

# KONSEKVENsutREDNING FOR SENTRUMSutVIKLING I PORSGRUNN

Detaljregulering for Drangedalsvegen 13 m.fl.



Dato: 22.12.2021

**BØRVE BØRCHSENIUS**

Arkitektur siden 1889

# KONSEKVENsutREDNING FOR SENTRUMSutVIKLING I PORSGRUNN

## INNHold

|   |    |
|---|----|
| 1. Bakgrunn .....   | 3  |
| 2. Metodikk .....   | 4  |
| 3. Konsekvensutredning .....  | 5  |
| 3.1. Konsekvensutredning med bruk av kommunens vurderingsskjema .....       | 5  |
| 3.1.1.0-alternativet .....  | 5  |
| 3.1.2.Reguleringsforslaget's alternativ .....                               | 6  |
| 3.1.3.Samlet vurdering – kommunens vurderingsskjema .....                   | 7  |
| 3.2. Vurdering etter andre relevante kriterier .....                        | 7  |
| 3.2.1.Konsekvenser for sentrumsområdet for øvrig .....                      | 8  |
| 3.2.2.Tilgjengelighet for kollektivtransport .....                          | 9  |
| 3.2.3.Tilgjengelighet for gående og syklende .....                          | 9  |
| 3.2.4.Tilgjengelighet med bil – og tilgjengelige parkeringsmuligheter ..... | 9  |
| 3.2.5.Andre mulige lokaliseringer utenfor sentrumsområdet .....             | 9  |
| 3.2.6.Samlet vurdering - andre relevante vurderingskriterier .....          | 10 |
| 4. Samlet konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn .....              | 11 |

## 1. BAKGRUNN

Arbeidet med detaljregulering for Drangedalsvegen 13 m.fl., Porsgrunn kommune, er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning uten planprogram, jfr.:

- forskriftens §8; vedlegg II, pkt. 10b – «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder», og 11j – «næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål»,
- forskriftens §10; tredje ledd nr. c.

Avgrensning av planområdet er vist på kartutsnitt nedenfor. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av Spire Helsepark på eiendommen gbnr. 200/1441 – Drangedalsvegen 13; et bredt spekter av helserelaterte virksomheter og tjenestetilbud - som fastlegekontorer, treningssenter, velværeavdeling, fysisk senter, medisinsk senter, apotek, barnelege, tannleger, bedriftshelsetjeneste, øre/nese/hals, hørselscenter, fysisk klinikk, urolog, kirurg, gynekolog, kardiolog, lungelege, øyelege, hudlege, røntgen, psykisk helse, yoga mm., alternativt kontorfasiliteter. Foreløpige anslag viser et arealbehov på ca. 10.000-12.000m<sup>2</sup> BRA for tilbudet det tas sikte på.

For andre eiendommer innenfor planområdet tas sikte på å opprettholde dagens funksjoner og formål.

Det har vært vurdert om planen også skal inneholde mulighet for boliger. Utbygger har konkludert med at boliger ikke lar seg kombinere med det ønskede formålet på denne tomta. Planforslaget legger derfor ikke opp til nye boliger innenfor planområdet.

For øvrige eiendommer innenfor planområdet legges til rette for en videreføring av eksisterende forhold; kombinasjon av bolig og næringsvirksomhet på eiendommen gbnr. 200/1439 (Heigata 4 og 8) og boliger på de øvrige. Planen foreslår å åpne for tjenesteyting også på eiendommene 200/1010, 1011 og 1444, slik at de kan ses i sammenheng med 200/1439.

Saken ble drøftet som en prinsipp sak i formannskapet 28.01.2021. Det ble her gjort følgende vedtak:

*«Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting».*



Fig. 1: Avgrensning av planområdet

Rapporten er utarbeidet av Olav Backe-Hansen, Børve og Borchsenius AS.

## 2. METODIKK

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer skal gjennomføres.

### Krav til konsekvensutredning

Dagens situasjon – planstatus, eiendomsforhold, historikk og beskrivelse av dagens forhold - er beskrevet i kapitel 3-5 i planbeskrivelsen. Bakgrunnen for at planforslaget er vurdert å utløse krav til konsekvensutredning uten planprogram, er basert på følgende vurderinger:

- Forslag om å tillate tjenesteytende virksomheter / kontorer er i strid med kommuneplanens arealdel, hvor området er vist som område for framtidig boligbebyggelse.
- Forslaget er også i strid med ATP Grenland (vedtatt 17.06.2014), jfr. følgende planbestemmelse for handel og tjenesteyting:

**3. Forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen**

*Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. jfr. retningslinjene pkt. 5.*

### Alternativvurderinger

Vurdering av konsekvens av planforslaget for temaet konsekvenser for sentrumsutvikling i Porsgrunn gjøres med følgende alternativer:

- Utbygging med boliger, jfr. gjeldende kommuneplan som 0-alternativ.
- Reguleringsforslaget, med utbygging av helsepark med tjenesteyting / kontor som utredningsalternativ.

Det har vært vurdert å utrede et alternativ med en kombinasjon av bolig, forretning og tjenesteyting, jfr. formannskapetets vedtak. Et slikt planalternativ er imidlertid ikke ønskelig fra utbyggers side. Et slikt alternativ blir derfor ikke utredet.

### Metodikk

Det skal utredes konsekvenser for det aktuelle utredningsalternativet, vurdert mot 0-alternativet. Håndbok V712 Konsekvensanalyser fra statens vegvesen, februar 2018, angir ikke noen klar metode for konsekvensutredning av dette temaet. Vi har derfor valgt å benytte det vurderingsskjemaet som kommunen benyttet ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel, samt en egen vurdering opp mot kriterier som vurderes som relevante.

### 3. KONSEKVENsutREDNING

#### 3.1. Konsekvensutredning med bruk av kommunens vurderingsskjema

Nedenfor benyttes vurderingsskjemaet som kommunen brukte ved konsekvensutredning av foreslåtte utbyggingsområder ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Skjemaet benyttes for henholdsvis null-alternativet (utbygging med boliger i tråd med kommuneplanens arealdel) og planforslagets alternativ, med utbygging med kontor / tjenesteyting.

##### 3.1.1. Null-alternativet

Konsekvensvurdering av alternativet med utbygging av boliger i henhold til kommuneplanens arealdel.

| Tema  | Vurdert konsekvens | Begrunnelse basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag  |
|---|--------------------|---|
| <b>Samfunn</b>                                    |                    |   |
| Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet            |                    | Utbygging med boliger vurderes å ha lav risiko mht. skred og luftforurensning, og noe høyere risiko mht. forurenset grunn og støy   |
| Kapasitet på teknisk infrastruktur                |                    | Området vurderes å ha god kapasitet mht. teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp). Det forutsettes tilrettelegging med fortau og sykkelfelt.  |
| Transformasjon                                    |                    | Utbygging med boliger vil innebære en transformasjon fra handel med plasskrevende varer som vil gjøre at området blir i samsvar med omkringliggende arealer og vil kunne være positivt for omgivelsene. |
| Befolkningsutvikling og tjenestebehov             |                    | Planområdet har nærhet til skole, barnehager og andre servicetilbud   |
| Utbyggingsstatus i området generelt               |                    | Planområdet ligger inntil bysentrum. Utbygging med boliger vil være i samsvar med arealdelen.   |
| Forholdet til kommende føringer                   |                    | I tråd med vedtatt arealdel.  |
| <b>Bomiljø</b>                                    |                    |   |
| Mulighet for universell utforming                 |                    | Gode muligheter for universell utforming.   |
| Trafikksikkerhet                                  |                    | Med utbygging av fortau og sykkelfelt blir trafikksikkerheten forbedret.  |
| Attraktivitet                                     |                    | Gode muligheter for sol, utsikt og lokalklima. Beliggenhet inntil Drangedalsvegen trekker ned pga. ulemper med trafikk og trafikkstøy.  |
| Nærhet til grøntstruktur                          |                    | Kort vei til friluftsområdene ved Kverndammen og Frydentopp, med god tilgjengelighet.   |
| <b>Beliggenhet</b>                                |                    |   |
| .. i forhold til bybånd og soner for lokalsentrum |                    | Området ligger i bybåndet, like utenfor sentrumsområdet. Krav til min. 4 boliger pr. daa.   |

|  |          |  |
|--|----------|--|
| .. i forhold til aktivitetstilbud for barn og unge |          | 6-700 m til barne- og ungdomsskole, ca. 1,8 km til Pors stadion. Kort vei til bysentrum og tilbudene her. 250 m til bussholdeplass langs M2 og M3, og 1,6 km til kollektiv-knutepunkt på Kammerherreløkka. |
| .. for nærings- og handelsarealer                  | Uaktuelt |  |
| .. for fritidsbebyggelse                           | Uaktuelt |  |
| <b>Miljø</b>                                       |          |  |
| Grønnstruktur og friluftsliv                       | Uaktuelt | Området berører ikke lokale, regionale eller nasjonale friluftsjntresser   |
| Naturmangfold og landskap                          |          | Berører ikke naturmangfold eller sårbart eller eksponert landskap  |
| Sikring av jordressurser                           | Uaktuelt |  |
| Forurensning                                       |          | Mistanke om forurenset grunn innenfor utbyggingseiendommen. Ved utbygging må det gjøres nærmere undersøkelser, og relevante tiltak ved evt. funn.  |
| Kulturminner og kulturmiljø                        |          | Ikke kulturminner på eiendommen. Bevaringsverdige bygninger i nærheten, disse bør vurderes hensyntatt  |
| Kulturlandskap                                     | Uaktuelt |  |
| Interesser i sjø og landskap                       | Uaktuelt |  |

### 3.1.2. Reguleringsforslagets alternativ

Konsekvensvurdering av reguleringsforslagets alternativ med utbygging av helsepark (tjenesteyting), alternativt kontorvirksomheter.

| Tema                                   | Vurdert konsekvens | Begrunnelse basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag   |
|--|--------------------|--|
| <b>Samfunn</b>                         |                    |  |
| Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet |                    | Utbygging med kontor / tjenesteyting vurderes å ha lav risiko mht. skred og luftforurensning, og noe høyere risiko mht. forurenset grunn og støy   |
| Kapasitet på teknisk infrastruktur     |                    | Området vurderes å ha god kapasitet mht. teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp). Det forutsettes tilrettelegging med fortau og sykkel felt.  |
| Transformasjon                         |                    | Utbygging i tråd med planforslaget vil innebære en transformasjon fra handel med plasskrevende varer (trelast) til kontor / tjenesteyting som vil gjøre området mer i samsvar med omkringliggende arealer og vil kunne være positivt for omgivelsene. Trafikk med kunder og ansatte trekker noe ned. |
| Befolkningsutvikling og tjenestebehov  |                    | Nærhet til skole, barnehager mm. vurderes som ikke relevant. 250 m til bussholdeplass langs M2 og M3, og ca. 1,6 km til kollektivholdeplass på Kammerherreløkka.   |

|  |          |   |
|--|----------|---|
| Utbyggingsstatus i området generelt                |          | Planområdet ligger inntil sentrumsområdet, med boliger rundt.   |
| Forholdet til kommende føringer                    |          | Vist som boligformål i vedtatt arealdel.  |
| <b>Bomiljø*</b>                                    |          |   |
| Mulighet for universell utforming                  |          | Gode muligheter for universell utforming.   |
| Trafikksikkerhet                                   |          | Med utbygging av fortau og sykkelfelt blir trafikksikkerheten forbedret.  |
| Attraktivitet                                      |          | Adkomst fra Drangedalsvegen vil skjerme bomiljøet for trafikk.  |
| Nærhet til grøntstruktur                           | Uaktuelt |   |
| <b>Beliggenhet</b>                                 |          |   |
| .. i forhold til bybånd og soner for lokalsentrum  |          | Området ligger i bybåndet, like utenfor sentrumsområdet.  |
| .. i forhold til aktivitetstilbud for barn og unge | Uaktuelt |   |
| .. for nærings- og handelsarealer                  |          | God beliggenhet, like utenfor sentrumsområdet, med god adkomst fra Drangedalsvegen.   |
| .. for fritidsbebyggelse                           | Uaktuelt |   |
| <b>Miljø</b>                                       |          |   |
| Grønnstruktur og friluftsliv                       | Uaktuelt | Området berører ikke lokale, regionale eller nasjonale friluftsinnteresser  |
| Naturmangfold og landskap                          |          | Berører ikke naturmangfold eller sårbart eller eksponert landskap   |
| Sikring av jordressurser                           | Uaktuelt |   |
| Forurensning                                       |          | Mistanke om forurenset grunn innenfor utbyggingseiendommen. Ved utbygging må det gjøres nærmere undersøkelser, og relevante tiltak ved evt. funn. |
| Kulturminner og kulturmiljø                        |          | Ikke kulturminner på eiendommen. Bevaringsverdige bygninger i nærheten, disse bør vurderes hensyntatt   |
| Kulturlandskap                                     | Uaktuelt |   |
| Interesser i sjø og landskap                       | Uaktuelt |   |

