



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Deres ref.

Vår ref.

Dato

25/8295 - 3

16.01.2026

Varsling - Planendring etter forenklet prosess Reguleringsplan for Fjordgata 13-17 - PlanID 424

Reguleringsplan for Fjordgata 13-17, vedtatt i bystyret 3.4.2014, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er God Driv AS.

Bakgrunn for endringen

Hensikten med forslaget er å legge til rette for følgende innenfor felt F/K/Idrett:

- Etablering av dagligvareforretning inntil 1 500 kvm, i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel
- Etablering av detaljvarehandel med enheter på minst 700 kvm

Gjeldende plan åpner for plasskrevende forretning i feltet, men det er ikke nærmere definert i planens bestemmelser hva det innebærer. Da må kommuneplanens bestemmelser legges til grunn:

«Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.»

Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) har i sak [51/25](#) innvilget dispensasjon for etablering av inntil 3 000 kvm. detaljvarehandel i det aktuelle feltet. Det er senere gitt rammetillatelse for oppføring av en bygning på 3 900 kvm. Planendringen det søkes om nå åpner for at bygningen i sin helhet kan tas i bruk til detaljvarehandel med enheter på minst 700 kvm.

I planendringen foreslås det å definere «plasskrevende forretning» i samsvar med intensjonen i UMBs dispensasjonsvedtak:

«Detaljreguleringsplanen for Fjordgata 13-17 åpner for at det kan etableres plasskrevende forretning på tomten. Intensjonen med bestemmelsen var å tilrettelegge for

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

forretninger som ut fra sin størrelse vanskelig lar seg innpasse i kommunens definerte senterstruktur eller bykjerne. Kommuneplanens bestemmelser knyttet til plasskrevende varer var ikke ment å skulle gjøre seg gjeldende for dette området.»

Beskrivelse av endringen

Planendringen innebærer at bestemmelsenes pkt. 1.2 suppleres slik det fremkommer med rød tekst under:

«1.2 Området kan benyttes til:

Sentrumsformål: Boligbebyggelse, forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon.

*Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, **dagligvarebutikk**, kontor og idrettsanlegg (primært roanlegg). **Med plasskrevende forretning menes handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel der butikkstørrelsen er minimum 700 m² BRA. Maks BRA for dagligvarebutikk er 1500 m². Teoretiske plan medregnes ikke.»***

Videre fjernes bestemmelsen under generelt som omhandler tidsbegrenset rettsvirkning. Plankartet endres ikke.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 1 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

Du kan se endringsforslaget inkl. vedlegg i saken på

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Det følger av kommuneplanens arealdel at etablering og utvidelse av handelsvirksomhet kun tillates i sentrum og lokalsenter, med unntak for forretninger for plasskrevende varer og dagligvareforretninger. Det er også unntak for handelsetableringer med enheter over 3 000 kvm. på Enger. Målet med bestemmelsene er blant annet å sikre en konsentrasjon av handel som igjen bidrar til levende sentrum og lokalsentre. Når handelen samles, blir det også enklere å legge til rette for et godt kollektivtilbud og et miljøvennlig transportmønster.

Det aktuelle feltet i reguleringsplanen grenser til lokalsenteret på Herøya, og den foreslåtte etableringen av detaljvarehandel er dermed i strid med kommuneplanens arealdel. Siden forslagsstillers ønskede areal for detaljvarehandel overstiger 3 000 kvm, ville etableringen vært i strid med arealdelen også innenfor området for lokalsenter.

De nye forretningene får felles adkomst med Kiwi, som ligger innenfor lokalsentersonen. I nylig sak om senterstruktur i kommunen er det vedtatt at Herøya forblir lokalsenter i fremtiden.

I den vedlagte handelsanalysen pekes det på at handelsbransjen har vært gjenstand for en betydelig bransjeglidning der aktører som selger plasskrevende varer har utvidet sortimentet til også å omfatte varer som ikke er plasskrevende. Foreslått planendring innebærer at en i mindre grad regulerer tillatt bruk ut fra varegrupper, men at bruken er basert på størrelse på handelskonseptet. Dette blir i rapporten oppfattet å være en naturlig utvikling basert på bransjeglidningen som har skjedd i markedet og de nasjonale føringene for handel.

Rapporten konkluderer med at planendringen vil gi svært få konsekvenser, og at det ikke vurderes å ha betydning for handel i Porsgrunn sentrum. Videre anses planendringen å kunne ha en positiv effekt knyttet til videreutvikling av Herøya lokalsenter.

Videre følger det av den vedlagte trafikkrapporten at utbyggingsscenarioet som skaper mest trafikk vil gi ca. 6 % trafikkøkning i krysset Fjordgata x rv. 36 i makstimen. Det pekes på at det oppleves kø og forsinkelser i makstimen i alle retninger allerede i dag, men at krysset ikke er overbelastet. Det konkluderes med at trafikkøkningen i liten grad vil medføre merkbare økte forsinkelser eller køer.

Kommunedirektøren mener at endringsforslaget utfordrer rammene for handelsetablering som er satt i overordnede planer, men ser samtidig den potensielle positive effekten for lokalsenteret på Herøya. Sett i lys av at det foreligger en politisk gitt dispensasjon som ikke er påklaget, i tillegg til de vedlagte rapportenes konklusjoner, vurderer kommunedirektøren foreløpig at planendringen er akseptabel.

Siden planendringen ikke endrer hovedformålet, men presiserer innholdet i begrepet «plasskrevende forretning» i tråd med politisk dispensasjonsvedtak, vurderer kommunedirektøren at endringen ikke berører planens hovedrammer. Det vurderes også at hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke berøres. Endringen kan dermed behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

Innspill til planendringen

Eventuelle innspill sendes til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

Fristen er 10.2.2026

Med hilsen

Marius B. Lid
Avdelingsleder, Plan og miljø

Hans Magnus K. Kristensen
Rådgiver, Plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur