



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

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

Saksnavn: Reguleringsplan for Østre brygge

Saksnummer: 26/1007

Plan ID: 2026002

Saksbehandler: Hans Magnus K. Kristensen

Møtested: Rådhuset

Møtedato: 25.2.2026

Til stede fra forslagsstiller

Peter Aarstad Christoffersen, Repstad Anlegg AS
Trygve S. Nilsen, Asplan Viak AS
Björg Wethal, Asplan Viak AS
Lars Krugerud, Asplan Viak AS
Anders Meland, Porsgrunn kommune

Til stede fra kommunen

Hans Magnus K. Kristensen, planavdelingen
Maja M. Abburu, planavdelingen
Marius B. Lid, av.leder planavdelingen
Martin Stamland, miljørådgiver planavd.
Melissa F. Egeland, kommunalteknikk
Mikkel Johannessen, kommunalteknikk
Margrete Saugestad, Miljørettet helsevern
Annette Solheim, Miljørettet helsevern
Lars Martin Sørli, Bypakke Grenland / planavd.

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Østre brygge består av ca. 425 meter med bryggefronter på østsiden av elva i Porsgrunn sentrum. Bryggene er i dårlig stand og er delvis avstengt for publikum. Målet med prosjektet er å tilføre sentrum nye kvaliteter i tillegg til å løse problemet med brygger i dårlig forfatning. Reguleringsplanen skal legge til rette for gjennomføring av prosjektet.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Varslingsliste
- Løsningsforslaget «Driv»
- Forslag til planavgrensning
- Beskrivelse av reguleringsforhold

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. [PBL kapittel 12](#)

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad:

Forholdet til andre planer og veiledere

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

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.6.2019 (rev. 4.4.2022)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Sentrumsformål, framtidig småbåthavn, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Merknad: Planområdet berører også hensynssonene H190 Andre sikringssoner (farled), H320 Flomfare, H310 Ras- og skredfare, H570 Bevaring kulturmiljø og H730 Båndlegging etter lov om kulturminner.

Andre planer og veiledere:

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

- ☒ [ATP Grenland](#) (17.06.14)
- ☒ [Strategi og plan for myke trafikanter](#) (15.05.13)
- ☒ [Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland](#) (13.11.09)
- ☒ [Vegnormal for Porsgrunn kommune](#)
- ☐ [Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025](#)
- ☒ [Byformveileder](#)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
156	13.6.2019	Gang- og sykkelbru over elva
369	28.5.2009	Østre brygge – Reynoldsparken
356	12.5.2005	Rådhuskvartalet – Osebro
358	15.12.2005	Midtbyen

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei

Merknad: Rullering av KPA

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☐ Ja ☒ Nei

Merknad: Etablering/utvidelse av torgareal i vassdraget, småbåthavn utenfor områder avsatt til dette vurderes å være i strid med kommuneplanens arealdel. Det er avklart gjennom vedtak i bystyret 11.12.2025 (sak 163/25) at alternativ «Driv» skal legges til grunn for den videre utvikling. Det er derfor ikke behov for prinsippavklaring.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

☐ Ja ☒ Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel [50-014](#) i Grenlandsstandard

Merknad: Forslagsstiller vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planavdelingen støtter denne vurderingen, og vi mener at det da heller ikke er krav om planprogram.

Kan ny plan utløse behov for [utbyggingsavtale](#)?

☐ Ja ☒ Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: *Dersom det likevel skulle bli aktuelt kontaktes utbyggingssjef Terje Madsen.*

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

☒ Ja ☐ Nei

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

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

☐ Ja ☐ Nei

Merknad: *Forslagstiller må sjekke ut før saken sendes til førstegangsbehandling.*

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

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. [plan og bygningsloven av 2008 § 34-2](#)

☒ [for styrking av barn og unges interesser](#)

☐ [for vernede vassdrag](#)

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

☒ [planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

☒ [planretningslinjer for klima og energi](#)

☐ [planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)

(foreligger ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

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

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

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering*Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)*

