



Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess

PLAN ID 356

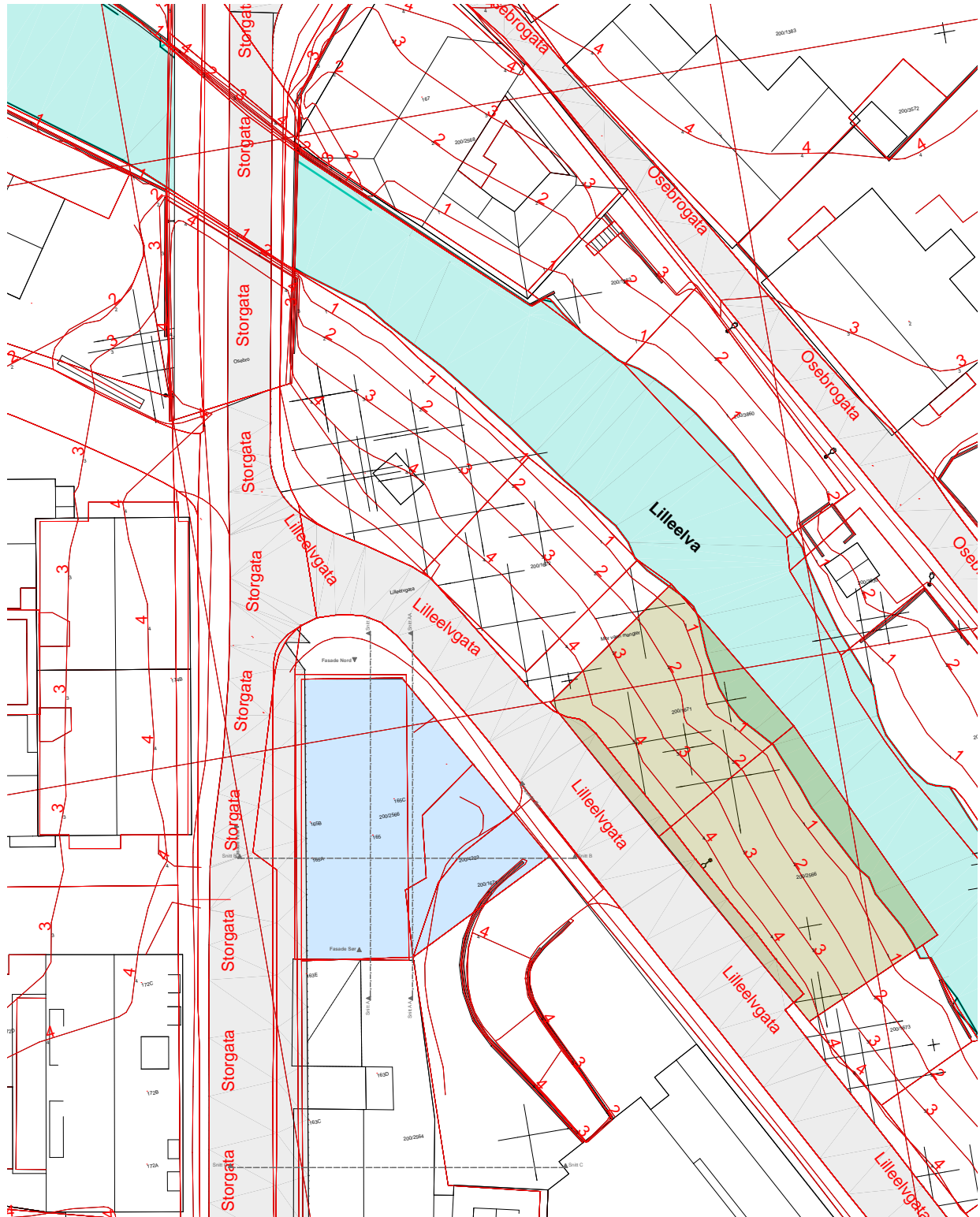
PORSGRUNN KOMMUNE



| | |
|--------------------------------|---|
| Arkivsak: | Ref. 24/4729 |
| Planens navn: | Endring av reguleringsplan for Rådhuskvartalet – Osebro (felt K10b, Storgata 165) |
| Gjeldende planID: | 356 (Rådhuskvartalet – Osebro) |
| Gjeldende plan vedtatt: | 12.05.2005, revidert 01.12.2005 |
| Forslagsstiller: | Wolff & Eikevoll Eiendom AS |
| Plankonsulent: | EIKR Arkitektur AS, v/Sujan Arnbjørn Lærdal |
| Dato: | 18.03.2026, revidert 11.05.2026 |

