



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <26/10181>
PlanID: <143 >

Reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk, godkjent endret av Utvalg for miljø og byutvikling <13.10.2026> i sak <66/26.>

INNHold

- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 13.10.2026 i sak 66/26.
- Saksframlegg for sluttbehandling
- Forslagsstillers planbeskrivelse



Porsgrunn kommune

Vår ref. 26/10181 - 8
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 22.09.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring for Reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk - PlanID 143

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
66/26	Utvalg for miljø og byutvikling	13.10.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk (planID 143), med plankart datert 20.08.2026 og reguleringsbestemmelser datert 20.08.2026.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Utvalg for miljø og byutvikling 13.10.2026

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer.
Mindretallet utgjorde INP, Rødt, Sp og V.

Utvalg for miljø og byutvikling - 66/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas endring av reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk (planID 143), med plankart datert 20.08.2026 og reguleringsbestemmelser datert 20.08.2026.

SAKSUTREDNING

Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd åpner for en enklere prosess når endringen i liten

grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, holder seg innenfor planens hovedrammer og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Alle vilkårene må være oppfylt. Før vedtak skal berørte myndigheter, direkte berørte eiere og festere og andre berørte få anledning til å uttale seg, jf. tredje ledd. Saken legges frem for Utvalg for miljø og byutvikling som delegert planmyndighet.

Bakgrunn for endringen

Reguleringsplanen ble vedtatt 10.02.2011. Forslagsstiller er Porselensfabrikken Næringspark AS, med Feste Landskap Arkitektur AS som plankonsulent. Hensikten er å samle deler av parkeringen i et parkeringshus og øke kapasiteten for virksomhetene i bygget. Tilbygget i S2 skal gi plass til panterom og et justert inngangsparti. Tiltakene berører eksisterende parkerings- og manøvreringsarealer i et etablert sentrumsområde.

Beskrivelse av forslag til planendring

Byggegrensene i S1 justeres for å gi plass til parkeringshuset, og byggegrensen i S2 tilpasses tilbygget. Detaljert parkeringsoppmerking og markeringen av bebyggelse som skulle fjernes i S1 tas ut av plankartet. Plassering og antall inn- og utkjøringspiler tilpasses ny trafikkkløsning. Arealformål og formålsgrenser endres ikke. Hensikten med planendringen er å legge til rette for etablering av et parkeringshus på dagens parkeringsareal innenfor område S1 og et mindre tilbygg/panterom i tilknytning til eksisterende bygningsmasse innenfor område S2.

Det foreslås et parkeringshus i tre plan med mulighet for parkering på tak. Endringen innebærer at tillatt antall parkeringsplasser innenfor hele planområdet økes fra 340 til 385 plasser, det vil si en økning på 45 parkeringsplasser sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Planendringen gjelder følgende forhold:

- justering av byggegrensene innenfor S1 for å gi plass til parkeringshuset
- justering av byggegrensen innenfor S2 for nytt panterom/inngangsparti
- åpning for parkeringshus med mulighet for takparkering innenfor S1
- endring av bestemmelsene om maksimalt antall parkeringsplasser
- fjerning av detaljert parkeringsløsning som i dag er vist på plankartet
- oppdatering av plassering og antall inn- og utkjøringspiler i samsvar med ny trafikkkløsning
- enkelte øvrige tekniske tilpasninger av plankart og bestemmelser til den nye situasjonen

Planens arealformål og formålsgrenser foreslås ikke endret.

Illustrasjonsmaterialet viser et parkeringshus med totalt om lag 139 plasser i selve parkeringshuset, fordelt på tre plan og tak. Parkeringshuset er foreslått utformet med dempede røde materialtoner og vegetasjon langs fasaden for å tilpasse bebyggelsen til Porselensfabrikkenes verneverdige bygningsmiljø og gateløpet langs Drangedalsvegen. Planendringen vil kunne medføre at enkelte eksisterende trær langs Porselensvegen må fjernes. Det er forutsatt at berørte trær erstattes med nye trær andre steder innenfor planområdet, som vist på vedlagt illustrasjonsplan.

