

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller : FUNNEMARK EIENDOM AS

Gebyret sendes til : FUNNEMARK EIENDOM AS

Gebyrets størrelse finner du på den enkelte kommunes hjemmeside.

Forslag til plannavn : DETALJREGULERING FOR SLOTTSTRUGATE, GBNR. 200/2266 OG 200/4038

Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

- Klikk + tegnet nede til høyre hvis du vil legge til flere deltakere.

Deltaker: EGIL FUNNEMARK Firma: FUNNEMARK EIENDOM AS

Rolle: FORSLAGSSTILLER E-post: ef@funnemark eiendom.no

Deltaker: LENE FUNNEMARK Firma: FUNNEMARK EIENDOM AS

Rolle: FORSLAGSSTILLER E-post: lf@funnemark eiendom.no

Deltaker: TORSTEIN SYNNESE Firma: BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS

Rolle: AREALPLANLEGGER E-post: ts@borveborchsenius.no

Deltaker: JAN ERIK MARTINUSSEN Firma: BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS

Rolle: SIVILARKITEKT E-post: jem@borveborchsenius.no

Forslagsstillers forventninger til oppstartsmøtet

Er det forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?

[Avgrensning av planområdet.](#)

[Vurdering av planlagte tiltak i forhold til kommuneplanens arealdel og KU-forskrift.](#)

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

[Status i arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel – særlig mht. sentrumsavgrensning / mulighet for forretningsetablering i sentrumsnære arealer.](#)

Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

I: Krav til planinitiativet

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens [§ 1 Krav til planinitiativet](#). Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. l).

a) Hva er formålet med planen?

Å legge til rette for utvikling av nytt sentrumsnært kvartal, med:

- ca. 70. boliger/omsorgsboliger – også evt. inklusiv fellesarealer og dagsenter for omsorgsboliger
- dagligvareforretning, evt. sammen med noen mindre forretninger (apotek, frisør, kafe etc.)
- kontorvirksomhet/tjenesteyting

Etablering av et «5 minutters tettsted» hvor butikker, kafe og funksjoner kan nås innenfor 300 meters gangavstand. Dette er definert som et suksesskriterium for å leve selvstendig og mestre livet i egen bolig, ref. Agenda Kaupang sin rapport av august 2023: «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040».

Det tas sikte på avvikling og sanering av eksisterende bensinstasjon og bilskadeverksted i området.

b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet grenser inntil bysenteret – og ligger avgrenset av Slottsbrugate i nord, og av Hovenggata i øst. Det drives i dag bilskadeverksted og bensinstasjon i området. En stor del av utomhusareal nyttes i dag til utendørs parkering av biler.

Planlagt etablering av ny virksomhet i område som ligger nær bysenter – og nær kollektivknutepunkt – vurderes å ha positive konsekvenser utenfor planområdet (dvs. positivt for byen og for miljøet).

Planlagte nybygg medfører et endret by/gatebilde.

Det vises til vedlagt presentasjon/illustrasjoner.

c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det vises til vedlagt presentasjon/illustrasjoner.

d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?

Foreliggende utkast viser nybygg som varierer mellom 3 -7 etg. høyde.

Skissert utbyggingsvolum er ca. 8.500 m2 BRA, hvorav ca. 4.000m2 BRA er bolig. P-kjeller i grunnen kommer i tillegg til dette. Det vises til vedlagt presentasjon/illustrasjoner.

e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet skal opparbeides og bygges ut iht. gjeldende lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet. Det tas bl.a. sikte på å styrke grønnstruktur langs gater, etablere gode/sikre løsninger for trafikkavvikling (både gående og kjørende) og å sikre forskriftsmessige løsninger for håndtering av overvann og håndtering av evt. forekomst av forurensing i grunnen.

Det vurderes å være miljømessig riktig/positivt å etterstrebe effektiv utnyttelse av dette sentrumsnære området.

f) Redegjør for tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Planlagt utbyggingskonsept gir området en urban karakter – og bidrar til styrking/definering av gateløp i Hovenggata og Slottsbrugate. Planlagt utbygging gis større byggehøyder enn eksisterende bebyggelse på naboeiendommer. Bebyggelsen er planlagt sammensatt av oppbrutte volumer - og med nedtrapping mot småskalabebyggelse i vest, for å motvirke at nybygg fremstår unødige «massive» mot omgivelsene.

Det vises til vedlagt presentasjon/illustrasjoner.

g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Gjeldende kommuneplan åpner for forretningsvirksomhet som driver salg av plasskrevende varer. Planlagte forretninger er ikke i denne kategorien.

Planlagte boliger, tjenesteyting og kontorvirksomhet samsvarer med kommuneplanens vedtatte arealbruk.

Planlagte tiltak vil (i vesentlig grad) avvike fra gjeldende reguleringplan, som anses å være utdatert (*Plan 4001 223 - Område begrenset av Osebrogt, Storgt. Slottsbrugt. og Hovenggata (Funnemark)*).

Planforslaget vurderes å samsvare med vurderinger gjort i foreliggende rapport «Verdiskapende fortetting i Grenland», jf. vedlagt presentasjon s. 8.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

Planområdet grenser inntil område med kulturverdier av nasjonal interesse (NB-område K211 Porsgrunn Osebrogata). Jf. vedlagt presentasjon.

- i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Del av grunnen i planområdet kan være ustabil/rasutsatt, jf. kommuneplanens arealdel. Det vil som ledd i planarbeidet utarbeides ROS-analyse med nærmere redegjørelse for hvordan forhold til risiko og sårbarhet er utredet og ivaretatt.

- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser mener dere bør varsles om planoppstart?

Velg ut fra [hjelpemiddel 52-023](#) i Grenlandsstandarden og legg ved som vedlegg.

- k) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Det tas utgangspunkt i at planprosessen gjennomføres på ordinær måte – i samsvar med lovkrav og kommunale standarder. Behov for informasjonsmøter, arbeidsmøter etc. drøftes/avklares i samråd med kommunen.

- l) Er planen omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivaretatt?

Avvik fra kommuneplanen (forretningsetablering) vurderes å kunne utløse krav om KU, jf. pkt. (g). Temaet må drøftes nærmere med kommunen.

II: Andre opplysninger

- a) Er det ønske om å inngå [utbyggingsavtale](#) med kommunen? **Vet ikke**

- b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?

Inngåelse av utbyggingsavtale kan være aktuelt ifm. evt. etablering/oppgradering av offentlig vei/fortau.

Vedlegg som følger med e-posten

I: Vedlegg som alltid skal ligge ved :

- ☒ Dette bestillingsskjemaet ferdig utfylt
- ☒ Situasjonsskart med forslag til plangrense
- ☒ Enkel skisse
- ☒ Oversikt over grunneierforhold
- ☒ 52-023 Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser

II: Andre vedlegg som følger bestillingen :

- Klikk + tegnet til høyre hvis du vil legge til flere vedlegg.

- ☒ Presentasjon, med foto, situasjonsskart, plangrense, planløsninger, volumstudier, sol/skyggediagram, grunneierinfo mm.

- ☒ fotomontasje som viser planlagt utbygging

Innsending av bestillingen

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Porsgrunn : postmottak@porsgrunn.kommune.no



“Osebro torg”

Transformasjon av kvartalet Slottsbrugate 5

Drøftingsmøte med Porsgrunn kommune 10.04.2025

Funnemark Eiendom AS

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Eiendomsforhold

Slottsbrugata 5, bnr. 2266, 6.74 daa - Funnemark Eiendom AS
Hovenggata 6, bnr. 4038, 1.94 daa - Funnemark Eiendom AS

Hovenggata - Porsgrunn kommune
Slottsbrugata - Porsgrunn kommune
Bnr. 1389 - Porsgrunn kommune

Private bolig- og næringseiendommer langs Osebrogata
Private bolig- og næringseiendommer langs Hovenggata





Dagens virksomhet

Cirkle K
Skadeverksted

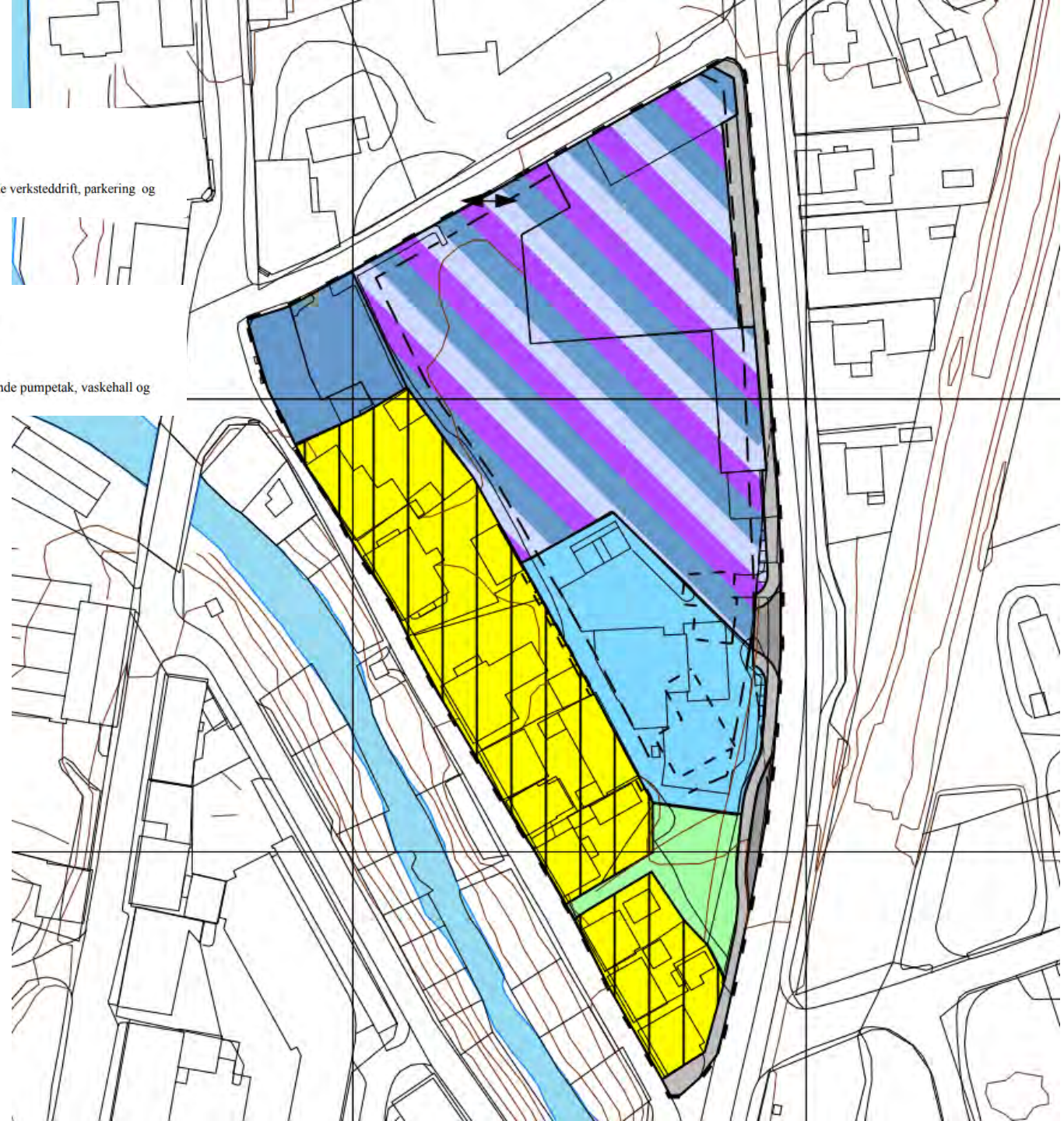
Tidsbegrensete leieavtaler



Dagens virksomhet

Cirkle K
Skadeverksted

Tidsbegrensete leieavtaler



§ 2
Forretningsformål IKF1

- 2.1 Bruk.
På området kan det etableres bilforretning med tilhørende verksteddrift, parkering og andre anlegg.

§ 3
Forretningsformål, bensinstasjon, F1

- 3.1 Bygninger.
På området skal det bygges bensinstasjon med tilhørende pumpetak, vaskehall og andre anlegg.

Gjeldende reguleringsplan

Vedtatt 2001

Plan 4001 223 - Område begrenset av Osebrogt, Storgt.
Slottsbrugt. og Hovenggata (Funnemark).

- o Industri-/kontor-/forretningsvirksomhet, IKF1
- o Bensinstasjon, F1
- o Bolig
- o Kontor
- o Friomåde/park
- o Bevaring

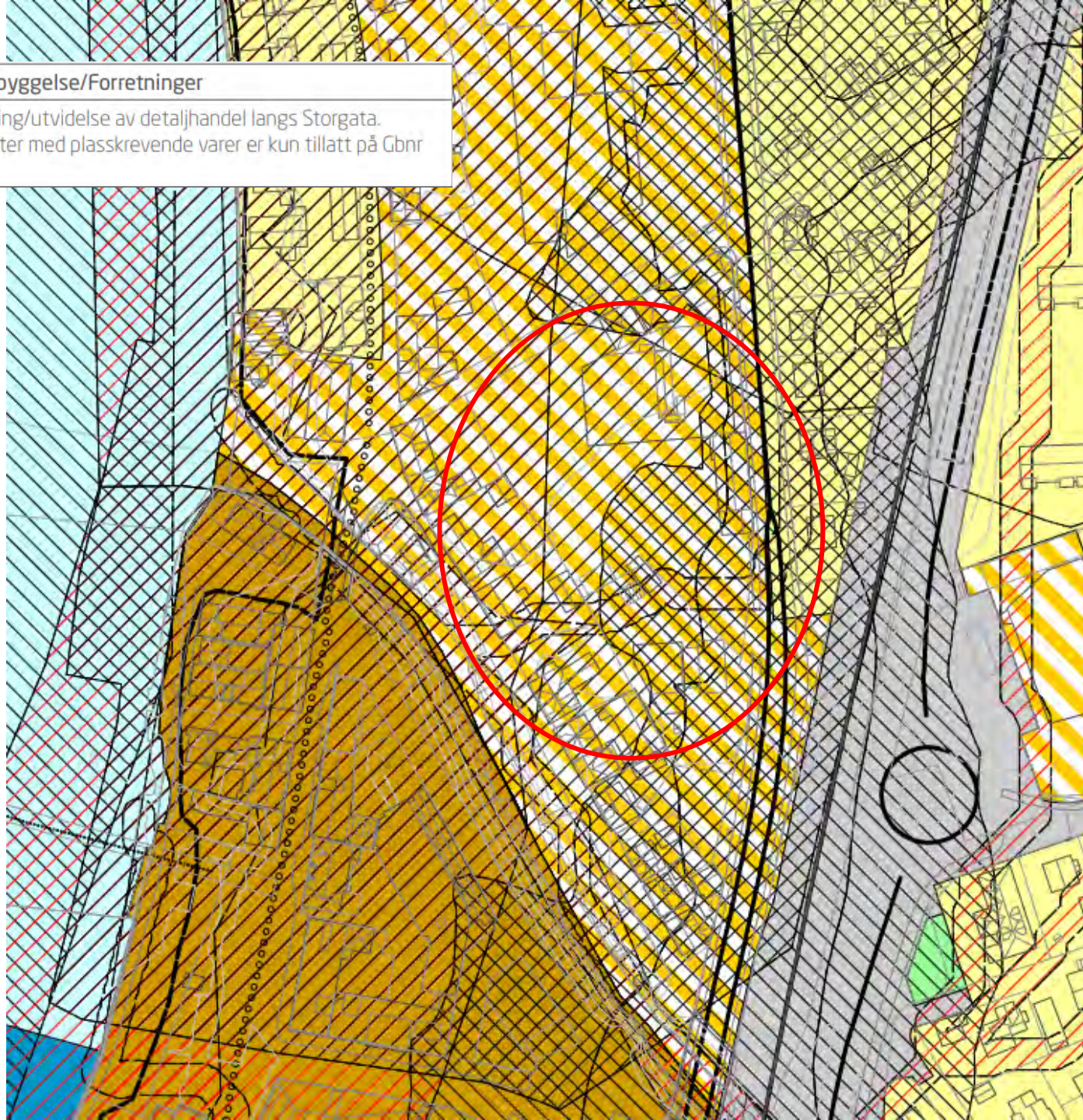
K5	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K5 er det tillatt med etablering/utvidelse av detaljhandel langs Storgata. Utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer er kun tillatt på Gbnr 200/1104 og 200/2266.

Kommuneplanens arealdel

Vedtatt KMD 2020

- o Kombinerte formål, område K5 – bolig/næring
- o Krav boligtetthet min. 4 boenheter/daa
- o Støysone langs Hovenggata
- o Kulturmiljø
- o Ras-/skredfare lengst nordvest på området
- o Detaljhandel i Storgata er tillatt
- o «Storhandel» er tillatt hos Funnemark

Nærhet til sentrumsområdet



● K211: Porsgrunn Osebrogata - - Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse - Vestfold og Telemark, Porsgrunn

Nasjonale interesser ▼

Området på Osebakken er i stor grad spart for brann, noe som gjør at området synliggjør deler av den eldre byggeskikk i Porsgrunn. Det er foretatt en omfattende rehabilitering i området, og prosjektene kan fremstå som forbilder for andre lignende områder.

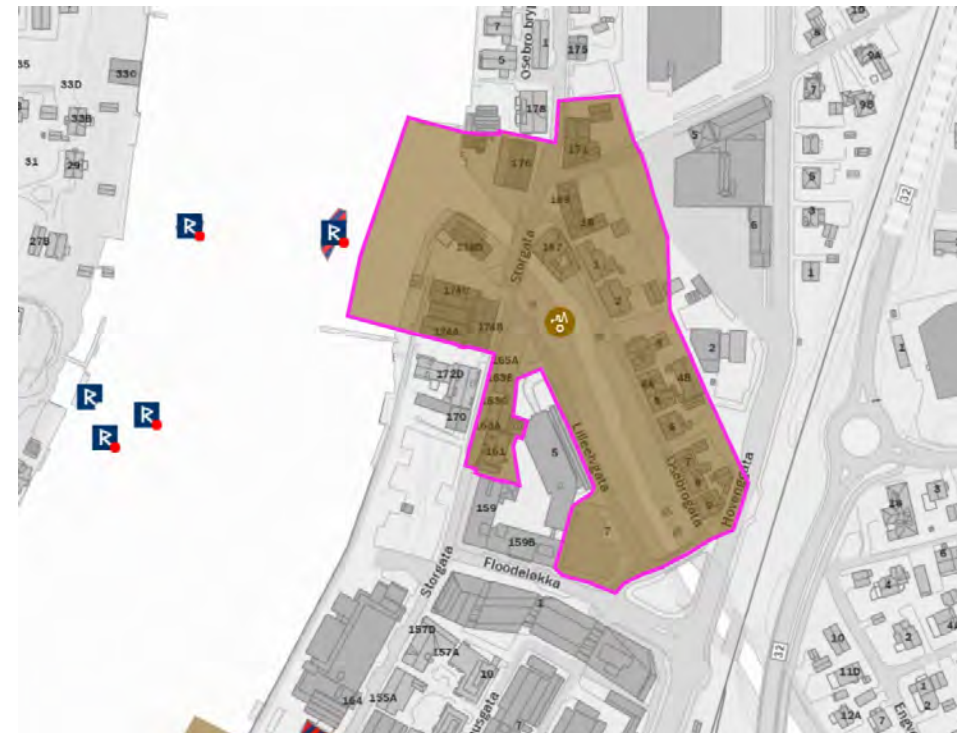
Utfyllende beskrivelser ▼

Beskrivelse

På Osebakken lå amtets sykehus fra 1774 til det ble flyttet til Faret ved Skien i 1830. Her lå også apoteket og en rekke bygninger knyttet mot sykehuset. Osebakken ble innlemmet i byen i 1842, og byen ble egen kommune.

Ved brannen i 1865 brant en del av bebyggelsen på begge sider av Lilleelv. På Osebakken ble bygningene inntil Osebro spart, og er dermed kulturminner fra sent 1700-/tidlig 1800-tallet fremdeles intakt. Den øvrige bebyggelsen langs Lilleelv frem til dagens Sverres gate, er bygget etter 1865.

Som svært interessante bygg er Storgata 167 og 169. Storgata 167 er fra 1830, selv om deler av huset er mye eldre, og det er et meget godt bevart eksempel på empirebygg. Omfattende rehabilitering førte til byggeskikkprisene i år 2000. Storgata. Storgata 169 (Bruungården) er en representant for Skienklassisismen. På sydsiden av Osebro er Storgata 174 en representant for overgangsstilen mellom senempire og sveltserstil.



