



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 25/6095
PlanID: 2025005
Dato: 06.02.2026

Detaljregulering for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038

Planbeskrivelse



Innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	6
2.1 Hensikten med planen	
2.2 Opplysninger om forslagsstiller	
2.3 Utbyggingsavtale	
2.4 Krav om konsekvensutredning	
3. Planstatus og rammebetingelser	8
3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter	
3.2 Regionale føringer	
3.3 Kommunale rammer og føringer	
4. Eiendomsforhold	13
5. Beskrivelse av planområdet	14
5.1 Beliggenhet	
5.2 Historie	
5.3 Dagens situasjon	
5.4 Stedets karakter	
5.5 Landskap	
5.6 Kulturminner og kulturmiljø	
5.7 Naturverdier	
5.8 Rekreasjonsverdi, uteområder	
5.9 Trafikale forhold	
5.10 Barn og unges interesser	
5.11 Sosial infrastruktur	
5.12 Universell tilgjengelighet	
5.13 Teknisk infrastruktur	
5.14 Grunnforhold	
5.15 Støyforhold	
5.16 Luftforurensing	
5.17 Forurensing i grunnen	
5.18 Vannmiljø	
5.19 Flom	
6. Planprosess og medvirkning	24
6.1 Oppstartsmøte	
6.2 Varsel om oppstart av planarbeid	
7. Merknader til varsel om oppstart av planarbeid	25
8. Beskrivelse av planforslaget	31
8.1 Planforslaget	
8.2 Arealbruk	
8.3 Omtale av reguleringsformål	
8.4 Utbyggingskonsept	
8.5 Bebyggelsens plassering og utforming	
8.6 Boligmiljø og bokvalitet	

8.7	Trafikkløsning, adkomst og parkering	
8.8	Tekniske anlegg, tilknytning til infrastruktur	
8.9	Miljøoppfølging	
8.10	Universell utforming	
8.11	Uteoppholdsareal	
8.12	Kollektivtilbud	
8.13	Kulturminner og kulturmiljø	
8.14	Sosial infrastruktur	
8.15	Kriminalitetsforebygging	
8.16	Renovasjon	
8.17	Grunnforhold, terrengstabilitet	
8.18	Risiko og sårbarhet, ROS	
8.19	Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav	
8.20	Eiendomsforhold / Grensejusteringer	
8.21	Arealregnskap	
9.	Konsekvensutredning.....	45
10.	Virkninger av planforslaget.....	45
11.	Avsluttende kommentar.....	47
12.	Vedlegg	48

Forslagsstiller:	Funnemark Eiendom AS
Forslagsstillers kontaktperson:	Lene Funnemark
Plankonsulent:	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kontaktperson hos plankonsulent:	Torstein Synnes

1 SAMMENDRAG

1.1 Forslagsstiller

Grunneier Funnemark Eiendom AS fremmer privat forslag til detaljregulering for sine eiendommer gbnr. 200/2266 og 200/4038 på Osebakken i Porsgrunn. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget.

1.2 Planområdet

Planområdet har en utstrekning på 10,6 daa. I tillegg til gbnr. 200/2266 og 200/4038 omfatter planen tilstøtende veggrunn i Hovenggata og Slottsbrugata. Det har inntil nylig vært drevet bilverksted på stedet. Det drives bensinstasjon i søndre del av planområdet.

1.3 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å utvikle et nytt sentrumsnært kvartal med:

- Ca. 70 boliger/omsorgsboliger – inkl. fellesarealer og ev. dagsenter
- Dagligvareforretning, sammen med mindre forretninger (apotek, frisør, kafe etc.)
- Kontorvirksomhet/tjenesteyting
- Servering/bevertning

1.4 Planstatus og prinsippvedtak

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretninger (kombinert formål K5) i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

1.5 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 25.06.2025, jf. vedlagt referat.

1.6 Prinsippvedtak

Formannskapet vedtok i sak 69/25 – i samsvar med kommunedirektørens innstilling - en positiv holdning til planlagt forretningsvirksomhet. Vedtaket forutsetter at det skal utarbeides en handelsanalyse, og at forretninger kun tillates etablert på bakkeplan.

1.7 Varsling og merknader

Oppstart av planarbeidet ble varslet 04.09.2025. Det ble mottatt 6 merknader, jf. omtale i planbeskrivelse + vedlegg.

1.8 Mulighetsstudie

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet mulighetsstudie for utbyggingskonseptet - med tilhørende illustrasjonsplan, oppriss, snitt, sol/skygge-diagram og fotomontasjer/volumstudier, som dokumenterer hvordan planlagt utbyggingskonsept vil fremstå. Illustrasjon av forholdet mellom planlagte nybygg og eksisterende småskalabebyggelse i Storgata og Osebrogata er vektlagt spesielt.

1.9 Utredning og dokumentasjon

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. vedlagt notat. Som dokumentasjon til plansaken er det utarbeidet og vedlagt fagrapporter for følgende tema:

1. Terrengstabilitet
2. Støyforhold
3. Forurensset grunn
4. Naturverdier
5. Vann og avløp (VA-rammeplan)
6. Flomvurdering
7. Luftkvalitet

8. Handelsanalyse
9. Veigeometri
10. Gatebelysning

Konklusjoner, føringer og anbefalinger i fagrapporter er hensyntatt i utformingen av planforslaget. ROS-analyse og utfylt sjekklister (Grenlandsstandard) følger vedlagt.

1.10 Planforslaget

Følgende hensyn er sentrale i utbyggingskonseptet/planforslaget:

- a. Nybygg organiseres langs Hovenggata og Slottsbrugata, og bidrar til å styrke/definere gaterom.
- b. Nybygg omslutter uterom med kundeparkering, grønnstruktur og uteoppholdsareal.
- c. Forretninger og publikumsfunksjoner legges til gateplan – vitalisering av bybilde.
- d. Effektiv arealutnyttelse i sentrumsnært og allerede utbygd område, varierte og økte byggehøyder.
- e. Bebyggelsen trappes ned - og åpnes - i overgang mot kulturmiljøet i Osebrogata/Storgata.
- f. Uteoppholdsareal for boliger gis gode solforhold, og orientering vekk fra gater/støy
- g. Fortausforbindelser langs Hovenggata og Slottsbrugata styrkes
- h. Styrking av grønnstruktur - langs gater og i området ellers
- i. Utbedring av veigeometri i krysset Hovenggata/Slottsbrugata.

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med gjeldende statlige, regionale og kommunale føringer. Planforslaget muliggjør bygging av et tilpasset botilbud – i samsvar med kommunens vedtatte arealstrategi og fastsatt planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036. Planforslaget vurderes å bidra positivt til en vitalisering av bysenteret og en styrking av Porsgrunn som en attraktiv bokommune.



Figur 1: Fotomontasje, planlagt utbyggingskonsept.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

I planområdet, som ligger på sørside av Slottsbrugata – og vest for Hovenggata - har det inntil nylig vært drift av bilskadeverksted for Toyota Porsgrunn. Toyotas bilforretning og verksted (Toyota Bilia) er/blir nå begge samlet på nordside av Slottsbrugata. Dermed frigjøres arealene sør for Slottsbrugata for ny bruk.

Bensinstasjon sør i planområdet er fortsatt i drift. Planforslaget legger til rette for at det på sikt kan etableres ny virksomhet også i dette arealet.

Funnemark Eiendom AS eier grunnen i planområdet (gbnr. 200/2266 og 200/4038), og ønsker å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med:

- Ca. 70 boliger/omsorgsboliger – inkl. fellesarealer og ev. dagsenter
- Dagligvareforretning, sammen med mindre forretninger (apotek, frisør, kafe etc.)
- Kontorvirksomhet/tjenesteyting
- Servering/bevertning



Figur 2: Fotomontasje, planlagt utbyggingskonsept.

2.2 Opplysninger om forslagsstiller

Reguleringsplanen fremmes av Funnemark Eiendom AS. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Børve Borchsenius Arkitekter AS.

2.3 Utbyggingsavtale

Planen utløser krav om etablering av nye offentlige fortau og omlegging/fornyelse av kommunal teknisk infrastruktur. Etablering av planlagte offentlige samferdselsanlegg medfører inngrep i privat grunn. Det tas sikte på inngåelse av utbyggingsavtale mellom Porsgrunn kommune og Funnemark Eiendom AS. Kommunens involvering / bruk av off. midler må drøftes i denne forbindelse.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak vurderes på følgende måte mht. forholdet til forskrift om konsekvensutredninger:

- i. Vurdering iht. forskriftens § 6:
Andelen av tjenesteyting/forretning innenfor planområdet vil være under 15.000 m² bruksareal. Planforslaget vil dermed ikke omfattes av KU-krav i forskriftens pkt. 24 i vedlegg I.
- ii. Vurdering iht. forskriftens § 8:
Planlagte tiltak kan vurderes å komme inn under forskriftens 11j i vedlegg II:
 - 11j: «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»
 - 10b: «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»
 - Foreliggende planer viser forretningsarealer som vurderes å ligge i nedre sjikt for hva som kan defineres som kjøpesentre iht. KDDs reguleringsplanveileder pkt. 4.1.4.
 - ATP Grenlands planbestemmelser åpner for etablering av handelsvirksomhet inntil 1.500 m² samlet bruksareal utenfor senterstruktur.
 - Felles-/støttefunksjoner for boliger/omsorgsboliger vurderes å inngå som del av boligformålet. Det kan likevel bli aktuelt å åpne for etablering av tjenesteyting i reguleringsplanen.
- iii. Planlagte tiltak er ikke konsekvensutredet i tidligere plan.
- iv. Med bakgrunn i pkt. iii skal planlagte tiltak vurderes etter forskriftens § 10.

Med bakgrunn i lokalisering i bybildet (nærhet til sentrum, kollektivknutepunkt, ny gangbro og hovedvei) anses planområdet svært godt egnet for transformasjon og fortetting, slik det tas sikte på. Planlagt transformasjon til boliger og nærbutikk vurderes å kunne tilføre positive kvaliteter til området.

Den planlagte bebyggelsen utgjør ca. 4.000m² BYA, som tilsvarer ca. 50% BYA av foreslåtte bygge- og anleggsområder (utendørs biloppstilling ikke medregnet). I gjeldende reguleringsplan tillates utnyttelsesgrad 50% BYA.

Planlagt tiltak vil føre til økte byggehøyder, sett i forhold til maksimale tillatte høyder i gjeldende reguleringsplan, eksisterende bebyggelse i området og i tilleggende områder. Ny bebyggelse planlegges utformet med oppbrutte volumer, med nedtrapping mot småskalabebyggelse og kulturmiljø vest for planområdet. Grønnstrukturen i området skal styrkes, og naturverdier i området skal hensyntas.

Planlagte tiltak er vurdert ikke å medføre eller komme i konflikt med KU-forskriftens §10, 3. avsnitt, pkt. a-h. På denne bakgrunn er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Utfyllende redegjørelse for KU vurdering finnes i vedlegg 21 til planbeskrivelsen.

3 RAMMEBETINGELSER OG PLANSTATUS

I dette punktet omtales lovverk, planer og retningslinjer som er relevante for plansaken.

3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter

3.1.1 Forurensningsloven med tilhørende forskrift

Forurensningsloven har som formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, redusere mengde avfall og fremme en bedre avfallshåndtering. Miljødirektoratet og statsforvalteren mottar søknader om forurensning fra ulike virksomheter, og kan gi utslippstillatelse på nærmere vilkår.

3.1.2 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet.

3.1.3 Statlig planretningslinje, arealbruk og mobilitet (2025)

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger: Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

3.1.4 Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

- Kommunene, fylkeskommunene og statens skal gjennom planlegging og øvrig myndighetsutøvelse og bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål, at livsgrunnlag og naturmangfold sikres for dagens og framtidige generasjoner, at god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes, at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene og at energi- og miljømål ses i sammenheng.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland), vedtatt 17.06.14.

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

3.2.2 Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027, vedtatt 14.12.2021

Planen viser hvordan vannregionen mener at forvaltning av vannmiljø og vannressurser bør foregå i et langsiktig perspektiv. Planen bygger på EU's vanddirektiv, og fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Planen inneholder også et tiltaksprogram.

3.2.3 Regional klimaplan for Telemark 2019-2026, vedtatt 11.04.2019

- Telemark skal redusere sitt direkteutslipp av klimagasser med 30 prosent innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)

- Telemark fylkeskommunes egen virksomhet skal redusere klimafotavtrykket sitt med 30% innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemarksamfunnet skal i 2026 være godt forberedt på og tilpasset til klimaendringene

3.2.4 Hovedvegnett for sykkel i Grenland, datert 13.11.2009

Planen er resultat av et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen, Telemark fylkeskommune og kommunene Bamble, Porsgrunn Skien og Siljan, med sikte på sikring og videreutvikling av et sammenhengende hovednett for syklistene. Rød hovedrute for sykkel følger Storgata vest for planområdet. Det er ikke definert tiltak i nærheten av planområdet.

3.2.5 Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland, datert 15.05.2013, rev. 27.02.2014

Planen er resultat av et samarbeidsprosjekt mellom Statens vegvesen, Telemark fylkeskommune og kommunene Bamble, Porsgrunn Skien og Siljan, med sikte på sikring og videreutvikling av et sammenhengende hovednett for gående og syklende. Hovenggata vises som lokal hovedrute for myke trafikanter. Det er definert et tiltak som bl.a. omfatter etablering av sykkelfelt i Hovenggata på begge sider av veien. Tiltaket er gjennomført.

3.2.6 Verdiskapende fortetting i Grenland

Bystrategi Grenland har utarbeidet en fortettingsanalyse for byområdet i Grenland. Planlagte tiltak vurderes å være i samsvar med vurderinger i analysen og vurderinger som er gjort i rapporten «Verdiskapende fortetting i Grenland».