Forholdet til overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 er gjeldende overordnet arealplan. Endringsforslaget viderefører sentrumsformålet i reguleringsplanen, og er dermed i tråd med denne.

Merknader til høringen

Forslaget ble varslet 26.08.2026 med uttalelsesfrist 17.09.2026. Det foreligger fem svar fra offentlige instanser. Ingen av disse fraråder behandling etter enklere prosess. Merknadene og kommunedirektørens vurderinger er omtalt nedenfor.

Telemark fylkeskommune datert 17. september 2026

Fylkeskommunen støtter endringen. De fremhever klima- og energihensyn og prinsippene om å unngå, flytte og forbedre, og minner om regional vannforvaltningsplan. Parkeringshuset ligger inntil et kulturmiljø av nasjonal interesse. Fylkeskommunen er positiv til foreslåtte røde materialtoner og anbefaler klatreplanter og grøntelementer. De anbefaler også miljøsertifiserte leverandører, lavt klimafotavtrykk og vurdering av fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygge- og anleggsplasser.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Statens vegvesen datert 17. september 2026

Statens vegvesen ser ingen direkte konsekvenser for sitt vegnett. Etaten viser til nullvekstmålet og overlater avveiningen mellom bilbruk og sentrumsutvikling til kommunen. Den påpeker at trafikkanalysen viser noe dårligere avvikling i et vegnett som er viktig for buss, og anbefaler en før- og etterundersøkelse av busstrafikkens framkommelighet.

Kommunedirektøren vurdering: det vurderes å ikke være behov for en særskilt før- og etterundersøkelse av framkommeligheten for buss. Trafikkanalysen viser økte køer og forsinkelser, men vurderer trafikkøkningen som håndterbar og innenfor kryssets tåleevne. Arbeidene i Raschebakken og Skippergata vil kunne påvirke trafikkavviklingen og gjøre det vanskelig å skille virkningen av parkeringshuset fra øvrige endringer i vegnettet på kort sikt. Det vises også til fylkeskommunen som vegmyndighet og kollektivansvarlig, som i sin merknad ikke har etterspurt en tilsvarende undersøkelse.

NVE datert 16. september 2026

NVE vurderer sine fagområder som tilstrekkelig vurdert og ivaretatt. Uttalelsen bygger blant annet på at tiltaket ikke forverrer stabiliteten, og at overvann håndteres lokalt med fordrøyning. NVE minner om kommunens selvstendige ansvar og om innmelding av naturfareutredninger til NVE og grunnundersøkelser til NGU gjennom NADAG.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Statsforvalteren og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 8. september 2026

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har ikke prioritert saken på grunn av kapasitet og ber om å få vedtatt planendring oversendt. DSB har gitt et generelt svar uten en konkret vurdering av saken. Disse svarene kan ikke tas til inntekt for faglig tilslutning. Kommunen må selv sikre at nasjonale og viktige regionale interesser og samfunnssikkerhet er ivaretatt.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan en reguleringsplan endres etter en enklere prosess når 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. Endringen skjer innenfor områder som allerede er regulert til sentrumsformål og som i dag i stor grad benyttes til parkering og manøvreringsareal. Reguleringsformålene og avgrensningen av disse opprettholdes. Tiltakene innebærer først og fremst en endring av

hvordan parkeringen organiseres og en moderat økning i parkeringskapasiteten, sammen med nødvendige tilpasninger av byggegrenser og adkomster. Kommunedirektøren vurderer videre at planendringen ikke berører viktige natur- eller friluftsområder, og at den ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan. Endringen vurderes heller ikke å være til hinder for gjennomføringen av resten av reguleringsplanen.

Virkningene av endringen er etter kommunedirektørens vurdering tilstrekkelig belyst gjennom trafikkanalyse, overvannsplan, geotekniske vurderinger, ROS-analyse og illustrasjonsmateriale. Utredningene viser ikke forhold som på nåværende tidspunkt tilsier at planendringen ikke bør gjennomføres. Forhold knyttet til blant annet geoteknikk, flom, overvann, intern trafiksikkerhet og teknisk infrastruktur må følges opp i den videre detaljprosjekteringen og byggesaksbehandlingen.

Naturmangfold

Endringen gjelder opparbeidede arealer. Planbeskrivelsen opplyser at det ikke er registrert naturvernområder, naturtyper eller arter i endringsområdet, men at om lag ni trær langs Porselensvegen trolig må fjernes. Tap av etablerte trær påvirker lokalmiljø, skygge og grøntpreg selv om arealet ikke er regulert til natur- eller friluftsformål. Bevaring skal vurderes konkret, og forslagsstillers forutsetning om erstatningsplanting følges opp i utomhusplanen, jf. vedlagt illustrasjonsplan.

Kommunedirektøren har vurdert planendringen etter naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8–12. Endringen gjelder allerede opparbeidede arealer, og det er ikke kjent at naturverdier av betydning berøres. Kunnskapsgrunnlaget i planbeskrivelsen vurderes som tilstrekkelig etter § 8. Det er ikke påvist usikkerhet som tilsier at føre-var-prinsippet i § 9 skal tillegges særlig vekt. Endringen vurderes heller ikke å medføre vesentlig økt samlet belastning på naturmangfoldet, jf. § 10. Prinsippene i §§ 11 og 12 ivaretas ved at tiltakshaver bekoster nødvendige miljøtiltak og benytter miljøforsvarlige løsninger, herunder forsvarlig håndtering av overvann.

Økonomiske konsekvenser

Endringen gjelder et privat utbyggingstiltak. Saken inneholder ikke forslag om kommunale investeringer.

Kommunedirektøren er på denne bakgrunn positiv til den foreslåtte planendringen. Det legges vekt på at endringen gir en mer hensiktsmessig organisering av parkeringen og bedre utnyttelse av allerede opparbeidede arealer, og kan støtte opp om eksisterende virksomheter og videre sentrumsutvikling. Med oppfølging av de omtalte forholdene i detaljprosjekteringen og byggesaksbehandlingen anbefaler kommunedirektøren at planendringen vedtas.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Anbefalingen bygger på at endringen holder seg innenfor planens hoveddrammer, i liten grad påvirker gjennomføringen for øvrig og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Arkivsak: xx

Planens navn: Detaljert reguleringsplan for Porsgrunn Porselensfabrikk

PlanID: 143

Gjeldende plan vedtatt: 10.02.2011

Forslagsstiller: Porselensfabrikken Næringspark AS

Plankonsulent: Feste Landskap Arkitektur AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): xx

Eventuelt ny planID: xx

Planendring vedtatt: xx fylles inn etter vedtak



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød stiplet linje)

