



Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/6095 - 14
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi
Kristensen
Dato 24.02.2026

Saksframlegg

Forslag til reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 - 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
13/26	Utvalg for miljø og byutvikling	17.03.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 med plankart og planbestemmelser datert 6.2.2026, ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Det ønskes innspill på fargebruk på fasader, jf. eget avsnitt i saksfremstillingen.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Utvalg for miljø og byutvikling 17.03.2026

Endringsforslag fra F. B. Nordahl (R):

Det endres til at det ønskes innspill på høyder.

Votering

Endringsforslag fra F. B. Nordahl (R) vedtatt mot 3 stemmer fra FrP og INP.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra Rødt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 13/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 med plankart og planbestemmelser datert 6.2.2026, ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Det ønskes innspill på fargebruk på fasader, jf. eget avsnitt i saksfremstillingen.
Det ønskes innspill på høyder.

SAKSUTREDNING

Forslagsstiller: Funnemark Eiendom AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting.
- En del av konseptet er etablering av et «5-minutters tettsted» hvor de viktigste funksjonene i det daglige kan nås innenfor 300 meters gangavstand.
- Eksisterende bilskadeverksted og bensinstasjon i området forutsettes fjernet.
- Varsel om planoppstart ble sendt ut 4.9.2025, med frist 1.10.2025. Det er mottatt 6 innspill til planarbeidet. Tema for innspill inkluderer blant annet grunnforhold, flom, støy og luftkvalitet, naturmangfold, barn og unge, trafikkikkerhet og tilpasning til omkringliggende trehusbebyggelse.

Bakgrunn

Børve Borchsenius AS har på vegne av forslagsstiller Funnemark Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting.

Beskrivelse av planforslaget

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.

Hovedgrep

Eksisterende bebyggelse rives, og det planlegges to nye bygninger innenfor planområdet. Ny bygning mot nord har forretning/tjenesteyting/fellesarealer i 1. etasje og boliger/omsorgsboliger i etasjene over. Byggehøyden er fra 4 til 7 etasjer, med nedtrapping

mot trehusbebyggelsen på Osebakken. Boligdelen organiseres i en hestekoform rundt et vestvendt uteoppholdsareal på lokket over 1. etasje. Ny bygning mot sør er tenkt som et kontorbygg i 3 etasjer.

Arealet mellom bygningene er i hovedsak tenkt som trafikkareal og parkeringsanlegg. Det er også planlagt parkeringsanlegg under bakken.

Sentralt i planen er at veggeometrien i krysset Hovenggata/Slottsbrugata utbedres og at fortausforbindelser langs Hovenggata og Slottsbrugata styrkes. Det legges også opp til en styrking av grønnstruktur med trekker langs gateløpene.

Planstatus

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål med boligbebyggelse, næringsbebyggelse og forretninger. Forretninger er begrenset til plasskrevende varer på gbnr. 200/2266. Området omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø og støy.

Følgende reguleringsplaner i området berøres og oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen:

- Område begrenset av Osebrogt, Storgt, Slottsbrugt og Hovenggata (Funnemark), planID 223, vedtatt 25.10.2001
- Kvartalet Slottsbrugt, Hovenggt, Assuransegt og Storgata, planID 210, vedtatt 7.5.1992
- Kvartalet Lilleelva, Porsgrunselva, Assuransegata og Hovenggata, planID 205, vedtatt 18.3.1983
- Fylkesveg 32 Gimlevegen Augestadvegen, planID 244, vedtatt 4.4.2013

Planprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 4.9.2025, med frist for innspill 1.10.2025. Det er mottatt 6 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen side 25-30. Relevant tematikk er også vurdert og kommentert under kommunedirektørens vurdering.

Prinsippavklaring

Formannskapet vedtok 28.8.2025 i sak 69/25 at det kan åpnes for planlagt forretningsvirksomhet, tjenesteyting og bevertning som bygger opp under konseptet, knutepunktet og vedtatt senterstruktur.

Kommunedirektørens vurdering

Bystrategi og statlige planretningslinjer

Med fortetting som gir boliger og arbeidsplasser tett på knutepunktet, vil planen bidra positivt til det sentrale byområdet. Realisering av planen vil gi bedret tilrettelegging for sykkel og gange, og vurderes å samsvare godt med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Kulturmiljø og tilpasning

Planområdet grenser til den historiske trehusbebyggelsen på Osebakken, som inntil nylig var på Riksantikvarens liste over kulturmiljøer av nasjonal interesse. Det er sikret en nedtrapping av bebyggelsen mot dette området. I vedlegg 5 er tilpasningen illustrert.

Kommunedirektøren mener at planen åpner for byggehøyder på ny bebyggelse som utfordrer den etablerte skalaen i området. Samtidig vurderes det at de foreslåtte byggehøydene er innenfor det området tåler. Dette vurderes på bakgrunn av nedtrapping og avstand mellom boligblokkene og nabobebyggelsen som sikres gjennom bestemmelsesområder i felt KF1. Det er rundt 30 meter mellom boligblokken i bestemmelsesområde #A og hovedvolumet på naboeiendommen med gbnr. 200/3573.

Eksisterende bebyggelse på østsiden av Hovenggata får økt skyggebelastning, men vedlagt sol-/skyggediagram viser at planforslagets påvirkning på naboeiendommene er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for solforhold på referansetidspunktet vårjevndøgn kl. 15.

Fargebruk

I mange år har fargeløshet dominert ny bebyggelse. Isolert sett kan prosjekter som fremstilles slik virke tilfredsstillende, men ser vi på byen som helhet taper vi mye. De fleste er enige om at vi ønsker en by det er attraktivt å oppholde seg i. Tydeligere krav til fargebruk på nye bygninger er et enkelt grep som kan bidra til dette. Dette vurderes å være spesielt viktig sentralt i byen. Farger gir trivsel og kan brukes til å koble ny bebyggelse med eksisterende.

Når fargesettingen ikke styres tilstrekkelig i bestemmelsene, ender man erfaringsmessig ofte opp med en mer eller mindre monokrom bygningsmasse i skalaen mellom svart og hvitt. Kommunedirektøren mener at foreslått bestemmelse om fargebruk åpner for en utforming som vist under til venstre. En bestemmelse med krav om variasjon i hovedfargen på de ulike bygningsvolumene, f.eks. med utgangspunkt i den nærliggende verneverdige bebyggelsen, kan sikre en mer attraktiv fargesetting.

Hukenkvartalet er eksempel på en nylig vedtatt reguleringsplan der fargebruk er sikret. Der følger det av bestemmelsene at fasadeflatene skal fargesettes med jugendstilens fargepalett. I vedlegg 24 er det vist noen nyere lokale eksempler på bygninger kommunedirektøren mener har vellykket fargebruk.

Sikring av estetiske kvaliteter er kommunens anliggende, og tydeligere bestemmelser om fargebruk påvirker i liten grad utbyggers mulighet til gjennomføring av prosjektet. På bakgrunn av det ovennevnte ønsker kommunedirektøren innspill på temaet i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.



Bestemmelsene åpner for fargesetting som vist til venstre (forslagsstillers illustrasjon). Til høyre er en enkel fargeskisse laget av planavdelingen.

Handel/forretninger

Det er utarbeidet en handelsanalyse for å belyse konsekvensene av å etablere en ny dagligvarebutikk i planområdet. Analysen konkluderer med at det er markedsgrunnlag for forretningen og at en ny dagligvarebutikk vil redusere gangavstanden til nærmeste butikk for 1200 personer i området. Videre kommer det fram at 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.

Planområdet ligger nær den nye gangbrua over elva, og området vil med det kunne oppleve økt ferdsel, som gir grunnlag for forretning og tjenesteyting.

Bokvalitet og uteoppholds- og lekeareal

De planlagte boligene er organisert i en hesteskoform som vender ryggen til Hovenggata, og åpnes mot stille side i vest. Boligene omkranser et felles uterom som ligger på tak over forretningslokalene i 1. etasje. Innenfor dette uteoppholdsarealet etableres lekeplasser i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Det er stilt krav om at deler av uteoppholdsarealet på tak skal opparbeides med jordsmonn og beplantning med gress, busker og trær, slik at det framstår med et parkmessig preg. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte organiseringen av uterom og boliger gir et godt grunnlag for å sikre tilfredsstillende bokvalitet.

