

Porsgrunn kommune

08.05.2026

Uttalelse til høring / offentlig ettersyn - Detaljregulering for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 - planID 2025005

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om høring / offentlig ettersyn - Detaljregulering for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 - planID 2025005 i Porsgrunn kommune.

Høringsfristen er 04.06.2026 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid 15.09.2025.

Det bemerkes som positivt at det er etablert tidlig dialog med nettselskapet i planprosessen.

Nettselskapet bemerker videre at følgende punkt ikke er spesifikt ivaretatt i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen
Lede AS


Fredrik Iversen

Dokumentet er elektronisk signert

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Dato: 12.05.2026
Saksref: 202514200-4
Deres ref.: 25/6095-16
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Stig Hagelid Fjeldstad
Telefon:
Mobil: +4747977073
E-post: Stig.Hagelid.Fjeldstad@banenor.no

**Porsgrunn kommune - offentlig ettersyn - Detaljregulering for Slottsbrugata - PlanID 2025005
- Bane NORs uttalelse**

Vi viser til brev, datert 17.4.2026.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Vi gjør oppmerksom på at konstruksjoner og tiltak, inkludert noen former for rehabilitering, innenfor 30 m fra nærmeste spormidte må søkes til Bane NOR. Utfyllende informasjon finnes på <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/bygge-grave-eller-rive-langs-jernbanen/>. På denne siden informeres det også om prosedyrer ved behov for arbeid i nærheten av jernbanen.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
Fungerende leder Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Stig Hagelid Fjeldstad
planlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato:	29.05.2026
Deres dato:	17.04.2026
Vår referanse	25/18283-6
Deres referanse:	25/6095 - 16
Vår saksbehandler:	Bendik Lien Berge

Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 - planID 2025005 - Porsgrunn kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 17. april 2026 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038 i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 04. juni 2026.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting.

Planområdet er på 10,6 daa, og i nordre del av planområdet har det inntil nylig vært drevet bilverksted, og i søndre drives det bensinstasjon. Både verksted og bensinstasjon forutsettes fjernet.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varselet om oppstart av planarbeid, jf. vårt brev av 30. september 2025, hvor vi spesielt hadde kommentarer til ATP Grenland, barn og unges interesser, klima og energi, kulturarv og samferdsel.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 5-2.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder.

Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser

ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse. Denne samarbeidsavtalen videreføres inntil videre mellom Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Fylkeskommunens vurdering

Barn og unges interesser i planlegging

Det anses som positivt at det legges opp til et felles uteoppholdsareal som vender seg mot vest og at arealet plasseres i et området med lite støy. Det er også positivt at lekeplassenes innhold i form av lekeapparater, beplantning og størrelse er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, som sikrer krav til opparbeiding.

Klima og energi

En bør gjennom planen legge til rette for at bebyggelsen settes i stand til å dekke mest mulig av eget energibehov (statlige planretningslinjer for klima og energi kap. 4.3.h).

I tråd med regional klimaplan for Telemark, anbefaler vi at det settes krav til miljøsertifiserte leverandører, av varer og tjenester, samt lavt klimafotavtrykk for gjennomføring (plan og bygningsloven §12.7). Det bør også vurderes å sette krav til fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg og anleggsplasser.

Kulturminner og kulturmiljø

Bygningers utforming, materialbruk og fargesetting har stor betydning for hvordan folk opplever og trives i bymiljøer, og sammen med historiske spor påvirker dette stedsidentitet, tilhørighet og opplevelseskvalitet. Bevisst fargebruk kan knytte ulike tidsepoker og stilarter sammen og bidra til å bygge bro mellom nytt og gammelt, noe som blir særlig viktig når kontrasten er stor som i dette tilfellet.

Vi støtter derfor administrasjonens anbefaling om fargebruk. Nærområdet er fargerikt, noe nybyggene bør videreføre. Variert og stedstilpasset fargesetting kan bidra til å bryte opp store bygningsvolumer og gi mer tilbake til omgivelsene enn et monokromt fasadeuttrykk. Bestemmelsen om at fargesettingen skal være variert, avstemt og dempet, kan presiseres slik at fargepaletten får nært slektskap til bebyggelsen på Osebakken og/eller historisk fargesetting av murbygg i Porsgrunn sentrum.

Høyden på bygningsmassen framstår fremmed og svært massiv i sitt miljø. Det er gjort en nedtrapping mot Osebakken, men virkningen av høydene i det ellers flate landskapet vil gå utover nærmiljøet generelt. Vi mener derfor at høydene bør reduseres for å bedre innpasses sine omgivelser.

Bestemmelser om materialbruken bør strammes inn. Bestemmelsen om at tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddelen av fasader eksponert mot gate, er for svak dersom den åpner for platekledning eller enklere materialbruk på øvrige fasader. Vi anbefaler at det enten stilles krav om at tegl og pussede flater skal være eneste tillatte fasadematerialer, eller presisere tydelig at platekledning ikke er tillatt. Materialer og overflater må være varige over tid, og teglfasader bør bearbeides med kontrast mellom mørtel og tegl for å unngå et flatt og monotont uttrykk.

Slik prosjektet nå foreligger, er det etter vårt syn ikke godt nok tilpasset stedets historiske karakter. Det bør jobbes mer bevisst med utforming, materialbruk og fargebruk for at prosjektet skal styrke, og ikke svekke, områdets identitet og kulturmiljø.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
Samfunn og plan

Bendik Lien Berge
Rådgiver
bendik.lien.berge@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATENS VEGVESEN
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Bendik Lien Berge - hovedsaksbehandler
Geir Sørum - næring, klima
Frida Aakervik Berg - nyere tids kulturminner

tlf. 94 89 43 50
tlf. 93 45 80 33
tlf. 95 73 08 85

e-post: bendik.lien.berge@telemarkfylke.no
e-post: geir.sorum@telemarkfylke.no
e-post: frida.aakervik.berg@telemarkfylke.no



Statens vegvesen

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128

3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Carl Henrik Bjørseth / 40603339

Vår referanse:
25/271934-3

Deres referanse:
25/6095 – 16

Vår dato:
03.06.2026

Høring / offentlig ettersyn – Detaljregulering for Slottsbrugata – gnr. 200 bnr. 2266 og 4038 – PlanID 2025005 – Porsgrunn kommune

Vi viser til høring datert 17.04.2026 med forslag til detaljreguleringsplan for Slottsbrugata – gnr. 200 bnr. 2266 og 4038 i Porsgrunn kommune.

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting. Planområdet brukes i dag til bensinstasjon i den søndre delen og det har inntil nylig vært et bilverksted i nordre del.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene, hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte delmål;

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde i trafikken
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Kjelleveien 21A
3125 TØNSBERG

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Vår rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Våre merknader til planforslaget

Det er positivt at det legges til rette for fortau i tråd med vegnormalene både på nordsiden langs Slottsbrugata og på østsiden langs Hovenggata.

Så vidt vi kan se foreslås det endringer av det signalregulerte krysset mellom Slottsbrugata og Hovenggata. Endringer i signalanlegget eller selve krysset er noe som må omsøkes. Selv om begge gatene er kommunale er det Statens vegvesen ved Vegdirektoratet som er vedtaksmyndighet for signalanlegg. Merk at Vegdirektoratet normalt vil fatte vedtak om signalregulering ut ifra en helhetsvurdering der den trafikktekniske vurderingen som skal følge søknaden står sentralt. Søknaden sendes til Statens vegvesen Transport og samfunn ved firmapost@vegvesen.no.

Dersom det i et reguleringsplanforslag forutsettes bruk av signalregulering som betinger vedtak for oppsetting, endring eller at eksisterende vedtaksplichtige trafikksignalanlegg tas ned, skal det søkes om vedtak senest når saken legges ut til offentlig ettersyn. I verste fall kan det senere vise seg at regulert løsning ikke kan etableres fordi den ikke tilfredsstiller vedtaksmyndighetens krav til signalregulering. For uttømmende beskrivelse av prosessen, hvem som skal involveres mm. vises det til Håndbok N303 Trafikksignalanlegg.

Med hilsen

Espen Tønning
seksjonsleder

Carl Henrik Bjørseth

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
TELEMAR FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN

Porsgrunn kommune
Avdeling Byutvikling
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Dato: 03.06.2026

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn

Org. nr: 910 980 246 MVA
Tlf: (+ 47) 35 56 97 00
post @ borveborchsenius .no
www. borveborchsenius .no

Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Slottsbrugata Merknad fra forslagsstiller

Ifm. høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Slottsbrugata ber Porsgrunn kommune om innspill på:

- Fargebruk på fasader, med henvisning til eget avsnitt i saksfremstillingen
- Høyder

Forslagsstiller retter med dette sitt innspill til kommunen, slik det er anmodet om:

1. Høyder

Forslagsstiller vurderer at det er i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet å ta sikte på effektiv arealbruk i planområdet, som er et «allerede bebygget/brukt areal», med beliggenhet nærme knutepunkt Porsgrunn og bysenteret.