Innhold

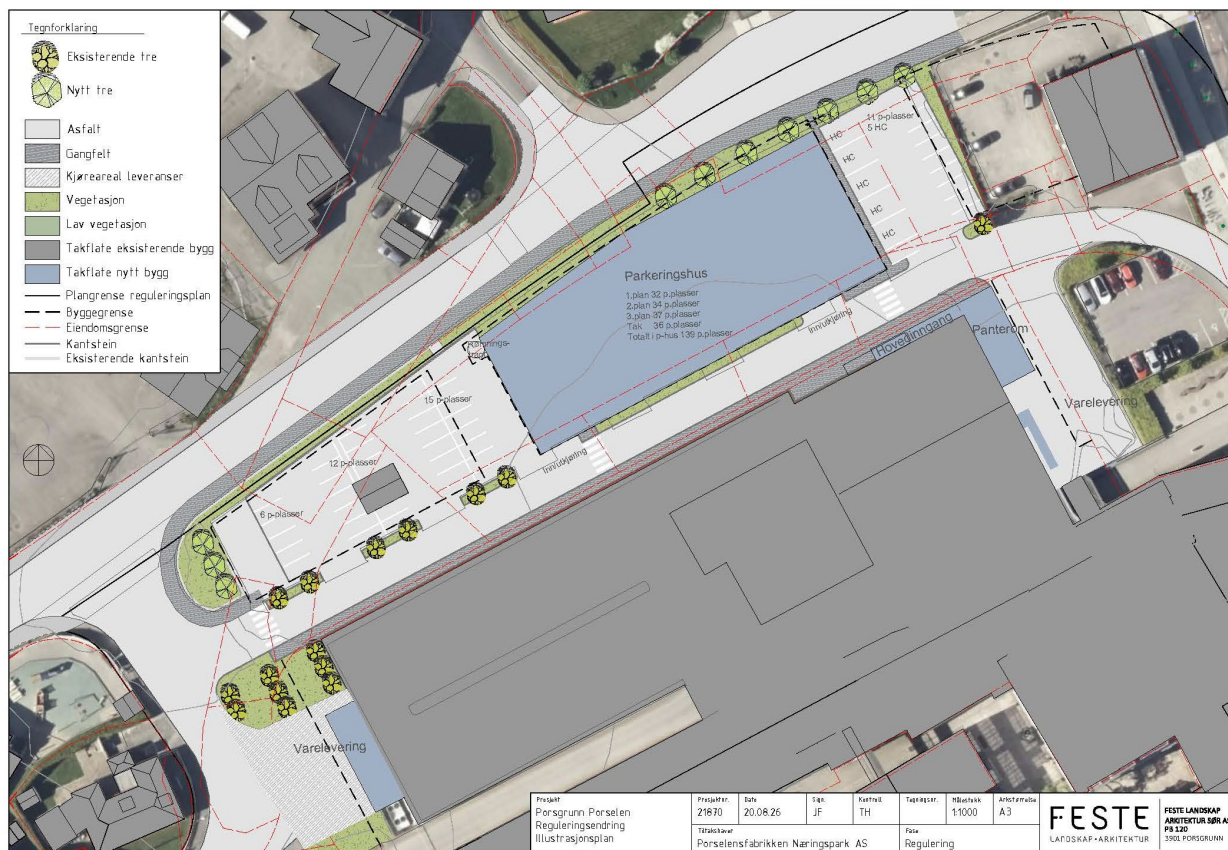
Bakgrunn for planendringen	3
Beskrivelse av planendringen.....	3
Forslag til endringer på plankart	4
Forslag til endringer i bestemmelsene	7
Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering.....	7
Natur og friluftsområder (pkt. 1 i 52-031).....	7
Hoveddrammene i planen (pkt. 2 i 52-031)	7
Gjennomføring av planen (pkt. 3 i 52-031)	9
Andre virkninger av planendringen.....	9
Planfaglig vurdering, oppsummering	12
Vedlegg.....	13

Bakgrunn for planendringen

Hensikten med planendringen er å kunne tilrettelegge for etablering av parkeringshus og et mindre tilbygg på eksisterende bygningsmasse.

Etablering av parkeringshus med takparkering vil medføre en økning av antall parkeringsplasser med 45 plasser innenfor planområdet i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan.

Fotavtrykket til parkeringshuset og tilbygg med panterom medfører at byggegrenser må justeres. Plassering, og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon.



Illustrasjonsplan som viser ny situasjon som er bakgrunnen for reguleringsendringen. Blå flater er nybygg.

Beskrivelse av planendringen

Parkering:

Etablering av parkeringshus i 3 plan med mulighet for takparkering innenfor formål S1 vil medføre en økning av antall parkeringsplasser innenfor planområdet i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende bestemmelse tillater maksimalt 340 p-plasser (1,25 x 27 196 m2 næringsområde) innenfor planområdet. Planendringen tillater en økning på 45 p-plasser for næringsformål fra 340 til 385 p-plasser.

På gjeldende plankart er parkeringsplassene vist, og bestemmelsene setter krav om at plassene skal etableres som vist på terreng. I planendringen fjernes parkeringsplassene på plankartet og tilhørende bestemmelse.

Inn/utkjøringspiler:

Plassering og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon med parkeringshus innenfor S1.

Bebyggelse:

I gjeldende bestemmelser er det kun tillatt med parkering på terreng og i kjeller/sokkel.

Parkeringshus over flere plan er ikke i tråd med gjeldende bestemmelse.

Planendring åpner opp for etablering av parkeringshus i 3 plan med mulighet for takparkering innenfor formål S1.

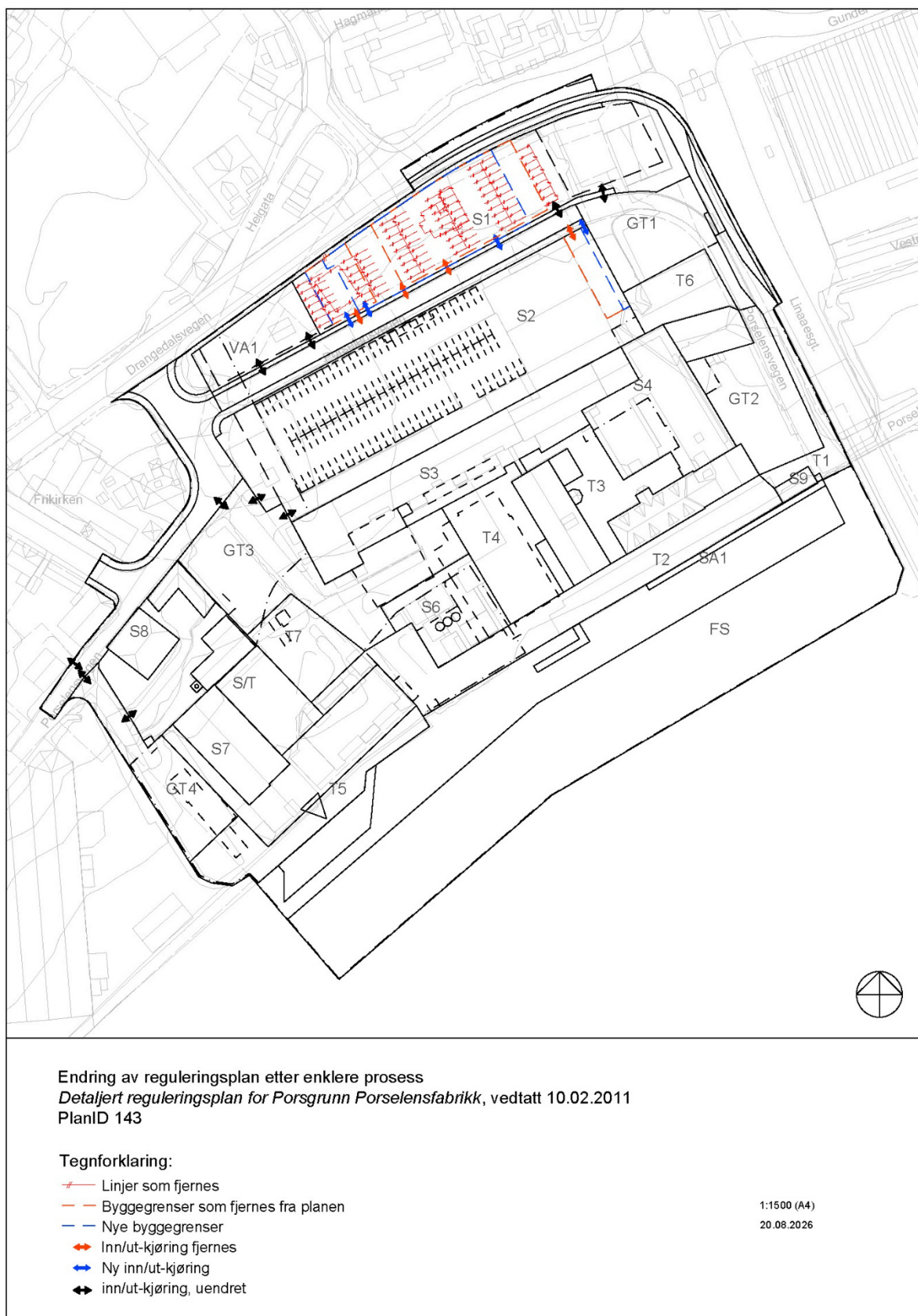
Byggegrenser:

