

Arkivsak: 2026/2052

Planens navn: Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør

PlanID: 383

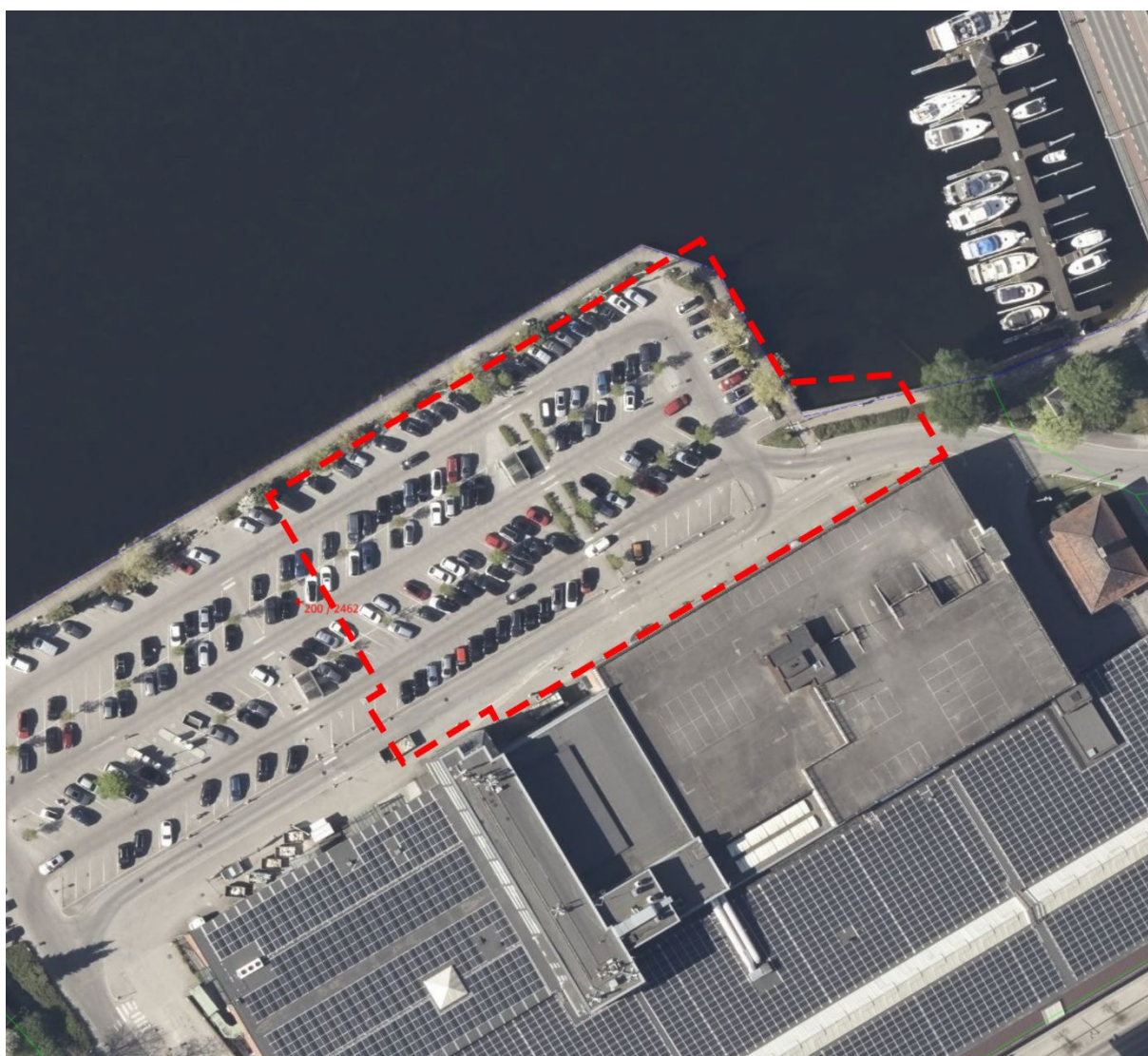
Gjeldende plan vedtatt: Vedtatt 03.09.15, og sist endret 11.06.24

Forslagsstiller: Scala Down Town AS

Plankonsulent: Spir Arkitekter AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 25.03.26

Planendring vedtatt: **xx.xx.26**



*Flyfoto som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje).*

## Bakgrunn for planendringen

Gjeldende reguleringsplan ønskes endret for å kunne realisere et mer optimalisert prosjekt med økte kvaliteter for planlagte boliger og for eksisterende senter. Hovedpunktene som ligger til grunn for ønske om endring av planen er som følger:

### 1 – Branntekniske løsninger

I det nye mulighetsstudiet som ligger til grunn for endringen er bebyggelse trukket min. 8 meter fra eksisterende senter. I det tidligere forslaget var bebyggelse bygget inntil eksisterende senter. Dette krever omfattende og kompliserte branntekniske tiltak, som ville hatt negative konsekvenser for driften av senteret. Ved å trekke den nye bebyggelsen bort fra eksisterende bygg, legges det til rette for mer rasjonelle branntekniske løsninger som vil være positivt både for senteret og boligene (unngår tette brannskiller, sluser m.m.).