3.3 Kommunale rammer og føringer

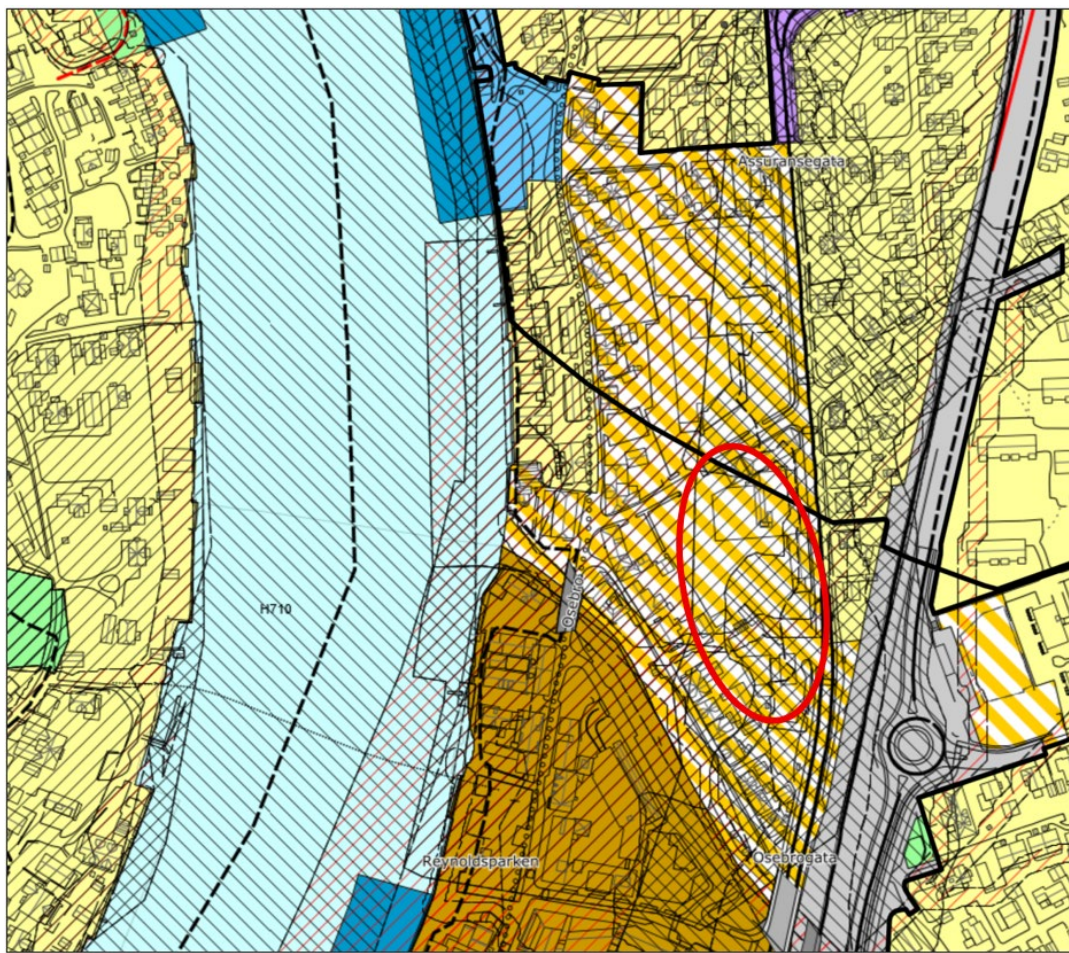
3.3.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 13.06.2019

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretninger (kombinert formål K5) i gjeldene kommuneplanens arealdel. For område K5 gjelder følgende:

«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.»

I bestemmelse 2.1.5.1 fremkommer:

«På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m² og/eller forretninger for plasskrevende varer. Ved etablering eller utvidelse av dagligvareforretning skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene. Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende. Informasjon: Alle områder der forretninger for plasskrevende varer er tillatt, er en del av kombinerte formål.»



Figur 3: Utsnitt, kommuneplanens arealdel. Beliggenhet av planområdet vist med rød oval

3.3.2 Revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036

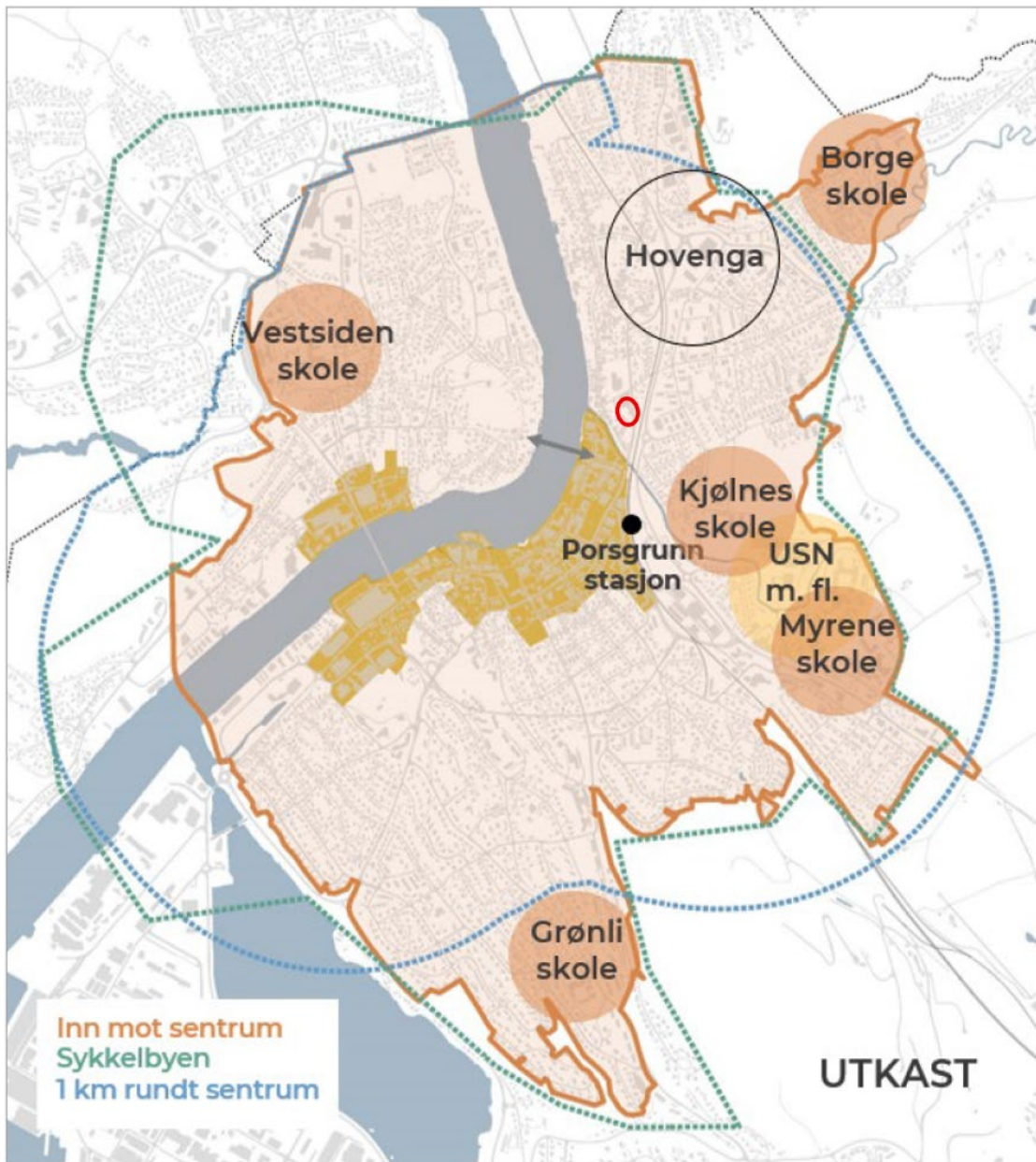
Bystyret i Porsgrunn kommune har i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel vedtatt ny arealstrategi med tilhørende arealstrategisk kart. Arealstrategiens hovedmål er:

- Utvikle knutepunktet med mange funksjoner og transportformer
- Skape et attraktivt sentrum og fortette med kvalitet
- Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø
- Bevare og styrke blågrønn struktur
- Legge til rette for næring, industri, og et effektivt transportnett

I Porsgrunn kommunes saksframlegg ved behandling av arealstrategisk kart og senterstruktur er det uttrykt følgende:

«Sentrumsområdet har den høyeste befolkningstettheten i kommunen, og innenfor det oransje området er det over 15.000 bosatte. Det er store muligheter for fortetting og transformasjon, og boligreserven i sentrumsområdet dekker hele kommunens boligbehov frem til ca. 2050. I vedtatt bystrategi benyttes begrepet «Inn mot sentrum» om området rundt Porsgrunn sentrum. Knutepunkt Porsgrunn, Porsgrunn sentrum og området inn mot sentrum har størst potensial for utvikling i tråd med overordna mål og føringer. 1 km rundt sentrum erstattes av begrepet Inn mot sentrum og geografisk avgrensning justeres med utgangspunkt i illustrasjonen nedenfor (vedlegg 1). Hovenga inngår i Inn mot sentrum, og utgår som lokalsenter.»

Planområdet ligger i sone «Inn mot sentrum», tett inntil sentrumsområdet. Minste avstand mellom planområdet og sentrumsområdet er ca. 75 meter.

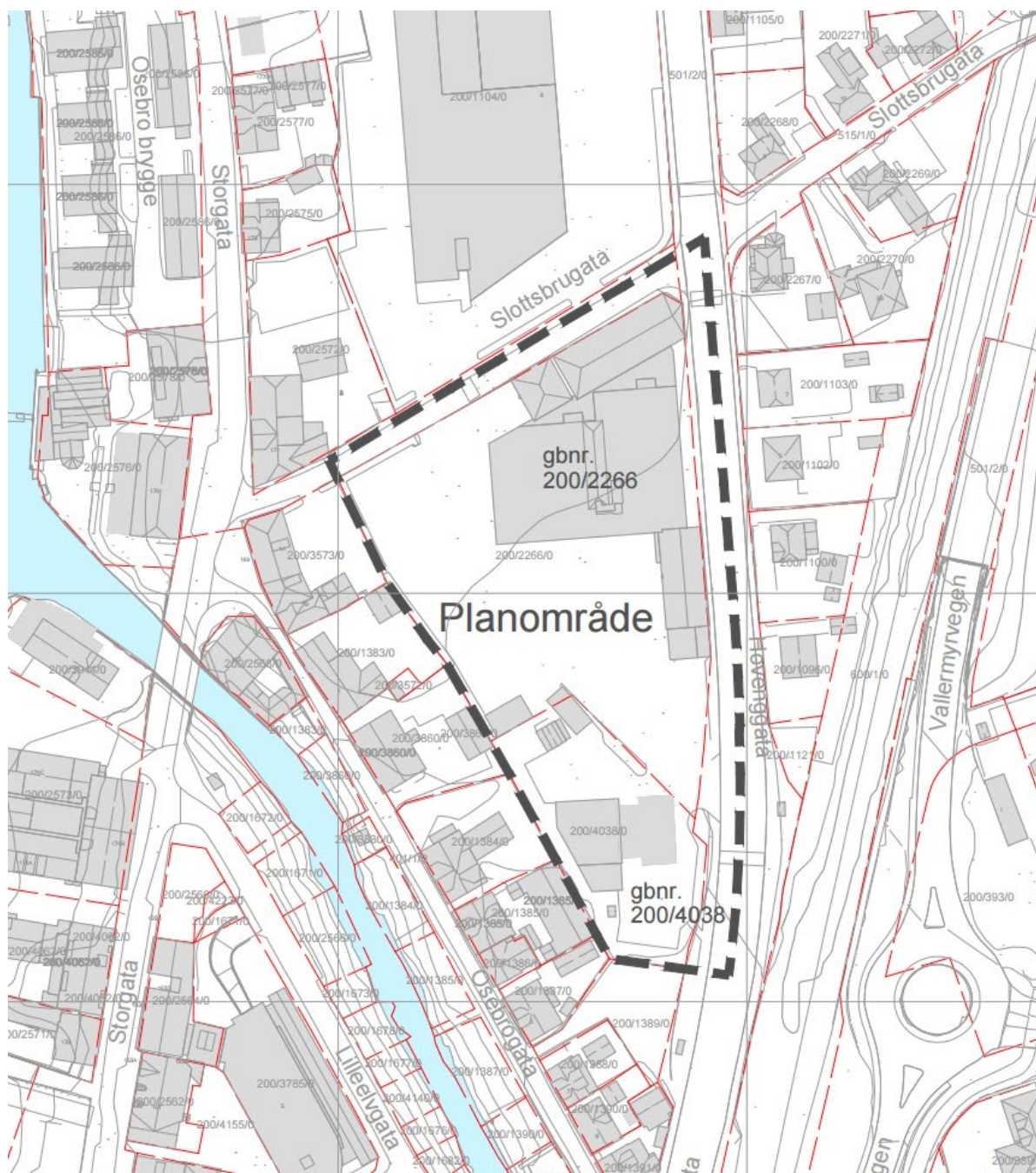


Figur 4: Kart - Vedtatt bystrategi, sone «Inn mot sentrum», planområdet er markert med rødt

4 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet har utstrekning 10.61daa. Eiendomsgrenser mellom planområdet og tilstøtende, private eiendommer i vest og sør er «sikre» (dvs. eksakte). Eierforhold på parsellene i planområdet er følgende:

Gårdsnr. / bruksnr.	Adresse	Hjemmelshaver
200/2266	Slottsbrugata 5	Funnemark Eiendom AS
200/4038	Hovenggata 2	Funnemark Eiendom AS
501/2	Veggrunn Hovenggata	Telemark fylkeskommune
401/1	Veggrunn Slottsbrugata	Porsgrunn kommune



Figur 6: Kartutsnitt som viser plangrense og eiendomsgrenser

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger like utenfor Porsgrunn sentrum, ca. 300m nord for buss- og jernbaneknutepunktet på Kammerherreløkka. Området ligger inntil Hovenggata og Slottsbrugata, og grenser mot eksisterende boligeiendommer langs Osebrogata i vest, jf. figur 6.

Planområdet har utstrekning ca. 10,5 daa.

5.2 Historie

Funnemark startet i 1914 med bilsalg i Porsgrunn (i nåværende Cafe Osebro), og er dermed en av de eldste eksisterende forretningsvirksomhetene i Telemark. Funnemark leverte også sykebler, busser og lastebiler som ble produsert ved bedriftens eget karosseriverksted. Herfra stammer blant annet Porsgrunns første brannbil, som ble overrakt i 1919. Virksomheten flyttet til Slottsbrugata (planområdet) i 1920, og har hatt kontinuerlig drift av bilsalg og verksted på stedet siden den gang. Bilforretning og verkstedvirksomhet i Slottsbrugate ble i 2021 samlokalisert i Hovenggata 8 (vis a vis planområdet, på nordside av Slottsbrugata) – og solgt til Bilia og Bauda.

Bensinstasjon ble etablert i søndre del av planområdet tidlig på 2000-tallet.



Figur 7: Flyfoto fra 1937. Kilde: 1881.no.



Figur 8: Kart fra 1887. Kilde: 1881.no.



Figur 9: Flyfoto fra 2002. Kilde: 1881.no.



Figur 10: Flyfoto fra 2004. Kilde: 1881.no.

5.3 Dagens situasjon

Tidligere bilforretning og verkstedbebyggelse er i dag nedslitt, og står i stor grad ubenyttet. Det er disse arealene som nå planlegges transformert. Bensinstasjon i søndre del av planområdet – Circle K – er fortsatt i drift.



Figur 11: Skråfoto av dagens situasjon, sett mot vest. Avgrensning av planområdet markert med rødt.

5.4 Stedets karakter

Planområdet fremstår som et «grått areal», hvor utomhusarealer i stor grad består av asfalterte flater for manøvrering og parkering. Bensinstasjon i sør er tydelig eksponert mot Hovenggata med skilting og reklame.



Figur 12: Dagens situasjon, sett mot nord, langs Hovenggata.

5.5 Landskap

Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt (ca. kote +4), og ligger i bylandskapet like nord for Porsgrunn sentrum, på østside av Porsgrunnselva, og nord for Lilleelva. Med unntak av eksisterende bilforretning og verkstedbygg er området er i hovedsak omgitt av eldre småskala bebyggelse. Sør for Lilleelva ligger mer høyreist sentrumsbebyggelse, og øst for jernbanen og fv. 32 ligger nyere boligbebyggelse i form av lavblokker, stort sett i 3 etasjer.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

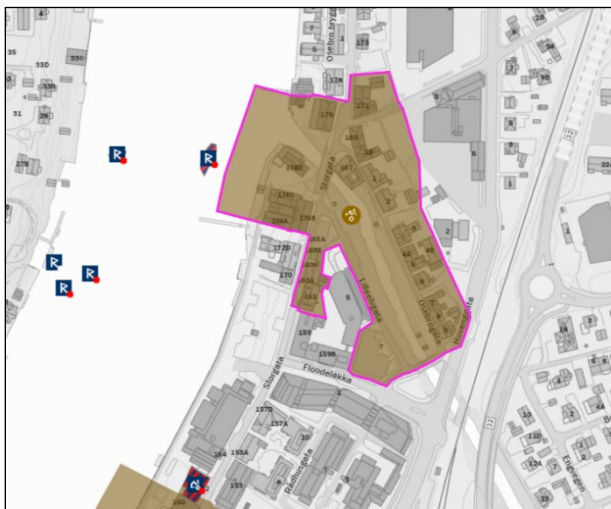
Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Seksjon kultur i Telemark fylkeskommune uttrykker i sin merknad til varsel om oppstart av planarbeidet følgende:

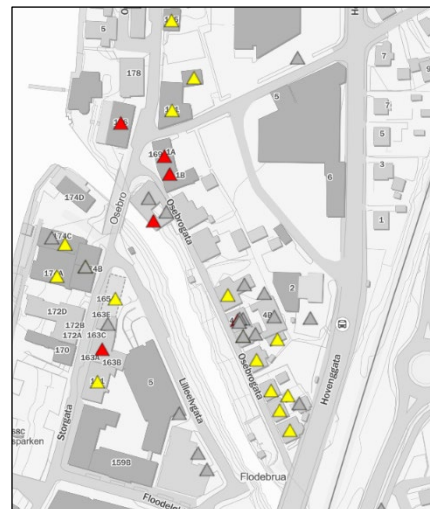
«Planområdet grenser til småhusbebyggelsen på Osebakken, og langs elven. Områdets status ble nylig endret og er ikke lengre klassifisert som et nasjonalt kulturmiljø. Det har likevel utvilsomt høy lokal og regional verdi som et helhetlig kulturmiljø»

I Riksantikvarens omtale av kulturmiljøet på Osebakken heter det følgende:

«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 sveitserstil.»



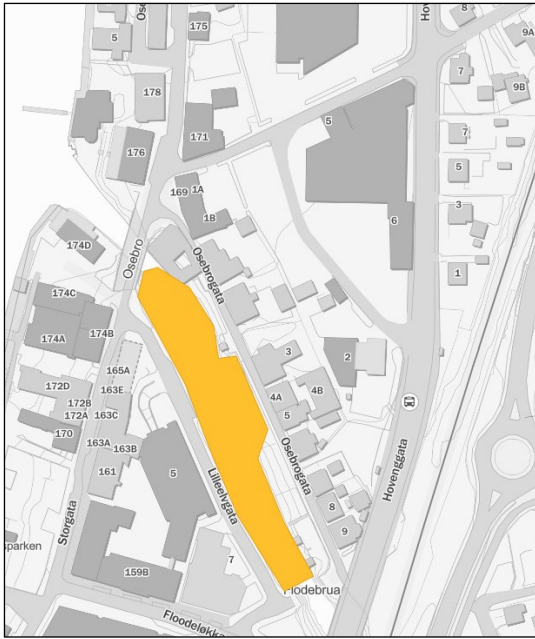
Figur 13: Avgrensing av tidligere NB-område K211



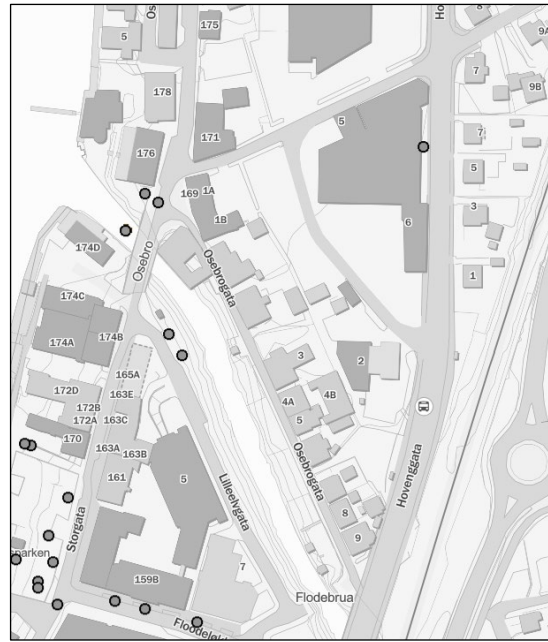
Figur 14: SEFRAK-registrerte bygninger

5.7 Naturverdier

Miljødirektoratets kartside «Naturbase» viser ikke registrering av verdifulle eller verdsatte naturtyper i eller i direkte tilknytning til planområdet. I sentrumsområdet i Porsgrunn er det flere steder registrert forekomst av buktmessinglav. Buktmessinglav er en art som er av nasjonal forvaltningsinteresse. En av de registrerte forekomstene finnes på et tre øst i planområdet – inntil Hovengata, jf. figur 16. I et område langs Lilleelva, sørvest for planområdet, viser MD-kartsiden registrering av «verdsatt naturtype med middels verdi – viktig bekke drag».



Figur 15: Registrert naturtype nær planområdet



Figur 16: Registrerte arter av nasjonal interesse

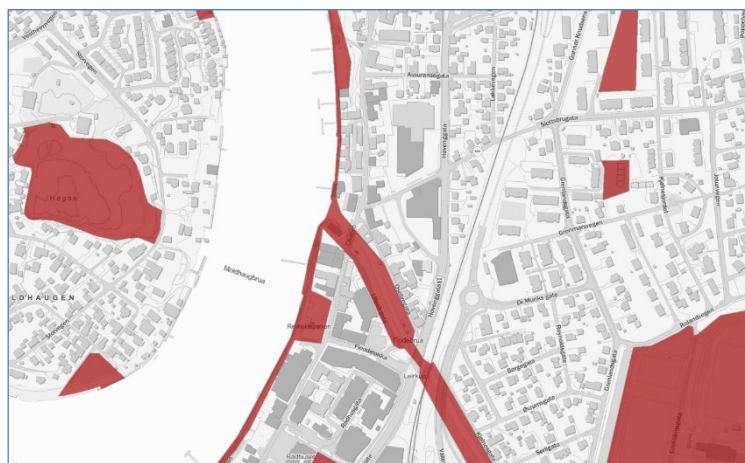
Biolog har foretatt befaring i planområdet, for kartlegging av naturverdier (NiN-metode). I rapport etter befaringen konkluderes det med følgende:

«To lindetrær (rett utenfor planområdet) og en forekomst av buktmessinglav i planområdet er spesielt viktige økologiske funksjonsområder som påvirkes av planen, og de krever spesifikke tiltak for bevaring.»

Rapport fra biolog følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

5.8 Rekreasjonsverdi, uteområder

Med unntak av fortaus- og sykkelforbindelser langs gater vurderes ikke planområdet å representere noen verdi eller interesse mht. ferdsel og rekreasjon. Registrering av viktige friluftsområder er vist på Miljødirektoratets nettside *Naturbase.no*. Her er et belte langs Lilleelva gitt verdi «svært viktig friluftsområde». Moldhaugbrua (gangbro), som er under bygging sørvest for planområdet, vil utgjøre en ny og viktig forbindelseslinje i nærområdet.



Figur 17: Kartlagte friluftsområder i nærheten av planområdet (kilde: naturbase.no.)

5.9 Trafikale forhold

Hovenggata er kommunal hovedveg forbi planområdet. Vegvesenet oppgir at Hovenggata på strekningen forbi planområdet har årsdøgntrafikk (ÅDT) 8.500 (2020), hvorav 4 % er tungtrafikk. Hovenggata har fartsgrense 40 km/t, og er opparbeidet med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt på den aktuelle strekningen.

Slottsbrugata er kommunal, med toveis trafikk. Det er opparbeidet fortau langs nordside av gata.

Krysset Hovenggata/Slottsbrugata er lysregulert – inkl. lysregulerte fotgjengeroverganger. For store kjøretøy er krysset trangt – motgående kjørefelt/fortausareal må benyttes for enkelte svingebevegelser gjennom krysset.

Det er etablert fotgjengerovergang (uten lysregulering) ved busstopp i Hovenggata, og det er etablert fotgjengerovergang over Slottsbrugata, ved inngang til eksisterende verkstedbygg.

Hovenggata trafikkeres i dag av bussrutene M1, P5 og P10. Holdeplasser i Hovenggata er opparbeidet som kantstopp med leskur og ledelinjer.

Planområdet har to kjøreadkomster fra hhv. Hovenggata og fra Slottsbrugata. Det er etablert (privat/intern) kjøreforbindelse gjennom planområdet - som forbinder de to avkjørslene.

I og omkring planområdet står bebyggelse tett inntil gate, noe som medfører at kjørebane (i Slottsbrugata) og fortau/kryssområde (i Slottsbrugata og Hovenggata) stedvis er smale.

Porsgrunn kommune har signalisert at Slottsbrugata utgjør en viktig akse for myke trafikanter – som forbindelse mellom Storgata og Hovenga-området.



Figur 18: Foto som viser gater, kjøreareal, parkering – dagens situasjon

5.10 Barn og unges interesser

Planområdet er i dag et område for bilverksted og bensinstasjon, og er ikke tilgjengelig som leke-/ uteoppholdsareal. Det er etablert tosidig fortau langs Hovenggata og ensidig fortau langs Slottsbrugata. Osebrogata er en smal gate med lite trafikk og lav kjørehastighet. I Storgata er det opparbeidet tosidig fortau både sør- og nordover fra planområdet.

5.10.1 Skoleveg

Fra det lysregulerte krysset Slottsbrugata / Hovenggata kan gående og syklende følge Slottsbrugata østover, under jernbanen, og derfra følge godt tilrettelagte gater fram til Myrene barneskole. Slottsbrugata er stengt for biltrafikk der den krysser under jernbanen. Skolevei til Kjølnes ungdomsskole er tilsvarende, bare litt kortere. Det vurderes at skoleveg til begge skolene er godt tilrettelagt.

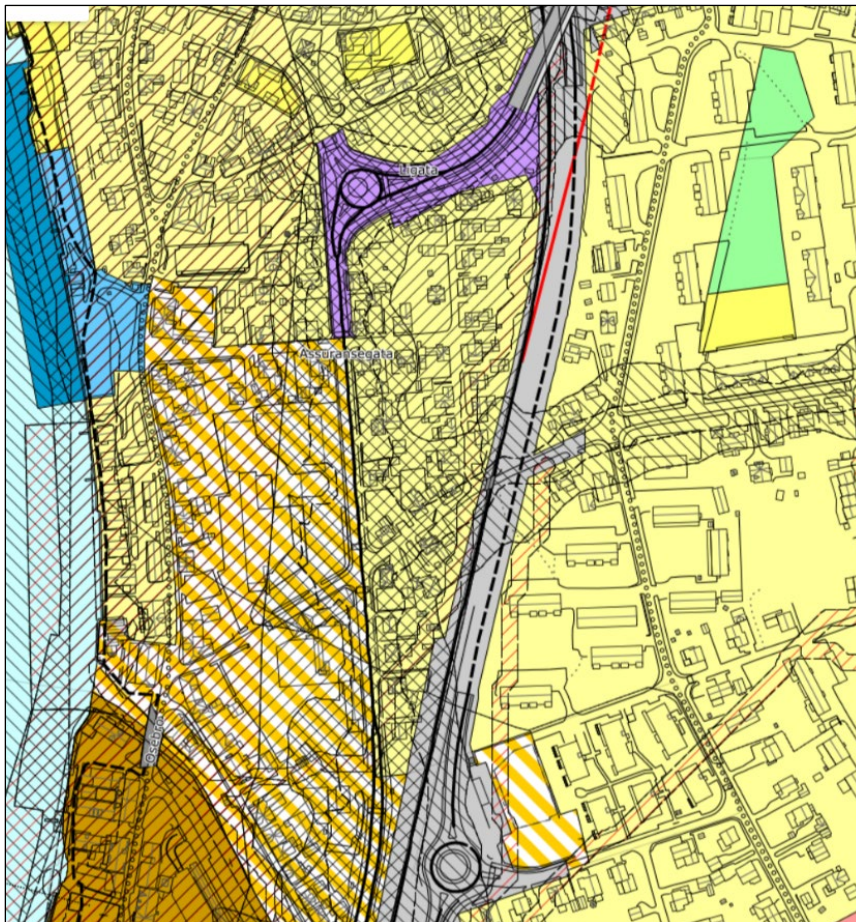
5.10.2 Grende- og nærlekeplasser

Nærmeste større lekeplass ligger nord for Slottsbrugata, mellom Brattsbergvegen og Gunnar Knudsens gate. Lekeplassen er kommunal, og har størrelse ca. 5 daa. Avstand fra planområdet er ca. 300 m.

5.11 Sosial infrastruktur

Området ligger i skolekretsen til Myrene barneskole og Kjølnes ungdomsskole. Det er ca. 1,5 km gangavstand til Myrene skole, og ca. 900 m til Kjølnes skole.

Det er kort veg til barnehager i nærheten. Innenfor en radius på 750 m ligger 3 barnehager; i Storgata, ved Hovenga og ved Borgeenga.



Figur 19: Kommunal lekeplass nord for Slottsbrugata jf. kommuneplanens arealdel.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt, og det ligger godt til rette for å skape gode løsninger for alle.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Kommunalt ledningsnett for vann og avløp går i grunnen i Hovenggata og i Slottsbrugata. Det er i tillegg større VA-ledninger som krysser gjennom planområdet. Deler av ledningsnettets er gammelt, og kommunen har signalisert at det er ønskelig å vurdere fornyelse av dette. Av hensyn til planlagt utbyggingskonsept er det også aktuelt/nødvendig å legge om deler av det eksisterende ledningsnettets. Det er etablert dialog mellom forslagsstiller og kommune om dette – og det er utarbeidet VAO-rammeplan som viser mulige løsninger for det foreliggende planforslaget/utbyggingskonseptet.

5.13.2 Kraftforsyning

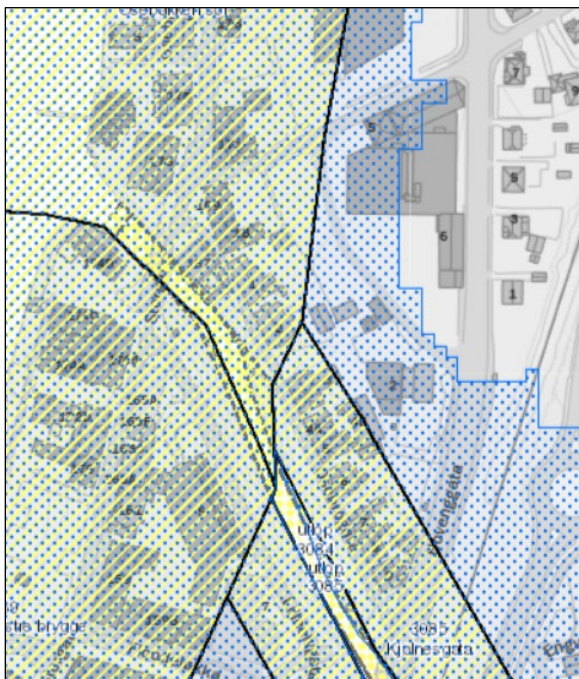
Kraftleverandør Lede AS har anlegg i planområdet. Lede AS har signalisert at planlagt utbygging vil medføre behov for etablering av ny netstasjon i planområdet.

5.14 Grunnforhold

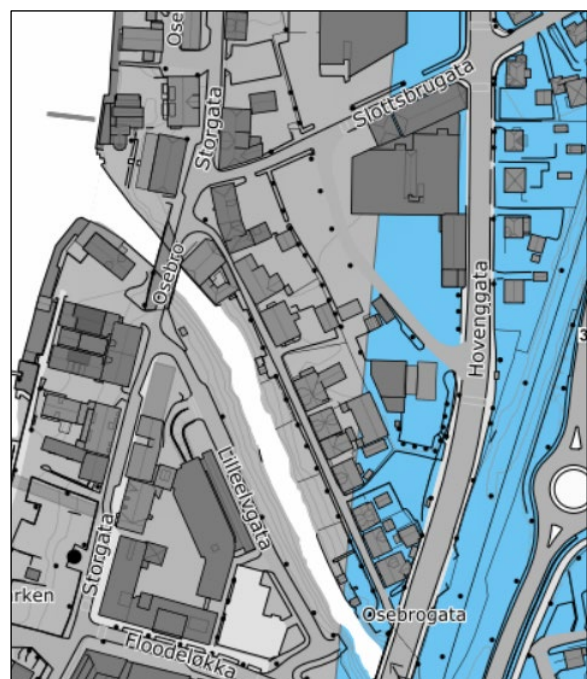
Utbyggingsområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Et mindre areal nordvest i planområdet ligger innenfor registrert kvikkleireområde.

NGUs løsmassekart indikerer at grunnforholdene i hovedsak består av fyllmasse (grå farge) og hav- og fjordavsetning (blå farge).

Utredning med vurdering av områdestabilitet følger vedlagt.



Figur 20: Utsnitt, NVE atlas, aktsomhetsområde



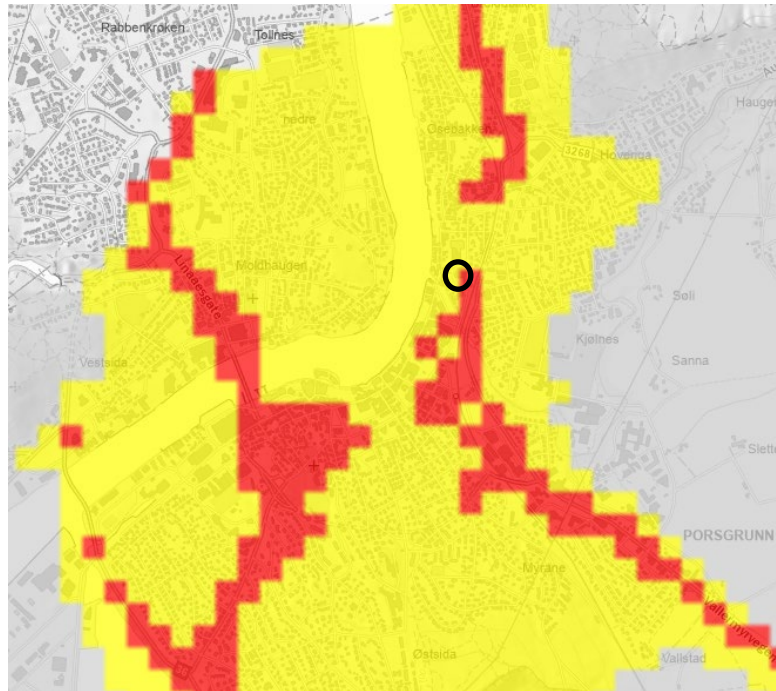
Figur 21: Utsnitt, NGU løsmassekart

5.15 Støyforhold

Kommuneplanens arealdel viser at deler av planområdet ligger i gul og rød støysone, iht. statlig støyretningslinje T-1442 – noe som medfører at støysensitiv bebyggelse må hensyntas spesielt. Det er utarbeidet støyvurdering med nærmere redegjørelse for temaet, jf. vedlegg.

5.16 Luftforurensning

Ifølge Miljødirektoratets nettside Fagbrukertjeneste for luftforurensning ligger planområdet (i likhet med bysenteret og sentrumsnære områder for øvrig, jf. figur 22) innenfor gul og rød sone for luftforurensning. På bakgrunn av dette er det foretatt utredning av temaet, jf. vedlagt rapport.



Figur 22: Utsnitt av luftsonekart (Kilde: fagbrukertjeneste for luftkvalitet)

5.17 Forurensning i grunnen

Arealbruk i planområdet (bensinstasjon og bilverksted) tilsier at grunnen i planområdet kan være forurenset. Det er foretatt prøveboringer, og utarbeidet fagnotat (vedlagt) for å sikre forskriftsmessig håndtering av temaet.

5.18 Vannmiljø

Planområdet ligger ved Leirkup vannforekomst (016 – 1298-R), innenfor Skien – Grenlandsfjordene vannområde. Vannforekomsten omfattes av Regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027.

Tilstanden i denne vannforekomsten er klassifisert som dårlig økologisk tilstand og uklassifisert kjemisk tilstand. Det er satt mål om å oppnå god økologisk tilstand i perioden 2027-33 og god kjemisk tilstand i perioden 2022-27.

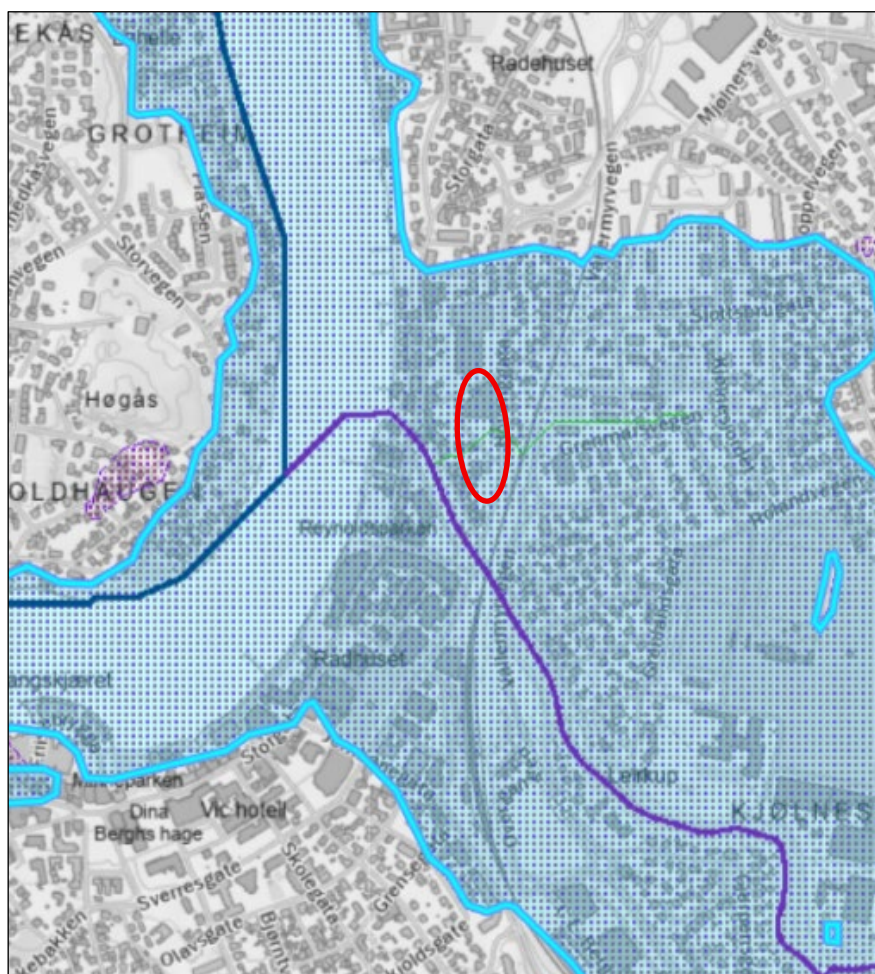
Vedtatt tiltaksprogram inneholder en rekke tiltak for denne vannforekomsten, med ulik status fra foreslått til ferdig. Tiltakene handler i hovedsak om tiltak innen landbruket særlig knyttet til reduksjon av diffus avrenning fra landbruket, erosjonssikring, sanering av spredte avløp og separering av avløps-/spillvann.

5.19 Flom

Kommuneplanens arealdel viser flomsone opptil kote +3,1. Arealdelen viser også flomvei som passerer øst-vest gjennom planområdet.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det fastsatt at ved planlegging og byggetiltak langs hovedvassdraget for nye byggverk legges tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh). Planområdet ligger over flomhøyde.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom iht. NVE Atlas. Dette tilsier at det ifm. reguleringsarbeidet må utføres særskilt utredning av flomfare- iht. gjeldende NVE-veileder for temaet. Denne utredningen er utarbeidet, og følger vedlagt.



Figur 23: NVE Atlas - Aktsomhetsområde for flom. Planområdets beliggenhet vist med rød oval.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 25.06.2025. Referat etter oppstartmøtet følger vedlagt. På bakgrunn av ønsket om å etablere dagligvareforretning m.m. ble det fremmet en sak til formannskapet om prinsippavklaring.

I møte 28.08.2025 (sak 69/25) vedtok formannskapet:

Hensikten med reguleringen av kvartalet i Slottsbrugate er å legge til rette for utviklingen av et nytt, sentrumsnært kvartal som inneholder boliger/omsorgsboliger, en dagligvareforretning, samt kontorvirksomhet/tjenesteyting. En slik utvikling avhenger av å kunne avvike fra avsatt formål i gjeldende kommuneplanens arealdel.

I planforslaget kan det vurderes arealformål som bygger opp under knutepunkt Porsgrunn, behovet for sentrumsnære omsorgsboliger og vedtatt senterstruktur. Det kan inkludere formålene forretning, herunder dagligvareforretning med tilhørende virksomheter som dekker lokale behov (som apotek, frisør og kafe), samt kontorvirksomhet/tjenesteyting. Som del av kunnskapsgrunnlaget skal det utarbeides en handelsanalyse, som skal legges ved planforslaget. Det forutsettes at forretning kun skal ligge på bakkeplan.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 01.09.2025 til berørte parter, og med annonse i Varden samme dag. Frist for merknader ble satt til 01.10.2025. Kopi av varslingsmaterialet og mottatte merknader følger vedlagt. De mottatte merknadene er også oppsummert og kommentert i beskrivelsens pkt. 7.

7 MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID

Det er mottatt 6 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til beskrivelsen.