I foreliggende planforslag er nærhet til verneverdig bygningsmiljø i Osebrogata/Storgata hensyntatt med nedtrapping av

bygningssvolumer og avstand mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Det er utarbeidet et betydelig antall illustrasjoner, for å dokumentere hvordan planlagt bebyggelse vil fremstå i omgivelsene– og for å dokumentere hvordan planlagt bebyggelse vil innvirke mht. sol/skygge i og omkring planområdet.

Det bemerkes at:

- Planlagt bebyggelse knytter seg til hovedferdselsåren gjennom området, Hovenggata – og griper ikke inn i den etablerte, eldre trehusbebyggelsen langs Osebrogate/Storgata.
- Eksisterende bebyggelse på østside av Hovenggata (næring/bolig – øst for planlagt bebyggelse i område KF1) har uterom/uteoppholdsareal orientert mot øst (på «bakside»), som i liten grad vil påvirkes av skygge fra den mest høyreiste delen av planlagt bebyggelse – jf. foreliggende solstudie.
- Planlagt utbyggingsvolum i nordre del av planområdet (område KF1) er tilpasset til bygging av ca. 70 boenheter + tilhørende fellesfunksjoner, som vi oppfatter er en ønsket/optimal størrelse mht. rasjonell drift av et omsorgsbolig-kompleks.

Vi registrerer at kommunedirektøren i sitt saksfremlegg innstilte positivt på det foreslåtte utbyggings-konseptet, og håper at endelig vedtak i saken blir i samsvar med denne innstillingen.

2. Fargebruk på fasader

I saksfremlegg til 1. gangs behandling av reguleringsplanen viser kommunedirektøren en manipulert utgave av forslagsstillers fotomontasje, og omtaler dette som «en enkel fargeskisse, utarbeidet av planavdelingen». I saksfremlegget heter det bl.a. videre:

«Når fargesettingen ikke styres tilstrekkelig i bestemmelsene, ender man erfaringsmessig ofte opp med en mer eller mindre monokrom bygningsmasse i skalaen

mellom svart og hvitt. Kommunedirektøren mener at foreslått bestemmelse om fargebruk åpner for en utforming som vist under til venstre. En bestemmelse med krav om variasjon i hovedfargen på de ulike bygningsvolumene, f.eks. med utgangspunkt i den nærliggende verneverdige bebyggelsen, kan sikre en mer attraktiv fargesetting..... Sikring av estetiske kvaliteter er kommunens anliggende, og tydeligere bestemmelser om fargebruk påvirker i liten grad utbyggers mulighet til gjennomføring av prosjektet.»

Forslagsstiller har følgende merknader til dette:

2.1 Monokrom bebyggelse

Det er vesentlig at det skilles mellom bebyggelsesstrukturene for den planlagte bebyggelsen og den eksisterende trehusbebyggelsen i Osebrogata/Storgata, som er av svært ulik karakter. Denne prinsipielle forskjellen innebærer også at bygningsmiljøene må gis ulike uttrykk mht. farge- og materialbruk. Dette betyr ikke at det tas sikte på monokrom bebyggelse i prosjektet - men en sammensatt palett tilpasset bebyggelsens tidstypiske arkitektoniske uttrykk, som også vil harmonere godt mot omgivelsene. Utsnitt nedenfor viser en variert material- og fargebruk, med bruk av farget tegl, lysfarget (ikke hvit) murpuss, fargesatt trepanel og fargesatte dører og omramminger. Forslagsstiller er positivt innstilt til en evt. reformulering av reguleringsbestemmelser for å sikre at bebyggelsen ikke blir «monokrom» - og i samsvar med illustrert løsningsprinsipp, dersom Porsgrunn kommune vurderer at en slik endring er påkrevet.



Hovedinngang, område KF1. Illustrasjon: Børve Borchsenius Arkitekter AS

2.2 Krav om variasjon i farger på hovedvolum/utgangspunkt i nærliggende bebyggelse

Det historiske bygningsmiljøet i Osebrogata antas i hovedsak å ha bestått av hvite hovedbygninger og røde/umalte uthus. Enkelte hus i dette bygningsmiljøet har i senere tid fått annen/ny fargesetting. Bebyggelsen som Funnemark Eiendom AS planlegger å reise er av en annen skala og karakter enn småhusene i nabolaget. Et evt. krav om at fargesetting på ny bebyggelse skal ha referanser til småhusene i nabolaget gir ingen garanti for «attraktiv fargesetting», slik vi ser det. Det samme gjelder et evt. krav om at fargesetting på nybyggenes hovedvolumer skal varieres. At det er et kommunalt anliggende å sikre estetiske kvaliteter er ikke det samme som at kommunen skal diktere fargesettingen i

et utbyggingsprosjekt på privat eiendom. Dersom det vurderes å være påkrevet at reguleringsbestemmelser omhandler fargesetting, må bestemmelsene etter vårt syn ha en ordlyd som er så generell at det gis «spillerom», slik at løsninger kan foredles ifm. videre arbeid med prosjektet – og endelig løsning kan presenteres ifm. byggesaksbehandling.

Funnemark Eiendom AS uttaler følgende:

«Forslagsstiller liker farger og fasader i gode kvaliteter som står seg over tid. Funnemark Eiendom AS trives ikke med for store variasjoner i fargene. Vi skal eie byggene i generasjoner, vedlikeholde og drifte uteområdene. Vi må ha eierglede, og vi må like fargene og fasadene på byggene. Dersom vi blir pålagt farger som er for langt unna det vi trives med så vil vi ikke bygge prosjektet. Vi må like prosjektet for å investere så store beløp.

Funnemark Eiendom AS er opptatt av velstelte uteområder og godt vedlikeholdte bygg. Vi forsikrer kommunen om at vi vil holde bygg og uteområder i svært god stand, og prosjektet vil transformere området i øvre bydel fra gamle bygg med verksteddrift til et byområde med forretninger og boliger tett på knutepunktet og den nye gangbroa.»

3. Forespørsel om dialog vedrørende ordlyd i reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser for material- og fargebruk er pr. nå følgende:

Område KF1

«Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater. Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk. Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.»

Område KF2

«Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater. Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk. Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.»

Når høringsperioden er over håper forslagsstiller på anledning til videre dialog med kommunens saksbehandlere - med sikte på samarbeid om å finne formuleringer som ivaretar både kommunens og utbyggers interesser på en god måte.

For Funnemark Eiendom AS, forslagsstiller og grunneier på gbnr. 200/2266 og 200/4038

Børve Borchsenius Arkitekter AS

v/ sivilarkitekter Lars Gabrielsen, Jan Erik Martinussen og Torstein Synnes

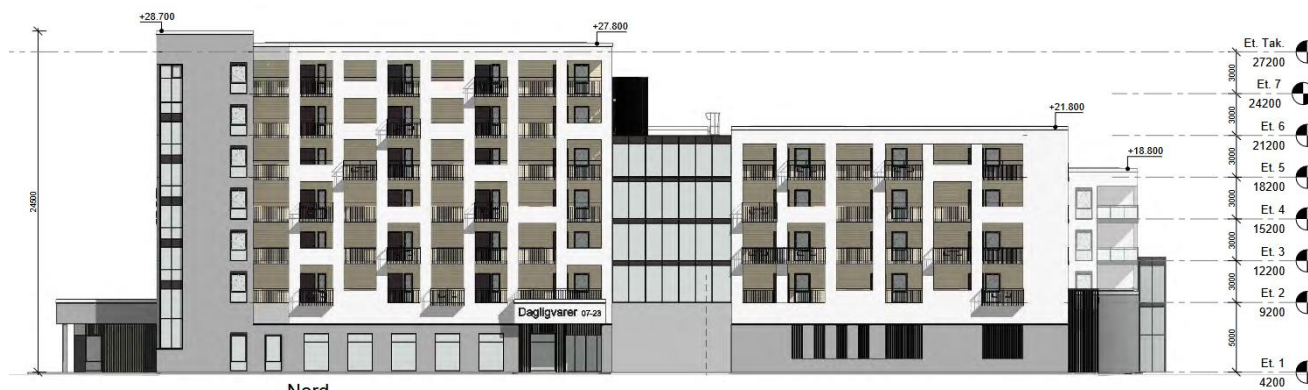
Kopi: Funnemark Eiendom AS

Merknader til reguleringsplan for Slottsbrugata gbnr. 200/2266 og 200/4038

Det vises til reguleringsplanforslag for Slottsbrugata gbnr. 200/2266 og 200/4038 lagt ut til offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i UMB 17.03.26 (sak 13/26).

Eksisterende reguleringsplan for området har klare høydebegrensninger tilpasset den gamle bebyggelsen i bydelen, og særdeles eiendommene langs Osebrogate og Storgata som er regulert til bevaring. Bensinstasjonen (område F1) er regulert med maksimum gesimshøyde på **4,0m** for salgsbygningen og **5,5m** for pumpetaket, mens det for verksteds- og kontorbygget (IKF1) tillates inntil **2 etasjer**.

Reguleringsforslaget tillater bygningshøyde opptil cote +29,7 på hjørnet Slottsbrugata/Hovenggate (bestemmelsesområde #B). Dette tilsvarer en bygningshøyde på **25,5m**. Illustrasjonstegningen av fasaden mot nord viser **7 etasjer** der dagens reguleringsplan tillater maksimalt 2 etasjer:



Dette vil fremstå som en enorm vegg mot Slottsbrugata der over halve etasjen på gateplan består av en avvisende murfasade og resten av vinduer i en dagligvarebutikk som normalt folieres innvendig.



Den arkitektoniske stilen kan sammenlignes med fasaden på Friisebrygga 4, men i Slottsbrugata blir denne fasaden 3 etasjer høyere.

I kommuneplanens arealdel står følgende i § 1.3.2.4 *Bevaring av kulturmiljø i NB!-områder*:

I NB!-områdene som er registrert i Riksantikvarens nasjonale database skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdenes særpreg.

Hele Osebrogate (inkl. Storgt 169) er registrert som NB!-område, og den består av småhus med halvannen eller to etasjer. Det samme gjelder langsmed Storgata oppover mot Osebakken og mellom Hovenggate og jernbanelinjen, altså et sammenhengende småhusområde der den eksisterende reguleringsplanen har sørget for at ikke nyere næringsbebyggelse ifm. Funnemark og Circle K har forringet småskalakvalitetene i bydelen.



Fra innfartsveien til bydelen vises tydelig den helhetlige småhusstrukturen, inkludert eksisterende bensinstasjon og bilverksted. Det eneste fremmedelementet i bygningsmiljøet er en 3 etasjers boligblokk (Storgata 189 - lysblå stripe midt på bildet) som ble satt opp i en eplehage på 1970-tallet. Nå foreslås det en ny blokk rett bak det gule veiskiltet som blir over **4 etasjer høyere** enn Storgata 189, med en profil som totalt overskygger all eksisterende bebyggelse i bydelen.



Sett fra Moldhaugen vil nybygget i Slottsbrugata (antydnet med gul strek til høyre) ha en meget dominere profil som vil være meget uheldig for helhetsinntrykket.



I Porsgrunn sentrum er den gamle jugendvillaen på Kammerherreløkka blitt klemmt inne mellom det nye hotellet og NAV-bygget. Jugendvillaen er sammenlignbar i format med de gamle bygningene som grenser inn til Funnemark-tomta, mens nybygget i Slottsbrugata blir 7 etasjer høy, bare 1 mindre enn hotellet. Huset på Kammerherreløkka har mistet sin kontekst og fremstår nærmest som en fremmed fugl.

Vi har i Porsgrunn en rekke tilfeller der sammenhengende, relativt homogene og attraktive småhusområder har blitt forringet av fremmede enkeltprosjekter. Frimerkeplaner som dette åpner for prosjekter som isolert sett kan virke positive for byen, men som i praksis forringer viktige kvaliteter i eksisterende bygningsmiljøer på grunn av overdimensjonert målestokk og en manglende forankring i det eksisterende kulturmiljøet.

Kommuneplanen krever at de gamle kulturmiljøene behandles som helhet og at nye tiltak skal innordne seg i eksisterende bebyggelse. Dette er ikke gjort i planen for Slottsbrugata! Dette betyr ikke nødvendigvis at nybygg må være 1800-talls stilkopier, men derimot at fasadehøyder, orientering mot gateløp og bygningsvolumer bygger videre på den lokale byggeskikken på Osebakken/Hovenga. Dette er viktig for å bevare bydelens identitet, en viktig trivselsfaktor for mange som har valgt å bosette seg her.

Porsgrunn, 03.06.26

Finn Christiansen

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Vår dato: 04.06.2026

Saksbehandler: Astrid Flatøy/

Vår ref.: 202517816-11 Oppgis ved henvendelse 22959768/asfl@nve.no

Deres ref.: 25/6095-16

NVEs uttalelse - Høring - Detaljregulering for Slottsbrugata, gnr. 200 bnr. 2266 og 4038 - planID 2025005 - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev datert 17.04.2026. Saken gjelder høring av detaljregulering for Slottsbrugata. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting.

Om NVE

NVE er nasjonal sektormyndighet for flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann og energi. I tillegg veileder vi om forebygging av skader fra overvann og forvaltning av vassdrags- og energirelaterte kulturminner. Som høringsinstans skal vi bidra til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor våre saksområder blir ivaretatt.