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 1. Bakgrunn for planendringen | 5 |
| 2. Planområdet | 6 |
| 3. Grunnforhold og områdestabilitet | 7 |
| 4. Beskrivelse av planendringen | 8 |
| 4.1 <i>Oversikt over bestemmelserendringer</i> | 8 |
| 4.2 <i>Uteoppholdsarealer</i> | 10 |
| 5. Vurdering av virkninger | 11 |
| 5.1 <i>Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14</i> | 11 |
| 5.2 <i>Kulturmiljø</i> | 11 |
| 5.3 <i>Naboforhold og dagslys</i> | 11 |
| 5.4 <i>Flom og overvann</i> | 12 |
| 5.5 <i>ROS-analyse</i> | 12 |
| 6.0 Illustrasjoner | 13 |
| 7. Vedlegg | 18 |



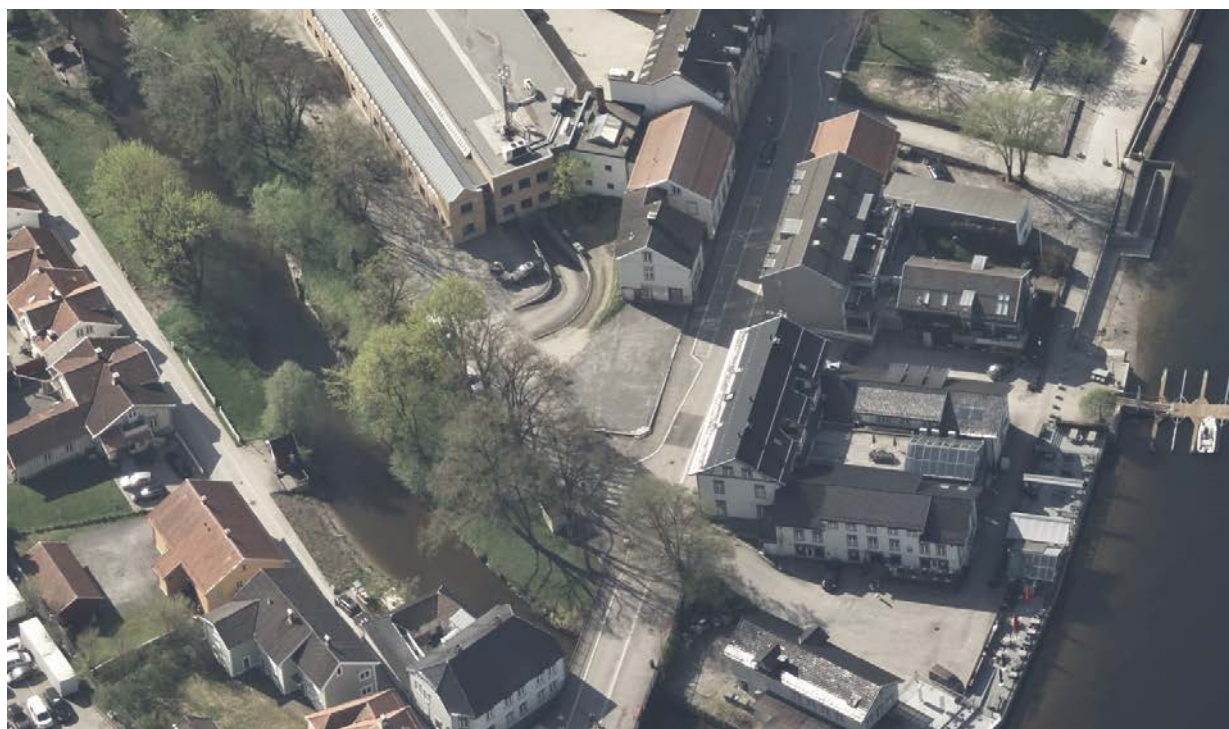
Eksisterende situasjon. Tomten i blått, med tilhørende utearealer i grønt, langs Lilleelva.

1. Bakgrunn for planendringen

Eksisterende bygg i Storgata 165 ble totalskadet i brann i 2017. Tidligere eier søkte om riving og gjenoppbygging av samme bygg i 2018. Dette var imidlertid lite hensiktsmessig når det først skal bygges nytt. Det eksisterende, brannskadde bygget ble revet i 2023, og eiendommen har siden vært midlertidig brukt til parkeringsplass. Forslagsstiller ønsker å oppføre et nytt bygg på eiendommen som både oppfyller hensyn til kulturmiljø, gir et løft til bybildet og er økonomisk og praktisk realiserbart.

Opprinnelig tillatelse til gjenoppbygging i tidligere utførelse er ikke lenger aktuell, da man ønsker et arkitektonisk uttrykk som tilpasses dagens krav og samtidig respekterer strøkskarakteren. Gjeldende reguleringsplan § 7 gir kommunen hjemmel til å kreve gjenoppbygging «med samme utførelse som tidligere», men ikke en plikt. Dette gir rom for å tilpasse et nytt prosjekt innenfor rammen av planens intensjoner.

Gjennom dialog med kommunen og antikvarisk myndighet har det blitt avklart at ønsket tiltak ikke fullt ut kan behandles som dispensasjonssøknad, men krever planendring for enkelte punkter. Dette gjelder særlig fasadelementer mot Storgata (ark og takvinduer) og takutforming, jf. dialogmøte 26.03.2025.



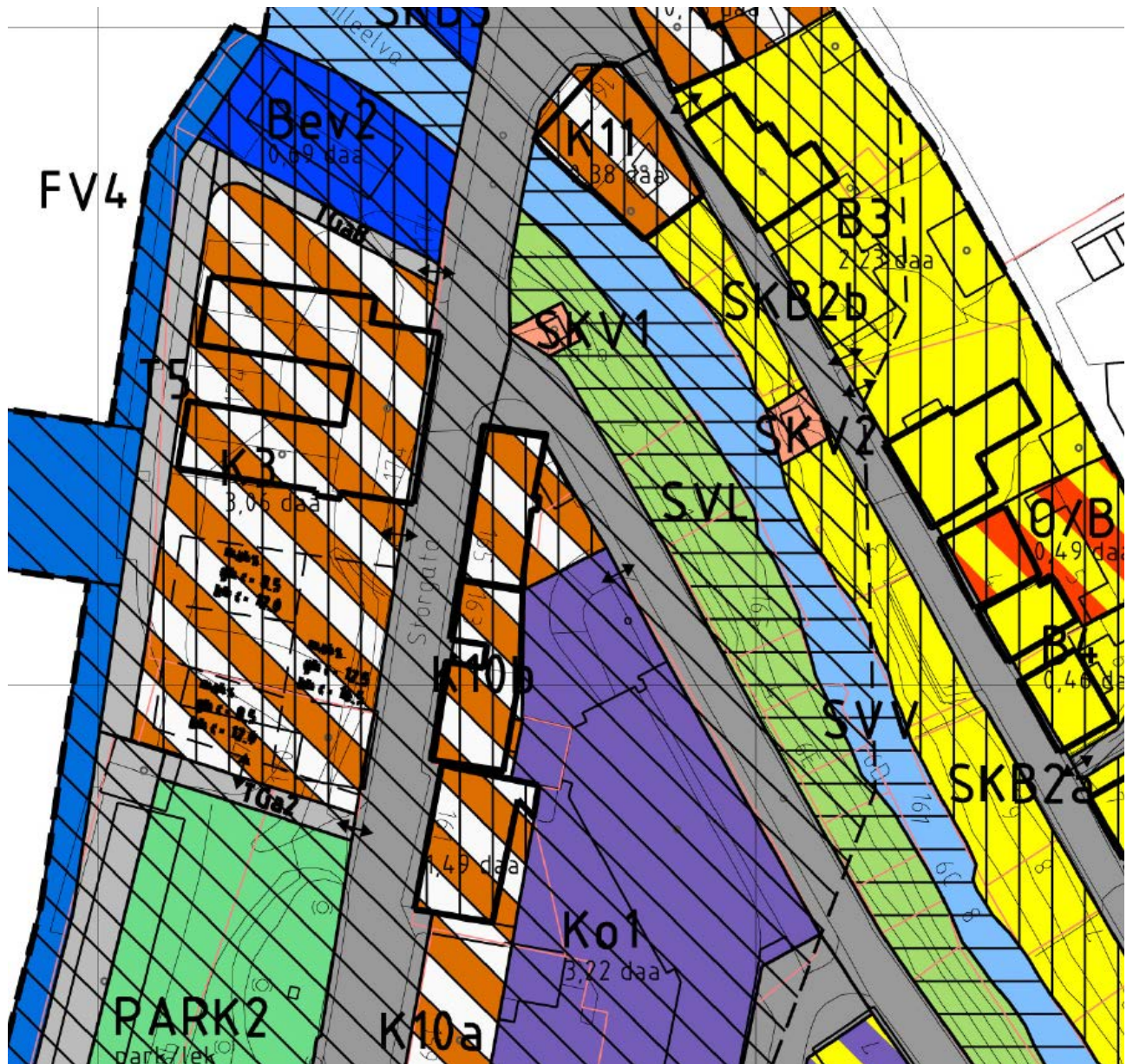
Eksisterende situasjon, sett sørover. Lilleelven opp mot venstre. Under: Storgata 165 etter brann, før riving.



2. Planområdet

Planendringen gjelder felt K10b i gjeldende reguleringsplan for Rådhuskvartalet – Osebro. Feltet er regulert til kombinert formål forretning/beværtning/kontor/bolig og er vist som spesialområde for bevaring.

Eiendommen ligger sentralt i Porsgrunn sentrum, på hjørnet av Storgata og Lilleelvgata, og ligger i et område som har historiske verdier. Det viktig for Porsgrunn Kommune å ivareta strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse, men Riksantikvaren har nylig fjernet området *Porsgrunn Osebrogata (K211)* fra listen over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse.



Eksisterende plankart

3. Grunnforhold og områdestabilitet

Planområdet ligger innenfor faresone for kvikkleireskred, jf. gjeldende bestemmelser § 11.5. I henhold til bestemmelsene skal alle tiltak innenfor faresonen dokumentere at områdestabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret.

Asplan Viak AS ble engasjert for å utarbeide geoteknisk notat om områdestabilitet i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Notatet er sikret gjennom uavhengig kontroll ved Grunnteknikk AS. Det dokumenterer at tiltaket kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet (se vedlegg).

Da områdestabilitet regnes som avgjørende for prosjektet, er notatets sluttkommentar hentet inn her:

Etter første runde med grunnundersøkelser var det fortsatt knyttet usikkerhet til både mektighet/utstrekning av sprøbruddmateriale i og ved planområdet, erosjonsforhold i tilknytning til områdestabiliteten og hvorvidt anvendelse av 3D-effekt i beregninger var forsvarlig. Følgelig kunne det ikke entydig utelukkes forekomst av sammenhengende lag av sprøbruddmateriale eller at tiltaket kunne inngå i et løsnemråde, som igjen førte til at erosjonssikring ned mot Lilleelva ville vært nødvendig for å tilfredsstillere kravene i NVEveilederen.

I samråd med oppdragsgiver ble det besluttet å utføre en ny runde med grunnundersøkelser for å få innhente bedre grunnlag og redusere risiko/usikkerhet i prosjektet og vurderingene.

4.1. Vurdering fra versjon 01 av notatet

Resultatene fra utførte stabilitetsberegninger dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred gitt at erosjon i Lilleelva ikke forårsaker en forverring av skråningsstabiliteten som kan føre til et bakovergripende skred som kan ramme tiltaket.

Basert på observasjoner fra befaringen 20.11.2025, vurderes det at den pågående erosjonen kan plasseres i erosjonskategori «noe erosjon (score 2)» iht. NVE ekstern rapport 9/2020 [10]. Ettersom prøveserien ved elvekanten (AV02) ikke viser sammenhengende lag av sprøbruddmateriale før ved ca. 4 m dybde (som tilsvarer ca. kote -2,3), vurderes det at den pågående erosjonen i elvebredden ikke vil nå ned til laget av sprøbruddmateriale. Dermed er det ikke fare for at et bakovergripende skred kan ramme planlagt bygg, men sikkerheten til skråningen kan havne under kravet som er gitt i veilederen.

Erosjon vurderes ikke å være et problem i nærmeste fremtid, men i et langtidsperspektiv kan det likevel være fordelaktig eller nødvendig å erosjonssikre skråningen hvis man ser hyppigere overflateutglidninger i elvebredden, også med tanke på veien som går like ved skråningskanten. Lokale overflateutglidninger kan etter hvert påvirke denne. Dette dokumentet må kvalitetssikres av uavhengig foretak ettersom det er påvist sprøbruddmateriale innenfor tiltaksområdet.

4.2. Vurdering utført i versjon 02 av notatet

På bakgrunn av resultatene fra runde 2 med grunnundersøkelser er det utelukket sammenhengende lag av sprøbruddmateriale innenfor planområdet. I praksis betyr dette at planområdet ligger utenfor et løsnemråde, og ovennevnte erosjonssikringstiltak ikke lenger er en aktuell problemstilling for selve områdestabilitetsvurderingen. Nødvendig utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen er avsluttet i steg 7, og fare for områdeskred er utelukket.

4. Beskrivelse av planendringen

Planendringen er utarbeidet i samarbeid med planavdelingen i Porsgrunn kommune, basert på føringer fra dialogmøte 26.03.2025 og påfølgende tilbakemeldinger fra saksbehandler. Endringene gjelder felt K10b og omfatter:

- Ny § 5.2.1 med konkrete rammer for utforming av ny bebyggelse i felt K10b.
- Tillegg i § 4.2 om krav til teknisk plan godkjent av Kommunalteknikk.
- Justering av flomkote i § 4.4 fra +2,3 til +3,1.
- Tillegg i § 5.6 om at uteoppholds- og lekeareal for K10b kan legges til Reynoldsparken.
- Tillegg i § 5.7 om konkrete parkeringskrav for K10b.
- Oppdatering av § 5.9 om støy til retningslinjen T-1442/2021.
- Forslag om at § 5.5 (livsløpsstandard) og § 5.8 (fjernvarme) bortfaller for felt K10b.

Plankartet endres ikke. Endringene berører utelukkende planbestemmelsene.

4.1 Oversikt over bestemmelsesendringer

Fellesbestemmelser (§ 4)

| § | Gjeldende ordlyd | Foreslått endring |
|-------|---|--|
| § 4.2 | «Krav til dokumentasjon – Illustrasjoner, fysisk modell, geotekniske forhold, radon m.m.» | Tillegg: «Teknisk plan – Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.» |
| § 4.4 | «Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere enn NGO kote +2,3 m. Bygningskonstruksjoner m.m. som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at det tåler å settes under vann.» | Endring: «NGO» utgår. Øvrig Kote oppjustert fra +2,3 m til +3,1 m. ordlyd uendret. |

Byggeområder – generelle bestemmelser (§ 5) – Utforming

| § | Gjeldende ordlyd | Foreslått endring |
|-----------------|---|--|
| § 5.2.1 (NY) | – (Ingen bestemmelse i dag som regulerer felt K10b spesifikt.) | Ny bestemmelse: «Utforming av ny bebyggelse i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl.» Fastsetter bl.a.: <ul style="list-style-type: none"> • Maks BYA 275 m² • Saltak parallelt med Storgata, underordnet sidefløy med saltak parallelt med Lilleelvgate • Maks mønehøyde kote +15,5; gesimshøyde kote +12,5 |

| § | Gjeldende ordlyd | Foreslått endring |
|---|------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Inntil 2 arker mot Storgata (maks bredde 2,5 m, maks byggehøyde kote +14,5) • Inntil 3 takvinduer mot Storgata og 3 mot Lilleelvgata (maks bredde 1,0 m) • Fasader mot Storgata, gavlvegg mot nord og sidefløy mot Lilleelvgata harmonerer med Storgata 174 og 163 • Fasade mot gårdsrom kan ha moderne preg med balkonger og glassrekkverk • Byggegrenser sammenfaller med formålsgrensen; min. 1,4 m til gbnr. 200/2564 og 0,9 m til gbnr. 200/3785; takutstikk maks 50 cm, min. 5 m over bakkenivå • Eksisterende avkjørsel fra Lilleelvgata kan opprettholdes |

Byggeområder – generelle bestemmelser (§ 5) – Tekniske krav, uteareal, parkering og støy

| § | Gjeldende ordlyd | Foreslått endring |
|----------------|---|---|
| § 5.5 | «50 % av nye boliger skal oppføres med livsløpsstandard.» | <p>Forslag: Bestemmelsen utgår.</p> <p>Begrunnelse: Krav til tilgjengelighet og brukbarhet er ivaretatt gjennom TEK17 kapittel 12.</p> |
| § 5.6 | «25 m ² felles leke-/rekreasjonsareal per bolig på bakkeplan. Inntil 10 m ² kan godkjennes i offentlig friområde. I tillegg 6 m ² på balkong eller 5 m ² i fellesområde.» | Tillegg for felt K10b: «For felt K10b kan uteoppholds- og lekeareal for boliger legges til Reynoldsparken.» |
| § 5.7 (bil) | Bolig hybel-2rom: 0,75 pl/bolig Bolig 3-4rom: 1,0 pl/bolig Forretning: 12,5 pl/1000 m ² Restaurant: 0,2 pl/sitteplass | Tillegg under «Bilparkering»: «For ny bygning i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl. tillates maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet. For andre formål tillates maksimalt 1,5 parkeringsplasser per 100 kvm.» |
| § 5.7 (sykkel) | Bolig hybel-2rom: 1 pl/bolig Bolig 3-4rom: 2 pl/bolig Forretning: 20 pl/1000 m ² | Tillegg under «Sykkelparkering»: «For ny bygning i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl. skal det etableres minst 2 sykkelparkerings- |

| § | Gjeldende ordlyd | Foreslått endring |
|-------|--|--|
| | | plasser per boenhet. For andre formål skal det etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per 50 kvm.» |
| § 5.8 | «Byggetiltak innenfor planområdet tilknyttes fjernvarmeanlegget i Porsgrunn, i samsvar med PBL § 66a om tilknytningsplikt og kommunens vedtekter til denne.» | Forslag: Bestemmelsen utgår. Begrunnelse: Tiltakets størrelse er for begrenset til å bære kostnadene ved tilknytning til fjernvarmeanlegg. |
| § 5.9 | «Støynivå innendørs og utendørs, samt lekearealer, skal ikke overstige støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet.» | Oppdatering: «Støynivå innendørs og utendørs, samt lekearealer, skal ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.» |

