



# Porsgrunn kommune

Plan og miljø

BRATSBERG NÆRING AS  
Ferjegata 5  
3921 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.  
26/2052 - 3

Dato  
25.03.2026

## Planendring for Porsgrunn sentrum sør - planid 383 - planinitiativ

Porsgrunn kommune varsler med dette forslag til planendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Varslingen gjelder endring av Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (PlanID 383).

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

Tidligere forslag la bebyggelsen tett inntil eksisterende sentrumssenter, noe som medførte svært omfattende og kompliserte branntekniske tiltak. Ved å trekke bebyggelsen ca. 8 meter bort, ønsker man mer rasjonelle og mindre inngripende løsninger for både boliger og drift av senteret.

#### 2. Fundamentering og konstruksjoner

Eksisterende senterbygg er oppført i flere omganger med ulike fundamenteringsmetoder. Avstand på minst 2,5 meter til nytt bygg hevdes å være 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. Endringen flytter de høyeste byggene nordover og øker 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 endringen

#### 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

#### Postadresse

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

#### Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro: 71470508005

Org.nr.: 939991034

bruksarealet som forsvinner som følge av at felt F fjernes, kompenseres delvis med økt byggehøyde på felt C4 og E. I tillegg utvides Felt E bakover (vekk fra elva). På gjeldende plankart går ikke felt C4 helt frem til SGG1. Samtidig tillates det utkraging av bebyggelsen i C4 innenfor bestemmelsesområde #5. Det antas at dette er en feil, og dette foreslås nå rettet ved at C4 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 F som endres ettersom feltet fjernes, samt at møne- og gesimshøyde foreslås økt på bebyggelse innenfor felt C4 og E. Bestemmelsesområdene #6 innenfor felt C3 og #7 innenfor F, som henholdsvis tok for seg åpning i bygningsstrukturen og gangbro, foreslås fjernet ettersom felt F utgår. Bestemmelsene for felt E og C4 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 (vertikale og horisontale), 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.

### **Foreløpig vurdering fra kommunedirektøren**

Kommunedirektørens foreløpige positive vurdering av planendringsforslaget bygger på byform, byromskvalitet, sol- og romforhold, samt samlet volumvirkning og funksjonalitet, slik det fremgår nedenfor. Forslagsstiller viser også til branntekniske løsninger og konstruksjonsforhold 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 siktsammenhenger.
- Sol- og uteromsforhold: Fjerningen 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 kompenseres 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 massen 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.
- Nabohensyn/kulturmiljø: Mot Sjøfartsmuseet berøres ikke høydene, jf. foreliggende snitt og tekst, og volumoppbyggingen mot nord vurderes å redusere konfliktpotensialet mot den historiske trehusbebyggelsen sammenliknet med tidligere oppdelte, tverrstilte volumer.

Høydeøkningene 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.

### **Justering av bestemmelser knyttet til materialvalg, takform og omprosjektering i felt E**

Med høyere og mer fremtredende bygningsvolumer langs elverommet 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, puss e.l.) med høy materialkvalitet, og at disse inngår i en helhetlig fasadeoppbygging 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 E og C4, med møneretning som vist på plankartet, er et hensiktsmessig og relativt presist virkemiddel for å sikre en helhetlig taksilhuett 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

bygningvolumer, og samtidig integrere tekniske/arkitektoniske påbygg uten at hovedgrepet om saltak undergraves.

### Omprosjekteringen i felt E

Kommunedirektøren vurderer at omprosjekteringen i felt E (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. Kommunedirektøren er foreløpig positiv til forslaget.

### **Konklusjon**

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren 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.

Den endelige vurderingen av forslaget vil bli gjort i forbindelse med videre saksbehandling, herunder etter at eventuelle innspill er mottatt og vurdert.

### **Innspill til planendringen**

Eventuelle synspunkter sendes kommunen v/ Byutvikling på e-post til <mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no> eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

### **Fristen er 27.4.2026**

Du kan se planforslaget i sin helhet på kommunens nettside (under Høringer):

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/>

### **Har du spørsmål?**

Har du spørsmål, ta kontakt med saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson –

[fridrik.bergsteinsson@porsgrunn.kommune.no](mailto:fridrik.bergsteinsson@porsgrunn.kommune.no)

### **Med hilsen**

Marius B. Lid  
Avdelingsleder, Byutvikling

Fridrik Ivar Bergsteinsson  
arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

### Vedlegg

1. Planbeskrivelse\_endringsforslag\_25.03.26
2. Planbestemmelser\_endringsforslag\_markert\_18.03.26
3. Plankart\_endringsforslag\_26.02.26
4. Mulighetsstudie\_27.02.26

## Vedlegg

5. Linjer i plankart\_endringsforslag\_27.02.26

6. ROS-analyse\_vurdering\_03.03.26

7. Referat fra oppstartsmøte\_11.02.26

8. Gjeldende plankart\_18.04.24

### Mottakere

Duverden As	Tollbugata 23	3933	Porsgrunn
ELVEBREDDEN 2	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
BORETTSLAG			
GRENLAND	Skomværgata 7	3921	PORSGRUNN
LEILIGHETSHOTELL AS			
KRISTENSEN KETIL	SKOMVÆRGATA 7	3921	PORSGRUNN
Nla Telemark	c/o Kjersti Berg Storgata 21	3950	Brevik
Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve)	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
PORSGRUNN KOMMUNE	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Porsgrunn Min By As	Postboks 297	3921	Porsgrunn
PORSGRUNNSMUSEENE	Tollbugata 1	3933	PORSGRUNN
STIFTELSEN			
SCALA DOWN TOWN AS	c/o Fredriksborg Eiendom AS	1607	FREDRIKSTAD
Skomvær Borettslag	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
SKOMVÆR NÆRING AS	Skomværgata 7	3921	PORSGRUNN
SKOMVÆRKVARTALET	Postboks 44	3901	PORSGRUNN
BORETTSLAG			
Spir Arkitekter As	Tollbodgaten 22	3111	Tønsberg
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103	TØNSBERG
Telemark Arkitektforening	c/o Jostein Gundersen- Aksnes Løbergvegen 1B	3714	Skien
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
TELEMARK	Postboks 2844	3702	SKIEN
FYLKESKOMMUNE			
WESTBY TORIL	Skomværgata 7	3921	PORSGRUNN