



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: 25.06.2025

Saksnavn: Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør

Saksnummer:

Plan ID: 383

Saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 11. februar 2026

Til stede fra forslagsstiller

Fredrik Myhre – Scala eiendom (forslagsstiller)
Kristian Ottesen – Spir arkitekter (plankonsulent)

Til stede fra kommunen

Per Sortedal - Kommunalsjef Samfunnsutvikling
Marius B. Lid – Avdelingsleder planavdelingen
Fridrik Bergsteinsson - Saksbehandler

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Eksisterende regulert bebyggelse i 6F, som ligger langs og inntil eksisterende bebyggelse (parkeringshuset), kan gi utfordringer med tanke på brann, fundamentering og byggbarhet. Felt 6F foreslås derfor fjernet.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Planinitiativ, illustrasjoner.

2. Planforutsetninger

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

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad: *Endring etter forenklet prosess jfr. Pbl. 12-14*

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)
		KPA	sentrumsformål

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](#)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
383	11.06.2024	Porsgrunn sentrum sør

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? ☐ Ja ☒ Nei

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

Merknad:

Kan ny plan utløse behov for [utbyggingsavtale](#)? ☐ Ja ☒ Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: *Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.*

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei

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

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad: *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](#)

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	I oversendt materiale viser forslagsstiller til at bakgrunnen for planendringen er utfordringer knyttet til brann, fundamentering og byggbarhet for regulert bebyggelse i felt 6F. Kommunen vil presisere at brannsikkerhet ikke anses som et relevant begrunnelsesmoment for planendringen. Temaet ble vurdert i tidligere plansak, hvor løsningen ble vurdert som tilfredsstillende. Brannsikkerhet kan derfor ikke legges til grunn som argumentasjon i foreliggende planendringssøknad. Det er forståelig at forhold knyttet til fundamentering kan gi behov for justeringer av planløsningen. Dette er imidlertid kun overordnet omtalt i materialet, og kommunen mener at utfordringene bør utdypes nærmere for å gi et tilstrekkelig faglig grunnlag for planendringen. Videre er det uklart hva som konkret ligger i begrepet «byggbarhet». Dersom dette omfatter tekniske, økonomiske eller gjennomføringsmessige forhold, bør dette presiseres og dokumenteres i søknaden. Kommunen legger til grunn at begrunnelsen for planendringen må tydeliggjøres og underbygges bedre i det videre planarbeidet. Som følge av endringer i byggehøyder, volumoppbygging og utvidelse av bebyggelsen, presiserer kommunen at føringer for arkitektonisk utforming må tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene. Det legges til grunn at bebyggelsen innenfor felt 6C4 og 6E skal oppføres med saltak, i tråd med illustrasjoner og møneretning vist på plankartet. Planavdelingen vil derfor foreslå at takformen vil fastsettes i bestemmelsene.

	Videre anbefaler kommunen at krav til materialbruk og fasadeutforming innskjerpes. Planavdelingen vurderer det som viktig å sikre kvaliteter knyttet til materialitet, både med utgangspunkt i illustrasjonene, men også fordi foreslåtte høyder og økt bredde mot Franklintorget forsterker behovet for tydelige krav til materialbruk. Planavdelingen vil derfor foreslå at det tas inn i bestemmelsene et krav om at tegl skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader mot elvefronten og Franklintorget, slik dette er lagt til grunn i illustrasjonsmaterialet.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvernaglige vurderinger	
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<i>Kommunen kan ikke se at det er gjort en vurdering av om planendringen medfører behov for oppdatering av gjeldende ROS-analyse. Kommunen ber derfor om at det redegjøres for om planendringen utløser behov for å revidere eller supplere ROS-analysen, og at dette eventuelt dokumenteres.</i>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Kommunen kan ikke se at trafikale konsekvenser er omtalt. Endringen innebærer blant annet omdisponering av bebyggelsesstruktur, økte byggehøyder i enkelte felt og reduksjon i antall boliger. Reduksjonen i antall leiligheter (om lag 15 %) vurderes isolert sett som positiv med hensyn til trafikkbelastning.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

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

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

7. Drøfting

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det er viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnytting og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

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

-
-

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

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

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den

Referent: _____

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: _____