		Merknad	Forslagsstillers kommentarer
1	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SFVT), 01.10.2025	<p>SFVTs fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.</p> <p><u>1 Naturmangfold</u> Det er i 2022 registrert en forekomst av buktmessinglav innenfor planområdet, som er listet som sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter, jf. Artsdatabanken. SFVT forventer at trær med buktmessinglav blir ivaretatt – og at planområdet undersøkes/utredes mht. dette temaet.</p> <p><u>2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet</u> Ny SPR for arealbruk og mobilitet må legges til grunn i planarbeidet. Et sentralt punkt i planretningslinjen er punkt 3.1 om samordnet areal- og transportplanlegging, som sier at: «Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.» I planretningslinjenes kapittel 4 gis det føringer for regioner med større byer. Porsgrunn faller inn i denne kategorien og her «skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkter.» Vi viser her særskilt til retningslinjenes punkt 4.3 om krav til kollektivknutepunkter, og punkt</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Biolog har foretatt kartlegging av naturverdier i planområdet – med særlig fokus på buktmessinglav. Planforslag sikrer bevaring av treet som har forekomst av buktmessinglav. Det er planlagt styrking av grønnstrukturen i planområdet.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Planområdet i Slottsbrugate ligger nær bysenter og kollektivknutepunkt. Det tas sikte på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Planforslag gir bedret tilrettelegging for sykkel og gange. Planlagt arealbruk og arealutnyttelse i planområdet vurderes å samsvare svært godt med SPR for arealbruk og mobilitet.</p>

		<p>4.5 om fortetting og transformasjon, som sier at: «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet.»</p> <p>3 <u>Klimagassutslipp, klimatilpasning og overvann</u> Ny SPR for klima og energi må legges til grunn i planarbeidet. SFVT viser særlig til kapittel 4.3 om ivaretagelse av klima i arealplanleggingen. Kommunen skal vektlegge reduksjon av klimagassutslipp i arealplanleggingen, og skal vurdere om tiltak som har negativ klimaeffekt kan unngås, flyttes eller forbedres. Når det planlegges større utbyggingsområder, skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området, og disse energitiltakene må løses på allerede nedbygde arealer/i kombinasjon med andre utbyggingsformål. Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivare tatt.</p> <p>4 <u>Klimatilpasning og overvann</u> SPR klima og energi sier blant annet at det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. For områder i bykjerner med mye tette overflater er det særlig viktig med god håndtering av overvann med hensyn til forventet økning i både hyppighet og intensitet av nedbør. SFVT viser til klimaprofil for Telemark utarbeidet av Norsk klimaservicesenter. I klimaprofilen forespeiles det blant annet en økt sannsynlighet for intens korttidsnedbør som kan skape utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred som resultat av forventede klimaendringer. Dette stiller større krav enn tidligere til å planlegge for håndtering av dette.</p> <p>5 <u>Samfunnssikkerhet</u> Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhets-analyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den</p>	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i> <i>Planforslag gir effektiv arealutnyttelse og transformasjon i et allerede utbygd og «grått» område. Det tas sikte på etablering av solcelleanlegg på takflater, uten at dette er formulert som krav i planforslaget.</i></p> <p><i>Forslagsstillers kommentar:</i> <i>Det er avholdt møte med kommunens avd. kommunalteknikk, med drøfting av løsninger for teknisk infrastruktur, flomveier og overvannshåndtering. VA-konsulent har utarbeidet VA-rammeplan som viser mulig VAO-konsept for planlagt utbygging, jf. vedlegg.</i></p> <p><i>Forslagsstillers kommentar:</i> <i>Det det er utarbeidet ROS-analyse, i samsvar med føringer gitt i gjeldende DSB-veileder, jf. vedlegg.</i></p>
--	--	--	---

	<p>planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.</p> <p>6 Grunnforhold og flom Planområdet ligger delvis innenfor NVEs farekart for kvikkleireskred, i retning sørvest mot Porsgrunnelva og Lilleelva. Store deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Hele planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom. SFVT forventer at grunnforholdene og risikoen for skred og flom er blant temaene som vurderes nærmere i planarbeidet og i ROS-analysen, og at reell fare avklares.</p> <p>7 Forurenset grunn På området er det bensinstasjon og bilskadeverksted, som gir grunn til mistanke om forurensning av grunn. Terskelen for mistanke om forurenset grunn i det aktuelle planområdet bør derfor være lav, og hvis det finnes slik mistanke må tiltakshaver sikre at pliktene i forurensningsforskriften etterleves. Områder med forurenset grunn skal vises med hensynssone. Ved ny arealbruk i områder med forurenset grunn må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og risikovurdering. SFVT viser videre til punkt 3.3 om grunnforurensning i revidert rundskriv T-2/16, inkludert nytt punkt knyttet til transportveier for overvann i områder med forurenset grunn. SFVT forutsetter med dette at forurenset grunn er et av temaene som skal utredes.</p> <p>8 Massehåndtering SFVT viser til nytt punkt 3.5 om massehåndtering i revidert rundskriv T-2/16. Det heter der at innsigelse skal vurderes når planforslag som åpner for større bygge- og anleggstiltak ikke i nødvendig grad avklarer omfang og vurderer muligheten for gjenvinning av overskuddsmasser, eller sikrer areal til håndtering av massene; samt hvis planforslaget innebærer bruk eller flytting av masser som kan inneholde skadelige fremmede organismer, jf. forskrift om fremmede organismer § 24 fjerde ledd, og planforslaget ikke i nødvendig grad hindrer dette.</p>	<p><i><u>Forslagsstillers kommentar:</u></i> Fagbistand er kontrahert for vurdering av områdestabilitet og vurdering av aktsomhetsområde, jf. vedlagte rapporter. Konklusjoner i rapporter er hensyntatt i planforslag, og omtalt i ROS-analyse.</p> <p><i><u>Forslagsstillers kommentar:</u></i> Miljøtekniker er kontrahert for undersøkelse og vurdering av grunnen i området, jf. vedlagt rapport. Planforslag er utformet i samsvar med konklusjoner i rapport, slik at forskriftsmessig håndtering av forurensete masser ivaretas.</p> <p><i><u>Forslagsstillers kommentar:</u></i> Nylig foretatte grunnboringer viser at deler av grunnen i planarbeidet er forurenset. Det er utarbeidet foreløpig tiltaksplan med redegjørelse for forskriftsmessig håndtering av masser. Føringene i tiltaksplanen er tatt videre som krav i reguleringsbestemmelser.</p>
--	--	---

		<p>9 <u>Vassdrag og vannmiljø</u> Planområdet ligger i kort avstand til både Porsgrunnelva og vassdraget Leirkup. I portalen Vann-nett er vannforekomsten Leirkup (ID 016-1298-R) registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Det er en nasjonal interesse at vannforekomster beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. vannforskriften §§ 4 – 7.</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Basert på foretatt miljøteknisk undersøkelse er det utarbeidet foreløpig tiltaksplan som sammenfatter forurensningssituasjonen i planområdet, og på et overordnet nivå beskriver hvordan forurenset masse skal håndteres og disponeres for å unngå spredning og skadelig eksponering i både anleggs- og driftsfase. Føringerne i tiltaksplanen er tatt videre som krav i reguleringsbestemmelser. Planforslaget vurderes å ha en positiv innvirkning på økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomster, ved at nåværende virksomhet (bensinstasjon og bilskadeverksted) avvikles, og ved at grunnen i området saneres på forskriftsmessig måte.</p>
<p>2</p>	<p>Telemark fylkeskommune, 30.09.2025</p>	<p>1 <u>Sektor Samfunnsutvikling</u> Positivt at det vises til rapporten «Verdiskapende fortetting i Grenland», som peker på viktigheten av fortetting med kvalitet, og styrking av grønnstruktur.</p> <p>Viktig at det sikres et godt tosidig tilbud for gående langs Hovenggata.</p> <p>Tilrettelegging for myke trafikanter bør ha høyt fokus på strekningen mellom Hovenggata og Storgata innenfor planområdet</p> <p>Barn og unges interesser må vurderes og beskrives mht. bl.a. leke- og oppholdsareal, solforhold, skolevei og trafikksikkerhet. Barnerepresentant bes involvert.</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Planforslag/planarbeid vurderes å være sammenfallende med «hovedføringer» i nevnte rapport.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Planforslag viser sammenhengende fortau langs vestsiden av Hovenggata - med dimensjonering iht. kommunal veinorm.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Planforslag viser nytt fortau langs sydsiden av Slottsbrugata. For å etablere kontinuerlig forbindelse til Storgata må fortau også etableres på privat grunn vest for planområdet - og (av hensyn til naturverdi/grønnstruktur) ledes utenom 2 store lindetrær. Det foreslås derfor også fotgjengerovergang til fortau på nordsiden av Slottsbrugata.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Kommunens barnerepresentant her fått varsel om oppstart planarbeid tilsendt. Utbyggingskonsept (felles uterom på lokk + private balkonger) ivaretar kommunens arealkrav til leke- og uteoppholdsareal. Småbarnslekeplasser skal innpasses som del av dette arealet. Solforhold er gode, jf. solstudie. Skolevei og trafikksikkerhet vurderes å</p>

		<p>Ny bebyggelse bør settes i stand til å dekke mest mulig av eget energibehov</p> <p>Det anbefales å sette krav til miljøsertifiserte leverandører av varer og tjenester, samt lavt klimaavtrykk for gjennomføring. Det bør også vurderes å sette krav til fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg og anleggsplasser.</p> <p>Småhusbebyggelsen på Osebakken er nylig endret, og har ikke lenger status som «nasjonalt kulturmiljø». Området har likevel høy lokal og regional verdi. Illustrasjoner som dokumenterer forholdet mellom eksisterende kulturmiljø og planlagt bebyggelse må utarbeides.</p> <p>Meldeplikt ved ev. funn av automatisk fredete kulturminner må ivaretas i reguleringsplanen.</p> <p>2 <u>Sektor Samferdsel</u> Bussholdeplasser i Hovenggata må ivaretas.</p>	<p>være tilfredsstillende, jf. planbeskrivelse.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Utbyggingskonsept viser etablering av solcelle-anlegg på tak. Tiltaket er ikke formulert som et krav i reguleringsplan.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Reguleringsplan skal legge føringer som innfrir gjeldende lov- og miljøkrav.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Utbyggingskonseptet er utformet med sikte på effektiv arealutnyttelse – og samtidig på en måte som skal hensynta nærhet til/overgang mot det verneverdige bygningsmiljøet vest for planområdet. Det er utarbeidet diverse illustrasjoner som dokumenterer forholdet mellom eksisterende kulturmiljø og planlagte nybygg.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Generell bestemmelse om meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelser.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Bussholdeplasser i Hovenggata ligger utenfor planområdet. Utbedring av fortau i planområdet gir bedret/mer trafiksikker tilgjengelighet til bussholdeplassene.</p>
3	NVE, 29.09.2025	<p>«På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.»</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Det er utarbeides vurdering av område-stabiliteten i området – iht. gjeldende NVE-veileder (2019), og VA-rammeplan som ivaretar løsninger for flomveier og overvannshåndtering. Det er i tillegg utarbeidet «aktsomhetsvurdering» for flom, også dette iht. NVE-veileder. Konklusjoner i rapporter/vurderinger er hensyntatt i planforslag.</p>
4	Bane Nor (BN), 25.09.2025	<p>BN uttrykker tilfredshet med at grunnforhold skal vurderes, og ber om at nødvendige sikringstiltak for å unngå skader og ulemper for jernbanen fastsettes som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser. Det vises i</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Byggeområder ligger mer enn 30m unna spormidte på jernbane, altså utenfor sikkerhetssone. Geotekniker har utarbeidet vurdering av</p>

		<p>tillegg til krav til planlegging i nærheten av jernbanen – som det forventes at forslagsstiller forholder seg til: https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/veileder-om-nasjonale-jernbaneinteresser/ https://trv.banenor.no/wiki/Forside</p>	<p>områdestabiliteten i området – iht. gjeldende NVE-veileder (2019). Reguleringsbestemmelser er utformet med krav om at det ifm. søknad om tiltak skal presenteres dokumentasjon for at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt, og det skal dokumenteres behov for eventuelle sikringstiltak.</p>
5	<p>Miljørettet helsevern i Grenland (MH) 25.09.2025</p>	<p>Planområdet ligger delvis i rød og gul støysone, og må utredes iht. retningslinje T-1442</p> <p>Planområdet ligger i gul sone for luftforurensning, og må utredes iht. retningslinje T-1520</p> <p>Det anbefales at reguleringsbestemmelser utformes med krav til støygrenser, arbeidstider og kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning i anleggsperiode.</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> I foreliggende støyvurdering fra akustiker redegjøres det for at/hvordan forskriftsmessige støyforhold skal ivaretas. Anbefalinger gitt i støyvurdering er tatt inn som krav i reguleringsbestemmelser. Støysoner vises på plankart.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> Luftkvalitet er utredet. Konklusjon i vurdering er hensyntatt i utforming av reg.plan.</p> <p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> I foreliggende støyvurdering fra akustiker redegjøres det for hvordan forskriftsmessige støyforhold skal ivaretas - også i anleggsperiode. Anbefaling gitt i støyvurdering er tatt inn som krav i reguleringsbestemmelser.</p>
6	<p>Lede AS, 15.09.2025</p>	<p>Nettselskapet informerer om at de har elektriske anlegg i det aktuelle området. Det opplyses om generelle krav som gjelder for å sikre strøm til ny bebyggelse. Det anbefales å ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.</p>	<p><u>Forslagsstillers kommentar:</u> I dialog med Lede er det avklart at planlagte tiltak utløser behov for ny nettstasjon. Det foreslås at ny nettstasjon tillates etablert i område for bebyggelse og anlegg, og at endelig plassering kan avvendes til byggesak, når løsninger er grundigere prosjektert. Utforming og plassering av nettstasjon skal være iht. nettselskapet generelle krav.</p>

8 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Planforslaget

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 06.02.2026, i pdf- og sosiformat
2. Reguleringsbestemmelser, datert 06.02.2026
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 06.02.2026, med vedlegg

8.2 Arealbruk

Planforslaget viser regulering til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:

Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg og andre hovedformål:

Forretning, bolig, tjenesteyting, kontor, bevertning,
renovasjon, energianlegg, parkering KF1

Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg og andre hovedformål:

Kontor, tjenesteyting, bevertning, renovasjon,
energianlegg, parkering KF2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:

- kjøreveg, offentlig o_KV1 - 2
- sykkelanlegg, offentlig o_S1
- fortau, offentlig o_F1 - 2
- annen veggrunn – grøntareal, offentlig o_AVG

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8:

- rød støysone H210
- gul støysone H220
- hensynssone a, ras- og skredfare H310
- hensynssone a, flomfare H320
- hensynssone b, krav vedrørende infrastruktur H410

Bestemmelsesområder – pbl § 12-7:

- Bestemmelsesområde 1, utforming #A - #F

8.3 Omtale, reguleringsformål

8.3.1 Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg, områder KF1 og KF2

Planområdet er delt i to bygge- og anleggsområder, KF1 i nord og KF2 i sør.

I område KF1 åpnes det for følgende arealbruk: Forretning, bolig, tjenesteyting, kontor, bevertning, renovasjon og energianlegg. Forretninger og andre publikumsrettede funksjoner skal ligge i 1. etasje/på gateplan, mens boliger skal anlegges i 2. etg. og oppover.

I område KF2 åpnes det for følgende arealbruk: Tjenesteyting, kontor, bevertning, renovasjon og energianlegg. Bestemmelser åpner for etablering av bilparkering på bakkeplan i byggeområdene og i P-kjeller. Parkering for boliger skal anlegges i kjeller.

8.3.2 Samferdselsanlegg, områder o_KV1-2, o_S1, o_F1-2, o_AVG

Veigeometri i kryss og avkjørsler er utarbeidet/kvalitetssikret av vegplanlegger. Siktlinjer vises på plankart. Spøringskurver følger vedlagt. Samferdselsanlegg skal være offentlige.

Kjøreveier o_KV1 og o_KV2 – Hovenggata og Slottsbrugata

Hovenggata opprettholdes med nåværende kjørebanebredde, og reguleres til offentlig kjøreveg, o_KV1. I Slottsbrugata foreslås en mindre utvidelse av kjørebane – til 5,5m bredde på strekningen forbi planområdet. Slottsbrugata reguleres til offentlig kjøreveg, o_KV2.