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Kobling til andre byrom og Storgata (akser), balanse mellom aktivitetssoner/sosiale soner og transport langs promenaden, universell utforming, materialitet, belysning
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	<u>Forurenset grunn og sediment</u> Porsgrunnselva er et område med kjent risiko for forurensete sedimenter, og tiltaket omfatter inngrep i elvebunn og eksisterende fyllinger. I det videre arbeidet bør det derfor: - Dokumenteres miljøteknisk tilstand i sedimentene innenfor tiltaksområdet. - Avklares om tiltaket utløser behov for tiltaksplan etter forurensningsregelverket. - Redegjøres for håndtering av masser, herunder prøvetaking, klassifisering og eventuell gjenbruk. - Beskrives hvordan oppfylling og etablering av spunt skal gjennomføres uten å medføre spredning av forurensete masser. <u>Vannmiljø</u> Tiltaket innebærer inngrep i vannforekomsten Skienselva Klosterfoss – Frierfjorden (016-3203-R), blant annet etablering av ny spunt langs strandlinjen, mudring og oppfylling. I det videre planarbeidet bør det: - Fremgå hvordan tiltaket er vurdert opp mot miljømålene etter vannforskriften, herunder om det kan medføre forringelse av tilstanden. -Redegjøres for hvordan inngrepene i strandsonen er vurdert med tanke på påvirkning av vannmiljøet. -Beskrives hvordan partikkelspredning i anleggsfasen skal begrenses og følges opp. Når det gjelder foreslått vegetasjonssone i elva («Fugleriket»), bør det også kort redegjøres for hvordan dette er vurdert som tiltak i selve vannforekomsten.

	<u>Naturmangfold</u> -Det bør utføres en kartlegging av marint naturmangfold, både naturtyper og artskartlegging. -Ved anleggelse av vegetasjonsområde som Fugleriket, bør det i så stor grad som mulig benyttes stedegen vegetasjon. Det kan være muligheter for å innhente og eventuelt oppformere noe vannvegetasjon fra området Kulltangbrua-Sunnjordetkanalen-jernbanebru over innløpet til Gunneklevfjorden. -Anleggstiden bør tilpasses vandringstiden til anadrom fisk og fuglers hekketid. <u>Sjøbad/badstue</u> Miljørettet helsevern opplyser om at badstue og tilsvarende installasjoner er meldepliktige iht. forskrift om badeanlegg, bassengbad og badstue m.v. De opplyser videre om at badevannskvaliteten i området er dårlig, og fraråder derfor at det tilrettelegges for bading i elva.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Aktuelt med arkeologisk registrering i elva i forbindelse med undersøkelser av elvebunnen, dersom dette ikke er gjort tidligere. Planområdet omfatter Seylmagerhuset på gbnr. (200/2553) som er fredet. Redegjøre for ivaretagelse av bygningen ved tiltak.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<u>Geoteknikk</u> Planområdet ligger innenfor kvikkleiresonene 1068 Midtbyen og 1069 Rådhuset-Østre brygge. Forslagsstiller planlegger sjøbunnsscanning, kartlegging av geometri og utstrekning på eksisterende motfylling, vurdering av områdestabilitet og stabilitetsberegninger for planlagt tiltak, samt beregning av erosjonssikring. Dette støttes av planavdelingen. <u>Strømminger i vann/flom og erosjonssikring</u> NVE Atlas viser at planområdet ligger innenfor sone for flomfare. Forslagsstiller planlegger vurdering av strømningsforhold, kartlegging av flomrisiko, beregning av nødvendig erosjonssikring av planlagt tiltak og eksisterende motfylling og vurdering av ytterligere behov for sikringstiltak. Dette støttes av planavdelingen. <u>Støy fra scene/arrangementer</u> Det bør vurderes å ta inn grenseverdier fra Helsedirektoratets veileder Musikkianlegg og helse (ID-0327) i bestemmelsene for å sikre