NVEs uttalelse

NVE har hatt dialog med kommunen og gitt faglige råd underveis i planprosessen i forhold til grunnforhold og flomfare.

Grunnforhold/ kvikkleire

Utbyggingsområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Et mindre areal nordvest i planområdet ligger innenfor faresonen «Osebakken sør».

GrunnTeknikk AS har utført grunnundersøkelser og vurdert områdestabilitet (kvikkleireskredfare) i planområdet. Resultatene er gitt i geoteknisk datarapport datert 30.10.2025 og teknisk notat datert 10.11.2025. i sammendraget i notatet står det:

«Vurderingen bekrefter at eksisterende faresoner «Osebakken sør» og «Kjølnesgata» er korrekt avgrenset.»

«Områdestabiliteten er tilfredsstillende for planlagt tiltak, forutsatt at ny bebyggelse innenfor faresonen «Osebakken sør» utføres uten å forverre stabilitetsforholdene mot Porsgrunnselva.»



Dette må vurderes i detaljprosjekteringsfasen, f.eks. ved å dokumentere uendret stabilitet før og etter tiltak eller ved å opparbeide nye tiltak uten tilleggsbelastning mot grunnen.

NVE veileder 1/2019 [2] krever at våre vurderinger kvalitetssikres av uavhengig foretak.»

NVE har ikke merknader til dette. Det er ikke NVEs rolle å godkjenne eller underkjenne konklusjonen i farevurderinger, og Geoteknikk AS har tatt på seg ansvaret for å avklare sikkerheten i det planlagte området.

Paya Solutions AS har utført uavhengig kvalitetssikring i kontrollrapport datert 13.11.2025.

Det er lagt inn hensynsone skred (H310) i plankartet for den delen som berører faresone Osebakken sør, og det er gitt bestemmelser til hensynssonen i § 4.1 som følger rådene fra geoteknisk konsulent. NVE tar dette til etterretning.

Flom

NVEs aktsomhetskart for flom viser at hele planområdet i et flomaktsomhetsområde. Flomsonekartet for Skiensvassdraget fra NVE (Flomsonekart, Delprosjekt Skien, 2004), viser at planområdet ligger utenfor flomsonen for 200-års flom fra Skiensvassdraget. Det ligger også utenfor grensen for 200-års stormflo i fremtiden, ifølge havnivåkartet. Planområdet ligger på nordøstsiden av samløpet mellom Leirkulpelva og Skiensvassdraget.

Sweco Norge AS har utført en flom- og vannlinjeberegning datert 05.01.2026 av Leirkulpelva i forbindelse med reguleringsplanen for Slottsbrugata.

Det står i rapporten kapittel 9, *Resultater*:

«Simuleringen viser at Leirkulpelva har tilstrekkelig kapasitet til å avlede dimensjonerende flom uten å oversvømme planområdet. Det er også bekreftet at Osebru har nok kapasitet til å avlede dimensjonerende flom. For planområdet er dimensjonerende flomvannstand beregnet til å være 2,8 moh, inkludert både klimapåslag og sikkerhetspåslag. Det anbefales at bygningers innredede (oppholds-)deler plasseres over denne kotehøyden. Parkeringskjellere kan ligge lavere, forutsatt at de er konstruert for å tåle oversvømmelse.»

NVE har ikke merknader til dette. Det er ikke NVEs rolle å godkjenne eller underkjenne konklusjonen i farevurderinger, og Sweco Norge AS har tatt på seg ansvaret for å avklare sikkerheten for flom i det planlagte området.

Resultatene fra flomrapporten er lagt inn i plankartet som hensynssone flom (H320), og det er gitt bestemmelse til hensynssonen i § 4.2 som følger rådene i rapporten om at arealet skal fungere som en sammenhengende flomveg mellom Hovenga-området og Lilleelva. I bestemmelsens andre punktum er det åpnet opp for å tilpasse traséen for flomvegen i planområdet: *«Det kan tillates endring av faresonens avgrensing/linjeføring, forutsatt at egnethet som flomveg ivaretas.»*



NVE gir et **faglig råd** om at det også må stå i bestemmelsen at ved endring må flomvegens kapasitet ivaretas.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Peer Sommer-Erichson
fung. seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Solveig Dolven, 33371297

Uttalelse - høring - reguleringsplan - Porsgrunn - 200/2266 - 200/4038 med flere - Slottsbrugata - detaljregulering - planID 2025005

Vi viser til oversendelse fra Porsgrunn kommune datert 17.04.2026.

Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Slottsbrugata i Porsgrunn kommune, gbnr. 200/2266 og 200/4038 samt tilstøtende veggrunn i Hovenggata og Slottsbrugata.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av et nytt sentrumsnært kvartal med ca. 70 boliger/omsorgsboliger, dagligvareforretning og eventuelt apotek, frisør, kafé mv, samt kontorvirksomhet og tjenesteyting. Det har inntil nylig vært drevet bilverksted på stedet. Det drives bensinstasjon i søndre del av planområdet.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til kombinert formål med nåværende boligbebyggelse, næringsbebyggelse og forretninger (dagligvarehandel). Planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan fra 2001.

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser. I medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 kan Statsforvalteren ved fagavdelingene fremme innsigelser til planer, dersom disse er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta.

For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk 13.01.2021 en samarbeidsavtale med tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune, som videreføres med Telemark fylkeskommune inntil videre. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på



vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer knyttet til barn og unges interesser.

Fagavdelingenes vurderinger

Naturmangfold

Det er innenfor planområdet funn av et tre med buktmessaginglav, som er vurdert som sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for arter. Dette medfører at forekomsten av buktmessaginglav er av nasjonal interesse, jf. revidert rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

Buktmessaginglav er godt undersøkt både lokalt og nasjonalt, og har en svært begrenset forekomst i Norge og ellers i Nord-Europa. Den finnes i Norge i hovedsak kun på bytrær i Porsgrunn sentrum og Skien sentrum. Det vil si at Porsgrunn og Skien utgjør Norge og Nordens viktigste leveområde for denne sjeldne trelevende laven. Grunnet den begrensede utbredelsen av arten er en enkelt forekomst av stor betydning for artens overlevelse lokalt, men også nasjonalt. Vi ser derfor positivt på at treet skal bevares der det står, og at det ikke foreslås flytting slik det fremkommer at har vært vurdert.

Vi ser videre positivt både på at det i bestemmelsen punkt 2.1.9 om naturverdier sikres at det skal dokumenteres hvordan treet skal skjermes og beskyttes i anleggsfasen, samt at det skal plantes trær som er egnet som vert for buktmessaginglav i trekkene langs Hovengata og Slottsbrugata. Det er også sikret i bestemmelsen punkt 3.2.5 om fortau at det tillates nødvending innsnevring av bredde på fortau forbi treet med buktmessaginglav.

Vi forventer i utgangspunktet at det rundt trær med buktmessaginglav som et minimum legges inn en tilstrekkelig hensynsone bevaring naturmiljø (H560), med tilhørende planbestemmelser. Dette formidlet vi også i vår uttalelse datert 01.20.2025 ved varsel om oppstart. På plankartet som nå foreligger er forekomsten vist med et punktsymbol. Selv om vi i utgangspunktet forventer at det brukes hensynssone, vurderer vi i dette tilfellet punktsymbolet som tilstrekkelig grunnet treet plassering på fortau, tett på bygning og vei.

Samlet ser vi at intensjonen er å bevare treet. Vi vurderer imidlertid at det mangler tydelige bestemmelser som direkte sikrer at treet og laven permanent bevares også utover anleggsfasen. Vi ber om at slike bestemmelser innarbeides før planen vedtas, ved at det sikres forbud mot felling eller skade.

Forurensset grunn

På bakgrunn av mistenkt forurensset grunn er det gjennomført innledende miljøtekniske undersøkelser ved 16 punkter og utarbeidet en overordnet tiltaksplan. Det er påvist forurensing opp til tilstandsklasse 3. Det vises til at den registrerte forurensningen tilfredsstiller akseptkriterier for planlagt arealbruk, som i tiltaksplanen defineres som sentrumsområder. Den overordnede tiltaksplanen viser imidlertid til at prøvetettheten ikke oppfyller kravene i gjeldende veiledere, og at det må utføres supplerende prøvetaking og utarbeides endelig tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltak i grunnen. Det påpekes blant annet at det kan påtreffes masser med ukjent forurensning fra virksomhet som bensinstasjon og bilverksted. Det fremheves spesielt usikkerhet i områder med nedgravde oljeutskillere, dieseltanker og under vaskehaller og driftsbygninger som i dag ikke er revet.