\*: Under vurderingen av «bomiljø» for planforslagets alternativ vurderes her konsekvensene for bomiljøet for omkringliggende boliger

### 3.1.3. Samlet konsekvens - kommunens vurderingskriterier

Samlet konsekvens vurdert etter kommunens kriterier, er at planforslaget har en svak negativ konsekvens sammenlignet med null-alternativet (5 gule felt, mot 3 for null-alternativet). Beliggenheten er gunstig. Området ligger utenfor, men inntil, sentrumsområdet slik det er vist i arealdelen.

## 3.2. Vurdering etter andre relevante kriterier

Nedenfor vurderes konsekvensen av utbyggingsalternativet for utviklingen av Porsgrunn bysentrum i forhold til andre kriterier som vurderes som særlig relevante.

Formålet «sentrumsformål» er et formål som åpner for mange ulike typer formål: boliger, handel, kontor, tjenesteyting. I sentrumsområdet ønskes lokalisert funksjoner og tjenester som skal betjene Grenland og hele Porsgrunn kommune, gjerne flere på samme eiendom / i samme bygg. I områder utenfor sentrum er gjerne formålene mer begrenset til ett eller noen få i kombinasjon.

Sentrumsformål er også brukt i lokalsentre for å legge til rette for et bredt utvalg av funksjoner i bydelssentrene.

Bruk av mange formål/funksjoner i sentrum er gjerne kombinert med god tilgjengelighet til kollektivtrafikk, gode løsninger for gående og syklende, og begrensninger i biltilgjengelighet og tilgang på (gratis) parkeringsplasser. Hensikten med dette er å sikre at sentrum får høy arealutnyttelse, konsentrasjon av et bredt spekter av funksjoner og tilbud, og derav liv i gater og byrom.

For å vurdere konsekvensen av utbyggingsalternativet for sentrumsutviklingen for øvrig, er følgende kriterier vurdert som særlig relevante:

1. Konsekvens for lokalisering av arealintensive virksomheter i sentrumsområdet for øvrig.
2. Tilgjengelighet med kollektivtransport
3. Tilgjengelighet for gående og syklende
4. Tilgjengelighet med bil og tilgjengelige parkeringsmuligheter for beboere, ansatte og besøkende
5. Andre mulige lokaliseringer utenfor sentrumsområdet

### 3.2.1 Konsekvenser for sentrumsområdet for øvrig.

Planforslaget viser et utbyggingsareal for den aktuelle eiendommen på ca. 6,7 daa, som rommer en utbygging på 10-12.000 m<sup>2</sup> BRA. Sentrumsområdet har et samlet areal på 527 daa. En utvidelse av sentrumsområdet med denne eiendommen ville utgjøre en utvidelse av sentrumsområdet på ca. 1,2 %. Det foreslås imidlertid å begrense handel i dette området til maks. 300 m<sup>2</sup> for å kunne legge til rette for et apotek.

I følge retningslinjene i ATP Grenland skal:

- utvikling av næring/arbeidsplasser hovedsakelig skje innenfor bybånds-avgrensningen.
- kontorarbeidsplasser fortrinnsvis lokaliseres i kommunesentrene.

