



Porsgrunn kommune

Vår ref. 26/3448 - 3
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi
Kristensen
Dato 12.05.2026

Saksframlegg

Endring av reguleringsplan for Rådhuskvartalet - Osebro (planID 356). Vedtak.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
53/26	Utvalg for miljø og byutvikling	25.08.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Rådhuskvartalet - Osebro (planID 356). Endringen gjelder planbestemmelser datert 11.5.2026.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Utvalg for miljø og byutvikling 25.08.2026

Forslag fremmet av Gunnar West Sørлие (Industri- og Næringspartiet)

Innspill fra Telemark Fylkeskommune datert 29.5.2026 skal inngå i de nye endringene av reguleringsplanen for Rådhuskvartalet.

Området ligger i en vernesone og er av meget stor verdi for Porsgrunn at det opprettholdes.

Innspill til bestemmelser i § 5.2,1 skal innlemmes i endring av reguleringsplan.

Fylkeskommunen er det øverste organet med ansvaret for Oppfølging av kommunen sine Planer og skal følges.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslaget fremmet av Gunnar West Sørлие (INP). Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Rødt (1/1)

Utvalg for miljø og byutvikling - 53/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Rådhuskvartalet - Osebro (planID 356). Endringen gjelder planbestemmelser datert 11.5.2026.

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.

Bakgrunn for endringen

Storgata 165 (Skomyhra) ble totalskadet i brann i 2017. Siden bygningen ble revet i 2023, har eiendommen blitt brukt til midlertidig parkering. Eiendommen omfattes av spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan. Hensikten med planendringen er å legge til rette for å oppføre en ny bygning på branntomten i felt K10b som hensyntar kulturmiljøet, samtidig som det muliggjøres utvikling av forretning, bevertning og boliger.

Beskrivelse av endringen

Punkt 5.2 i bestemmelsene foreslås tilført et nytt delpunkt, 5.2.1, for utforming av ny bebyggelse i felt K10b på gbnr. 200/2566 m. fl. De nye bestemmelsene definerer blant annet krav til takform, byggehøyder, utnyttelsesgrad og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Videre er det foreslått å endre krav til uteoppholds- og lekeareal og parkeringskrav for felt K10b i tråd med kommuneplanens arealdel, i tillegg til presisering og oppdatering av ordlyd knyttet til andre tekniske krav.

Plankartet foreslås ikke endret.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 2 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

Merknader til forslaget

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 12.5.2026, med svarfrist 5.6.2026. Det er mottatt 3 innspill:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 28.5.2026

NVE viser til at det i 2012 ble gjennomført erosjonssikring langs hovedvassdraget i tråd med

gjeldende bestemmelse § 11.5. Nye geotekniske vurderinger konkluderer med at området har tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, og at ytterligere sikringstiltak ikke er nødvendig. Samtidig anbefales det at faresonens avgrensning justeres, uten at dette er konkretisert i kart.

NVE påpeker at gjeldende bestemmelse § 11.5 fremstår som unødvendig streng, og i liten grad reflekterer både gjennomført erosjonssikring og oppdaterte geotekniske vurderinger. Det gis faglig råd om at konsulent utarbeider forslag til ny soneavgrensning som innarbeides i plankartet, samt at bestemmelsen revideres i tråd med de nyeste vurderingene og faktisk gjennomførte tiltak langs hovedvassdraget.

Kommunedirektørens kommentar: Områdestabilitetsvurderingen gjelder et begrenset delområde innenfor reguleringsplanen, ettersom planendringen skal legge til rette for utvikling av ett konkret prosjekt. Kommunedirektøren forstår bakgrunnen for NVEs anbefalinger, men vurderer det ikke som problematisk med bestemmelser knyttet til geoteknikk som er strengere enn anbefalt innenfor det aktuelle området. Det foreslås på bakgrunn av dette ingen endringer for temaet.

Telemark fylkeskommune, datert 29.5.2026

Fylkeskommunen mener at det er svært positivt at forslagsstiller tilpasser prosjektet til gateløpet, både i form av høyder og uttrykk. De har samtidig noen råd og innspill som de mener kan bedre prosjektet og i større grad oppfylle kravene til tilpasning i bestemmelsene.

