT1	0,01daa
Torg, felles	T1-T4	7,41daa
Gatetun, felles	GT1-GT5	3,42daa
Parkering, felles	P1 – P2	1,33daa
Grønnstruktur		
Park/Lek, felles	PA1 – PA4	3,33daa
Eksisterende park/lek, offentlig	PA5	0,24daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag:		
Bruk og vern av sjø og vassdrag	BVS1	3,79daa
Småbåthavn	SB1	3,81daa
Sum areal, planområde		49,12daa

8.13 Utendørs lek og opphold

Reguleringsbestemmelsenes minimumskrav til uteoppholdsareal for boliger (MUA) er:
«...30m² per boenhet, eller per 100m² BRA. Min. 50% av dette skal være felles, og kan anlegges på bakkeplan, takflate eller lokk over p-anlegg. Egnede del av kai- og dokkanter, brygger, gatetun, torgareal og parkområder innenfor planområdet kan medregnes i beregning av oppholdsareal.»

Bygging av ca. 250 boenheter gir totalt arealkrav (til fellesområder) min. ca. 3.750m²

- Areal regulert til uteopphold/lek (UL1, UL2) har samlet utstrekning ca. 1,35daa.
- Areal regulert til park (PA1-PA5) har samlet utstrekning ca. 3,6 daa.

Når også egnede del av torg, gatetun og brygger i Dokka medregnes, ligger det godt til rette for å innfri krav til opparbeiding av egnede arealer for lek, opphold og rekreasjon.

9 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt. Konklusjoner i analyse er ivarettatt/videreført i planforslaget.

10 Konsekvenser av planforslaget

Det vises til foreliggende KU. Punktene nedenfor er drøftet/listet opp med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekkliste for planlegging. Jf. vedlagte sjekkliste.

10.1 Planfaglige vurderinger

10.1.1 Overordnede planer og retningslinjer

Det vises til vurdering/redegjørelse for trafikale forhold i foreliggende KU og temanotat «Transport».

Planforslaget viser arealbruk i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planlagte utbygging representerer en ønsket fortetting innenfor «Bybåndet». Gatene omkring planområdet er lite trafikkerte, og har fartsgrense 30km/t. Skole, idrettsanlegg, friområder og kollektivtilbud ligger i gangavstand. Etablering av planlagte gangbroer over Dokka (og øvrige planlagte gangforbindelser) vil styrke tilknytningen til bysenteret og øvrige omgivelser.

Planforslaget vurderes med dette å være utformet i samsvar med RPR Barn og unge, RPR Areal transportplanlegging og ATP Grenland.

10.2 Miljøvern

10.2.1 Naturmangfoldloven

Det vises til beskrivelsens pkt.4.3, samt foreliggende KU og temanotat «PMV-Naturmangfold».

10.2.2 Forurensset grunn / elvededimenter

I vedlagt fagnotat fra Multiconsult AS redegjøres det for dagens forurensings-situasjon i PMV-området. Notatet konkluderer med å redegjøre for nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig håndtering av (evt.) forurensede masser – iht. den arealbruken det planlegges for i foreliggende planforslag. Konklusjonene i fagnotatet er videreført i reguleringsbestemmelser.

Det vises til KU og foreliggende temanotat «PMV-Grunnforurensning».

10.3 Kulturvern og kulturminner

Det vises til pkt. 5.7, og 5.8, samt KU og foreliggende fagrapport «PMV-kulturminner og kulturmiljø».

10.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Jf. vedlagt KU og ROS-analyse.

10.5 Barn/unge, funksjonshemmedes- og eldres interesser

Kommuneplanens generelle krav om at det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 150m² for hver 25 boenhet er videreført i reguleringsbestemmelser – med åpning for at kommunen kan moderere krav.

Planforslaget krever etablering av lekeplasser i felles gårdsrom og parkområder (jf. arealregnskap, pkt. 8.12). Planforslaget krever/åpner også for at del av regulerte torg, gangareal og gatetun tilrettelegges for lek, rekreasjon og opphold (for alle). Planforslaget sikrer også opparbeiding av ny nærlekeplass med utstrekning ca. 1daa sentralt i planområdet.

For barn som ikke kan svømme representerer nærheten til elv/kaikant en sikkerhetsrisiko i mange områder i Porsgrunn. Etter forslagsstillers oppfatning må småbarn ha tilsyn i slike områder – de skal ikke ferdes alene nær elva. Reguleringsbestemmelsene setter krav til vurdering av behov for sikring av parkområde PA2 (mot elva)
Hensynet til barn/unge, eldre og funksjonshemmede vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

10.6 Veg og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Det vises til vurdering/redegjørelse for trafikale forhold i foreliggende KU og temanotat «Transport».

11 Vurdering av planforslaget

- Planforslaget for PMV-området er utformet i samsvar med kommuneplanens arealdel og i samsvar med kommunens plan for fortetting i Elvebyen.
- Utbygging er planlagt med hensyn til de sterke kulturverninteressene som er knyttet til området.
- Planlagt bebyggelse vil, sammen med planlagte gate- og gangakser, gjøre PMV til et attraktivt og allment tilgjengelig område med god tilknytning til Porsgrunn sentrum og øvrige omgivelser.
- Nye boliger vil få en attraktiv beliggenhet og god bokvalitet.
- Nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

12 Vedlegg

1. 3D-illustrasjoner og sol-/skyggediagram, Børve Borchsenius Arkitekter AS
2. Illustrasjonsplan og terrengsnitt, Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS (BB AS)
3. Referat fra oppstartmøte 12.08.14
4. Varsel om oppstart planarbeid og høring planprogram 15.10.14
5. Planprogram sendt på høring
6. Uttalelser til varslingsplan og høring av planprogram
7. Referat, planforum 16.01.15
8. Protokoll, sak 10/15, PK-utvalget 07.03.15. Vedtak av planprogram
9. Vedtatt planprogram
10. Varsel om utvidelse av planområdet 05.01.18
11. Merknader til varsel om utvidelse av planområdet
12. Temanotat 1 – Grunnforurensning, Multiconsult AS
13. Temanotat 2 – Støy, Asplan Viak AS
14. Temanotat 3 – Transport, Asplan Viak AS
15. Temanotat 4 – Kulturminner og kulturmiljø, Link Arkitekter AS
16. Temanotat 5 – Naturmangfold, Asplan Viak AS
17. Temanotat 6 – Landskap, Børve Borchsenius Arkitekter AS
18. Temanotat 7 – ROS-analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS
19. Temanotat 8 – Byutvikling, Børve Borchsenius Arkitekter AS
20. Rapport etter arkeologisk undersøkelse på land, 28.06.18
21. Rapport etter arkeologisk undersøkelse på elvebunn, 02.05.18
22. Geoteknisk vurdering, Grunn Teknisk AS.
23. Notat VA-konsept, Multiconsult AS
24. Teknisk rapport, Kontorbygg, Mek. Verksted mm., Multiconsult AS
25. Teknisk rapport, Skolebygg, Lager og Utrustningskran, Multiconsult AS
26. Teknisk rapport, Agility Groups haller, Multiconsult AS
27. Konsekvensutredning PMV, Børve Borchsenius Arkitekter AS
28. Sjekkliste, Grenlandsstandard
29. Sosi-fil, plankart
30. Liste med oppsummering av siste endringer av innholdet i planforslaget

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 04.12.2019