



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 Nye Meierigården, gbnr. 200/2509 m.fl.

Saksnummer: 25/11054

Plan ID: 2025006

Saksbehandler: Maja M. Abburu

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 10.11.2025

Til stede fra forslagsstiller

Christian V. Svarstad, Meierigården Porsgrunn AS (Samfunnsbygg Rose AS)

Martin Verstad Sylte, Meierigården Porsgrunn AS

Ellen Aga Kildal, Børve Borchsenius ark. AS

Torstein Synnes, Børve Borchsenius ark. AS

Til stede fra kommunen

Maja M. Abburu, planavdelingen

Hans Magnus K. Kristensen, planavdelingen

Marius B. Lid, av. leder planavdelingen

Melissa F. Egeland, kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumskvartal i Porsgrunn. Planen skal tilrettelegge for etablering av Nye Meierigården med kontorarbeidsplasser, innomhus parkering og tjenesteyting-/utadrettet virksomhet, samt fremtidig mulighet til å etablere ulike typer av hotell og/eller bolig. Det planlegges to selvstendige bygg forbundet med felles u.etg og gangbro. I tillegg skal planen legge til rette for nye byforbindelser og gode byrom for allmennheten.

Forslagsstiller ønsker at Gamle Meierigårdens fasadeuttrykk skal gjenskapes med stor grad av gjenkjennelighet til de historiske fasadene. Nytt bygg i sør planlegges med et fasadeuttrykk som harmonerer med Nye Meierigården, med høyde som forholder seg til høyden på Nye Meierigårdens fasade. Grunnet tomtens terrengfall vil dette tilsvare fire til fem etasjer over terreng.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Varslingsliste
- Grunneiere
- Skisser av foreløpig prosjekt, inkl. forslag til planavgrensning

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, kommunedelpplaner og områdereguleringsplaner)

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.2019 (rev. 17.03.2022)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Sentrumsformål (nåværende)

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](#)
- ☒ [Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling](#) (01.11.21)
- ☒ [Estetisk veileder for Porsgrunn](#)
- ☒ [Byformveileder Porsgrunn](#)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
348	27.02.2003 (endret 24.10.2022)	Gamle brannstasjon gnr 200/bnr 1283 og Keims gård gnr 200/bnr 3000 med omkringliggende områder
358	15.12.2005 (endret 19.06.2023)	Midtbyen

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: Dialog om utbyggingsavtale tas hovedsakelig gjennom utbyggingssjef Terje Madsen. Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid. Utbyggingsavtale kan bli aktuelt og varsles derfor.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad: Noen usikre grenser mot tilgrensende områder i sør og vest. 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	Tilpasning til eksisterende bebyggelse (bl.a. hensynssone bevaring kulturmiljø og bygninger sør for planområdet), høyder, utforming, adkomst, gjenskaping av fasader.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<u>Grunnforurensning</u> Siden det er en brannomt, kan det være mistanke om at grunnen er forurensset. Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurensset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurensset grunn. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. <u>Naturmangfold</u> Det bør kartlegges for fremmede arter og rødlistearter med spesielt fokus på buktmessinglav (det står et tre innenfor planområdet). Buktmessinglav er registrert langs Sverresgate.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Hensynssone bevaring kulturmiljø (H_570) i KPA grenser til planområdet i sør og vest. <u>Tilgrensende bebyggelse</u> Meierigata 1, Meierigata 3, Meierigata 5 registrert med C verdi. Kirkebakken 1 og Kirkebakken 3 er registrert med B verdi. I tillegg er Meierigata 1, Meierigata 3, Meierigata 5, Sverresgate 25, Kirkebakken 1 og Kirkebakken 3 i Riksantikvarens data basen registrert som «SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven». Det er viktig at planen sikrer en god overgang mot denne bebyggelsen.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<u>Geoteknikk</u> KPA stiller krav om vurdering av eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2. Området ligger under marin grense.