Dette er ivare tatt ved at det er foreslått bestemmelser som sikrer at det skal foreligge tiltaksplan utarbeidet i henhold til forurensningsforskriften før terrenginngrep. Samtidig vil vi påpeke at dette medfører at planen vedtas på et ufullstendig kunnskapsgrunnlag, der det samlede omfanget og betydningen av forurensning i grunnen er ukjent. Vi viser til [Miljødirektoratets veileder Forurensset grunn, Hvordan kartlegge, vurdere risiko og gjennomføre tiltak i forurensset grunn](#).

Vi merker oss at det er lagt til grunn en arealbruk tilsvarende sentrumsområder, på bakgrunn av at det skal etableres kombinert bebyggelse med næringslokaler i første etasje og boliger i andre etasje. Ved å legge «sentrumsområder» til grunn, medfører dette at det kan aksepteres forurensning tilsvarende tilstandsklasse 3 i toppjord. Samtidig omfatter planen boligformål, herunder omsorgsboliger/dagsenter, som innebærer sårbare brukergrupper og mer følsom arealbruk. For følsomme arealformål, slik som boligområder og lekeplasser, er akseptkriteriene for toppjord tilstandsklasse 1-2. Det bør vurderes nærmere av kommunen som forurensningsmyndighet om arealbruken «sentrumsområde» kan legges til grunn for hele prosjektet. Veilederen for forurensset grunn nevnt ovenfor legger til grunn at den mest følsomme arealbruken skal være styrende ved blandet arealbruk. Dette er særlig relevant når bestemmelsene åpner for etablering av uteoppholdsareal (park/grøntarealer) og lekeplasser på terrengnivå, se *Barn og unge* under.

Videre er forurensset grunn ikke vist med hensynssone i plankartet. Kommunen bør vurdere om kjent og mistenkt forurensset grunn bør synliggjøres på plankartet.

Barn og unge

Vi minner om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, jfr. punkt 5 bokstav a i *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Vi viser også til Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging* og Kommunal- og distriktsdepartementets oppdaterte veileder om [Barn og unge i plan og byggesak](#) (2025).

I henhold til illustrasjonsplan planlegges det for lekeplasser både på taket av forretninger og på bakkenivå. Dette kommer også frem av bestemmelsenes § 3.1.1, underpunkt om uteoppholdsareal og lekeplasser, hvor det står: «Uteoppholdsareal og lekeplasser tillates etablert på terrengnivå og oppå tak over forretning».

Som nevnt under *Forurensset grunn* er arealbruken «sentrumsområder» lagt til grunn for vurderinger i overordnet tiltaksplan. Vi vil understreke at «sentrumsområder» ikke kan gjelde for lekeplasser, da dette vil åpne for akseptkriterier for forurensset grunn opp til tilstandsklasse 3. Plassering av lekeplass er vist på illustrasjonsplan, men plasseringen er ikke sikret i plankart eller bestemmelser, og det åpnes dermed for andre plasseringer på terrengnivå. Selv om det i henhold til de innledende miljøtekniske undersøkelser ikke er påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 3 tett på tenkt plassering, må forurensset grunn hensyntas ved endelig plassering og etablering av lekeplasser. Hensynet til lekeplassen bør også vurderes særskilt i den endelige tiltaksplanen. Vi viser her til [Veileder TA-2261-2007 om Jordforurensning i barnehager og lekeplasser](#) for anbefalt metode for undersøkelse av jordforurensning på nye lekeplasser.

Vi gir et faglig råd om at forurensset grunn på lekeplasser sikres bedre, for eksempel med en bestemmelse som sikrer at arealer for lekeplasser skal tilfredsstille nasjonale normer, ref. veileder TA-2261-2007.



Videre viser illustrasjonsplanen at lekeplassen på terrengnivå plasseres i tilknytning til parkeringsområdet. Kommunen bør vurdere om en slik plassering er hensiktsmessig, særlig med tanke på konflikter mellom lek og biltrafikk.

Vi viser ellers til uttalelsen fra Telemark fylkeskommune når det gjelder hensynet til barn og unge.

Støy

Hensynet til veitrafikkstøy er ivaretatt ved at resultater fra støyfaglig utredning er fulgt opp i planforslaget. Utredningen viser videre i kapittel 6 til andre støykilder, og foreslår at støy fra varelevering bør vurderes før rammesøknad. Dette er imidlertid ikke sikret i reguleringsbestemmelsene. Vi ber om at dette ivaretas, og at det som et minimum fastsettes en avgrenset tidsperiode som sikrer at varelevering kun foregår på dagtid.

Med hilsen

Astrid Lie Olsen(e.f.)
plansjef

Solveig Dolven
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua

3702 SKIEN
0301 OSLO