Riksantikvarens NB!-register

VERDISKAPENDE FORTETTING I GRENLAND

NOV. // 2020

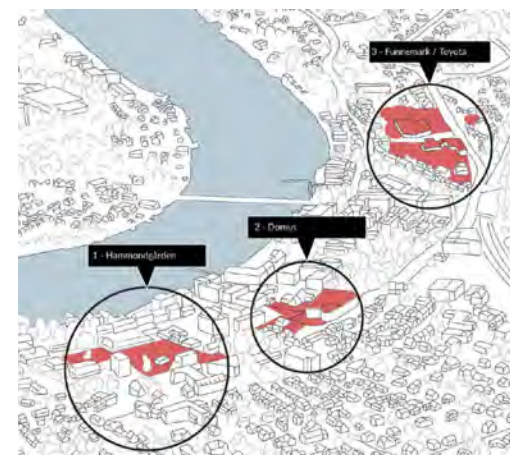


STORT FORTETTINGSPOTENSIAL INNENFOR DE GANGVENNLIGE BYDELENE GIR GODE MULIGHETER FOR Å FORBEDRE BYKVALITET OG MINSKE BILTRAFIKK

Både i Skien og Porsgrunn er det et stort fortettingspotensial innenfor de fremtidige gangvennlige bydelene. Totalt er 69% av Skiens fortettingspotensial til stede her (av et totalt volum innen 3 km fra knutepunkt). Den tilsvarende andelen i Porsgrunn er 50%. I et fremtidsscenario der områder med identifisert fortettingspotensial og pågående planer inkluderes, vil både det gang- og sykkelvennlige distriktet utvides. Dette er fordi både tettheten og forbindelsene øker med de nye planlagte broforbindelsene. Basert på de fastsatte kriteriene utvides dette mye begge steder, men aller mest i Porsgrunn.



- Gangvennlig bydel i dag
- Fremtidig gangvennlig bydel
- Innen 3 km fra knutepunkt



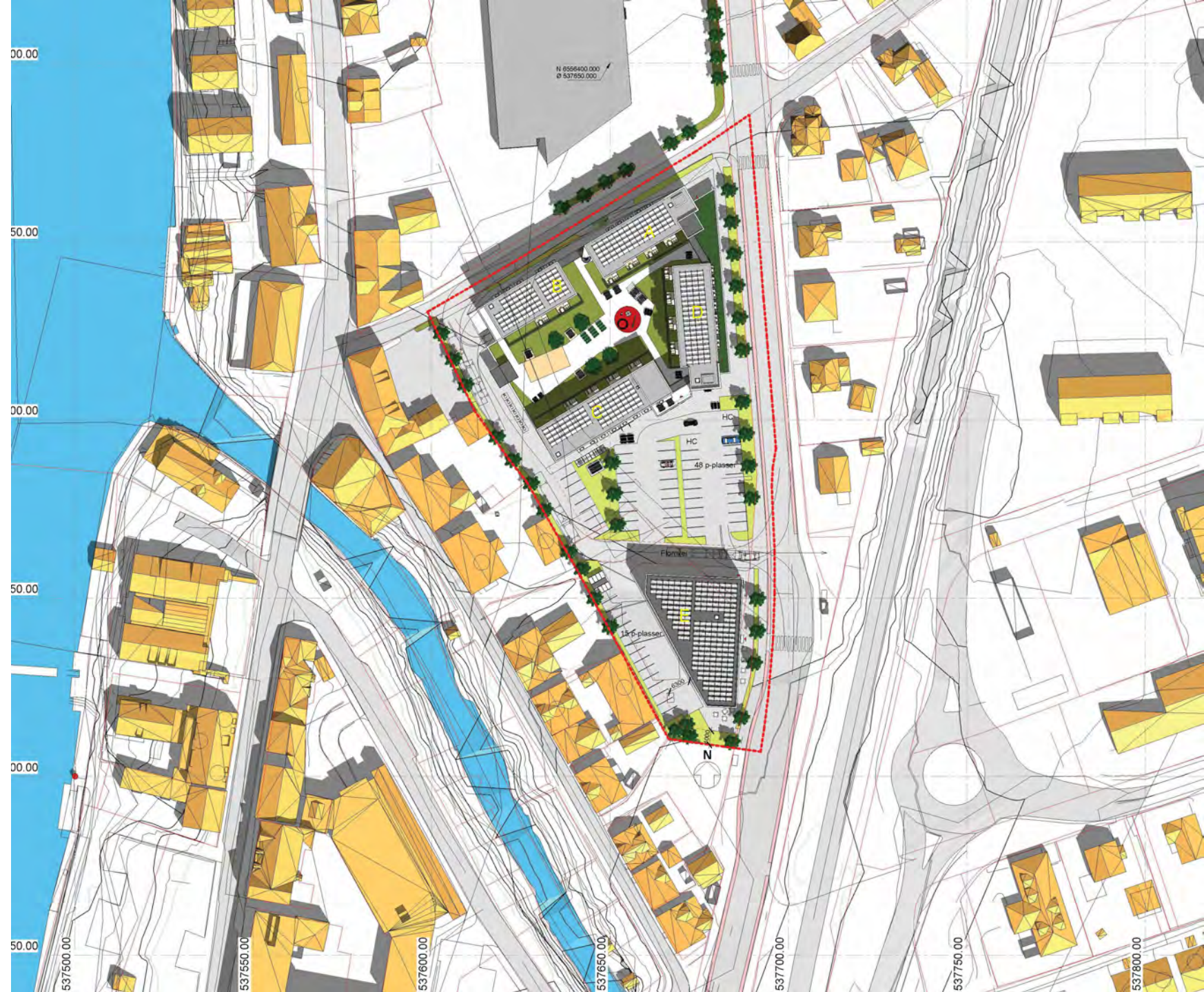
Fortetting og “sentrumsutvidelse”