### 2 – Fundamentering og konstruksjoner

Det eksisterende senteret, inkludert kontorbygg og parkeringsanlegg, er påbygd i flere omganger, og med ulike konstruksjon- og fundamenteringsmetoder. Ny bebyggelse må derfor fundamenteres min. 2,5 meter ut fra eksisterende bygg, for å ikke risikere setninger i eksisterende bygningsmasse. Dette medfører videre at konstruksjonene for byggene inntil eksisterende senter blir kompliserte og omfattende, slik at funksjonaliteten til senteret blir dårligere (mtp. innganger, porter, parkering m.m.).



### 3 – Uteoppholdsarealer

I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til at de høyeste boligblokkene blir lagt mot eksisterende senter. Dette medfører at uteoppholdsarealet, som er planlagt på toppen av parkeringen, blir lukket inne og får reduserte solforhold. I mulighetsstudiet som ligger til grunn for endringen, er byggene nærmest senteret (mot sør) fjernet, og de høyeste byggene plassert mot nord. Dette medfører økt kvalitet på uteoppholdsarealet som blir åpnere og får bedre solforhold.

### 4 – Bygningsstruktur

Det er i det nye forslaget lagt opp til en mer rasjonell bygningsstruktur der arealet er fordelt på færre bygg. Dette muliggjør at senteret kan opprettholde driften på en bedre måte under og etter etableringen av boligbyggene. Færre bygg, sammen med skillet mellom eksisterende senter og de nye boligene, vil medføre at bebyggelsen vil oppfattes mindre massivt og mer oppdelt enn i gjeldende plan. For å opprettholde noe av utnyttelsen foreslås det at bygningshøyden økes for to av de gjenværende byggene, der den økte høyden har minst påvirkning for omkringliggende områder.



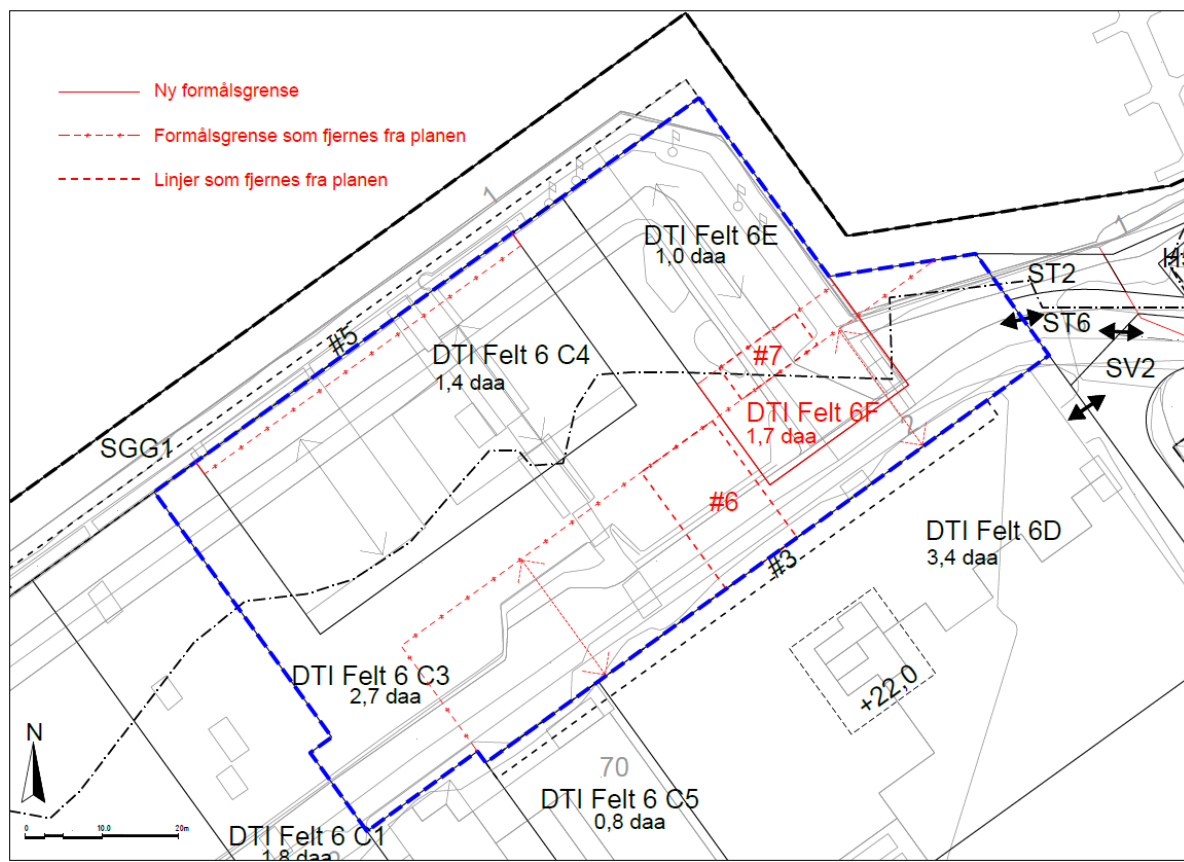
Opprinnelig mulighetsstudie viste et bygg på felt E, med midtkorridor og ensidige leiligheter mot veien og broen. Videre prosjektering etter forrige endring har avdekket at støynivået er for høyt mot den aktuelle fasaden, og det ikke vil la seg gjøre å plassere ensidige leiligheter mot veien. Bygget er derfor omprosjektert med svalgang, som går over til en lukket korridor mot støysiden. Leilighetene får da en fasade mot stille side, og trapp og heis blir plassert i forbindelse med korridor i fasade mot støysiden for å skjerme boenhetene mot støy.