ATP Grenland har også følgende planbestemmelse:

- «Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene, jfr. retningslinjene pkt. 5» som lyder:



### **5. Fylkessenter, regionsentre og kommunesentre**

*Fylkessenter, regionsentre og kommunesentre skal avgrenses som sentrumssoner i kommuneplanens arealdel innenfor grenser for kommunesentre vist i denne planen (ATP-Grenland).*

*I fylkessenter lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene hele fylket.*

*I regionsentre lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene hele Grenland.*

*I kommunesentre lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene en hel kommune.*

*Innenfor fylkessenter, regionsentre og kommunesentre legges ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer og utvidelser av handelsvirksomhet.*

I kommuneplanens arealdel er denne bestemmelsen gjentatt, men det er her gjort et unntak for sykehus.

Eiendommens potensial som boligtomt er ikke undersøkt, men trafikk og trafikkstøy langs Drangedalsvegen vil legge betydelige begrensninger på utnyttelsen.

Det vurderes at sammenlignet med null-alternativet vil konsekvensen av å legge til rette for tjenesteyting utenfor sentrum, men i direkte tilknytning til sentrumsområdet, ha ubetydelig negativ konsekvens for sentrumsutviklingen totalt sett. Dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranse med sentrum for øvrig, men tvert imot legger til rette for et utvidet tilbud for sentrum, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumsutviklingen. Det vurderes at dersom man får realisert intensjonen om etablering av en helsepark, vurderes at dette kan bidra positivt til sentrumsutviklingen.

#### **3.2.2. Tilgjengelighet med kollektivtransport**

Planområdet ligger ca. 250 m fra bussholdeplass i Linaaes gate ved PP-senteret (M2, M3, P5). Planområdet ligger like nært bussholdeplassen som deler av sentrumsområdet på andre siden av Drangedalsvegen.

Utbyggingsområdet vurderes å ha samme tilgjengelighet til kollektivtransport som områdene på andre siden av Drangedalsvegen som ligger innenfor sentrumsområdet. Tilgjengelighet til kollektivtransport er også viktig for lokalisering av boliger. Utbyggingsalternativet vurderes å ha ingen konsekvens når det gjelder tilgjengelighet med kollektivtransport, sammenlignet med null-alternativet.

#### **3.2.3. Tilgjengelighet for gående og syklende**

Planområdet ligger inntil Drangedalsvegen. Her er det vist eksisterende gang/sykkelveg i kommuneplanens arealdel. Det mangler gode løsninger for myke trafikanter forbi planområdet. Planforslaget viser forbedringer med fortau og sykkelfelt (tilvarende løsning som ved PP-krysset).

Utbyggingsområdet vurderes å ha samme tilgjengelighet for gående og syklende som områdene på andre siden av Drangedalsvegen som ligger innenfor sentrumsområdet. Gode løsninger for gående og syklende er også viktig for lokalisering av boliger.

Utbyggingsalternativet vurderes å ha ingen konsekvens når det gjelder tilgjengelighet for gående og syklende, sammenlignet med null-alternativet.

#### **3.2.4. Tilgjengelighet med bil – og tilgjengelige parkeringsmuligheter**

Planområdets beliggenhet inntil Drangedalsvegen, som har en funksjon som en overordna kommunal samleveg, har god tilgjengelighet med bil, både fra bysentrum og fra overordna vegnett via fylkesveg 356 ved PP-senteret og rv. 36 ved Frednesbrua. Det vil bli begrensninger på antall parkeringsplasser i planområdet. Her vil besøkende bli prioritert, mens ansatte vil bare få tilgang til et begrenset antall parkeringsplasser, noe som vil føre til at ansatte i stor grad vil måtte parkere andre steder eller sykle/gå/reise kollektivt, slik som i sentrumsområdet for øvrig.

Utbyggingsområdet vurderes å ha samme tilgjengelighet med bil og parkeringsmuligheter som områdene på andre siden av Drangedalsvegen som ligger innenfor sentrumsområdet.

