Porsgrunn kommune

Vår ref.	25/6095 - 25
Saksbehandler	Hans Magnus Kåsi Kristensen
Dato	21.09.2026

Saksframlegg

Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 (planID 2025005) - sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
64/26	Utvalg for miljø og byutvikling	13.10.2026
146/26	Bystyret	22.10.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 13.10.2026 - 64/26
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038» med plankart sist datert 6.2.2026 og planbestemmelser sist datert 18.8.2026.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 29.

Kommunedirektørens innstilling
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038» med plankart sist datert 6.2.2026 og planbestemmelser sist datert 18.8.2026.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 29.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 22.10.2026

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:
Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble vedtatt med 45 mot 4 stemmer.
Mindretallet utgjorde:
Rødt (3/3)
Uavhengig (1/1)
- Owe Ingemann Waltherzøe

Bystyret - 146/26 vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038» med plankart sist datert 6.2.2026 og planbestemmelser sist datert 18.8.2026.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 29.

Utvalg for miljø og byutvikling 13.10.2026

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra Rødt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 64/26 vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038» med plankart sist datert 6.2.2026 og planbestemmelser sist datert 18.8.2026.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves helt eller delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 29.

SAKSUTREDNING

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.
- Det ble mottatt 8 høringsuttalelser. Hovedtemaene knytter seg til blant annet kulturmiljø, byggehøyder, fargesetting av fasader, samferdsel, barn og unges interesser, flom og overvann, geoteknikk, forurenset grunn og støy.

Forslagsstiller: Funnemark Eiendom AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

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.

Tidligere politisk behandling
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.

1.gangsbehandling i Utvalg for miljø og byutvikling (UMB)
Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i UMB, sak 13/26 den 17.3.2026. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget. UMB vedtok følgende ved 1.gangsbehandling:

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.

Høring og offentlig ettersyn
Planforslaget har vært på høring i perioden 17.4.2026 – 4.6.2026. Det ble mottatt 8 høringsuttalelser (jf. vedlegg 7). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under kommunedirektørens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 8. Hovedtemaene knytter seg til blant annet kulturmiljø, byggehøyder, fargesetting av fasader, samferdsel, barn og unges interesser, flom/overvann, geoteknikk, forurenset grunn og støy.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn
Med utgangspunkt i høringsuttalelsene foreslår kommunedirektøren endringer i planbestemmelsene. Forslag til endringer kommer frem av saksframlegget og vedlegg 9. I vedlegg 2 er endringene vist med rød tekst.

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.

Kommunen ba om innspill på byggehøyder og fargebruk på fasader i høringen. To merknadsstillere, blant dem fylkeskommunen, er kritiske til byggehøydene og mener at prosjektet er for dårlig tilpasset omgivelsene. Fylkeskommunen trekker også fram at bestemmelsene om farge- og materialbruk bør strammes inn for å sikre kvaliteter i prosjektet og bedre tilpasning.

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 dersom de nødvendige kvalitetene i prosjektet er sikret. 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 (Slottsbrugata 1). 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.

Med byggehøydene som er foreslått vurderes det som viktig at bestemmelser om farge- og materialbruk er sikret i tilstrekkelig grad. Det er de ikke slik bestemmelsene er formulert i høringsforslaget, hvor det åpnes for et prosjekt med monoton fargesetting og store innslag av platekledning. I forslagsstillers eget høringsinnspill åpner de for dialog og mener at bestemmelsene kan justeres i tråd med det som er illustrert. Kommunedirektøren er positiv til farge- og materialbruk vist i illustrasjonen, og foreslår en endret bestemmelse som åpner for den skisserte utformingen. Foreslått endring i fet skrift:

Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater ***og offentlig tilgjengelige rom. Platekledning skal utgjøre maksimalt 10 % av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom, og tillates ikke i 1. etasje.***

Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk. ***Fargevariasjonen skal komme til uttrykk på visuelt fremtredende fasadeflater, slik at bygningsmassen ikke fremstår med et ensartet uttrykk i hvite, grå, beige eller kremfargede toner. Rene, nøytrale hvitfarger tillates ikke som hovedfarge på de ulike delvolumene.*** *Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.*

Forslag til endret bestemmelse er en omforent løsning mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller. Den er også i tråd med det følgende utdraget fra «Fargeveileder for byområder», utarbeidet av Oslo kommune: *«Et nyere og tidstypisk fenomen som ikke har røtter i vår kultur, er at fargene på enkelthus og i hele strøk endres til «nøytrale», som delvis er hvitt, men særlig toner på grå- og beigeskalaen. Dette svekker karakteren både i eldre og nyere boligområder og bymiljøer. Den selvgrodde og mangefargede tendensen, med hovedvekt på gule og røde toner og bruk av materialfarger, er en tradisjon vi bør bygge*

videre på og raffinere.»