## Beskrivelse av planendringen

### Plankart

Planendringen omfatter deler av felt 6, herunder felt 6C3, 6C4, 6E og 6F i gjeldende plankart. I plankart tar endring for seg fjerning av 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 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 bestemmelseområde #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.



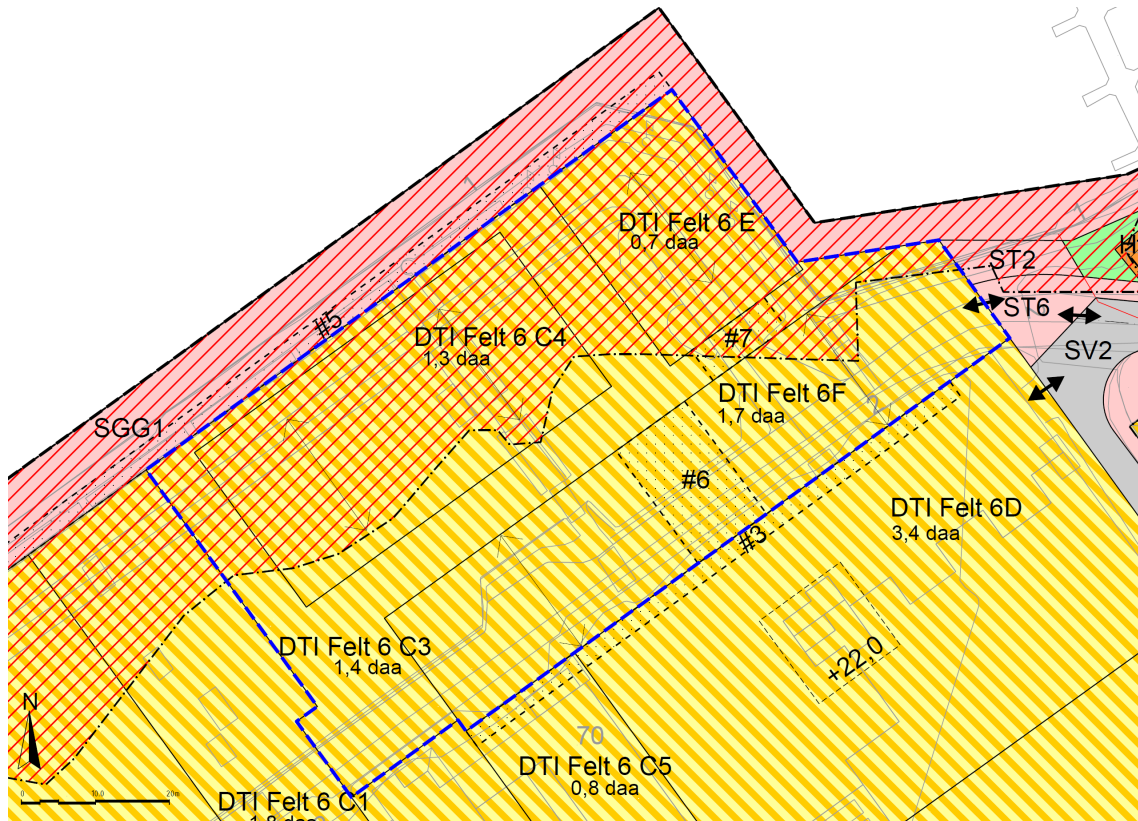
### Reguleringsbestemmelser

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. Bestemmelseområdene #6 innenfor felt C3 og #7 innenfor F, som henholdsvis tok for seg åpning i bygningsstrukturen og gangbro, foreslås fjernet ettersom felt F utgår.

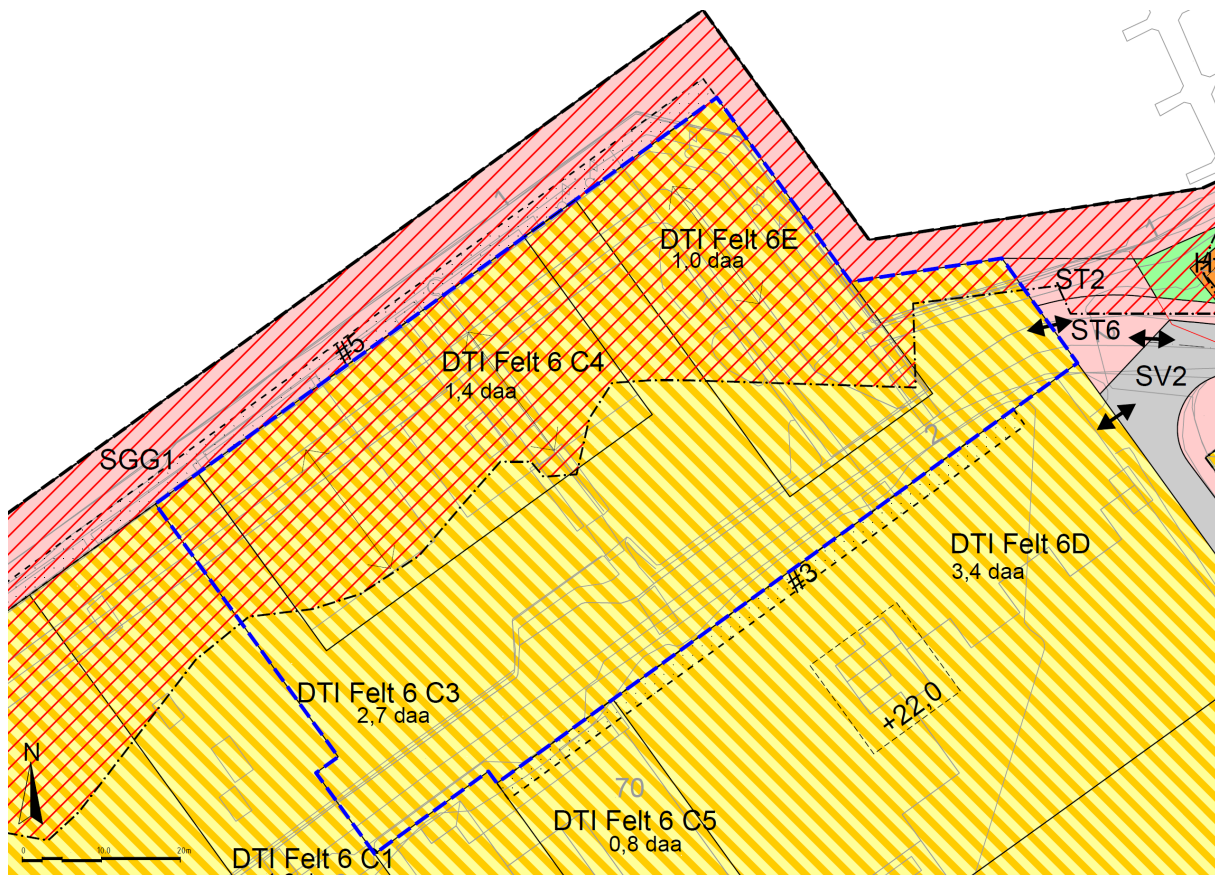
Bestemmelsene for felt E og C4 suppleres med fasademateriale og takform. Det vurderes at det er viktig å sikre kvalitet knyttet til materialitet, spesielt mot Franklintorget hvor det er et forsterket behov for tydelige føringer til materialbruk.