	<u>Støy og støv</u> Retningslinjer for støy og luftkvalitet, henholdsvis T-1442 og T-1520 bør legges til grunn. 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. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det ikke legges til rette for etablering av særlig støyende virksomhet. De har erfaring med konflikter i bygg med kombinert bolig og næringsformål. Videre fraråder Miljørettet helsevern i Grenland etablering av virksomheter som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, hva angår lukt, røyk inkludert tobakksrøyk, støy eller andre forurensninger. Innendørs støy fra tekniske installasjoner skal tilfredsstille kravene gitt i NS-8175. Kravene gjelder blant annet for støy fra treningssenter og tekniske installasjoner som vifter og ventilasjonsanlegg i samme bygg. <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.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Universell utforming, trafikksikkerhet for myke trafikanter, gode møteplasser med god tilgjengelighet for alle aldersgrupper.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Se pkt. 5 Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at trafikksikkerheten må vurderes med formål å sikre gode, trygge løsninger for alle trafikanter innenfor planområdet.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Innkjøring til innendørs parkering fra Kirkebakken, samt varelevering og renovasjonshåndtering fra parkeringslommen i Serine Jeremiassens gate vurderes foreløpig som akseptable løsninger. Det understrekes likevel at dette må vurderes på nytt når flere detaljer foreligger i en reguleringsprosess, da tiltakene må ses i sammenheng med helheten i området.
V/A	Ledningsnett på Meieritorvet er endret de senere år, men er ikke korrekt inntegnet i kartet, og kommunalteknikk jobber med å fremskaffe oppdatert dokumentasjon slik at løsninger kan avklares. Kapasiteten på vann- og avløpsnett vurderes som god, men det trengs informasjon om forventet vannbehov, spesielt med tanke på eventuell sprinkling. Tilkobling til vann skal skje i kum som avklares nærmere når dokumentasjonen foreligger. Avløpsledningen som krysser område må hensyntas.
Overvann	Overvannshåndteringen skal planlegges i tråd med tretrinnsstrategien, med lokal fordrøyning og sikre flomveier som viktige elementer.
Renovasjon	Avklares med RiG.
Annet	Aktivisering av Meieritorvet og styrking av grønnstrukturen langs gatene vurderes foreløpig som positive tiltak. Det presiseres imidlertid at tiltakene først kan vurderes endelig når nødvendig dokumentasjon foreligger.

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 Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget	
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/ Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Meierigården var et urbant bygg som hadde en stor betydning for byen, både historisk, bymessig og arkitektonisk. I mars 2023 ble bygget totalskadd i brann. I etterkant av brannen har bystyret behandlet saker knyttet til Meierigård-tomten i flere omganger, og tomten ble solgt med forbehold i handelen om at 3 av fasadene på bygningsmassen som gjenoppføres, skal gjenskapes slik at de får identisk uttrykk ved gjenoppbygging som før brannen.

Planavdelingen forventer at forutsetningene vedtatt av bystyret følges opp og sikres i planforslaget. Vedlagt skisse vurderes ikke å være i tråd med dette, da endret takutforming gir et fasadeuttrykk som er betydelig endret fra den historiske fasaden.

Foreløpig skisser viser to selvstendige bygg forbundet med felles u.etg og gangbro, hvorav nytt bygg i sør planlegges med moderne utforming, samtidig som fasadeuttrykket harmonerer med de historiske fasadene i bygget mot nord. Planavdelingen støtter dette og mener at det er viktig å sikre god tilpasning, bl.a. horisontale linjer, åpninger i fasade (vertikalitet), materialvalg m.m.

Nytt bygg foreslås med fire til fem etasjer over terreng/delvis nedgravet parkeringskjeller. Det må redegjøres for overgangen mot eksisterende bebyggelse.

Det foreslås en passasje mellom de to byggene som vil forbinde Serine Jerm. gt. og Kirkebakken, samt aktivisering av Meieritorvet, og større innslag av grønt i planområdet. Planavdelingen stiller seg positiv til dette.

Forslagstiller ønsker fleksibilitet med tanke på formål og framtidig bruk, og ser derfor for seg å regulere området til sentrumsformål. Dette er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel og vurderes som hensiktsmessig. Det vises til KPA punkt 2.1.4.

Det er viktig at illustrasjonsmaterialet viser maksimal grad av utnyttning 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

- Intet materiale utdelt.

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

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

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 03.12.2025

Referent:

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: