



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

NB! Dette dokumentet er en kommunal versjon av regionens fellesmal, tilpasset Porsgrunn kommune. Lokal mal er sist revidert: 06.03.2025

Saksnavn: Reguleringsplan for Slottsbrugate, gbnr. 200/2266 og 200/4038

Saksnummer: 25/6095

Plan ID: 2025005

Saksbehandler: Hans Magnus K. Kristensen

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 25.6.2025

Til stede fra forslagsstiller

Egil Funnemark, Funnemark Eiendom AS
Lene Funnemark, Funnemark Eiendom AS
Torstein Synnes, Børve Borchsenius ark. AS
Jan Erik Martinussen, Børve Borchsenius ark. AS
Ellen Aga Kildal, Børve Borchsenius ark. AS

Til stede fra kommunen

Hans Magnus K. Kristensen, planavdelingen
Maja M. Abburu, planavdelingen
Marius B. Lid, av.leder planavdelingen
Melissa F. Egeland, kommunalteknikk
Mikkel Johannessen, kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Hensikten med planen er 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.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Varslingsliste
- Skisser av foreløpig prosjekt, inkl. forslag til planavgrensning

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12** x Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Forholdet til andre planer og veiledere

(Her synliggjøres overordnede arealplaner som er relevante for området f.eks. kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner og områdereguleringsplaner)

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.6.2019 (rev. 17.3.22)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Bolig/næring/forretning (forretning har begrens. i bestemmelser)

Andre planer og veiledere:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante f.eks. kulturminneplan, estetikkveileder, vegnormer, plan for bevaring grønnstruktur etc.)

- ☒ ATP Grenland (17.06.14)
- ☒ Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- ☒ Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)
- ☒ Vegnormal for Porsgrunn kommune
- ☐ Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025
- ☒ Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (1.11.21)
- ☒ Estetisk veileder for Porsgrunn
- ☒ Byformveileder

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner)

PlanID	Godkjent	Plannavn
223	25.10.2001	Område begrenset av Osebrogt, Storgt. Slottsbrugt. og Hovenggata (Funnemark)
210	7.5.1992	Kvartalet Slottsbrugt, Hovenggt, Assuransegt. og Storgata (kun veg berøres)
205	18.3.1983	Kvartalet Lilleelva, Porsgrunnselva, Assuransegata og Hovenggata (kun veg berøres)
244	4.4.2013	Fylkesveg 32 Gimleveggen Augestadvegen (kun veg berøres)

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

x Ja

Nei

Merknad: Rullering av KPA, områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, detaljreguleringsplan for Storgata 165

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

x Nei

Merknad: Forretning (detaljhandel) og tjenesteyting er ikke i samsvar med overordnet plan. Det er da behov for en prinsippavklaring i formannskapet. Da ønsker vi en skriftlig anmodning fra forslagsstiller om denne avklaringen som kan legges ved saken.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja

x Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard

Merknad: Forslagsstiller har laget en vurdering som konkluderer med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planavdelingen støtter foreløpig denne vurderingen, men vil vurdere innspillene som kommer inn til oppstartsvarsling.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Det er aktuelt med utbyggingsavtale. Dialog om dette tas hovedsakelig gjennom utbyggingsjef Terje Madsen. Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad: Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser som vil bli sammenfallende med juridiske grenser på plankartet skal det foretas oppmåling av disse grensene før planmaterialet oversendes for førstegangsbehandling

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

☐ Ja

☐ Nei

Merknad: Forslagsstiller må sjekke ut før saken sendes til førstegangsbehandling.

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser
(i planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. plan og bygningsloven av 2008 § 34-2

☒ for styrking av barn og unges interesser

☐ for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

☒ planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

☒ planretningslinjer for klima og energi

☐ planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3

(foreligger ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling med info om varslingsdato (slik at kommunen også kan legge ut omriss og tekst på sin website). NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosi-fil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi planid (fås av saksbehandler seinst ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

Porsgrunn kommune oversender «Forslag på utforming av varslingsannonse for private forslag» i etterkant av møte.