Rapport 2020

Bystrategi Grenland / Spacescape / Vill

Konsept, transformasjon - bolig, kontor, forretning

- o Utvidelse av sentrumsområdet
 - o Styrking av sentrum nord
 - o Effektiv bruk av «grå, sentrumsnære arealer»
 - o Egnet plassering for bolig/omsorgsbolig
 - o Gangbro - nærhet til «Vessia»
 - o Nærhet til kollektivknutepunkt
 - o Ryddig/uendret kjøremønster
 - o Bedring for myke trafikanter
 - o Bolig i 1.etg. utfordrende mht. bokvalitet
 - o Styrking av grønnstruktur
-
- o 72 boenheter – ca. 3.800 m² BRA
 - o Ca. 1.000 m² dagligvareforretning
 - o Ca. 450 m² småforretninger/disponibelt
 - o Ca. 400 m² dagsenter omsorg /treningssenter
-
- o Kontorbygg/publikumsfunksjoner, ca. 2.500m² BRA



Volumstudie – sør

- o Oppbrutt volumoppbygging
- o Størst høyde mot Hovenggata
- o Nedtrapping mot vest og sør





Volumstudie – nord

- o Oppbrutt volumoppbygging
- o Størst høyde mot Hovenggata
- o Nedtrapping mot vest og sør

- o Dagligvare + apotek, blomst etc.
- o Dagsenter omsorg / trening
- o Varelevering, drift, renovasjon
- o Kundeparkering
- o Kontorbygg i sør (evt. med servering eller annen publikumsfunksjon på gateplan)

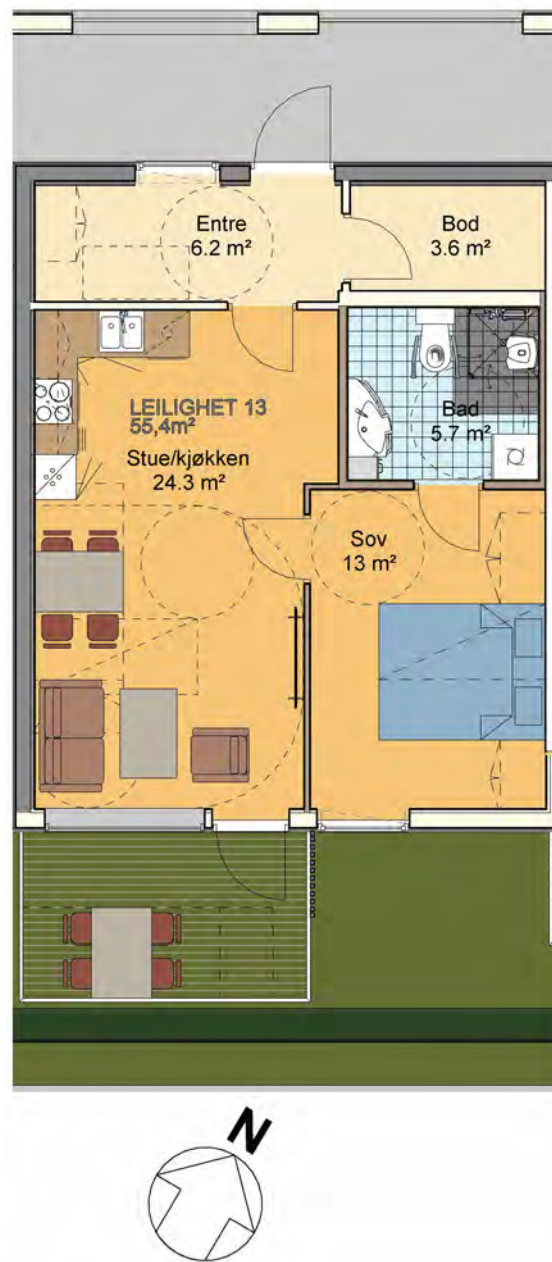


- o Bolig / Omsorgsbolig
- o Vestvendt, skjermet uterom med fellesfunksjoner og grøntanlegg
- o Kontorbygg i sør



Plankonsept, boliger

- o Variasjon typer/størrelser
- o Utforming iht. veileder for omsorgsboliger
- o Fellesarealer / møteplasser



- ☐ Bilparkering (utleie)
- ☐ Sykkelparkering
- ☐ Boder/lager
- ☐ Teknisk

- ☐ Bilparkering (utleie)
- ☐ Sykkelparkering
- ☐ Boder/lager
- ☐ Teknisk





Terrengsnitt A-A
1 : 1000

Hovenga-Porsgrunnselva



Terrengsnitt B-B
1 : 1000

Langs Hovenggata



Hovenggata, mot nord



Hovenggata, mot sør



Hovenggata/Slottsbrugate, mot sør

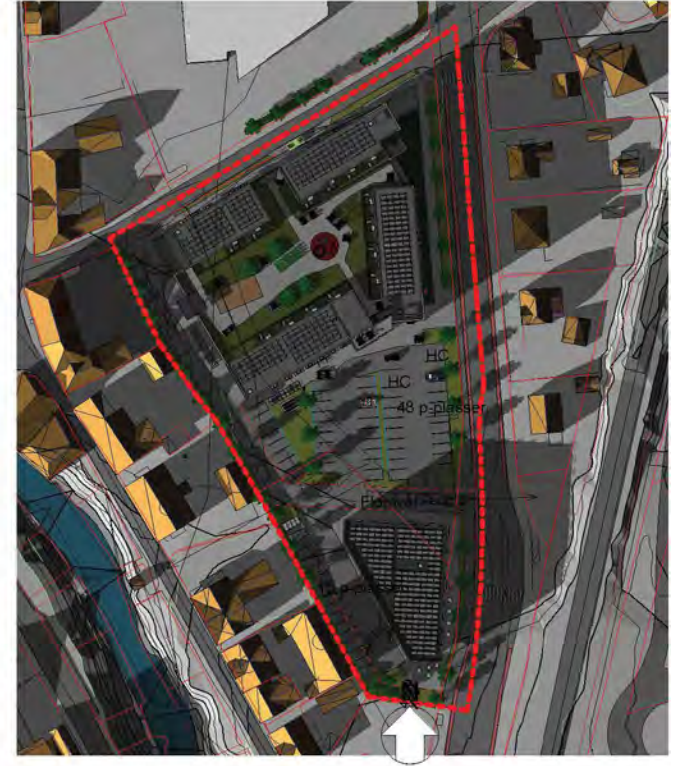
Perspektiv i øyehøyde



skygge 21_03 kl12
1 : 1000



skygge 21_03 kl15
1 : 1000



skygge 21_03 kl17
1 : 1000

Sol/skygge, jevndøgn



skygge 21_06_kl12
1 : 1000



skygge 21_06_kl15
1 : 1000



skygge 21_06_kl17
1 : 1000

Sol/skygge, sommersolverv

Igangsetting av planprosess

Nødvendige avklaringer

- Vurdering/håndtering av avvik fra kommuneplan (forretning) ?
- Avgrensing av planområde ?
- Kommuneplan-rullering ?