Kryssutforming – Hovenggata/Slottsbrugata

Det foreslås utvidelse av kjøreareal i kryssområdet Hovenggata/Slottsbrugata. På denne måten unngås at store kjøretøy må benytte motgående kjørefelt (som kan være blokkert av annen trafikk) og/eller kjøre over fortau når de kommer nordfra i Hovenggata – og skal inn i Slottsbrugata. Den foreslåtte kryssutformingen legger til grunn at vogntog som kommer vestfra i Slottsbrugata må svinge nordover i Hovenggata (som i dag). Foreslåtte kryssløsning gir i tillegg bedre siktforhold for kjørende fra Slottsbrugata til Hovenggata. Planforslaget viser nødvendig tilpasning av fotgjengeroverganger i kryssområdet.

Sykkelanlegg o_S1

Eksisterende sykkelfelt i Hovenggata opprettholdes, med tilpasning til endret kryssutforming – og reguleres til offentlig sykkelanlegg, o_S1.

Fortau o_F1 – o_F2

Fortau inntil Hovenggata er i dag stedvis smalt. Det er ikke opparbeidet fortau langs Slottsbrugatas sydside. Planforslag viser kontinuerlig fortausforbindelse med 3m regulert bredde langs Hovenggatas vestsida og langs Slottsbrugatas sydsida. Fortau reguleres til offentlig formål, o_F1 - o_F2. Det bemerkes at eksisterende tre inntil vestsida av Hovenggata skal bevares, av hensyn til naturverdi (forekomst av buktmessinglav). Dette medfører at fortausbredde på strekning forbi treet må reduseres til ca. 2m.

Annen veggrunn – grøntanlegg, o_AVG

Langs Slottsbrugata er det regulert 2,25m bred rabatt, som skal nyttes til snøopplag, overvannshåndtering, planting av trær og plassering av gatebelysning. Del av rabatt tillates også opparbeidet som kantparkering (korttid), jf. illustrasjonsplan. Rabatten reguleres til offentlig formål.

8.4 Utbyggingskonsept

Det tas sikte på at de sentrumsnære eiendommene gbnr. 200/2266 og 200/4038 skal transformeres fra bensinstasjon og bilverksted - til et nytt, urbant kvartal med boliger, dagligvareforretning med tilhørende småforretninger, kontorvirksomhet, bevertning og tjenesteyting. Planlagt utbygging forutsetter at eksisterende verkstedbebyggelse i området rives. Utbygging i nordre del av planområdet (KF1) vurderes å kunne la seg gjennomføre uten å avvike bensinstasjon sør i planområdet.

Eksisterende verkstedbebyggelse vurderes å ha dårlig teknisk standard, og i tillegg beliggenhet/plassering som blokkerer for ønsket etablering av fortau langs gater. Gjenbruk/ombruk av eksisterende bygningsmasse vurderes ikke å være forenlig med utbyggingen det tas sikte på. Det tas derfor sikte på riving av eksisterende bygningsmasse i planområdet.

8.4.1 Boligbygging

Boligene i området skal kunne organiseres/driftes som omsorgsboliger, med tilhørende felles-/driftsfunksjoner integrert i bygningsmassen. Det er lagt til grunn at prosjektet skal romme ca. 70 omsorgsboliger, som vurderes å være optimalt mht. rasjonell drift og organisering av et slikt anlegg. Det tas sikte på etablering av et «5 minutters tettsted», hvor butikker, kafé og andre tilbud kan nås innenfor 300 meters gangavstand. Dette er definert som et suksesskriterium for at eldre i størst mulig grad skal klare å leve selvstendig / mestre livet i egen bolig, ref. Agenda Kaupang sin rapport av august 2023: «Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040». Planlagte tiltak vurderes også å samsvare med intensjonene i Stortingsmelding 24 «Felleskap og meistring - Bu trygt heime» (2022–2023). Prosjektet/konseptet harmonerer svært godt med vedtatt arealstrategi og fastsatt planprogram for revisjon av Porsgrunn kommunes arealdel 2024-2036, pkt. 4.2:

«Bolityper, samlokalisering og tjenestebehov

Befolknings sammensetning og alder hos dagens befolkning og hva innflyttere foretrekker vil definere boligbehovet framover. Ettersom befolkningen blir eldre, er det behov for å se på plasseringen av viktige funksjoner og tjenestebehov. Det må være fokus på botilbud som gjør at eldre kan bli boende hjemme lengre under trygge forhold og leve gode aktive liv. Fellesskapsløsninger kan motvirke ensomhet. Dette innebærer utbygging av tilpassede boliger for personer med funksjonsnedsettelse og boformer for eldre, med fysisk nærhet til viktige funksjoner og tjenester. Dette kan redusere behovet for kommunale omsorgsboliger og institusjonsplasser, samtidig som eneboliger frigjøres til yngre innbyggere og gir et mer velfungerende boligmarked i kommunen. Det er mye som tyder på at det er et slikt generasjonsskifte innenfor boliger i Porsgrunn i dag. Flest mulig tjenester bør lokaliseres slik at de kan tilbys uten særlig behov for transport. Da kan eldre i større grad selv gå til tjenestene, noe som også vil bidra til at de er fysisk aktive og har sosial omgang der tjenestene tilbys. Nærhet mellom hjemmeboende seniorer og tjenestetilbudet vil forhindre at verdifulle arbeidskraftressurser brukes til transport, noe som reduserer kostnader og gir miljøgevinster. Kommunen vil se på virkemidler som kan stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til gode, trygge bomiljøer og nærhet til tjenester og servicetilbud.»

Børve Borchsenius Arkitekter AS har utarbeidet en mulighetsstudie for et prosjekt som legger til rette for en slik utbygging. Mulighetsstudien er lagt til grunn for utforming av det foreliggende planforslaget. Samlet utbyggingsvolum i mulighetsstudie/planforslag er:

- ca. 2.700 m² BRA forretning, hvorav ca. 1.500m² BRA dagligvare.
- ca. 4.000 m² BRA bolig
- ca. 2.000m² BRA tjenesteyting, kontor, bevertning

Kjellerareal kommer i tillegg til dette.

8.4.2 Forretningsetablering, handelsanalyse

I samsvar med anmodning fra Porsgrunn kommune (jf. ref. etter oppstartmøte) er det utarbeidet en redegjørelse for handelsgrunnlaget for planforslaget (foreslått etablering av dagligvareforretning), da det er flere dagligvareforretninger innen relativt kort avstand fra planområdet. I handelsanalysen (vedlagt), konkluderes det med følgende:

«Basert på lokalt kundegrunnlag kan det forventes en omsetning på drøyt 80 mill. kr. for en eventuell ny dagligvarebutikk i Slottsbrugata. Basert på en forventet omsetning på 50 000 kr/m² salgsareal gir dette grunnlag for å etablere en butikk i størrelsesorden 1 600 m², som er 11 % mer enn planlagt utbygging på 1 500 m². En ny dagligvarebutikk i Slottsbrugata vil redusere den gjennomsnittlige gangavstanden til nærmeste butikk for bosatte i området, og over 1 200 personer vil få kortere gangavstand. Etableringen vil kunne bidra til å øke andelen som velger å gå eller sykle i forbindelse med innkjøp av dagligvarer, samt redusere trafikkarbeidet for de som velger å benytte bil.»

8.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Følgende hensyn er sentrale i utbyggingskonseptet for planområdet:

- Nybygg organiseres langs Hovenggata og Slottsbrugata, og bidrar til å styrke/definere gaterom.
- Nybygg omslutter uterom med kundeparkering, grønnstruktur og uteoppholdsareal.
- Forretninger og publikumsfunksjoner legges til gateplan, og orienteres mot gater – vitalisering av bybilde.
- Effektiv arealutnyttelse i dette sentrumsnære og allerede utbygde området, med varierte og økte byggehøyder.
- Bebyggelsen trappes ned -og åpnes - i overgang mot det bevaringsverdige kulturmiljøet i Osebakkgata.
- Uteoppholdsareal for boliger gis gode solforhold, og orientering vekk fra gater/støy
- Fortausforbindelser langs Hovenggata og Slottsbrugata styrkes
- Styrking av grønnstruktur - langs gater og i området ellers
- Utbedring av veigeometri i krysset Hovenggata/Slottsbrugata.

Vedlagt planbeskrivelsen følger oppriss/snitt, fotomontasjer og sol/skyggestudie som dokumenterer hvordan planlagt utbygging vil fremstå i omgivelsene.

Reguleringsplan er utformet med bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser som sikrer utforming/byggehøyder i samsvar med illustrert utbyggingskonsept. For å ivareta nødvendig handlingsrom for videre prosjektering (bl.a. mht. høyde på forretningsetasje og høyde for jordsmonn/oppbygging av takhage) er tillatte byggehøyder konsekvent satt 1.0 m høyere enn illustrerte løsninger, jf. reguleringsbestemmelser / vedlagte kotesatte fasader.



Figur 24: Illustrasjonsplan



Slottsbrugate

Solforhold ved vårjevndøgn (standardtid)

21. mars kl 15

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart, med forbehold om feil i kartet. Det vises ikke skygge fra omkringliggende terreng og vegetasjon.

Data 20.11.2025 © Barne Borchaenius arkitekter as

Figur 25: Sol/skygge-studie.

8.6 Boligmiljø og bokvalitet

Planlagte boliger er organisert i en «hestesko-form», som vender ryggen til trafikkerte, støyende gater – og åpner seg mot utsikt og sol på stille side i vest. Boligene omkranser et felles uterom, som ligger på tak over 1.etg. (forretninger). Uterommet skal beplantes og tilrettelegges for uteopphold og lek – i samsvar med kommuneplanens gjeldende krav. Det skal i tillegg beplantes og tilrettelegges for lek og opphold i uteområde på bakkeplan, sørvest for boligkomplekset.

Boliger er gjennomlyste, og har alle privat balkong.

I 1. etg. planlegges etablering av et «omsorgssenter», som vil være et aktivitetslokale og en sosial arena – både for beboere og for besøkende.

Nærheten til forretninger, bysenter og kollektivknutepunkt vil være en svært positiv kvalitet for beboergruppen det tas sikte på, jf. pkt. 8.3.

Sol/skygge-diagram som dokumenterer solforhold for planlagt situasjon (planområdet og tilstøtende omgivelser) følger vedlagt.



Figur 26: Fotomontasje/utkast, planlagt takhage for boliger

8.7 Trafikkløsning, adkomst og parkering

8.7.1 Trafikkløsning

Det planlegges utbedring av kryssområdet Hovenggata/Slottsbrugata, jf. plankart og omtale i pkt. 8.3.2. Planforslaget opprettholder ellers den nåværende prinsipløsningen for trafikkavvikling i området, med én avkjørsel fra hhv. Hovenggata og Slottsbrugata. De to avkjørslene skal forbindes med privat internvei, slik at større kjøretøy (varelevering og renovasjon) kan passere gjennom området uten å snu.

Veiplanlegger har sikret forskriftsmessig veigeometri og siktforhold i avkjørsler, jf. plankart og vedlagte sporingskurver.

8.7.2 Parkering

- Boligparkering, KF1

Dersom det blir realisert et «omsorgsbolig-kompleks» i Slottsbrugata vil behov for parkeringsplasser være lavere enn i et ordinært boligkompleks. Det foreslås derfor (etter drøfting med kommunens planavdeling) å regulere p-plasser for boliger i KF1 tilsvarende bysenteret, med maksimumskrav (1.2 bilplass/boenhet, inklusive gjesteparkering) - heller enn fast krav 1.2.

P-plasser for beboere kreves anlagt i P-kjeller, slik at utendørs bakkeparkering kan forbeholdes kunder og besøkende. Krav til sykkelparkering for boliger er satt i samsvar med kommuneplanen. – 2 plasser/boenhet.

- Parkering for dagligvare og annen virksomhet, KF1

Planforslaget legger til rette for ca. 1.500m² BRA dagligvareforretning + ca. 1.200 m² BRA småforretning og annen virksomhet i område KF1. Forslagsstiller erfarer at drivere av dagligvareforretning forventer/krever kundeparkering med minimum 40 plasser for forretning av den størrelsen det her er snakk om. Parkeringsplass i KF1 skal også betjene virksomhet i tillegg til dagligvare. Den foreslått parkeringen – plass til inntil 42 biler - vurderes å være påkrevet. Foreslått p-dekning for sykler (20 plasser, med låsmulighet) vurderes å være høyere enn det man normalt finner i tilknytning til dagligvareforretninger. Dersom det senere skulle vise seg å bli behov for å utvide sykkelparkeringen ligger det godt til rette for dette i «torgareal» nær hovedinngang.

- Parkering, KF2

Det er pr. nå ikke klart hva slags virksomhet(er) som vil bli etablert i område KF2, og dermed heller ikke mulig å vurdere P-behov på en presis måte. Planlagt nybygg har grunnflate ca. 2.000m² BRA (ekskl. kjeller), og anslås å kunne romme minst 80 arbeidsplasser, dersom bygget i sin helhet tilrettelegges for kontordrift. Det vurderes pr. nå at parkeringsplasser på bakkeplan (inntil 15 plasser) i hovedsak må reserveres for kunder/besøkende. Planforslaget åpner for etablering av P-kjeller – uten at dette er formulert som et krav. Planforslag åpner i tillegg for at P-kjeller i KF1 kan utformes med plasser også for virksomhet i KF2. Behov for sykkelparkering (krav 20 plasser, som illustrert) er skjønnsmessig vurdert. Ev. ytterligere sykkelparkering for ansatte kan løses/suppleres i kjeller.

8.8 Tekniske anlegg, tilknytning til infrastruktur

8.8.1 VA-rammeplan

Alder på eksisterende ledningsnett og utforming av planlagt utbyggingskonsept tilsier at det må tas sikte på omlegging av deler av kommunalt VA-nett. Vedlagt VAO-rammeplan beskriver mulige løsninger for:

- hvordan planområdet kan/skal forsynes med infrastruktur for vannforsyning og avløp
- hvordan overvann og flomvann kan/skal håndteres
- hvordan nytt ledningsnett kan etableres, - og del av eksisterende ledningsnett bevares

Plankart viser hensynssone over eksisterende ledningstrasè (avløp) som skal opprettholdes, og hensynssone for flomvei som passerer øst-vest gjennom planområdet.

8.8.2 EL-forsyning / Energiforsyning

Det antas at planlagt utbygging utløser behov for etablering av ny nettstasjon for kraftforsyning. Planforslag åpner for etablering av nettstasjon innenfor områder KF1 og KF2, og krever at nettstasjon gis kjøreadkomst og dimensjonering i samsvar med nettselskapets føringer. I foreliggende mulighetsstudie er nettstasjon foreslått integrert nordvest i planområdet – ved varemottak og nedkjøring til P-kjeller.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (Skagerak Varme). Reguleringsbestemmelser krever at det ifm. søknad om tiltak skal redegjøres for miljøvennlige alternative energikilder/løsninger - for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Mulighetsstudie viser etablering av solcelle-anlegg på tak, uten at dette tiltaket er forankret som et krav i reguleringsplanen.