Endringsforslaget sikrer bedre variasjon i fargebruk og god materialkvalitet mot de offentlig tilgjengelige rommene, samtidig som forslagsstiller fremdeles får handlingsrom til å utvikle prosjektet. Dersom kommunedirektørens forslag til endrede bestemmelser om farge- og materialbruk ikke vedtas, vil forslagsstiller få stor frihet i den videre utformingen av prosjektet. Et aktuelt alternativ kan da være å redusere prosjektets høyde, for å begrense risikoen for uheldig fjernvirkning og sikre større forutsigbarhet knyttet til bebyggelsens tilpasning til omgivelsene. Boligetasjene har en brutto etasjehøyde på 3 meter, og en eventuell høydereduksjon må derfor innarbeides ved at de maksimale kotene i bestemmelsene punkt 5 reduseres tilsvarende.

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.

På bakgrunn av høringsuttalelse fra Statsforvalteren og planens åpning for å etablere lekeplasser på bakkeplan, har kommunedirektøren foreslått å supplere bestemmelser for lekeplasser med krav om sikring mot veier, parkeringsplasser og gang- og sykkelveger.

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 «Fellesskap 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 trafikksikkert og framkommelig for myke trafikanter.

Trafikkløsning og parkering

Planforslaget opprettholder den nåværende prinsippløsningen 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 krysløsningen 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 trerekker langs gateløpene gjør helheten akseptabel.

Trerekker

I bestemmelsene er det sikret etablering av en trerekke langs Hovenggata og Slottsbrugata. I plankartet er det satt av en bredde på 2 meter til trerekken 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. Illustrasjonsprosjektet viser at det er rom for en bredere løsning uten at dette går på bekostning av planens hovedgrep. Kommunedirektøren vurderer likevel at den regulerte bredden er tilstrekkelig til å sikre etablering av trerekken, og anser den foreslåtte løsningen som akseptabel.

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 skjermer på en god måte. Planbestemmelsene sikrer at relevante retningslinjer i T-1442 gjøres gjeldende. På bakgrunn av høringsuttalelse fra Statsforvalteren er det lagt inn en bestemmelse om at det ved søknad om rammetillatelse skal redegjøres for støyforhold knyttet til varelevering, og at eventuelle behov for avbøtende tiltak skal vurderes og dokumenteres.

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

Det er påvist forurensning i enkelte prøvepunkter innenfor planområdet. Statsforvalteren gir et faglig råd om å sikre leke- og uteoppholdsarealer bedre i planbestemmelsene, blant annet gjennom krav om at arealene skal tilfredsstille nasjonale normer etter veileder TA-2261/2007. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for å knytte planbestemmelsene til en bestemt veileder. Forholdet omfattes av forurensningsforskriften kapittel 2 og følges opp gjennom kommunens godkjenning av tiltaksplan. Kommunen skal ved behandlingen av tiltaksplanen påse at vurderingene bygger på gjeldende regelverk og relevant faglig veiledning. Kommunedirektøren vurderer derfor at håndteringen av forurenset grunn er tilfredsstillende ivaretatt gjennom den foreslåtte bestemmelsen.

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 legger til rette for et nytt sentrumsnært kvartal med kombinerte formål som bygger opp under knutepunktet og vedtatt senterstruktur. Bebyggelsens skala utfordrer det etablerte, men avveiningen mellom stedstilpasning og effektiv utnyttelse av det sentrale området vurderes som forsvarlig. Foreslåtte endringer i bestemmelsene sikrer blant annet større variasjon i fargebruk og god materialkvalitet, samtidig som det gis handlingsrom for videre utvikling av prosjektet. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg
01 Plankart 06.02.2026
02 Planbestemmelser - endret etter offentlig ettersyn
03 Planbeskrivelse 06.02.2026
04 Illustrasjonsplan 06.02.2026
05 Illustrasjoner, snitt og fasader
06 Saksfremlegg og protokoll UMB sak 13-26
07 Mottatte uttalelser samlet
08 Mottatte uttalelser, oppsummert og kommentert
09 Endringer etter høring
10 Planbestemmelser - høring
11 ROS-analyse 06.02.2026
12 Notat områdestabilitetsvurdering 10.11.2025
13 Notat grunnundersøkelser 30.10.2025
14 Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet 13.11.2025
15 Kommentar til merknad fra Bane NOR 22.10.2025
16 Overordnet tiltaksplan for graving i forurenset grunn 05.11.2025
17 Naturvurdering 24.10.2025
18 Trafikkstøyrapport 14.10.2025
19 Luftkvalitetvurdering 21.10.25
20 Sporingskurver 22.01.2026
21 Notat belysning 30.10.25
22 VA-rammeplan 06.02.2026
23 VA-plan og profil 06.02.2026
24 Flomvurdering 05.01.2026
25 Handelsanalyse 13.10.2025
26 Solstudie 20.11.2025
27 Fargeeksempler
28 Beregning av klimagassutslipp
29 Planer som helt eller delvis oppheves
30 Dialog - Statens vegvesen