	maksimalt støynivå fra utendørs arrangementer/konserter. <u>Støy og støv under anleggsperioden</u> For anleggsperioden gjelder T-1442 kap. 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. <u>Småbåthavn</u> Plassering av småbåthavner må vurderes nøye slik at det ikke medfører en fare for personsikkerhet eller miljøulemper som støy, lysforurensning eller utslipp av forurensning til vannet. Småbåthavner må plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med andre brukerinteresser. <u>Sikkerhet</u> -Det bør vurderes mulige tiltak ved elvepromenade og småbåthavn for å hindre drukningsulykker. -Utbyggingen kan medføre en lengre anleggsperiode. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det utarbeides en plan for å ivareta sikkerheten til de som ferdes i området. Planen må omfatte trafiksikkerhet og sikring av anleggsområdet og beskrive mulige tiltak som skal iverksettes. Sikkerhetstiltak må utformes med tanke på tilgjengelighet og fremkommelighet for alle. <u>ROS</u> Nyeste veileder DSB (2017) må legges til grunn ved ROS-arbeid. Analyseskjemaer og fremgangsmåte skal være tilnærmet lik den som er gjengitt i veilederen. <u>Farled</u> Det bør vurderes om planforslaget vil ha konsekvenser for ferdselen i farvannet.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Universell utforming, trafiksikkerhet myke trafikanter, gode møteplasser med god tilgjengelighet for alle aldersgrupper.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Planarbeidet må sikre at trafiksikkerheten ivaretas for alle typer trafikanter både i anleggsfase og etter ferdigstillelse.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Kommunalteknikk ønsker kun varelevering på vegen langs elva. Det ble i møtet konkludert med at vegen bør hensynta både varelevering og adkomst til tilgrensende eiendommer, og at det ikke er ønskelig med gjennomgangstrafikk.
VA	Pumpestasjonen i Reynoldsparken tas med i reguleringsplanen. 250-ledning som ligger i strandpromenaden undersøkes nærmere.
Overvann	Flomveier reguleres inn.
Renovasjon	Det redegjøres for renovasjonsløsning.
Annet	Kommunalteknikk ønsker å justere planavgrensningen slik at Nordentorget og gangakser mellom Østre brygge og Storgata inkluderes. Det ble i møtet konkludert med at Nordentorget og aksene mot Storgata ikke er vesentlige for prosjektet og at planavgrensningen mot øst, som foreslått av forslagsstiller, er akseptabel.

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

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

Lengdesnitt gjennom området (både på langs og på tvers gjennom planområdet, inkludert eksisterende omkringliggende bebyggelse)	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning i sammenheng med tilgrensende arealer og eksisterende bebyggelse)	
Annet	

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

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

Planavdelingen stiller seg positiv til de planlagte tiltakene, og mener at prosjektet vil bidra til et stort løft for sentrumsområdet og elvefronten.

Felles behandling av reguleringsplan og byggesak

Byggesaks- og planavdelingen er i utgangspunktet positive til en felles behandling. Vi kan se for oss et løp som beskrevet i lovkommentar til pbl. § 12-15:

«Rent praktisk består koordineringen i at reglene for behandling av reguleringsplaner også anvendes på byggesaken. Det vil si at det er kommunen som sender ut nabovarsel etter § 21-3 samtidig med at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter § 12-10, at fristen for å avgi uttalelse til byggesaken er den samme som for reguleringssaken, og at uttalelser til byggesaken sendes kommunen på samme måte som uttalelsene til reguleringssaken. Selve avgjørelsen av plansaken og byggesaken må imidlertid skje ved to separate vedtak, og forutsetningen er at planen formelt vedtas før det gis byggetillatelse...»

Slik planavdelingen ser det er risikoen eventuelle endringer etter høring som fører til at det må nabovarsles på nytt, eller endringer i den videre planprosessen som gjør at de forskuttede vurderingene hos byggesak må gjøres på nytt før deres vedtak, samt eventuell klageprosess.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Høst 2026

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

10. Bekreftelser

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

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

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

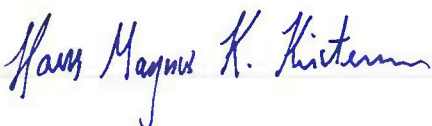
- Intet materiale utdelt.

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

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

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 24.3.2026

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: 23.03.2026

