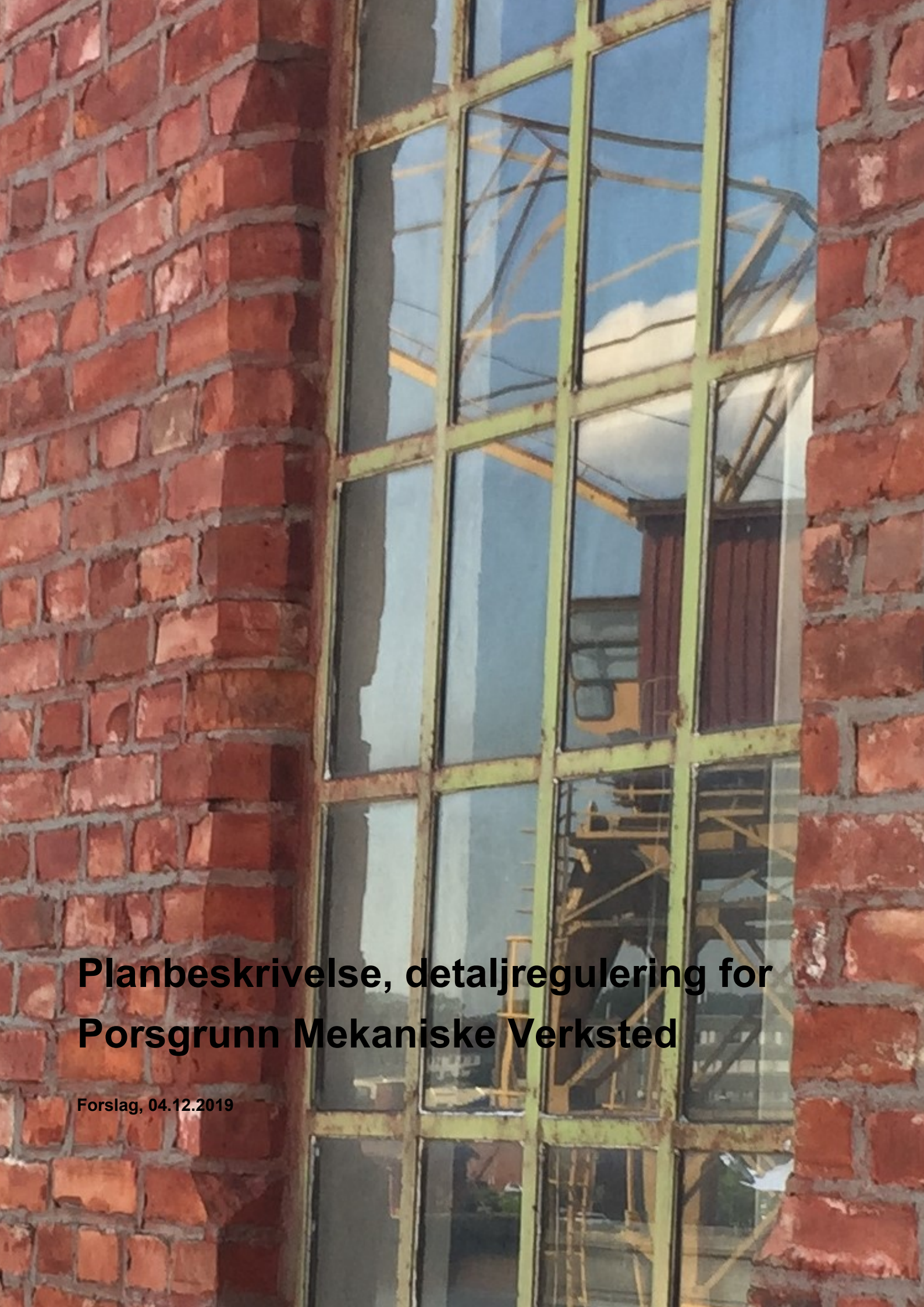




Planbeskrivelse, detaljregulering for Porsgrunn Mekaniske Verksted

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

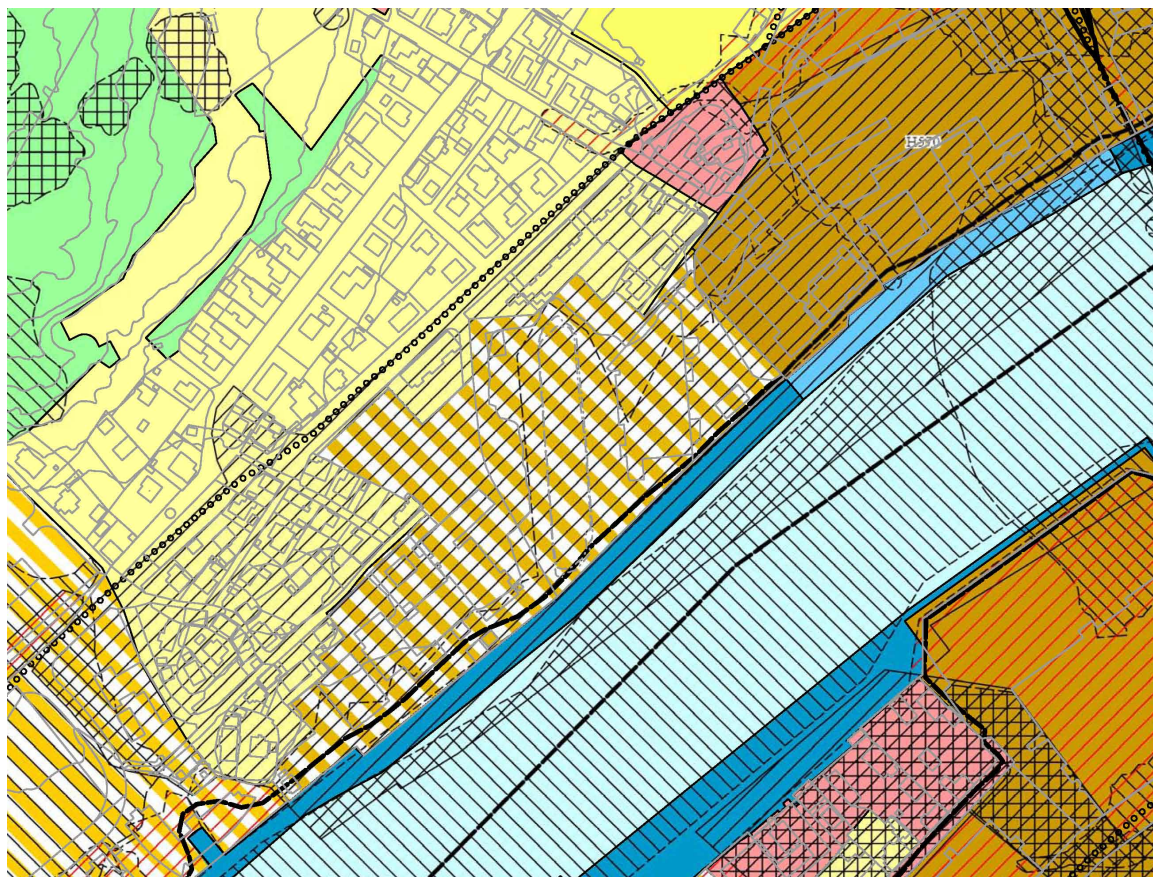
2 Planstatus

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