4.2 Uteoppholdsarealer

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål, og krav til uterom for boliger reguleres av kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 2.1.1.3. For sentrumsformål er minimumskravet 20 % av BRA, hvorav minimum 70 % skal være til felles bruk. KPA åpner for at felles uteoppholdsareal kan legges til friområder, parker eller torg dersom avstanden mellom friområdet og boligene er mindre enn 100 meter, og at lekeareal kan legges til park med trafiksikker adkomst innen 250 meter.

For felt K10b løses uteoppholdsareal slik:

- Hver boenhet får privat balkong med dybde minimum 1,3 meter, jf. KPA pkt. 2.1.1.3, slik at balkongen regnes som uterom.
- Felles uteoppholdsareal og lekeareal løses i Reynoldsparken, som ligger innenfor 100 meters gangavstand fra planområdet med trafiksikker adkomst. Reynoldsparken er en opparbeidet bypark med god kvalitet på utforming og tilbud, og oppfyller KPA's retningslinjer for kvalitet på felles uterom.

Løsningen er innarbeidet i forslag til endring av § 5.6, jf. pkt. 4.1.

MERK: Da det kun foreslås endringer i planbestemmelsene, og ikke i plankartet, vil sistnevnte ikke ha behov for noe revisjon/oppdatering.

5. Vurdering av virkninger

Den foreslåtte planendringen vil ha en klart positiv virkning på bymiljø og arkitektonisk kvalitet i området:

- Det nye bygget viderefører hovedgrep og byggehøyder fra omkringliggende bebyggelse, og innordner seg volum- og formspråklig blant nabobyggene i Storgata 163 og 174.
- Takoppløft og takvinduer er begrenset og utformes i tråd med historisk byggeskikk, og vurderes som nennsomt integrert i takflaten.
- Det foreslåtte tiltaket representerer en høy grad av kulturmiljøtilpasning og fremmer bevaring av områdets historiske karakter uten å falle i kopi.
- Planendringen ivaretar både estetiske og funksjonelle hensyn, inkludert tilgjengelighet, fleksibel bruk og gode bo- og oppholdsforhold.
- Det legges til rette for å benytte eiendommen til bolig, forretning og bevertning med aktive fasader mot Storgata og Lilleelvgata.

Samlet sett vurderes endringen som uproblematisk for naboer og omgivelser, og den gir et estetisk løft til et viktig hjørne i bysentrum.

5.1 Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Planendringen vurderes å kunne behandles etter forenklet prosess fordi den:

- i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen (formål, byggehøyder og utnyttelsesgrad endres ikke)
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringene er avgrenset til felt K10b og åpner ikke for tilsvarende tiltak i resten av planområdet.

5.2 Kulturmiljø

Det nylig bestemt av Riksantikvaren at området Porsgrunn Osebrogata (K211) ikke lenger er på listen over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Dette er imidlertid fortsatt et viktig område med tanke på strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Området inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og spesialområde bevaring i reguleringsplanen.

3D-illustrasjoner (A72-102 til A72-110) viser tydelig hvordan bygget vil fremstå i gatebildet, med et balansert uttrykk mellom nytt og gammelt. Disse vedlegges også i mindre format på de følgende sider.

5.3 Naboforhold og dagslys

Etter dialog med eier av nabobygget i Storgata er følgende avklart:

- Det ene gavlvinduet betjener loft som ikke er i bruk.
- Det andre gavlvinduet betjener stue som også har vinduer mot Storgata og mot bakgård.

Loft som ikke er i bruk er ikke rom for varig opphold og omfattes derfor ikke av krav til dagslys i TEK17 § 13-7. Stuen har primært dagslys fra to andre fasader, og gavlvinduet utgjør en supplerende dagslyskilde. Det vurderes at krav til dagslysforsyning iht. TEK17 § 13-7 og NS-EN 17037 fortsatt vil være ivarettatt for stuen også etter at nytt bygg er oppført. Formell dagslysberegning vurderes ikke nødvendig.