Fotavtrykket til foreslått parkeringshus er ikke i henhold til byggegrenser vist på gjeldende plankart.

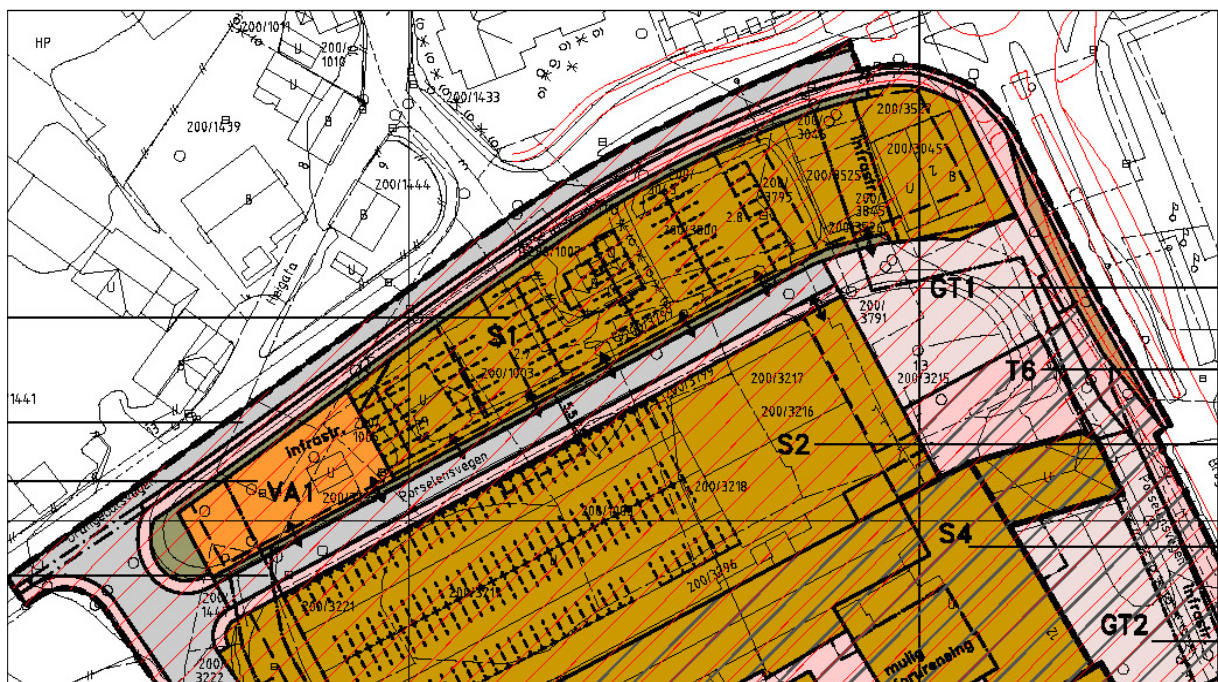
Nytt tilbygg på eksisterende bygningsmasse (panterom) går ut over byggegrenser vist i gjeldende plankart. Byggegrensene i planendringen er justert iht. ny situasjon, med parkeringshus innenfor formål S1 og panterom i formål S2.