8.8.3 Gatelys

Som vedlegg til planforslaget følger notat som viser mulighet for etablering av tosidig gatebelysning for Hovenggatas nordvestre side og Slottsbrugatas sørside, som i dag ikke har gatebelysning.

8.9 Miljøoppfølging

8.9.1 Naturverdier

Se omtale i beskrivelsens pkt. 5.7, samt vedlagt rapport «Naturvurdering Slottsbrugate».

Reguleringsbestemmelser krever - i samsvar anbefaling med foreliggende rapport - bevaring av eksisterende tre med forekomst av buktmessinglav, som er en sterkt truet art (EN), med svært stor verdi. Det kreves også skjerming av treet, slik at det ikke skades i anleggsfase. Det aktuelle treet vises med bevaringssymbol på plankart.

Mulighet for å flytte treet har tidligere blitt vurdert – bl.a. for å sikre fullverdig bredde på fortau. På bakgrunn av tilbakemelding fra kommunen er det besluttet at flytting ikke er aktuelt.

I vedlagt rapport fra biolog vurderes forholdet til naturmangfoldlovens §§8-12 med følgende:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Det er også kartlagt rødlistede arter i planområdet i tiden avsatt til kartleggingen. Det foreligger et godt nok grunnlag for videre planlegging og beslutningstaking, og kravet i § 8 anses oppfylt.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfold godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Buktmessinglav har kjerneutbredelsen i Norden i Grenland (Reiso & Nilsson 2022) og antall trær med forekomst av arten er begrenset. Siden Skien og Porsgrunn har de største populasjonene i Norden har kommunene dermed et internasjonalt ansvar for å bevare den sterkt truede arten (Reiso & Nilsson, 2022). Biofokus har i kartleggingen i 2022 registrert 163 trær i Skien og Porsgrunn med forekomst av arten, derav 36 trær med rike forekomster (middels til svært stor forekomst). Derfor har hvert eneste tre med forekomst av arten en forholdsvis stor betydning for overlevelsen av arten lokalt, regionalt og nasjonalt og da spesielt trærne med rike forekomster. Klarer man å bevare treet med buktmessinglav uten flytting så er den samlede konsekvensgraden «ubetydelig konsekvens». Samme konsekvensgrad gjelder om man kan garantere en vellykket flytting av treet lokalt. Mislykkes flyttingen så har tiltaket en samlet konsekvensgrad «stor negativ konsekvens».

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: At kostnadene skal bæres av tiltakshaver vil blant annet si at tiltakshaver skal dekke tiltak for å forebygge eller redusere skadevirkninger. Tiltakshaver skal etter § 11 begrense skader på naturmangfoldet. I den videre planprosessen står tiltakshaver ansvarlig for miljøoppfølging blant annet ved å implementere og følge foreslåtte skadereduserende tiltak. Det foreligger ikke grunnlag på nåværende tidspunkt for å vurdere hvorvidt kravene i nml. § 11 er oppfylt, men dette vurderes av kommunen senere i planprosessen.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Oppfyllelse av krav i nml. § 12 forutsetter at de mest miljøforsvarlige teknikker benyttes, noe som i særlig grad innebærer å unngå, eller om dette ikke er mulig, redusere skade på naturmangfoldet. Anbefalinger i denne rapporten bør hensyntas i det videre planarbeidet, og legges til grunn når kommunen skal vurdere hvorvidt kravene i nml. § 12 er oppfylt.

8.9.2 Støy

I vedlagt rapport fra akustiker konkluderes det med følgende for det planlagte utbyggingskonseptet:

Støyklar Akustikk AS har foretatt vurderinger av trafikkstøy i forbindelse med regulering av Slottsbrugata 5, Hovenggata 6 og Hovenggata 2 (Gbnr. 200/2266 og 200/4038) i Porsgrunn kommune. Det planlegges for et større leilighetskompleks med uteoppholdsarealer på et samlet lokk over næring, i tillegg til et separat nærings-/kontorbygg sør på planområdet (ikke vist på forsidefiguren). Resultatene er vurdert opp mot kommunens planbestemmelser, krav i T-1442 og NS-8175. Det er

foreslått reguleringsbestemmelser for støy som er i tråd med ovennevnte bestemmelser. Følgende vurderinger er gjort for boligene og næringslokalene:

- Alle boenheter plasseres utenfor rød støysone.
- Det er planlagt for gjennomgående boenheter. Med dette vil alle boenheter få tilgang til stille side mot bakgård, og vil ha mulighet til minst ett soverom med luftevindu mot stille side. Dette forutsetter svalganger med tett vegg mellom bygg C og D (se Figur 6). Vurdering av stille side og rom mot stille side vurderes før rammesøknad.
- Alle boenheter får tilgang til private uteplasser mot bakgård med støynivå under anbefalt grenseverdi. Dersom alle boliger får tilstrekkelig uteoppholdsareal på uteplasser inn mot bakgård, er det ikke krav til å skjerme balkonger/uteplasser ut mot vei. Evt. skjerming av balkonger ut mot vei (om ønskelig) detaljeres før rammesøknad.
- Tilnærmet alt uteoppholdsareal på lokket / i bakgård får støy under anbefalt grenseverdi.
- Alle boliger oppfyller kravet om stille side.
- Innendørs støynivå i alle sove- og oppholdsrom, kontorer og møterom, vil overholde gjeldende krav med enkle fasadetiltak. Detaljering av fasadetiltak utføres når plantegninger er låst, før IG.

Støysoner vises på plankartet. Reguleringsbestemmelser er utformet i samsvar med anbefaling i rapport fra akustiker:

Trafikkstøy:

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
- I gul støysone skal boenheten ha minst ett soverom med luftevindu mot stille side
- Det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot 10% av boenhetene på planområdet.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha tilfredsstillende støynivå, $L_{den} \leq 55$ dB.

Bygg- og anleggsstøy:

- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrenser som er gitt i T1442/2021, kapittel 6.
- Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht. støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

8.9.3 Luftforurensing

Rapport med vurdering av luftkvalitet følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Rapporten konkluderer med følgende anbefalinger/avbøtende tiltak for å ivareta best mulig luftkvalitet for planlagte boliger:

1. Vegetasjonsskjerm på området
Det er dokumentert at vegetasjon til en viss grad kan rense og filtrere forurenset luft for partikler og sot/støv og i mindre grad NO₂. Helårsgrønne planter bør inkluderes i vegetasjonsskjerm på grunn av at de beholder blader om vinteren når konsentrasjoner av luftforurensning er på sitt høyeste. Artsvalget er av betydning for renseeffekten, og bladflateareal og tetthet til vegetasjonen er de mest gunstige egenskapene.
2. Plassering av inntak for frisk luft til bygg
Plassering av friskluftinntaket kan spille en rolle for inntak av svevestøv og NO₂ fra utelufta. Der utelufta er mye forurenset bør det benyttes filtre i luftinntaket, men det bemerkes at vanlige filtre er mer effektive mot støv enn de finere partikler som utgjør svevestøv, og de krever vedlikehold. Luftinntaket anbefales plassert så høyt oppe som mulig i laminære luftsoner og lengst mulig unna kildene.
3. Sikre godt inneklime
Det må legges vekt på et godt inneklime for å redusere den totale belastningen for beboerne. Utforming av ventilasjon, plassering av luftinntak og materialvalg er av stor betydning for inneklimate. Det bør søkes bruk av materialer som ikke avgir gasser. Byggteknisk forskrift § 13-1 stiller generelle krav

til ventilasjon i bygninger. Bygninger skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres. Luftkvalitet i bygning skal være tilfredsstillende med hensyn på lukt og forurensning. Inneluft skal ikke inneholde forurensning i skadelige konsentrasjoner med hensyn til helsefare og irritasjon

Anbefalinger i pkt. 1 og 2 er videreført som krav i reguleringsbestemmelser. Anbefaling i pkt. 3 vurderes allerede å være ivaretatt gjennom gjeldende krav i Teknisk forskrift.

8.9.4 Forurenset grunn

Basert på foretatt miljøteknisk undersøkelse er det utarbeidet foreløpig tiltaksplan (vedlagt) som sammenfatter forurensningssituasjonen i planområdet, og på et overordnet nivå beskriver hvordan forurenset masse skal håndteres og disponeres for å unngå spredning og skadelig eksponering - i både anleggs- og driftsfase. Føringerne i tiltaksplanen er tatt videre som krav i reguleringsbestemmelser.

8.9.5 Vannmiljø

Planforslaget vurderes å ha en positiv innvirkning på økologisk og kjemisk tilstand i Lilleelva og Porsgrunnselva, ved at nåværende virksomhet (bensinstasjon og bilskadeverksted) avvikles, og ved at grunnen i området saneres på forskriftsmessig måte, jf. pkt. ovenfor.

8.10 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, og det ligger dermed godt til rette for universelt utformede løsninger. Krav til denne type løsninger vurderes å være ivaretatt i gjeldende Teknisk forskrift, og er ikke foreslått som del av reguleringsbestemmelser.

8.11 Uteoppholdsareal

Reguleringsbestemmelser opprettholder kommuneplanens gjeldende krav til opparbeiding av areal for uteoppholdsareal og lekeplasser.

8.12 Kollektivtilbud

Planområdet har en gunstig beliggenhet, nærme kollektivknutepunkt på Kammerherreløkka, og nye boliger vil bli liggende med umiddelbar nærhet til eksisterende bussholdeplasser i Hovengata. Planforslaget innvirker ellers ikke på etablerte løsninger for kollektivtrafikk.

8.13 Kulturminner og kulturmiljø

8.13.1 Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjente registreringer av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Generell bestemmelse om meldeplikt ved ev. funn av slike er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

8.13.2 Kulturmiljø Osebakken

Utbyggingskonseptet er utformet med sikte på effektiv arealutnyttelse i det sentrumsnære planområdet - med bebyggelse som reiser seg i inntil 7 etg. høyde. Ved at nybygg trappes ned og åpnes vestover- i overgangen mot bygningsmiljøet i Osebakkgata – vurderes hensynet til det verneverdige bygningsmiljøet vest for planområdet å være ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Som vedlegg til planforslaget følger fotomontasjer, sol/skygge-diagram, snitt og fasadeoppriss som dokumenterer forholdet mellom eksisterende kulturmiljø og planlagte nybygg.



Figur 27: Fotomontasje - gateperspektiv Hovengata/Osebrogata



Figur 28: Fotomontasje – gateperspektiv Storgata 171



Figur 29: Fotomontasje – Gateperspektiv Osebro

8.14 Sosial infrastruktur

Evt. etablering av sentrumsnære omsorgsboliger, med tilhørende fellesfunksjoner/møteplasser vurderes å representere en betydelig styrking av den sosiale infrastrukturen i Hovenga-/Osebakken-området.

8.15 Kriminallitetsforebygging

Planforslaget legger til rette for ny gatebelysning langs gater og fortau, noe som gir bedre siktforhold/oversikt, og dermed økt trygghet for de som ferdes i området. At planområdet rustes opp med nybygg og forskjønnelse av utomhusarealer kan også hevdes å være kriminalitetsforebyggende.

8.16 Renovasjon

I reguleringsbestemmelser kreves det at boliger skal ha felles renovasjonsanlegg i form av dypoppsamling, og at anlegget skal plasseres i vestre del av område KF1. Løsning på illustrasjonsplan viser 8 stk. 5m³ containere, som kan betjenes uten at tømmebil må snu. RiG (renovasjonsselskapet) har bekreftet at de bifaller løsningen. Av hensyn til mulighet for å kunne tilpasse/optimalisere ifm. videre prosjektering er ikke renovasjonsanlegg avgrenset på plankart.

For annen virksomhet enn bolig forutsettes det etablering av private renovasjonsløsninger. Reguleringsbestemmelser krever at virksomhet i området skal ha avfallsrom, avfallscontainere, kompressorer etc. anlagt innendørs, integrert i bygning.

8.17 Grunnforhold, terrengstabilitet

8.17.1 Områdestabilitet

Geotekniker er engasjert til å foreta vurdering av områdestabilitet for planlagte tiltak, jf. vedlagt rapport med tilhørende «3.-parts-kontroll».

Konklusjonen fra geoteknisk fagkyndig er at områdestabiliteten for planområdet og planlagte tiltak er tilfredsstillende. Nordvestre del av planområdet ligger innenfor skredutsatt faresone «1070 – Osebakken sør». Geotekniker forutsetter at tiltak innenfor denne faresonen må utføres slik at stabiliteten i dagens situasjon ikke forverres under noen faser av arbeidene. Reguleringsbestemmelser krever at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge geoteknisk vurdering utarbeidet av fagkyndig. Vurderingen skal dokumentere tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, og avklare behov for sikringstiltak.

Skredutsatt faresone er vist som faresone (H310) på plankartet. Krav til stabilitetsberegninger for tiltak i faresonen er nedfelt som krav i reguleringsbestemmelser.

8.17.2 Hensyn til jernbane

I vedlagt notat fra geotekniker er det redegjort for hvordan nødvendige hensyn til jernbane linje skal ivaretas. Reguleringsbestemmelser er utformet i samsvar med notatet, med krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal følge med dokumentasjon for at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt, og at behov for eventuelle sikringstiltak dokumenteres.

8.18 Risiko og sårbarhet - ROS

Som ledd i planarbeidet er det utarbeidet Risiko- og sårbarhetsutredning, i samsvar med DSB gjeldende veileder for temaet. I ROS-analysen, som følger vedlagt, vurderes følgende hendelser/tema å være relevante:

1. Store nedbørsmengder
2. Flom i sjø og vassdrag
3. Skred
4. Samferdselsårer - jernbane
5. Forhold ved utbyggingsformålet – trafikk
6. Forhold ved utbyggingsformålet – forurenset grunn
7. Forhold til omkringliggende område - støy

Avbøtende tiltak som er foreslått i ROS-analysen er tatt inn som krav i reguleringsplanen.

8.19 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

8.19.1 Rekkefølgekrav

Reguleringsbestemmelser er utformet med følgende rekkefølgekrav:

1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal eventuelle nødvendige sikringstiltak som følger av geoteknisk vurdering være utført.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse i planområdet skal utomhusareal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for tiltaket.
3. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse i planområdet skal samferdselsanlegg, tekniske anlegg, renovasjonsløsning og løsninger for overvann og flomveier være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan for tiltaket.

8.19.2 Dokumentasjonskrav

Reguleringsbestemmelser er utformet med følgende dokumentasjonskrav:

1. Overordnet utomhusplan – til rammesøknad
2. Detaljert utomhusplan – til søknad om igangsetting
3. Teknisk plan – til søknad om igangsetting av tiltak som omfatter veg/teknisk infrastruktur
4. Geoteknisk vurdering, terrengstabilitet – til søknad om tiltak
5. Geoteknisk vurdering – forhold til jernbanen – til søknad om tiltak
6. Redegjørelse for støyhåndtering – til søknad om tiltak som omfatter støysensitiv arealbruk
7. Tiltaksplan for sanering av forurenset grunn – til søknad om igangsetting av tiltak
8. Dokumentasjon for ivaretagelse av luftkvalitet – til søknad om tiltak
9. Plan for etablering av trekker langs gater, og løsning for skjerming av tre som skal bevares – til søknad om igangsetting
10. Redegjørelse for energibruk og energiforsyning – til søknad om tiltak
11. Anleggsplan, tiltak for trafikkavvikling og trafiksikkerhet, samt tiltak for å unngå støy og støv i anleggsperiode – ifm. søknad om igangsetting
12. Ev. nødvendige tiltak som forebygger mot flom – til søknad om igangsetting
13. Dokumentasjon av renovasjonsløsning – til søknad om tiltak

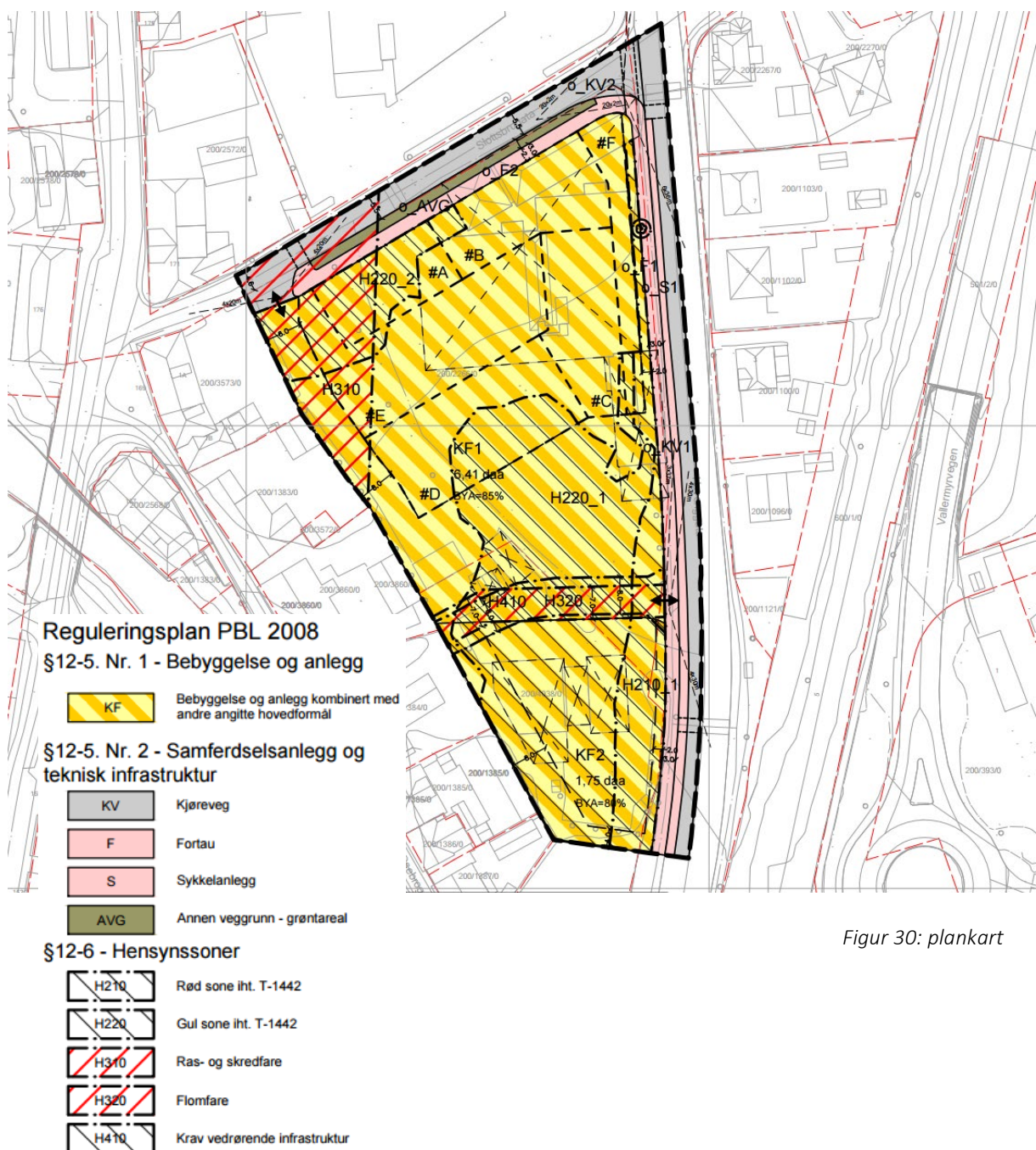
8.20 Eiendomsforhold / Grensejusteringer

Planlagt utvidelse av samferdselsanlegg gjøres på privateid grunn (Funnemark Eiendom AS).

En mindre del av offentlig grunn – sørøst i planområdet – foreslås regulert til utbyggingsformål. Det legges til grunn at nødvendige eiendomsoverdragelser/grensejusteringer vil bli håndtert ifm. utbyggingsavtale.

8.21 Arealregnskap

Område for bebyggelse og anlegg - KF1 og KF2	8.17 daa
Off. samferdselsanlegg – o_KV1-o_KV2, o_S1, o_F1-o_F2, o_AVG	2.44 daa
Sum	10.61 daa
Rød støysone, H210	0.81 daa
Gul støysone, H220	3.59 daa
Faresone, ras og skred, H310	1.10 daa
Faresone flom, H320	0.35 daa
Hensynssone infrastruktur, H410	0.41 daa
Sum	6.26 daa



Figur 30: plankart

9 KONSEKVENsutREDNING

Forslagsstiller har i eget notat (vedlagt) vurdert planlagte tiltak opp mot krav i gjeldende KU-forskrift, og konkludert med at det ikke kreves KU ifm. reguleringsarbeidet. I referat etter oppstartmøtet uttrykker Porsgrunn kommune støtte til denne vurderingen.

10 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Det vises til Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging, som er fylt ut og følger vedlagt.

10.1 Planfaglige vurderinger

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med konsept skissert i planinitiativ, og utredet i samsvar med råd og anmodninger/dokumentasjonskrav fra Porsgrunn kommune, jf. referat etter oppstartmøte.

Området er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, § 8 og § 10, jf. beskrivelsens pkt. 9.

Planområdet har beliggenhet nærme bysenter og kollektivknutepunkt. Sykkelfelt i Hovenggata opprettholdes, og planforslaget sikrer etablering av nye fortau, som bidrar til kontinuitet i gangforbindelser (skolevei). Utbedring av krysset Hovenggata/Slottsbrugata gir bedret fremkommelighet og sikt for kjørende, og bedret sikkerhet for myke trafikanter.

Det tas sikte på en effektiv arealutnyttelse/transformasjon i planområdet, med bygging av ca. 70 nye boliger, forretninger, tjenesteyting og kontorvirksomhet i et allerede utbygd område. Planforslaget vurderes med dette å bidra til å redusere areal- og transportbehov, og å bidra til økt bruk av transport med sykkel, gange og kollektiv – uten nedbygging av naturområder.

Planforslaget sikrer opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal iht. gjeldende, kommunale krav. Sol/skygge-diagram dokumenterer tilfredsstillende solforhold i leke- og uteoppholdsareal, og dokumenterer hvordan planlagt utbygging innvirker mot omgivelser.

Planforslaget vurderes med dette å være utformet i samsvar med.

- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinje for klima og energi
- Bypakke Grenland
- Kommuneplanens arealdel

10.2 Miljøfaglige vurderinger

Miljøfaglige hensyn vurderes å være hensyntatt og ivaretatt gjennom følgende:

10.2.1 Forurensing i grunnen

Det er foretatt undersøkelser og vurdering av grunnforhold. Reguleringsbestemmelser krever – i samsvar med foreliggende rapport - utarbeidelse av detaljert tiltaksplan for å sikre forskriftsmessig håndtering av forurensete masser. Temaet vurderes å være ivaretatt.

10.2.2 Støy

Akustiker har utarbeidet vurdering av støyforhold i planområdet. Rapport (vedlagt) konkluderer med tiltak for å ivareta håndtering i samsvar med gjeldende retningslinje. Konklusjoner i støyrapport er videreført som krav i reguleringsbestemmelser.

10.2.3 Luftforurensing

Det er utarbeidet fagrapport med vurdering av temaet. Rapporten (vedlagt) konkluderer med tiltak for å ivareta håndtering i samsvar med gjeldende retningslinje. Konklusjoner i rapport for ivaretagelse av luftkvalitet er videreført som krav i reguleringsbestemmelser.

10.2.4 Naturverdier

Biolog har foretatt kartlegging i planområdet. Konklusjoner i rapport er videreført som krav i reguleringsbestemmelser. Rapport fra biolog redegjør også for forhold til naturmangfoldloven §§8-12.

10.2.5 Energibruk og klimagassutslipp

Reguleringsbestemmelser krever at miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal være utredet ifm. søknad om tiltak. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

10.3 Kulturlandskap og kulturminner

Det er verneinteresser knyttet til småskalabebyggelse langs Osebrogate og Storgata, vest for planområdet. Nybygg planlegges reist med betydelig større byggehøyder enn den eldre trehusbebyggelsen i vest. Samtidig er nybygg planlagt med avstand, nedtrapping og stor grad av åpenhet i bebyggelsesstruktur – noe som bidrar til å dempe overgang/kontrast mot det verneverdige bygningsmiljøet. Det er lagt spesiell vekt på utarbeidelse av illustrasjoner (fotomontasjer) som dokumenterer forholdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Hensyn til kulturinteresser og hensyn til effektiv arealbruk i et sentrumsnært område (som er et annet miljøhensyn, jf. Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet) vurderes med dette å være balansert og dokumentert på en god måte.

Hensyn til ev. forekomst av automatisk fredete kulturminner er ivaretatt med krav om meldeplikt i reguleringsbestemmelser.

10.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhet og beredskap vurderes med det følgende å være ivaretatt:

Det vises til vedlagt ROS-analyse. Avbøtende tiltak foreslått i ROS analyse er videreført som krav i reguleringsbestemmelser.

Det er utarbeidet VA-rammeplan (Vann, avløp, overvannshåndtering) som ledd i planarbeidet. Hensyn til ekstremnedbør ved klimaendringer, flom og overvann er vurdert i VA-rammeplanen. Konklusjon/anbefaling er videreført i reguleringsbestemmelser.

Som ledd i planarbeidet er det utført prøveboringer og utarbeidet geoteknisk vurdering for området. Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabilitet i fareområde H310, nordvest i planområdet, ikke forverres under noen faser av tiltaket. Forhold til jernbanen er vurdert særskilt, jf. vedlagt notat fra geotekniker, samt dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelser.

Paya Solutions AS har utført kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen – og tilråd områdestabilitetsvurderingen utført av Grunnteknikk AS som godkjent.

Plankart viser hensynssone H320 for flomvei og hensynssone H410 for viktige ledningstrasè som passerer gjennom planområdet. Reguleringsbestemmelser krever at nødvendige hensyn blir tatt til flomvei og teknisk infrastruktur.

10.5 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser

Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget:

- Etablering av sammenhengende fortausforbindelser langs gater
- Kryssutbedring (fare for kjøring over fortau unngås) og tilpasning av fotgjengeroverganger
- Opprettholdelse av sykkeltrasè i Hovenggata
- Opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal iht. gjeldende krav

Planforslaget gir mulighet for bygging av et boligkompleks som er spesielt tilrettelagt for eldre beboere, med kommunikasjonstilbud, tjeneste-, service- og fellesfunksjoner i umiddelbar nærhet.

10.6 Veg og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet

Veg og vegtekniske forhold vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget:

- Offentlige samferdselsanlegg er gitt forskriftsmessig utforming av vegplanlegger.
- Illustrasjoner som viser sporingskurver følger vedlagt.
- Siktlinjer i kryss og avkjørslers vises på plankart.

11 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

- Planforslaget legger til rette for effektiv arealutnyttelse og transformasjon i et allerede utbygget areal som ligger nærme bysenter og kollektivknutepunkt.
- Merknader til planvarsel er omtalt og hensyntatt.
- Nødvendige fagrapporter er utarbeidet og hensyntatt.
- Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med gjeldende statlige, regionale og kommunale føringer.
- Planforslaget muliggjør bygging av et tilpasset botilbud – i samsvar med kommunens vedtatte arealstrategi og fastsatt planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Planforslaget vurderes å bidra positivt til en vitalisering av bysenteret og en styrking av Porsgrunn som en attraktiv bokommune.

8 VEDLEGG

1. Plankart, Børve Borchsenius arkitekter AS, 06.02.2026 (pdf og sosi)
2. Reguleringsbestemmelser, Børve Borchsenius arkitekter AS, 06.02.2026
3. Illustrasjonsplan, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 06.02.2026
4. Fotomontasjer, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 06.02.2026
5. Sol-/skygge-diagram, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.11.2025
6. Snitt og oppriss, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.11.2025
7. Vurdering av naturverdier, Asplan Viak AS, 24.10.2025
8. Geoteknisk datarapport, Grunnteknikk AS, 30.10.2025
9. Vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk AS, 10.11.2025
10. Uavhengig kontroll av stabilitetsvurdering, Paya Solutions AS, 13.11.2025
11. Notat, Hensyn til jernbane, Grunnteknikk AS, 22.10.2025
12. Miljøteknisk vurdering og overordnet tiltaksplan, Grunnteknikk AS, 04.11.2025
13. Støyvurdering, Støyklar Akustikk AS, 14.10.2025
14. Vurdering av luftkvalitet, Sweco AS, 21.10.2025
15. Kryssutforming, veigeometri, gatelys, Asplan Viak AS, 22.01.2026
16. VA-rammeplan, Sweco AS, 25.11.2025, rev. 06.02.2026
17. Vurdering av flomfare, Sweco AS, 05.01.2026
18. Handelsanalyse, Asplan Viak AS, 13.10.2025
19. ROS-analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 16.01.2025
20. Referat fra oppstartsmøte 25.06.2025
21. Kopi av varsling og annonse, oppstart av planarbeid
22. Adresseliste, utført varsling
23. Kopi av mottatte merknader til planvarsel
24. Notat, vurdering av behov for KU, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 10.06.2025
25. Sjekkliste for planlegging, Grenlandsstandard, 20.11.2025