Brannforhold mellom ny gavl og naboens vinduer (TEK17 § 11-6) håndteres gjennom egen brannteknisk vurdering, i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Eventuelle tiltak på naboens vinduer dekkes av tiltakshaver og formaliseres gjennom privatrettslig avtale med nabo.

5.4 Flom og overvann

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom langs Lilleelva, jf. TEK17 § 7-2 om sikkerhet mot flom.

Flomsikring

Innvendig gulvnivå i 1. etasje er prosjektert til kote +4,60. Både 200-årsflom (sikkerhetsklasse F2) og 500-årsflom (sikkerhetsklasse F3) i Lilleelva ligger godt under prosjektert gulvnivå. Tiltaket ligger også godt over 1000-årsstormflo med fremskrivning til år 2100, inkludert havstigning som følge av klimaendringer. Tiltaket tilfredsstiller dermed TEK17 § 7-2 med god margin for både flom og stormflo. Justeringen av § 4.4 fra kote +2,3 til +3,1 er også ivaretatt med god margin.



Flomsonekart: 200- og 500-årsflom med heltrukken blå linje, 1000-års stormflo med blå skravur.

Overvann

Overvann håndteres i tråd med prinsippet om lokal overvannsdponering (LOD). Takvann ledes til terreng via taknedløp. Tomtens takareal er kun marginalt økt sammenlignet med tidligere bebyggelse på eiendommen, slik at den samlede avrenningen fra tomten ikke endres vesentlig fra tidligere situasjon. Andelen tette flater på bakkenivå er tilsvarende eller noe mindre enn tidligere.

Avløp

Sanitæravløp tilknyttes eksisterende kommunalt VA-anlegg i Storgata, og følger i hovedsak samme trasé som tidligere VA-anlegg på eiendommen. Detaljert prosjektering av VA-tilknytning behandles i byggesaksfasen. Teknisk plan utarbeides og godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse, jf. ny ordlyd i § 4.2.

5.5 ROS-analyse

ROS analyse er utarbeidet og ligger vedlagt.

6.0 Illustrasjoner



Fotomontasje av ny situasjon sett nedover Storgata, fra broen.



Fotomontasje av ny situasjon sett nedover Storgata. Lilleelvgata til venstre.



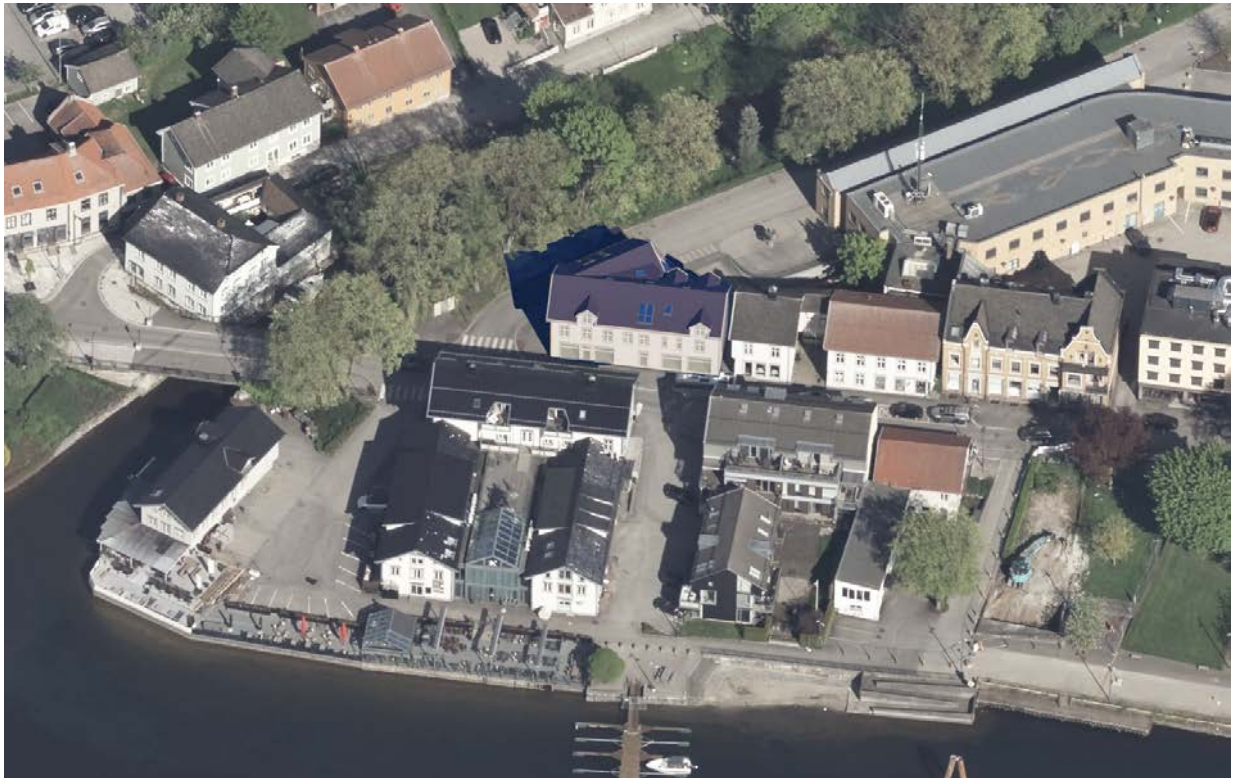
Fotomontasje av ny situasjon sett oppover Storgata.



