

Oppsummering av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentarer

- 1 Lede AS, 8.5.2026
- 2 Bane NOR, 12.5.2026
- 3 Telemark fylkeskommune, 29.5.2026
- 4 Statens vegvesen, 3.6.2026
- 5 Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av Funnemark Eiendom AS, 3.6.2026
- 6 Arkitekt Finn Christiansen AS, 3.6.2026
- 7 NVE, 4.6.2026
- 8 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 4.6.2026

1 Lede AS

Lede viser til sin uttalelse ved oppstart, og bemerker som positivt at det tidlig er etablert dialog med nettselskapet i planprosessen. De ber om at det i bestemmelsene tillates oppført nettstasjon inntil 1 meter fra eiendomsgrænse og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

Kommunedirektørens kommentar: I punkt 3.1.1 ligger det allerede inne mulighet til å plassere nettstasjon utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrænsen. Videre er det i pkt. 2.1.3 sikret at løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Det vurderes at dette ivaretar hensyn til plassering av nettstasjon i tilstrekkelig grad.

2 Bane NOR

Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.

3 Telemark fylkeskommune

Barn og unges interesser i planlegging

Fylkeskommunen vurderer det som positivt at det legges opp til et felles vestvendt uteoppholdsareal med lite støy og at lekeplassenes innhold er sikret i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.

Klima og energi

Fylkeskommunen mener at planen bør legge til rette for at bebyggelsen settes i stand til å dekke mest mulig av eget energibehov. De anbefaler at det settes krav til miljøsertifiserte leverandører av varer og tjenester, samt lavt klimaavtrykk for gjennomføring. De mener videre at det bør settes krav til fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren anbefaler forslagsstiller å følge opp punktene som nevnes.

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen mener at bevisst fargebruk kan knytte ulike tidsepoker og stilarter sammen og bidra til å bygge bro mellom nytt og gammelt, noe de mener er særlig viktig når kontrasten er stor som i dette tilfellet. De støtter administrasjonens vurdering av behov for bestemmelser som sikrer større grad av fargebruk i prosjektet. De viser til at nærområdet er fargerikt, og at variert og stedstilpasset fargesetting kan bidra til å bryte opp store bygningsvolumer og gi mer tilbake til omgivelsene enn et monokromt fasadeuttrykk. De anbefaler en presisering av fargebestemmelsen slik at fargepaletten får nært slektskap til bebyggelsen på Osebakken og/eller historisk fargesetting av murbygg i Porsgrunn sentrum.

De vurderer at høyden på bygningsmassen fremstår fremmed og svært massiv i sitt miljø, til tross for nedtrapping mot Osebakken. De mener derfor at høydene bør reduseres for å bedre innpasses sine omgivelser.

Når det gjelder materialbruk anbefaler de at det enten stilles krav om at tegl og pussede flater skal være eneste tillatte fasadematerialer, eller presisere tydelig at platekledning ikke er tillatt. For å unngå et flatt og monotont uttrykk anbefaler de også kontrast mellom tegl og mørtel.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren mener at planen åpner for byggehøyder på ny bebyggelse som utfordrer den etablerte skalaen i området. Samtidig vurderes det at de foreslåtte byggehøydene er innenfor det området tåler dersom de nødvendige kvalitetene i prosjektet er sikret. Dette vurderes på bakgrunn av nedtrapping og avstand mellom boligblokkene og nabobebyggelsen som sikres gjennom bestemmelsesområder i felt KF1. Det er rundt 30 meter mellom boligblokken i bestemmelsesområde #A og hovedvolumet på naboeiendommen med gbnr. 200/3573.

Eksisterende bebyggelse på østsiden av Hovenggata får økt skyggeb belastning, men vedlagt sol-/skyggediagram viser at planforslagets påvirkning på naboeiendommene er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for solforhold på referansetidspunktet vårjevndøgn kl. 15.

Med byggehøydene som er foreslått vurderes det som viktig at bestemmelser om farge- og materialbruk er sikret i tilstrekkelig grad. Det er de ikke slik bestemmelsene er formulert i høringsforslaget, og det åpnes for et prosjekt med monoton fargesetting og store innslag av platekledning. Forslagsstiller åpner i eget høringsinnspill for dialog og mener at bestemmelsene kan justeres i tråd med det som er illustrert. Illustrasjon fra høringsinnspillet er lagt inn under.



Kommunedirektøren er positiv til farge- og materialbruk vist i denne illustrasjonen og har foreslått en endret bestemmelse som åpner for den skisserte utformingen. Foreslått supplering av pkt. 3.1.1 og 3.1.2 vist med fet skrift:

«Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom. Platekledning skal utgjøre maksimalt 10 % av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom, og tillates ikke i 1. etasje.

Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk.

Fargevariasjonen skal komme til uttrykk på visuelt fremtredende fasadeflater, slik at bygningsmassen ikke fremstår med et ensartet uttrykk i hvite, grå, beige eller kremfargede toner. Rene, nøytrale hvitfarger tillates ikke som hovedfarge på de ulike delvolumene. Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.»

Endringsforslaget sikrer bedre variasjon i fargebruk og god materialkvalitet mot de offentlig tilgjengelige rommene, samtidig som forslagsstiller fremdeles får handlingsrom til å utvikle prosjektet. Dette er en omforent løsning mellom kommunedirektøren og forslagsstiller, og er i tråd med det følgende utdraget fra «Fargeveileder for byområder», utarbeidet av Oslo kommune:

«Et nyere og tidstypisk fenomen som ikke har røtter i vår kultur, er at fargene på enkelthus og i hele strøk endres til «nøytrale», som delvis er hvitt, men særlig toner på grå- og beigeskalaen. Dette svekker karakteren både i eldre og nyere boligområder og bymiljøer.

Den selvgrodde og mangefargede tendensen, med hovedvekt på gule og røde toner og bruk av materialfarger, er en tradisjon vi bør bygge videre på og raffinere.»

Kommunedirektøren mener at tilpasningen til omgivelsene er akseptabel med de foreslåtte endringene i bestemmelsene. Bebyggelsens skala utfordrer det etablerte, men nedtrappingen og avstanden til nabobebyggelsen gjør at avveiningen mellom stedstilpasning, kommunens vedtatte arealstrategi og statlige føringer for knutepunktnær utvikling vurderes som forsvarlig.

4 Statens vegvesen

Statens vegvesen vurderer det som positivt at det legges til rette for fortau i tråd med vegnormalen både på nordsiden langs Slottsbrugata og på østsiden langs Hovenggata.

De viser til ny utforming av krysset Slottsbrugata/Hovenggata som medfører endring av signalanlegget. Dette må omsøkes Statens vegvesen senest når planen legges ut på offentlig ettersyn. Risikoen er at den regulerte løsningen ikke kan etableres fordi den ikke tilfredsstiller vedtaksmyndighetens krav til signalregulering.

Kommunedirektørens kommentar: Det er avklart med Statens vegvesen at endring av signalanlegget i dette tilfellet krever en enkel søknad, og at denne prosessen skal gå uavhengig av planprosessen, gitt at plassering av stolper og utforming av fortau/GS-veg inn mot krysset ikke får betydning for arealdisponeringen i planområdet. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at planen kan sluttbehandles.

5 Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av Funnemark Eiendom AS

Byggehøyder

Forslagsstiller vurderer at det er i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet å legge til rette for effektiv arealbruk nær kollektivknutepunktet og bysenteret. De viser til at det verneverdige bygningsmiljøet på Osebakken er hensyntatt med nedtrapping og avstand. De bemerker at planlagt bebyggelse knytter seg til hovedferdselsåren Hovenggata uten å gripe inn i den etablerte trehusbebyggelsen langs Osebrogate/Storgata. Videre påpeker de at eksisterende bebyggelse øst for Hovenggata i hovedsak har uteoppholdsarealer orientert mot øst, og at disse i liten grad vil bli påvirket av skygge fra den høyeste delen av den planlagte bebyggelsen, noe som støttes av solstudien. De fremholder også at utbyggingsvolumet i den nordlige delen av planområdet (KF1) er tilpasset om lag 70 boenheter med tilhørende fellesfunksjoner, og vurderes som en hensiktsmessig størrelse for en rasjonell drift av et omsorgsboligkompleks. De håper at endelig vedtak i saken er i samsvar med innstillingen ved førstegangsbehandling.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til kommunedirektørens kommentar til fylkeskommunens høringsinnspill.

Fargebruk på fasader

De viser til kommunens saksfremstilling knyttet til temaet. De bemerker at det er viktig å skille tydelig mellom bebyggelsesstrukturen i det planlagte prosjektet og den eksisterende trehusbebyggelsen i Osebrogate/Storgata, som har ulik karakter og derfor også bør gis forskjellige uttrykk når det gjelder farge- og materialbruk. De presiserer at dette ikke innebærer et monokromt uttrykk, men en sammensatt og variert palett tilpasset bebyggelsens arkitektoniske uttrykk, som samtidig harmonerer med omgivelsene. Videre viser de til at prosjektet legger opp til variert bruk av materialer og farger,

blant annet tegl, lys murpuss, trepanel og fargesatte detaljer, og de stiller seg positive til å justere reguleringsbestemmelsene for å sikre at bebyggelsen ikke fremstår monokrom, i tråd med det illustrerte løsningsprinsippet.

De bemerker at historisk fargebruk i området i liten grad gir et relevant utgangspunkt for ny bebyggelse, som har en annen skala og karakter. De stiller seg kritiske til krav om både referanse til omkringliggende småhusbebyggelse og eksplisitt fargevariasjon, og understreker at slike krav ikke nødvendigvis sikrer god estetisk kvalitet. Videre påpeker de at reguleringsbestemmelser om fargesetting bør være overordnede og gi tilstrekkelig handlingsrom, slik at løsninger kan utvikles videre og fastsettes endelig i byggesaken.

Grunneier uttaler blant annet at de ikke trives med for stor variasjon i fargesettingen, og at det som langsiktig eier er avgjørende med eierglede og å kunne stå inne for prosjektet.

Forslagsstiller ønsker dialog med planavdelingen for å finne en ordlyd som ivaretar både kommunens og utbyggers interesser.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til kommunedirektørens kommentar til fylkeskommunens høringsinnspill.

6 Arkitekt Finn Christiansen AS

Arkitekt Finn Christiansen AS viser til gjeldende plan for området og påpeker at nytt planforslag legger opp til en stor økning av byggehøyder. Han mener at fasaden mot Slottsbrugata vil framstå som en enorm vegg med en avvisende murfasade på bakkeplan. Han mener videre at tilgrensende bebyggelse mot vest er registrert som NB!-område, og at småskalabebyggelsen i dette området må hensyntas ved at den nye bebyggelsen blir lavere enn foreslått. Han peker også på dominerende fjernvirkning.

Jugendvillaen på Kammerherreløkka trekkes fram som et eksempel der ny, høy nabobebyggelse har svekket tilpasning og kontekst. Han mener at Porsgrunn har flere tilfeller der sammenhengende, relativt homogene småhusområder har blitt forringet av enkeltprosjekter med manglende forankring i det eksisterende kulturmiljøet.

Han viser til krav i kommuneplanen om tilpasning, og mener det er viktig at byggehøyder, orientering mot gateløp og bygningsvolumer bygger videre på den lokale byggeskikken for å bevare bydelens identitet og bidra til trivsel for beboere.

Kommunedirektørens kommentar: Det nærliggende trehusmiljøet på Osebakken er ikke lenger på Riksantikvarens liste over kulturmiljøer av nasjonal interesse (tidligere kalt NB!-områder), men er fremdeles omfattet av hensynssone for bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Det vises til kommunedirektørens kommentar til fylkeskommunens høringsinnspill.

7 NVE

NVE viser til konklusjonen i den vedlagte områdestabilitetsvurderingen, og har ingen merknader til denne eller til plankart med hensynssone skred og tilhørende bestemmelser for temaet.

De viser også til konklusjonen i den vedlagte flomvurderingen, og har ingen merknader til denne eller til hensynssone flomfare på plankartet. Det følger av foreslått bestemmelse til hensynssonen: «*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.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren støtter NVEs vurdering og har foreslått å legge inn en formulering som ivaretar det faglige rådet.

8 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Naturmangfold

Statsforvalteren viser til at det er registrert den sterkt truede arten buktmessinglav innenfor planområdet, og ser positivt på at det aktuelle treet skal bevares der det står. De ser også positivt på bestemmelsene som sikrer treet i anleggsfasen og at det skal plantes trær som er egnet som vert for buktmessinglav langs Hovenggata og Slottsbrugata. De forventer i utgangspunktet en hensynssone rundt treet med tilhørende bestemmelser, men de vurderer i dette tilfellet at det er tilstrekkelig med punktsymbol grunnet treets plassering på fortau, tett på bygning og vei. De ber om at det innarbeides bestemmelser som sikrer at treet og laven bevares også utover anleggsfasen ved at det sikres forbud mot felling eller skade.

Kommunedirektørens kommentar: Treet er bevart gjennom punktsymbol på plankartet. Kommunedirektøren har foreslått å legge til ordlyd i bestemmelsene som sikrer bevaring av treet og laven, inkludert forbud mot felling og skade, slik Statsforvalteren anbefaler.

Forurensset grunn

Statsforvalteren viser til at det på bakgrunn av mistenkt forurensset grunn er gjennomført innledende miljøtekniske undersøkelser ved 16 punkter og utarbeidet en overordnet tiltaksplan. De viser 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. De mener at dette er ivare tatt med foreslått bestemmelse om at det skal foreligge tiltaksplan iht. forurensningsforskriften før terrenginngrep, men påpeker samtidig at planen vedtas på et ufullstendig kunnskapsgrunnlag der det samlede omfanget og betydningen av forurensningen i grunnen er ukjent.

De bemerker at det er lagt til grunn en arealbruk som «sentrumsområde», som åpner for høyere aksept for forurensning i toppjord, samtidig som planen også omfatter boligformål med sårbare brukergrupper og uteoppholdsarealer som tilsier strengere krav. De viser til at den mest følsomme arealbruken bør være styrende ved blandet bruk, og ber kommunen som forurensningsmyndighet vurdere nærmere om «sentrumsområde» kan legges til grunn for hele prosjektet.

De viser til at forurensset grunn ikke er vist med hensynssone på plankartet, og ber kommunen vurdere dette.

Kommunedirektørens kommentar: Supplerende prøvetaking i samsvar med Miljødirektoratets gjeldende veiledning må gjennomføres i senere fase, når arealene er tilgjengelige for prøvetaking. Endelig tiltaksplan skal sendes kommunen som forurensningsmyndighet for godkjenning før terrenginngrep, jf. forurensningsforskriften kapittel 2. Planen åpner for ulike funksjoner, og den nærmere plasseringen av disse er ikke bindende fastlagt gjennom illustrasjonsplanen. Akseptkriteriene for gjenværende forurensning skal derfor fastsettes ut fra den faktiske og mest følsomme arealbruken på det enkelte arealet og dokumenteres i tiltaksplanen.

Det er vurdert om forurensningssituasjonen bør synliggjøres med hensynssone i plankartet. De innledende undersøkelser viser punktvis funn i tilstandsklasse 2 og 3, men forurensningens utbredelse er ikke tilstrekkelig avklart til at en hensynssone kan avgrenses presist. En avgrensning basert på dagens kunnskapsgrunnlag vil dessuten kunne gi et misvisende bilde av forurensningssituasjonen. De foreliggende undersøkelser har ikke påvist forhold som tilsier behov for varige arealrestriksjoner. Hensynet vurderes derfor som tilstrekkelig ivare tatt gjennom planbestemmelsen, kravet om godkjent tiltaksplan og oppfølgingen etter forurensningsforskriften.

Barn og unge

De viser til pkt. 5 bokstav a i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, og KDDs veileder om Barn og unge i plan og byggesak. Bestemmelsene åpner for at lekeplasser og uteoppholdsareal

kan etableres både på terrengnivå og tak over forretning. De understreker at «sentrumsområder» ikke kan gjelde for lekeplasser, siden dette vil åpne for tilstandsklasse 3 i øvre meter, istedenfor tilstandsklasse 1 og 2 som gjelder for blant annet boliger og lekeplasser. Selv om det i henhold til de innledende miljøtekniske undersøkelsene ikke er påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 3 tett på tenkt plassering, mener de at forurenset grunn må hensyntas ved endelig plassering og etablering av lekeplasser. De mener at hensynet til lekeplasser også bør vurderes særskilt i den endelige tiltaksplanen, og viser til veileder om TA-2261-2007 om Jordforurensning i barnehager og lekeplasser.

De gir et faglig råd om at forurenset 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 de til at lekeplass er plassert nær parkeringsareal på illustrasjonsplanen, og ber kommunen vurdere om en slik plassering er hensiktsmessig, særlig med tanke på konflikter mellom trafikk og lek.

De viser ellers til uttalelsen fra Telemark fylkeskommune om temaet.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for å knytte planbestemmelsen til en bestemt veileder. Forholdet omfattes av forurensningsforskriften kapittel 2 og skal følges opp gjennom kommunens godkjenning av endelig tiltaksplan. Som omtalt ovenfor skal akseptkriteriene fastsettes ut fra den faktiske og mest følsomme arealbruken på det enkelte arealet. Dette innebærer at arealer som skal benyttes til lek og uteopphold, må vurderes særskilt og dokumenteres egnet for formålet. Kommunen skal ved behandlingen av tiltaksplanen påse at vurderingene bygger på gjeldende regelverk og relevant faglig veiledning.

Kommunedirektøren er enig i at det illustrerte uteoppholds-/lekearealet på terrengnivå kan innebære konflikt mellom trafikk og lek. Illustrasjonsplanen er ikke bindende, og endelig plassering av funksjoner kan endres. Kommunedirektøren har foreslått å supplere bestemmelsene med en setning hentet fra kommunens utomhusnormal for å sikre at lekeplassene utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot trafikk-/parkeringsarealer: «Lekeplasser skal sikres mot veier, parkeringsplasser og GS-veier».

Støy

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

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren foreslår å supplere bestemmelsene pkt. 2.1.6 med at det ved rammesøknad skal redegjøres for støyforhold knyttet til varelevering, og at eventuelle behov for avbøtende tiltak skal vurderes og dokumenteres. Det vurderes at dette sikrer en tilstrekkelig oppfølging av høringsinnspillet.