Innspill til bestemmelser i § 5.2.1:

- Kledningen skal være høvlet, ikke ru.
- Gesimsbåndet skal ikke brytes. Arker må derfor plasseres innenfor takutstikket, men kan likevel være i flukt med fasaden.
- Vindu skal ha gjennomgående sprosser i treverk.

Anbefalinger til tilpassing:

- Taksperrer bør være synlige og ha utskjæringer, se til nabobebyggelse.
- Etasjeskille kan markeres med etasjebånd, hjørnekasser bør være profilerte. Dersom det settes inn en tykk bunnlist vil trolig arkitekturen få et løft.
- Fargebruk: Farger har mye å si for hvordan vi opplever våre omgivelser, og bidrar til å skape trivelige miljø. For råd om fargebruk på sveitserstil, se for eksempel: <https://byggogbevar.no/fargevelgeren/>. Se også etter inspirasjon i nærområdet.
- Det bør undersøkes om vertikal kledning, eventuelt med profilering, kan bidra til å løfte bygningens arkitektur.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren mener at fylkeskommunen legger fram forslag som vil kunne sikre tilpasningen i enda større grad. Likevel vurderer kommunedirektøren at anbefalingene innebærer en for stor grad av detaljstyring, og at tilpasningen ivaretas i tilstrekkelig grad med bestemmelsene som er foreslått:

«Fasade mot Storgata, gavlvegg mot nord og fasade på sidefløy mot Lilleelvgata skal ha utforming som harmonerer med nabobebyggelsen i Storgata 174 og 163. Dette gjelder blant annet fargesetting, materialbruk og detaljer.»

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 1.6.2026

Statsforvalteren har på grunn av redusert kapasitet ikke mulighet til å gi uttalelse til saken.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14. Kommunedirektøren har videre gjort en selvstendig vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7, og mener at naturmangfoldet ikke påvirkes negativt.

Etter gjeldende planbestemmelser pkt. 7 kan kommunen kreve gjenoppbygging etter brann innenfor spesialområde bevaring. I dette tilfellet mener kommunedirektøren at gjenoppbygging ikke bør kreves. Dette vurderes på bakgrunn av at bygningen som brant var preget av ombygginger i nyere tid, og at det gjennom de endrede planbestemmelsene kan sikres nødvendig tilpasning av ny bebyggelse. Endringene som er foreslått legger til rette for en ny bygning på branntomten som harmonerer med nabobebyggelsen i Storgata 174 og 163, og som vil gli inn i det historiske bygningsmiljøet på en god måte. Kommunedirektøren mener at det viktigste hensynet er tilpasning mot Storgata, og at det kan tillates utforming med et mer moderne preg på fasader mot gårdsrommet henvendt mot Lilleelvgata. Med rammene som fastsettes i de foreslåtte bestemmelsene sikres tilpasningen der det er viktig, samtidig som det muliggjøres etablering av attraktive boliger på eiendommen.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal være forretningsvirksomhet eller annen kundeorientert virksomhet i 1. etasje mot Storgata. Dette bidrar til ønsket aktivitet på gatenivå.

Eiendommen ligger innenfor faresone for kvikkleire. Vedlagt områdestabilitetsvurdering med tilhørende uavhengig kontroll dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. På bakgrunn av de vedlagte rapportenes konklusjoner vurderes det at områdestabilitet er ivarettatt.

Den foreslåtte endringen av ordlyden i tekniske krav vurderes som hensiktsmessig med tanke på muligheten til å realisere den nye bygningen, og tilpasning til endrede forhold siden planen ble vedtatt.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planendringen bidrar til en positiv utvikling tilpasset områdets karakter, og anbefaler at planbestemmelser datert 11.5.2026 vedtas.

Vedlegg

- 01 Forslag til endrede bestemmelser, datert 11.5.2026
- 02 Forslagsstillers planbeskrivelse - forenklet prosess, datert 11.5.2026
- 03 Gjeldende plankart planID 356
- 04 Gjeldende planbestemmelser planID 356
- 05 Illustrasjoner, planer, snitt og fasader
- 06 ROS-analyse
- 07 Områdestabilitetsvurdering, datert 4.3.2026
- 08 Uavhengig kontroll områdestabilitet, datert 12.3.2026