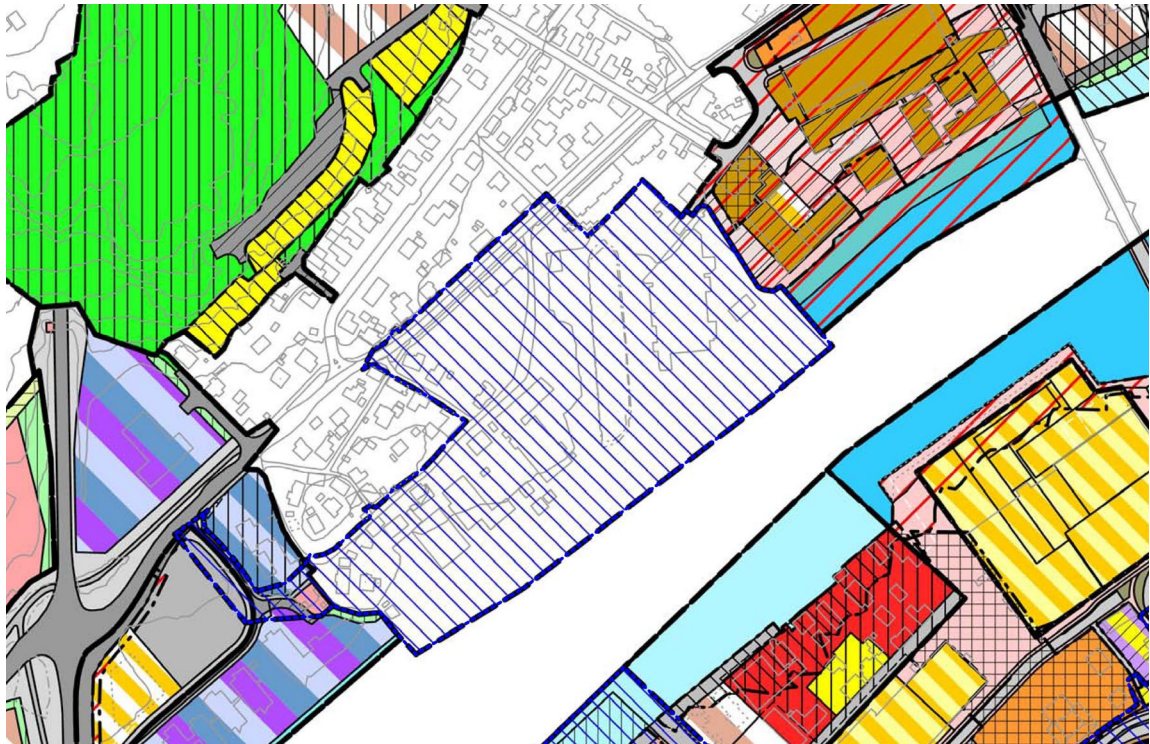
2.2 Gjeldende reguleringsplaner

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	Brønlungsgate 3	ANNE METTE DANIELSEN
805, 200/232	Brønlungsgate 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

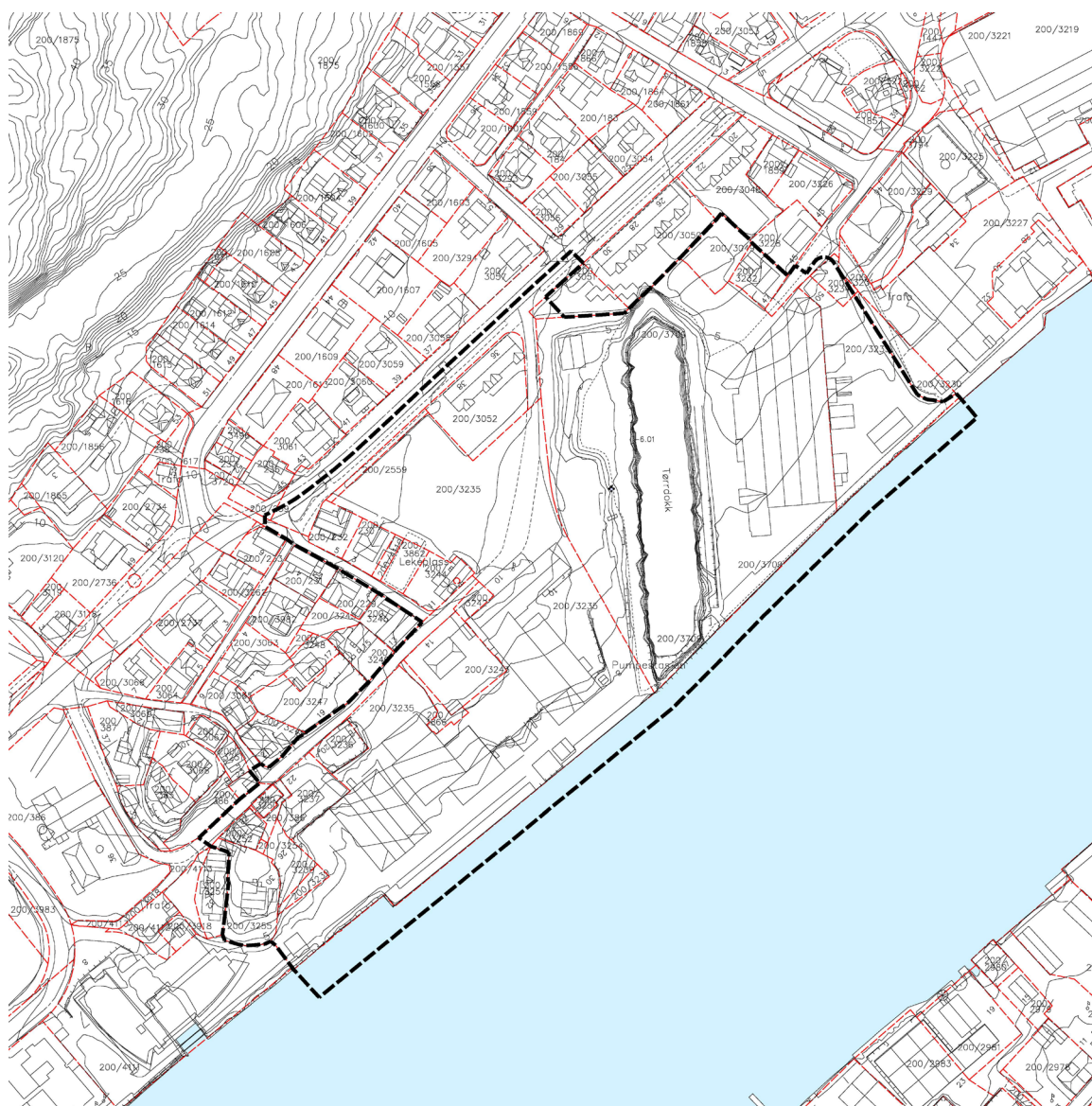
Det foreliggende planforslaget har en redusert utstrekning i forhold til området som ble varslet, jf. figur 1 og figur 4.

