



Porsgrunn kommune

Vår ref. 26/2052 - 8
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 27.04.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring for Porsgrunn sentrum sør - vedtak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
37/26	Utvalg for miljø og byutvikling	26.05.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383), med plankart datert 26.2.2026 og planbestemmelser datert 18.3.2026.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Utvalg for miljø og byutvikling 26.05.2026

Fredrik Botnen Nordahl (Rødt) fremmet følgende endringsforslag:

Bygg A skal ha samme høyde som bygg B1 og B2

Votering

Endringsforslaget fremmet av Fredrik Botnen Nordahl (Rødt) falt med 3 stemmer fra MDG, Rødt og Sp.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 2 stemmer fra MDG og Rødt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 37/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383), med plankart datert 26.2.2026 og planbestemmelser datert 18.3.2026.

SAKSUTREDNING

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til Utvalg for miljø og byutvikling.

Søknaden er fremmet av Scala Down Town AS, med Spir Arkitekter AS som plankonsulent.

Bakgrunn for endringen

I søknaden av 03.03.2026 oppgir forslagsstiller følgende hovedgrunner:

1. Branntekniske løsninger

Gjeldende reguleringsplan legger bebyggelsen tett inntil eksisterende kjøpesenter, noe som medførte svært omfattende og kompliserte branntekniske tiltak. Ved å trekke bebyggelsen ca. 8 meter bort, åpnes det for mer rasjonelle og mindre inngripende løsninger for både ny bebyggelse og drift av det eksisterende kjøpesenteret.

2. Fundamentering og konstruksjoner

Eksisterende kjøpesenter er oppført i flere omganger med ulike fundamenteringsmetoder. Prosjektering av ny bebyggelse viser at en avstand på minst 2,5 meter til nytt bygg er nødvendig for å unngå setningsproblematikk og krevende konstruksjonsløsninger. Dette oppgis som en begrunnelse for å endre bebyggelsesstrukturen.

3. Uteoppholdsarealer

Dagens plan legger de høyeste byggene nærmest senteret, noe som gir dårlig sol på lokket/hevet gårdsrom mellom kjøpesenter og ny bebyggelse. Endringen flytter de høyeste byggene nordover og bedrer solforholdene.

4. Bygningsstruktur

Færre og bedre plasserte bygg skal gi et mer rasjonelt prosjekt med bedre driftsforhold for senteret og mindre massivt inntrykk sett fra elva og Franklintorget.

Beskrivelse av forslag til planendring

Plankart

Planendringen omfatter deler av felt 6, herunder felt 6C3, 6C4, 6E og 6F i gjeldende plankart. I nytt forslag til plankart fjernes felt F, ettersom denne bebyggelsen ikke er ønskelig å videreføre. Det bruksarealet som forsvinner som følge av at felt F fjernes, kompenseres delvis med økt byggehøyde på felt 6C4 og 6E. I tillegg utvides Felt E bakover (vekk fra elva). På gjeldende plankart går ikke felt 6C4 helt frem til SGG1. Samtidig tillates det utkraging av bebyggelsen i 6C4 innenfor bestemmelsesområde #5. Det antas at dette er en feil, og dette foreslås nå rettet ved at 6C4 trekkes frem til SGG1.

Tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal på lokket (hevet gårdsrom) mellom bebyggelsen blir større, samtidig som arealet får bedre solforhold. Det blir også bedre solforhold på de fasadene som vender mot lokket (gårdsrommet). Endringen innebærer at antall leiligheter reduseres fra ca. 173 til ca. 145 (ca. 15 %). Regulert bruksareal (BRA) opprettholdes som i gjeldende plan.

Reguleringsbestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det hovedsakelig føringer knyttet til felt 6F som endres ettersom feltet fjernes, samt at møne- og gesimshøyde foreslås økt på bebyggelse innenfor felt 6C4 og 6E. Bestemmelsesområdene #6 innenfor felt 6C3 og #7 innenfor 6F, som henholdsvis tok for seg åpning i bygningsstrukturen og gangbro, foreslås fjernet ettersom felt 6F utgår. Bestemmelsene for felt 6E og 6C4 suppleres med fasademateriale og takform. Det vurderes at det er viktig å sikre kvalitet knyttet til materialitet, spesielt mot Franklintorget hvor det er et forsterket behov for tydelige føringer til materialbruk.

Bestemmelsen, som tillater overbygg for heis og trapp over tillatt bygningshøyde, var opprinnelig utformet for et bygg med sentralt plassert trapp og heis (midtkorridor). Det justerte bygget har et annet system for adkomst (både vertikalt og horisontalt), som gjør det nødvendig å plassere heis og trapp mot fasaden. For å tillate dette må derfor kravet om at overbygget skal trekkes inn 3 meter fjernes. Slik bygget nå fremstår blir overbygget for heis og trapp integrert inn i et takopplett, som bryter opp fasaden og er et arkitektonisk element.

Kommunedirektøren har vurdert at endringene ligger innenfor rammene av gjeldende plan og kan behandles etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14 .

Forholdet til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor etablert sentrumsområde og er i tråd med kommuneplanens mål om:

- Fortetting og byutvikling i sentrale områder
- God arkitektonisk kvalitet
- Styrking av byrom og sammenhenger langs elva

Planendringen vurderes ikke å komme i konflikt med overordnede areal- eller hensynssoner, og berører ikke viktige natur- eller friluftsområder.

Merknader til høringen

I forbindelse med varsling av planendringen er det mottatt fire merknader, alle fra offentlige parter.

Ingen av merknadene inneholder innsigelser eller konkrete krav om endring av plankart eller reguleringsbestemmelser. Statsforvalteren viser til nye statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR-AM, 2025) og klima og energi (SPR-klima, 2024), og forutsetter at disse legges til grunn i videre planarbeid. Kommunedirektøren vurderer de nye retningslinjene er ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Kommunedirektørens positive vurdering av endringsforslaget bygger på byform, byromskvalitet, sol- og romforhold, samt samlet volum og funksjonalitet. Forslagsstiller viser også til branntekniske løsninger og eksisterende konstruksjoner som del av begrunnelsen for endringen. Kommunedirektøren har ikke vektlagt disse argumentene, da også gjeldende reguleringsplan vil la seg gjennomføre.

Konsekvenser av fjerning av felt 6F

- Byrom og landskap: Å ta ut 6F (tverrstilt bebyggelse) reduserer silhuettvirkning mot elva og gir en mer åpen elvefront sett både fra vassdraget og fra Franklintorget. Dette demper opplevelsen av samlet bygningsmasse og bedrer sikt.
- Sol- og uterom: Fjerning av felt 6F (tverrstilt bebyggelse) gir et større og mer solrikt hevet gårdsrom mellom bebyggelsen, med bedre sol på fasader som vender inn mot lokket. Dette vurderes som en tydelig kvalitetsheving for uteopphold.
- Trafikale virkninger: Forutsetningene i tidligere trafikkutredninger anses tilstrekkelige; det er ikke behov for nye analyser i denne saken.
- Gjennomføringsevne: Fjerning av 6F forenkler faseinndeling og adskiller tydeligere mellom senterdrift og boligbygging, noe som bedrer gjennomførbarheten uten å påvirke øvrige felt negativt.

Å fjerne 6F vurderes til å ha positiv effekt på byromskvalitet, opplevelse av volum, solforhold og gjennomførbarhet, uten å komme i konflikt med planens hovedgrep.

Økt byggehøyde i 6C4 og 6E

- Planfaglig ramme: Økte høyder i 6C4 og 6E kompensere for volumet som faller bort ved fjerning av 6F. Endringen vurderes innenfor det som kan behandles etter forenklet prosess når det ses i sammenheng med den reduserte bygningsmassen mot elva.
- Byform og fjernvirkning: Flytting/omfordeling av volum fra tverrstilt felt (6F) til mer slankede volumer i 6E/6C4 gir samlet sett mindre massiv opplevelse mot elva.
- Hensyn til naboer og kulturmiljø: Høydene mot Sjøfartsmuseet berøres ikke, jf. snitt og tekst i vedlagt mulighetsstudie. Foreslått volum mot nord vurderes å redusere konfliktpotensialet mot den historiske trehusbebyggelsen sammenliknet med tidligere oppdelte, tverrstilte volumer.

Foreslåtte økninger i høyde vurderes faglig akseptable gitt at 6F tas ut.

Utvidelse av 6E (bakover fra elva)

- Felt 6E utvides bakover (vekk fra elva), slik at økt volum hentes på landsiden. Dette bedrer balansen mellom elverommet og bebyggelsen, og styrker Franklintorget/elvepromenaden som byrom.
- Dagens plankart viser at 6C4 ikke går helt frem til SGG1, samtidig som utkraging er tillatt innenfor bestemmelsesområde #5. Endringen retter dette ved å trekke 6C4 frem til SGG1, noe som tydeliggjør rettsvirkningen og samsvaret mellom kart og bestemmelser.

Utvidelsen av 6E (og kartrettingen i 6C4) er plangrep som øker tydeligheten i planens struktur uten å forverre virkninger for elverommet.

Materialvalg, takform og omprosjektering i felt 6E

Med høyere og mer fremtredende bygningsvolum skjerpes behovet for presis, men gjennomførbar styring av materialbruken – særlig mot Franklintorget og elva – for å sikre varighet, detaljering og et uttrykk som står seg i møte med klimabelastning og bymiljø.

Materialbruk og takform – felt 6E og 6C4

Det er foreslått at mot Franklintorget og elva skal hoveddelen av fasadene utføres i skjermtegl eller tegl. Øvrige fasadepartier kan gis andre materialer (f.eks. tre og puss) med høy materialkvalitet, og at disse inngår i en helhetlig fasade med god detaljering og bestandighet.

Tegl/skjermtegl gir varige fasader med god patinering mot salt, vind og slagregn, samtidig som materialet har tydelig forankring i lokal bygningskultur. Kravet avgrenses til eksponerte hovedfasader, mens mindre eksponerte flater kan løses med alternative materialer. Dette ivaretar fleksibilitet i gjennomføringen uten å svekke helhetlige kvalitetskrav.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen om saltak på felt 6E og 6C4, med møneretning som vist på plankartet, er et hensiktsmessig og relativt presist virkemiddel for å sikre en helhetlig silhuett og et mer forutsigbart uttrykk i et område med synlighet mot sentrale byrom. At det samtidig tillates flate tak på mellombygg og takoppløft, gir nødvendig fleksibilitet for å løse koblinger mellom bygningsvolumer, og samtidig integrere tekniske/arkitektoniske påbygg uten at hovedgrepet om saltak undergraves.

Omprosjekteringen i felt 6E

Kommunedirektøren vurderer at omprosjekteringen i felt 6E (fra midtkorridor til svalgang/lukket korridor mot støysiden) er saklig begrunnet i støyforhold og bidrar til bedre bokvalitet ved at boenhetene orienteres mot stille side. Som en direkte følge av ny adkomstløsning vurderes det også som nødvendig og rimelig å justere reguleringsbestemmelsen om overbygg for heis og trapp, ved å fjerne kravet om 3 meters inntrukket plassering slik at heis/trapp kan plasseres mot fasade og overbygget integreres i takopplett.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planendringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og kan derfor behandles etter pbl § 12-14.