



# Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Ad Arkitekter As  
Industrigata 17  
3414 LIERSTRANDA

Deres ref.

Vår ref.  
24/1569 - 2

Dato  
19.02.2024

## Varsling - Planendring for Moheim industri- og forretningsområde - planid 639

### Forslag til endring etter enklere prosess av «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde, planID 639 og Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim, planID 655» til uttalelse

«Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde», vedtatt i Bystyret 12.03.2009 og «Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim», vedtatt i Bystyret 09.12.2012 er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14. Forslagsstiller er Bjørkedalsvegen 4 AS c/o AKA AS ved plankonsulent AD Arkitekter.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at 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», jfr. plan- og bygningsloven § 12-14. Slike endringer, tidligere kalt «mindre endring», gjennomgår en enklere planprosess.

#### Bakgrunnen for de foreslåtte endringene

Planområdet ligger på Moheim og endringen gjelder bygget som per i dag huser Jysk og Montér.

Eier/forslagsstiller ønsker å endre eksisterende BYA og byggegrenser for å oppnå utbygging/utvikling på eiendom gbnr. 43/339 (Jysk og Montér). Det ønskes å tilbygge 150m<sup>2</sup> for utvidet salgsareal i eksisterende butikk for Jysk, samt tilbygge et kaldt utenomhus salgsområde på ca. 105 m<sup>2</sup> og et ekstra lager for Montér på 126 m<sup>2</sup>.

Eiendom gbnr. 43/339 er i «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» (planID 639) regulert til formål BF2-1 Forretning/kontor/industri, og deler av eiendommen er i «Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim» (planID 655) regulert til formål BKB1 Forretning/kontor/industri.

#### 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



Figur 1: Flyfoto over planområdet

## Beskrivelse av planendringene

Reguleringsendringen gjelder både planbestemmelsene og plankartet, og endringene er nærmere beskrevet i vedlegget «Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess».

### Forslag til endringer av plankart:

- Utvidelse av BYA fra 45% til 55% for del av tidligere BF2-1 (planID 639) og BKB1 (planID 655). Arealformålet er det samme som før; industri/forretning/lager, men er nå kalt I/F/K etter nye standard for reguleringsplaner.



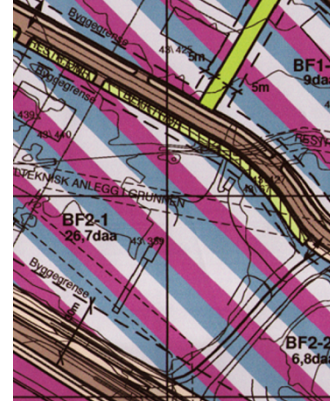
- Mindre del av (stripe mot vei) Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim kalt BKB1 også med formål industri/forretning/kontor er i samråd med kommunen vurdert å tas inn i I/F/K for å ha et helhetlig næringsområde mot veiformål/veianlegg.
- Mindre justering av byggegrenser: mot sør i forhold til avstand senter ny vei (30 meter), mot Bjørkedalsveien i øst i formålsgrensen for å regulere for eksisterende situasjon med bilparkering, og i nord justering av byggegrensen langs fasadelivet av eksisterende bygg for å ivareta/rette opp i forhold til eksisterende situasjon.



Figur 2: Planforslag.



Figur 3 og 4: Gjeldende plan(er).



### Forslag til endringer av planbestemmelse

- Kapitel «2 Reguleringsformål» foreslås endret som vist med rød tekst under:

Blandet formål, BF2: - Forretning  
 - Kontor  
 - Industri

Blandet formål, I/F/K: - Forretning  
 - Kontor  
 - Industri

Blandet formål, BF3: - Forretning  
 - Kontor  
 - Industri

- Kapitel «9 Blandet formål» suppleres med bestemmelser til formål I/F/K, som vist med rød tekst under:

Blandet formål, I/F/K

Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, kontor, lager og forretning med plasskrevende varer.

Følgende varegrupper tillates for forretningsvirksomheten:

- biler og motorkjøretøyer
- landbruksmaskiner

- trelast og andre større byggevarer
- hageartikler
- lystbåter og campingvogner

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 55 % BYA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote + 47,0 moh.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet I/F/K skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

Parkeringsplasser for I/F/K kan ligge utenfor ny byggegrense iht. dagens situasjon under forutsetning at de ikke ligger i frisiktsoner.

### **Kommunens foreløpige vurdering**

Foreslått planendring vurderes til ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vil ikke bli berørt av endringen. Den foreslåtte endringen vil gi en bedre fleksibilitet for bruken av lokalene.

Administrasjonen har ingen innvendinger til den foreslåtte endringen, og er positiv til planforslaget.

### **Har du synspunkter til planendringen?**

Send eventuelle synspunkter til Byutvikling på epost til [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no) eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn. **Fristen er 12.03.2024.**

Mer informasjon om endringene finner du på Porsgrunn kommunes nettsider under «Høringer»:

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

Med hilsen

Thea Ulrikke Ryen Haakonsen  
arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Mottakere

Bjørkedalsvegen 4 As

c/o AKA AS

3511

HØNEFOSS

BONAFIDE AS

Hvervenmoveien 49

3919

PORSGRUNN

v/John Olav Gjelstad,  
Plassen 30

Mottakere			
BRØDRENE EVENSEN	Moen 12	3948	PORSGRUNN
EIENDOM AS			
CHEEMA INDERJEET SINGH	HAGEVEIEN 44	3170	SEM
EIERSEKSJONSSAMEIET	c/o Snefrid Lill Lærke,	3912	PORSGRUNN
MOEN 12	Ligata 16A		
Isola Holding AS		3946	PORSGRUNN
KAUR NARINDER	HAGEVEIEN 44	3170	SEM
Lede As	Postboks 80	3901	Porsgrunn
MISJON UTEN GRENSER	Moen 9	3948	PORSGRUNN
MOEN 10 AS	Molandsveien 6	4994	AKLAND
MOEN 7 AS	Jernbanegata 15	3916	PORSGRUNN
MOEN 9 AS	Jernbanegata 15	3916	PORSGRUNN
MOHEIM BKB3 AS	Jernbanegata 15	3916	PORSGRUNN
MOHEIM	c/o Snefrid Lerke, Ligata	3912	PORSGRUNN
NÆRINGSSKAP AS	16A		
NORD KARL PETTER	SKOLEGATA 27	3916	PORSGRUNN
OTB AS	Rødmyrlia 28	3735	SKIEN
PORSGRUNN KOMMUNE	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
SHIBA EIENDOM AS	c/o Rune Larsen,	3721	SKIEN
	Venstøphøgda 174		
SKAUTVEDT SOLVEIG E	BJØRKEDALVEGEN 14	3948	PORSGRUNN
SKAUTVEDT THOR			
Statsforvalteren I Vestfold	Postboks 2076	3103	Tønsberg
Og Telemark			
SVALASTOG VIGGO	BJØRNTVEDTGATA 33	3916	PORSGRUNN
Telemark Fylkeskommune	Telemark fylkeskommune	3702	Skien
	Sentralt fakturamottak		
	Postboks 2844		
Thomas Nøklegård			
VESTFOLD OG TELEMARK	Postboks 2844	3702	SKIEN
FYLKESKOMMUNE UNDER			
SLETTING FRA 01.01.2024			