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 kommunikasjonsveier (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.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



*Utsnitt av gjeldende plan med endringsområde markert med blå linje.*



*Forslag til planendring med endringsområde markert med blå linje.*

# Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

## 1 Natur- og friluftsområder (pkt. 1 i 52-031)

Området benyttes i dag til parkering. Jf. Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ikke registrert naturvernområder, naturtyper eller arter innenfor den delen av gjeldende plan som omfattes av endringen. Det foreligger heller ikke slik registreringer på kommunens web – kart (temakart natur og friluft). Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftinteresser.

## 2 Hoveddrammene i planen (pkt. 2 i 52-031)

Arealformålet er i samsvar med gjeldende plan, men det gjøres noen endringer i bebyggelsesstrukturen. Byggehøyden øker noe på felt C4 og 6E, men dette kompenseres ved at deler av øvrig regulert bebyggelse fjernes. Dette vurderes å være innenfor det som kan behandles etter forenklet prosess. Endringen er ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan.

## 3 Gjennomføring av planen (pkt. 3 i 52-031)

Planendringen vil på en positiv påvirkning på gjennomføringen av planen, ved at det gjør utbyggingen enklere ved at felt F tas ut. Endringen vil ikke få negativ påvirkning for øvrig del av planen.

## Andre momenter

Sett fra blant annet elva vil det bli større åpenhet og silhuettvirkning reduseres, som følge av at tidligere planlagt bebyggelse som lå «på tvers» i felt F tas ut. Dette vil samtidig blant annet redusere opplevelsen av det planlagte bygningsvolumet sett fra Franklintorget.

Etablering av kjøre- og gangpassasje mellom eksisterende p – hus og den planlagte bebyggelsen, gir en tydeligere inndeling i funksjoner og oppdeling av bygningsmassen. Mot Sjøfartsmuseet endres ikke byggehøyden slik det også er vist på vedlagte snitt.

Reduksjonen av antall leiligheter anses som positivt, ved at det vil føre til redusert trafikk sammenlignet med det en utbygging i henhold til dagens regulering ville gitt. Det er dermed heller ikke behov for nye trafikkanalyser. Trafikken i området er grundig utredet i tidligere utredninger, sist av COWI (05.03.24) i forbindelse med endring av planen i 2024.

En endring av planen slik det foreslås vil bidra til at en utbygging av boliger vil kunne realiseres. Dette bygger igjen opp under de fem hovedgrepene som inngår i kommunens arealstrategi. Under punktet *Skape et attraktivt sentrum og fortette med kvalitet* står det bla.:

*“Det er svært stort fortetningspotensial i sentrum, det er også der drivkreftene for fortetting er størst. Høyere tetthet og kort avstand mellom målpunkt legger til rette for å benytte kollektiv, sykkel og gange og redusere korte bilreiser.”*

## Vurdering ROS - analyse

Jf. Pbl. § 4 – 3 skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. I de utfyllende bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) er det i kapittel 1.6.2 spesielt nevnt skredsikkerhet og kvikkleire/rasfare.

Gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør ble vedtatt av Bystyret 03.09.15. Tilhørende ROS – analyse er utarbeidet av COWI (03.03.15). Slik det fremgår av analysen er denne utarbeidet iht. krav i Pbl. § 4 – 3.

Av sammendraget i analysen fremgår det at det er identifisert 10 hendelser som er vurdert. Ingen hendelser er vurdert med "høy risiko", og 4 hendelser er vurdert med "middels risiko".

I vedlagte notat (03.03.26) er det foretatt en nærmere gjennomgang av de aktuelle temaene. Konklusjonen er at kravene i Pbl. § 4 – 3 til risiko- og sårbarhetsanalyse er sikret gjennom tidligere utredningen, og de kravene som følger av reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan og kravene i TEK. De forslåtte endringene endrer ikke på disse forutsetningene.

### Vedlagte plandokumenter:

1	Beskrivelse av endringen (dette dokumentet)	25.03.2026
2A	Reguleringsbestemmelser (endelig versjon)	18.03.2026
2B	Reguleringsbestemmelser (endringer markert)	18.03.2026
3A	Plankart	26.02.2026
3B	Plankart med endringer markert	27.02.2026
3C	Plankart SOSI – fil	26.02.2026
3D	Plankart Tekstdokument	26.02.2026
4	Mulighetsstudie	27.02.2026
5	Plankart (gjeldende)	18.04.2024
6	Planinitiativ	16.02.2026
7	Referat oppstartsmøte	11.02.2026
8	Vurdering ROS – analyse	03.03.2026