Ved utbygging av boliger vil området ha god tilgjengelighet med bil. Det er satt krav til 1,2 parkeringsplasser pr. bolig ved felles parkeringsløsning (maks. 1,0 innenfor avgrensning av sentrumsområdet). Utbyggingsalternativet vurderes å ha ingen konsekvens når det gjelder områdets tilgjengelighet med bil og parkeringsmuligheter, sammenlignet med null-alternativet.

#### **3.2.5. Andre mulige lokaliseringer utenfor sentrumsområdet**

Kommuneplanens arealdel forutsetter at handel, kontor og tjenesteyting skal lokaliseres i sentrum, En utvidelse av sentrumsområdet kan føre til et svekket fokus på at handel, kulturtilbud, kontorvirksomheter og andre arealeffektive virksomheter med mange ansatte og høy besøksfrekvens skal primært etableres i sentrum. Nasjonalt har det vært størst fokus på å unngå spredning av handelsvirksomhet utenfor sentrumsområder, jfr. også tidligere statlig planbestemmelse om forbud mot å etablere kjøpesentre utenfor sentrum.

Det har vært noe større åpning for å legge til rette for etablering av kontor og tjenesteyting utenfor sentrumsområdet, især i områder rett på utsiden. I gjeldende arealdel er det f.eks. tillatt med kombinerte formål som inneholder kontor/tjenesteyting i følgende områder:

1. Frednes – området langs elva, sørvest for Sjøfartsmuseet
2. Porsgrunn Næringspark - området langs elva nordøst for Frednesbrua

Den aktuelle eiendommen vurderes å ha like nær beliggenhet i forhold til sentrum som disse nevnte områdene, og slik sett bør vurderes som likeverdige.

#### **Forholdet til ATP Grenland**

Avgrensningen av Porsgrunn sentrum slik den er vist i ATP Grenland er ikke lett å lese direkte ut av plankartet. Det er uklart om planområdet her ligger innenfor sentrumsavgrensningen. Nøyaktig avgrensning av sentrumsområdet er overlatt til kommunen, noe som tyder på at det ikke er av vesentlig betydning regionalt om planområdet hører til sentrumsområdet eller ikke.

Planbestemmelsen i ATP Grenland synes for øvrig først og fremst å være myntet på offentlige servicetilbud med høy frekvens. Det er usikkert om denne bestemmelsen er myntet på private tjenesteytende bedrifter slik planforslaget legger opp til.

### **3.2.3. Samlet konsekvens - andre relevante vurderingskriterier**

Samlet konsekvens vurdert etter andre relevante kriterier, er at planforslaget har en ubetydelig negativ konsekvens for sentrumsutviklingen ved å legge til rette for tjenesteyting på den aktuelle eiendommen ut fra områdets beliggenhet utenfor sentrum, men i direkte tilknytning til sentrumsområdet, sammenlignet med null-alternativet (utbygging med boliger).

#### **Handel i planforslaget**

Det vurderes at apotek vil være en viktig del av servicetilbudet i en helsepark som dette, og vil i liten grad svekke handelsvirksomheten i sentrumsområdet for øvrig. I reguleringsplaner er der ikke anledning til å begrense handelsvirksomhet til en type virksomhet eller varer, men det kan legges begrensninger på antall m<sup>2</sup> handelsvirksomhet, noe som indirekte gjør en etablering uinteressant for en rekke typer handelsvirksomheter. I planforslaget er det foreslått en begrensning på 300 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) handel for å legge til rette for etablering av et apotek med en sannsynlig størrelse.

### **3.3. Samlet konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn**

Samlet konsekvens for sentrumsutviklingen i Porsgrunn vurderes å være fra ubetydelig til svak negativ, vurdert ut fra kriteriene ovenfor. Dersom planforslaget fører til etablering av tilbud som ikke er i konkurranseløsning med sentrum for øvrig, men tvert imot legger til rette for et utvidet tilbud for sentrum, vil planforslaget kunne føre til en positiv konsekvens for sentrumsutviklingen. Dette vil være avhengig av om man får realisert intensjonen om etablering av en helsepark, og hvilke etableringer man får til. Dette er vanskelig å utrede i detalj.