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.



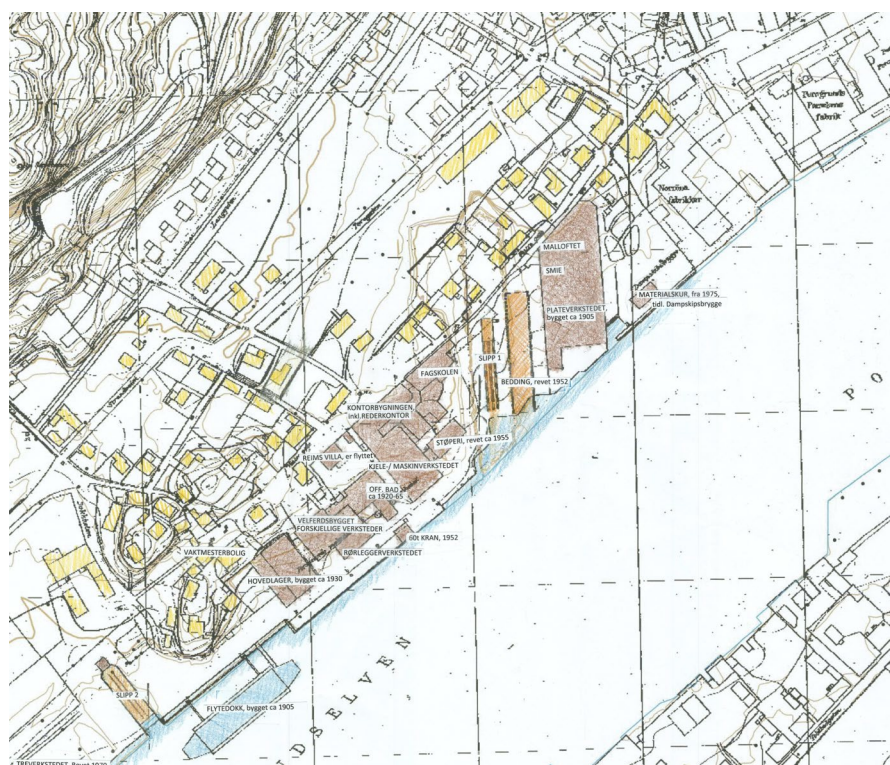
figur 7 – PMV. Foto antas å være fra tidlig 1900-tall.



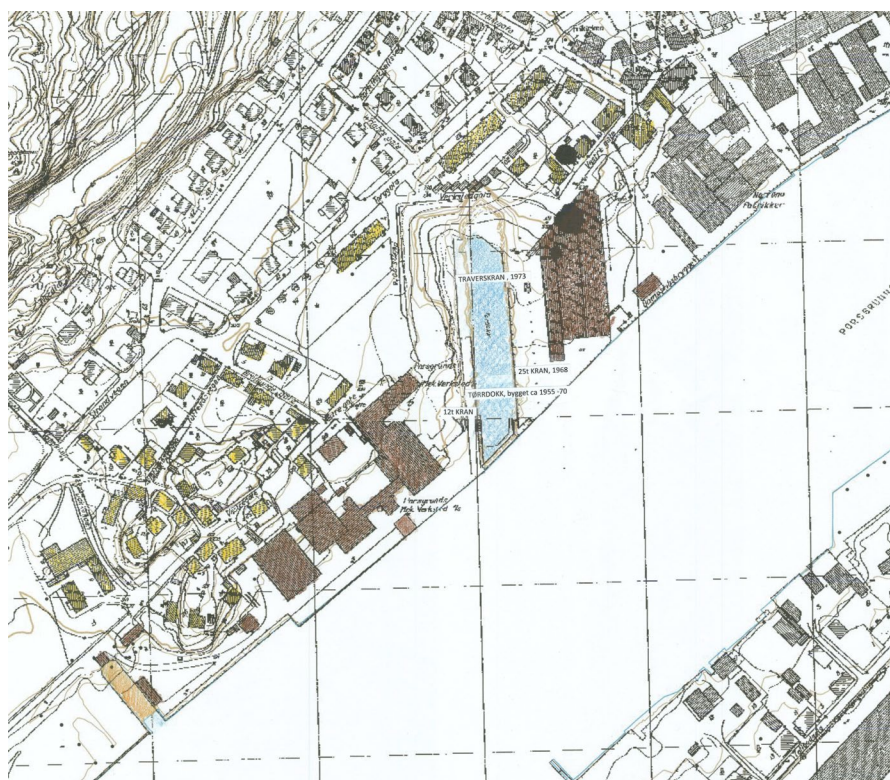
figur 8 – Sjøsetting av «DS Ernst» i 1905.

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.

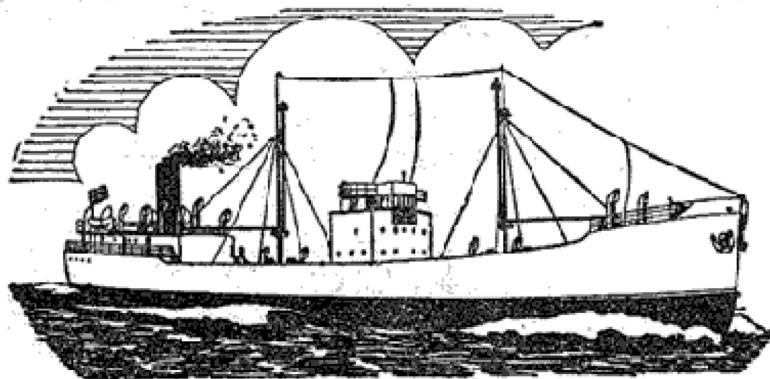


figur 9 – PMV-bebyggelse i perioden frem mot ca. 1960.



figur 10 – PMV-bebyggelse i perioden etter 1960.

PORSGRUNDS-BAAATEN



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:

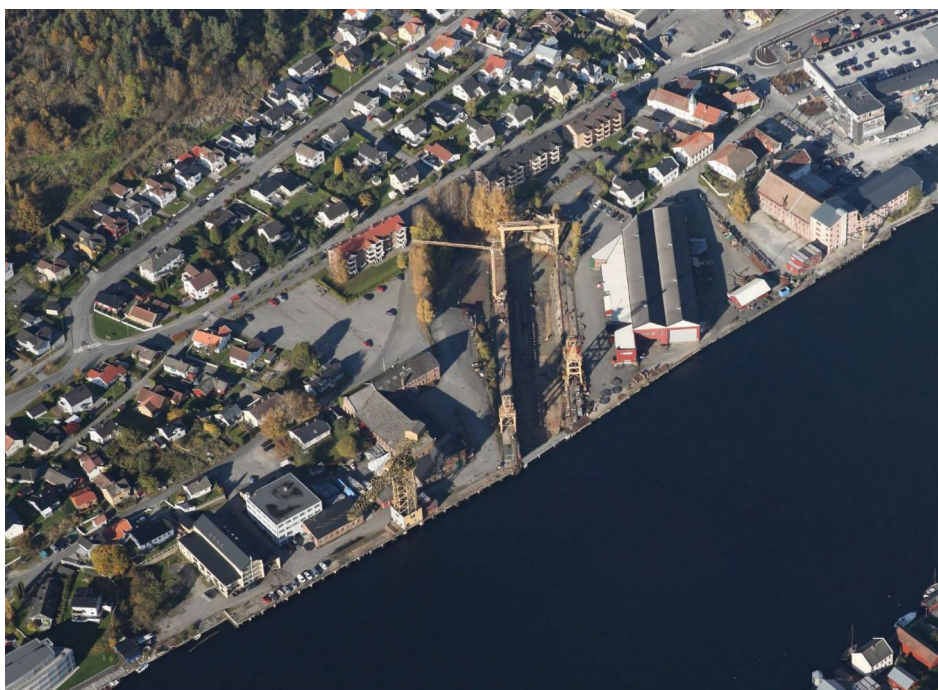
«....Industriområdet, som ofte omtales som Vestsiden, strekker seg fra Porsgrunnbrua og nedover elvebredden mot Rv36. Lengst nordøst på Vestsiden ligger Porsgrund Porselænsfabrik, som fra 1885 har produsert kopper, tallerkener og servise. Fabrikken er den eneste av sitt slag i landet. Rett sør for den 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 Porsgrunnbrua 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 vestsiden 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 Brønlungsgate
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 avgrensning 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.

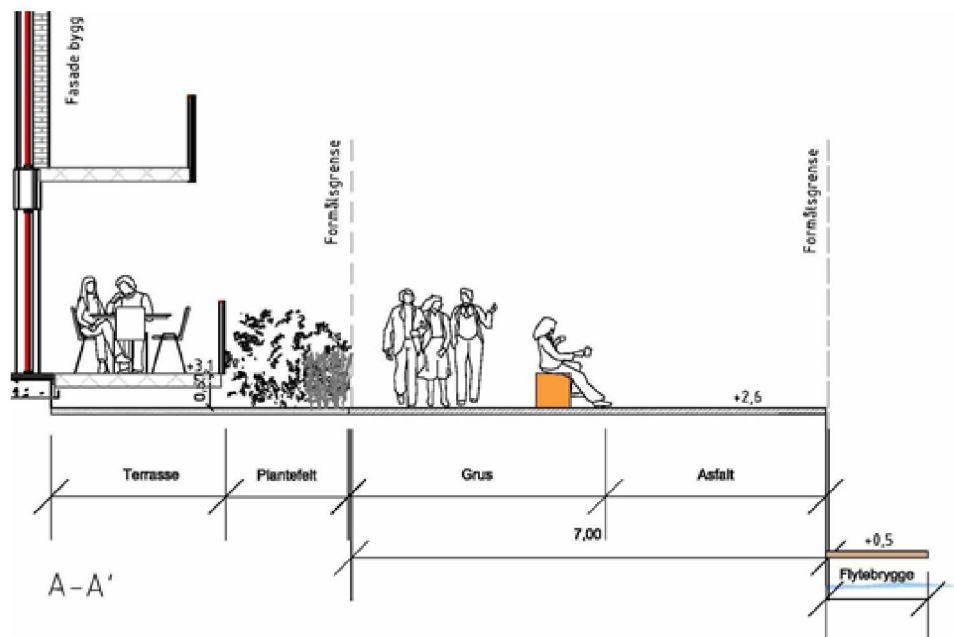
Planforslaget legger etter forslagsstillers vurdering til rette for allmenn tilgjengelighet, ferdsel og rekreasjon langs elveløpet på en god måte:

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.

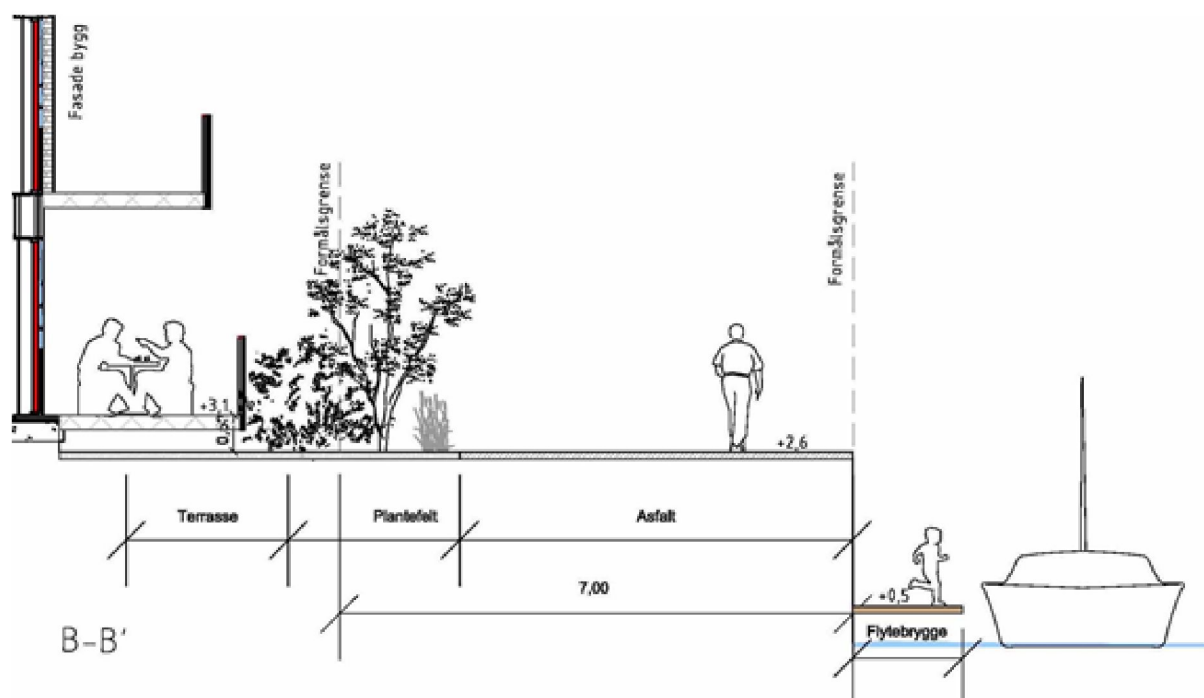
Planforslaget viser på denne måten en variasjon i det romlige forløpet langs elvebredden - med uterom som varierer mellom 10m-150m avstand fra elva. Sammen med planlagt opparbeiding av utomhusareal, bevaring av bygg og konstruksjoner, nybygg, etablering av brygger og broer, grønnsstruktur/parkområder 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 veier/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 nyttetraffic 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 varslingsplanarbeid 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