Utbyggingskonseptet tar utgangspunkt i at det etableres omsorgsboliger med et «omsorgssenter» i 1. etasje som vil være aktivitetslokale og en sosial arena for beboere og besøkende. Nærheten til forretninger, bysenter og kollektivknutepunkt vil være en positiv kvalitet for den eldre beboergruppen prosjektet rettes mot. Konseptet harmonerer godt med suksesskriterier i Agenda Kaupang-rapporten «Boligbehov for eldre innbyggere fram mot 2040» og intensjonene i stortingsmeldingen «Felleskap og meistring – Bu trygt heime».

Konseptet med omsorgsboliger er ikke sikret i planen. Det åpnes også for at boligdelen består av ordinære boliger.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Det er lagt til rette for gode uteoppholds- og lekearealer i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det vurderes

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

Det vurderes som positivt at det er stilt rekkefølgekrav som sikrer at fortau utbedres langs Slottsbrugata og Hovenggata. Dette gjør nærområdet mer trafiksikkert og framkommelig for myke trafikanter.

Trafikkløsning og parkering

Planforslaget opprettholder den nåværende prinsipløsningen for trafikkavvikling i området, med én avkjørsel fra henholdsvis Hovenggata og Slottsbrugata. De to avkjørslene skal forbindes med privat internveg, slik at større kjøretøy (varelevering og renovasjon) kan passere gjennom området uten å snu.

Det vurderes som positivt at det er stilt rekkefølgekrav som sikrer utbedring av kryssløsningen i Slottsbrugata / Hovenggata. Dagens løsning er lite tilfredsstillende, og utbedringen innebærer en betydelig oppgradering.

Innenfor planområdet kan det etableres over 60 parkeringsplasser på bakkeplan. Dette gir mye grått areal. Samtidig kommer det fram i forslagsstillers redegjørelse at dette er nødvendig besøksparkering for konseptet som ønskes etablert. I tillegg kan det etableres parkeringsanlegg under bakken. Kommunedirektøren mener at det i utgangspunktet er ønskelig med et grønnere preg, men det vurderes at nye trekker langs gateløpene gjør helheten akseptabel.

Trerekker

I bestemmelsene er det sikret etablering av en trekke langs Hovenggata og Slottsbrugata. I plankartet er det satt av en bredde på 2 meter til trekken mellom byggegrensen i felt KF1-2 og regulert ytterkant fortau langs Hovenggata. Bredden kan være nok til mindre trær, men både vekstforhold og levetid vil bedres med økt bredde, noe det er rom for i illustrasjonsprosjektet. Det bør derfor vurderes om bredden skal økes til 3 meter. Dette vil gi rom for større sammenhengende jordvolum og dermed større trær langs gateløpet. Resultatet er potensial for større grønne kvaliteter for allmennheten. Dette sees også i lys av forslagsstillers intensjon om å styrke grønnstrukturen, og den planlagte mengden grått areal på bakkeplan internt i planområdet.

Støy og luftkvalitet

Planområdet omfattes av rød og gul støysone. Det følger av den vedlagte støyrapporten at alle boenhetene i utbyggingskonseptet plasseres utenfor rød støysone. Der kommer det også fram at alle boenhetene oppfyller krav om stille side. Dette oppnås også for uteoppholdsarealet på lokket over 1. etasje, der boligvolumene skjermes på en god måte. Planbestemmelsene sikrer at relevante retningslinjer i T-1442 gjøres gjeldende.

Planområdet omfattes av rød og gul sone for luftforurensning. Boligenes organisering mot Hovenggata vurderes som gunstig med tanke på luftforurensning ved at det sentrale gårdsrommet skjermes med høye vegger. Det vurderes også som positivt at det er foreslått bestemmelser om luftinntak og vegetasjon anbefalt i vedlagt rapport om luftkvalitet.

Geoteknikk

I vedlagt geoteknisk vurdering konkluderes det med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for planlagt tiltak, forutsatt at ny bebyggelse innenfor faresonen «Osebakken sør» utføres uten å forverre stabilitetsforholdene mot Porsgrunnselva. Det er gitt bestemmelser som sikrer nødvendige geotekniske vurderinger i forbindelse med byggesak.

Flomfare og overvannshåndtering

Den laveste delen av planområdet ligger mellom kote +3 og +4. Det følger av vedlagt flomrapport at flomvannstanden ved Leirkup ved planområdet er kote +2,8. Rapportens anbefaling om flomsikring av bygninger og konstruksjoner lavere enn flomvannstanden er fulgt opp i bestemmelsene.

Hensynssone for flomfare (flomveg) er vist på plankartet og har tilhørende bestemmelser. Overvannsløsninger detaljeres ytterligere i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk før det gis igangsettingstillatelse. Det vurderes at overvannshåndtering er ivaretatt i planforslaget.

Grunnforurensning

I henhold til vedlagt rapport er det påvist forurensede masser i enkelte av prøvene som er tatt. Håndtering av forurenset grunn er ivaretatt i bestemmelsene gjennom krav om tiltaksplan etter gjeldende forurensningsforskrift.

Vannmiljø

Planforslaget vurderes å ha en positiv innvirkning på økologisk og kjemisk tilstand i Lilleelva og Porsgrunnselva ved at bensinstasjon og bilskadeverksted avvikles, og ved at grunnen i området saneres på forskriftsmessig måte.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen blir avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Det følger av forslagsstillers vedlagte naturvurdering at det er foretatt kartlegging spesielt med tanke på buktmessinglav. Det er registrert et asaltre med forekomst av buktmessinglav langs Hovenggata innenfor planområdet. Buktmessinglav er en lavart som er svært sjelden i Norge og ellers i Nord-Europa, men lokalt tallrik i Porsgrunn og Skien. Det er også registrert to lindetrær rett nordvest for planområdet.

Treet med forekomst av buktmessinglav er markert i plankartet og det følger av bestemmelsene at treet skal bevares. Det skal også dokumenteres hvordan treet ivaretas i anleggsfasen.

Det vises til forslagsstillers vurderinger av planforslaget opp mot naturmangfoldloven i planbeskrivelsen pkt. 8.9.1. Kommunedirektøren har gjort en selvstendig vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7, og mener at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for å vurdere planområdet, samt at naturverdiene ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Beregning av klimagassutslipp som følge av arealbruksendring viser et marginalt utslipp, da

området i dag i all hovedsak er utbygd. Beregningen er vedlagt saken.

Konklusjon

Planforslaget åpner for et nytt sentrumsnært kvartal med kombinerte formål som bygger opp under knutepunktet og vedtatt senterstruktur. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg

- 01 Plankart 06.02.2026
- 02 Planbestemmelser 06.02.2026
- 03 Planbeskrivelse 06.02.2026
- 04 Illustrasjonsplan 06.02.2026
- 05 Illustrasjoner, snitt og fasader
- 06 Innkomne merknader
- 07 ROS-analyse 06.02.2026
- 08 Notat områdestabilitetsvurdering 10.11.2025
- 09 Notat grunnundersøkelser 30.10.2025
- 10 Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet 13.11.2025
- 11 Kommentar til merknad fra Bane NOR 22.10.2025
- 12 Overordnet tiltaksplan for graving i forurenset grunn 05.11.2025
- 13 Naturvurdering 24.10.2025
- 13 Trafikkstøyrapport 14.10.2025
- 14 Luftkvalitetvurdering 21.10.25
- 15 Springkurver 22.01.2026
- 16 Notat belysning 30.10.25
- 17 VA-rammeplan 06.02.2026
- 18 VA-plan og profil 06.02.2026
- 19 Flomvurdering 05.01.2026
- 20 Handelsanalyse 13.10.2025
- 21 Solstudie 20.11.2025
- 22 Referat oppstartsmøte
- 23 Vurdering planlagte tiltak og krav KU 10.06.2025
- 24 Fargeeksempler
- 25 Beregning av klimagassutslipp