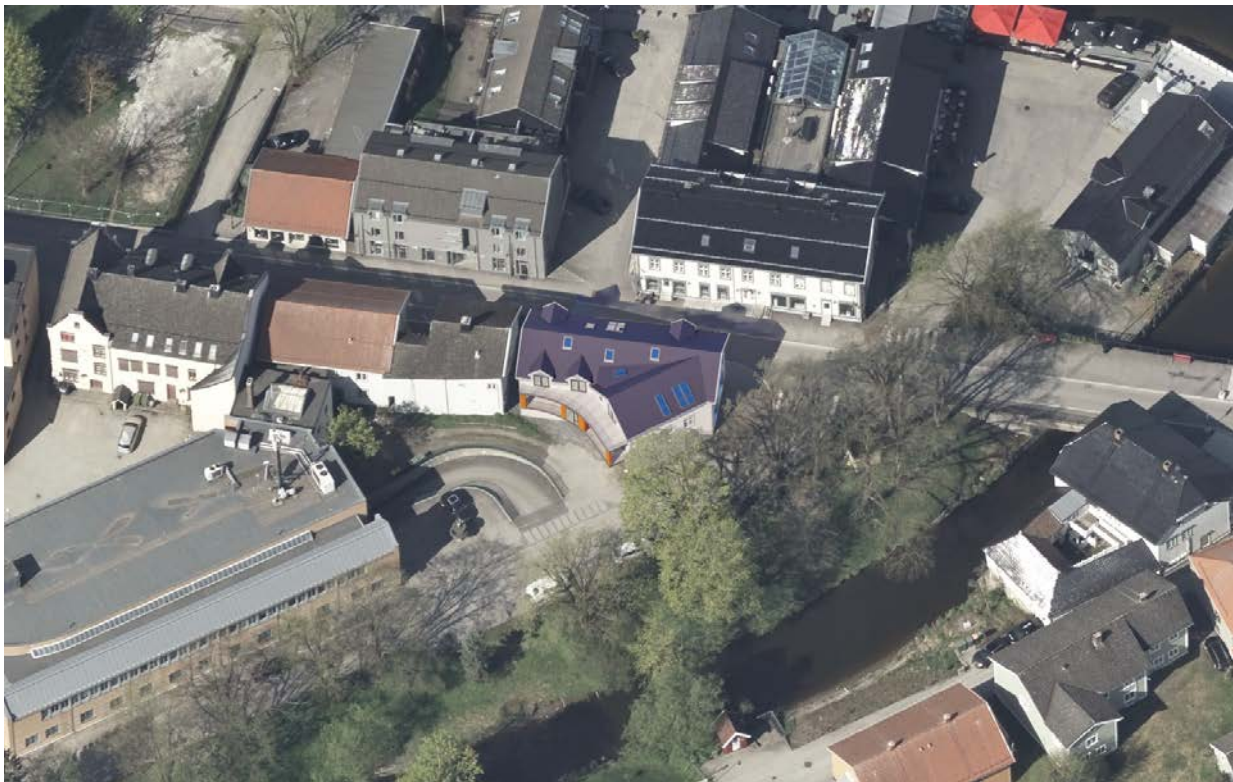
Fotomontasje av ny situasjon sett utover Lillevelvgata. Lilleelva til høyre



Fotomontasje av ny situasjon sett østover



Fotomontasje av ny situasjon sett østover



Fotomontasje av ny situasjon sett vestover



Fotomontasje av ny situasjon sett sørover

7. Vedlegg

1. Forslag til endrede bestemmelser
2. Geoteknisk notat om områdestabilitet (Asplan Viak)
3. Uavhengig kontroll områdestabilitet (Grunnteknikk)
4. Tegninger: A20, A30, A40, A72-serien
5. 3D-visualiseringer
6. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Rådhuskvartalet – Osebro
7. Oppsummering fra dialogmøte 26.03.2025
8. ROS analyse