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011

Hovedtema

Spesielt viktige punkter for denne plansaken

4.1 Planfaglige vurderinger

Tilpasning til eksisterende bebyggelse, inkl. kulturmiljø av nasjonal interesse (K211), høyder/utforming, vurderinger knyttet til handel/tjenesteyting, trafikk/trafiksikkerhet, støy, parkering, grøntområder

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Grunnforurensning

Det er ifølge Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase ikke registrert forurenset grunn i det aktuelle området i dag. Kommunen er kjent med at det ble funnet forurenset grunn på tilstøtende eiendom mot nord (gbnr 200/1104). Basert på dagens og tidligere arealbruk med bensinstasjon og verksted, er det etter kommunens vurdering grunn til å mistenke forurenset grunn på området.

Tiltakshaver har et ansvar for å vurdere om en eiendom hvor et terrenginngrep planlegges kan være forurenset, jf. forurensningsforskriften § 2-4. Der det er sannsynlig å anta at det er forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av en eventuell forurensning.

Avrenning og overvannshåndtering

Avrenning fra planområdet kan potensielt nå både Porsgrunnselva og Leirkup (Lilleelva), som begge er anadrome vassdrag og registrert med dårlig økologisk tilstand i Vann-nett. Det er derfor viktig å vurdere hvordan overvann håndteres både under og etter anleggsperioden.

Naturmangfold

Det bør kartlegges for fremmedarter og rødlistearter med spesielt fokus på buktmessinglav. Buktmessinglav er registrert langs Hovenggata innenfor planområdet.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Porsgrunn Osebrogata (K211), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse grenser til planområdet i sør og vest. Det er viktig at planen sikrer en god overgang mot denne bebyggelsen.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø i KPA.

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Geoteknikk

KPA stiller krav om vurdering av eventuelle forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2. Området ligger under marin grense.

Deler av området ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger delvis innenfor *Kvikkleiresone 1070: Osebakken sør* og tilgrensende *Kvikkleiresone 3085: Kjølnesgata*.

Geoteknisk forhold (bl.a. områdestabilitet) må avklares tydelig i planprosessen. Området må vurderes i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt, ref. KPA pkt. 1.6.2.

Kommunen ber også om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

Flom

NVE Atlas og kartbasert veiledning for reguleringsplan nr. 6 viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Reell fare for flom må være avklart og sikkerheten dokumentert.

I tillegg ligger deler av planområdet i hensynssone for flomfare i KPA. Reguleringsplaner skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, jf. KPA pkt. 3.3.2.

Støy

KPA viser at det er rød og gul støysone i deler av området. Planområdet kan påvirkes av flere støykilder herunder, trafikk fra veg, jernbane, samt støy fra forretning og næring innenfor planområdet. Det må utredes for støy i henhold til T-1442.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det ikke legges til rette for etablering av særlig støyende virksomhet. De har erfaring med konflikter i bygg med kombinert bolig og næringsformål.

Innendørs støy fra tekniske installasjoner skal tilfredsstille kravene gitt i NS-8175. Kravene gjelder blant annet for støy fra treningssenter og tekniske installasjoner som vifter og ventilasjonsanlegg i samme bygg.

For anleggsperioden gjelder T-1442 kap. 6 om bygge- og anleggsstøy.

Støv

Planområdet ligger delvis i gul sone for luftforurensning. Støv må vurderes i plansaken (både anleggsfase og drift) i henhold til T-1520.

ROS

Nyeste veileder DSB (2017) må legges til grunn ved ROS-arbeid. Analyteskjemaer og fremgangsmåte skal være tilnærmet lik den som er gjengitt i veilederen.

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Universell utforming, trafiksikkerhet myke trafikanter, gode møteplasser med god tilgjengelighet for alle aldersgrupper – steder der unge og eldre kan samspille

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Se pkt. 5

4.8 Andre kommentarer

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg

- Det er ikke ønskelig med flere avkjørsler til Hovenggata og Slottsbrugata enn dagens situasjon.
- Kommunalteknikk vurderer behovet for fortau på begge sider av Slottsbrugata.
- Fortau i Hovenggata skal minimum tilfredsstille normale krav.
- Belysning må ses på langs fortau tilstøtende planområdet.
- Avkjørsler skal bygges for å tilfredsstille friskt.
- Krysset Slottsbrugata-Hovenggata må utbedres og tilfredsstille dagens krav til kryss.
- Det kan være behov for trafikkanalyserapport eller andre rapporter, basert på planforslaget.

VA

- Det er VA-ledninger som krysser tiltaksområdet som må hensyntas.
- Tilkobling til kommunal vannledning må ses på når kapasitetsbehov er klart, men i utgangspunktet er det god kapasitet i området.
- Tiltaket ligger i et område der kommunen har interesse av å utbedre ledningsnettet i samordning med prosjektet. Dette bør avklares i et eget møte med Kommunalteknikk.

Overvann

Det er viktig at det sikres gode løsninger for overvann.

Renovasjon

Avklares med RiG.

Annet

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge

	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosi-fil av planområdet	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
ROS-analyse iht. siste versjon av DSB veileder (pr nå Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017. For å vurdere risiko og sårbarhet må analyseskjema fra veileder benyttes, side 44.)	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekkliste (50-011)	x
Målestokkriktig illustrasjonsplan som viser maksimal tillatt utbygging etter planforslaget	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kart-fil og tekst-fil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	x

Vurderes i den enkelte sak

Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (noen sett fra bakkeplan)	x
Lengdesnitt gjennom området (både på langs og på tvers gjennom planområdet, inkludert eksisterende omkringliggende bebyggelse)	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning i sammenheng med tilgrensede arealer og eksisterende bebyggelse)	x
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det åpnes for i bestemmelsene.

7./8. Drøfting / Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planavdelingen stiller seg positiv intensjonene i det fremlagte konseptet, som tar opp i seg løsninger knyttet til en aldrende befolkning med økende behov for tilrettelagte boliger. Det vurderes som positivt med fellesarealer o.l. i tillegg til privat boareal for å bygge fellesskap og motvirke ensomhet blant de eldre.

Det vurderes som et godt prinsipp å trappe ned bebyggelsen mot kulturmiljøet av nasjonal interesse i sør og vest. Samtidig utfordrer de foreslåtte høydene i vesentlig grad høydene på etablert omkringliggende bebyggelse. Det er ønskelig å se flere snitt og flere perspektiver fra bakkeplan som viser overgangene (bl.a. sett fra naboers perspektiv mot ny bebyggelse)

I anmodningsdokumentet vises det til samsvar med vurderinger gjort for området i rapporten «Verdifull fortetting i Grenland». I rapporten pekes det på at området mangler verdifullt grøntareal. I forslagsstillers skisseprosjekt prioriteres mye grått areal på bakkeplan, fremfor grøntareal tilgjengelig for allmennheten.

I stortingsmeldingen «Bu trygt heime – fellesskap og meistring» trekkes det frem som viktig å arbeide for å skape alders- og demensvennlige lokalsamfunn som støtter opp under aktivitet, deltakelse og møte mellom generasjoner. Prosjektet har flere positive elementer knyttet til dette, men har også, etter planavdelingens vurdering, større potensial for gode, grønne, inviterende og tilgjengelige møteplasser for flere generasjoner.

Planen bør sikre stor grad av åpne fasader i førsteetasje, som skisseprosjektet viser. Det bør også tas stilling til fargesetting og materialbruk i bestemmelsene.

Det bør utarbeides en handelsanalyse for å belyse konsekvensene av forretningsetablering, jf. KPA pkt. 2.1.5.1.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Anslått rundt årsskiftet 2025/2026

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Intet materiale utdelt.

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- Naboliste
- Kart med planavgrensning og SOSI
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)
- [Lenke til maler og sjekkliste](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 12.08.2025

Referent:

Hans Magnus H. Kristensen

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

07.08.2025 *[Signature]*

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1880