Forslag til endringer på plankart

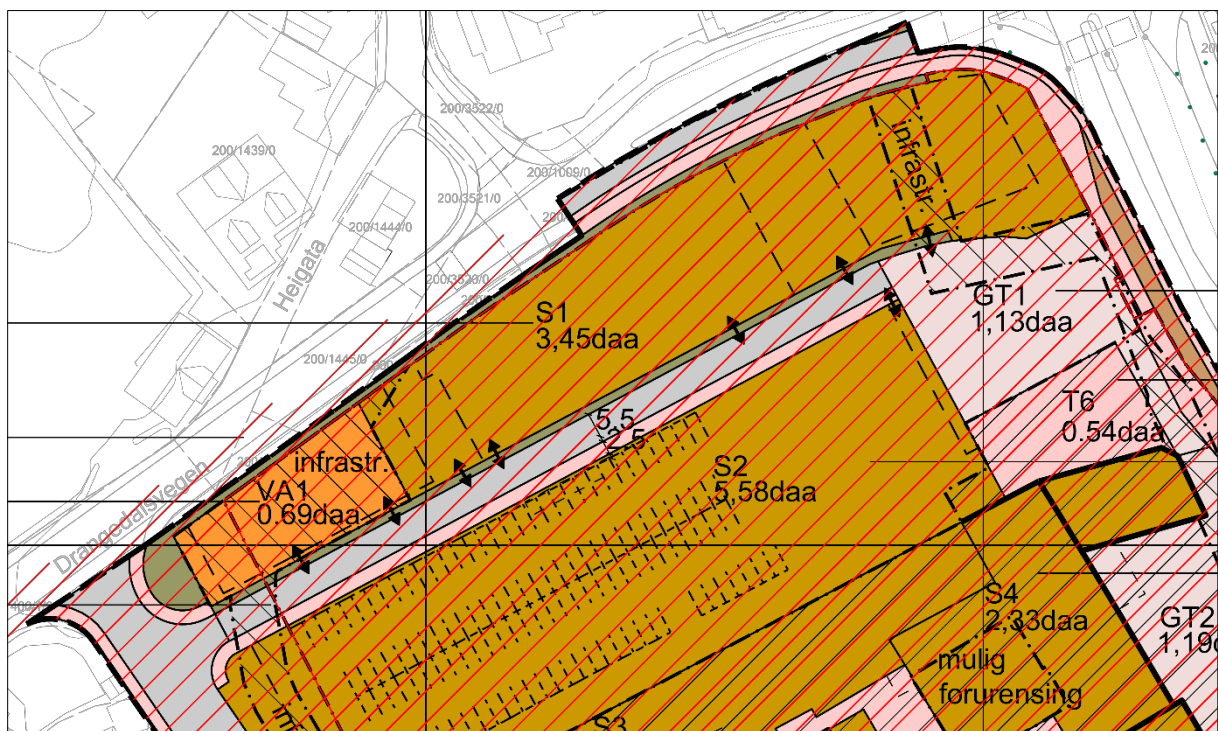
- Byggegrenser innenfor formål S1 og S2 endres slik at det tillates etablering av parkeringshus og panterom.
- Fjerne bygg vist med formålslinje; *bygg som skal fjernes*, innenfor S1.
- Fjerne parkeringsløsning vist på plankart innenfor formål S1.
- Plassering og antall inn- og utkjøringspiler oppdateres iht. ny situasjon med parkeringshus.



Kart som viser planendringene det søkes om.



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planændring

Forslag til endringer i bestemmelsene

§ 2. Fellesbestemmelser

2.15 Parkering

For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m² gulvflate

Erstattes med:

For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 196 p-plasser innenfor formål S1 og VA1, for resten av planområdet tillates inntil 189 p-plasser for slik virksomhet.

2.15.1

I område S1 tillates etablering av parkering på terreng, som vist på plankart.

Erstattes med:

I område S1 tillates etablering av parkering på terreng, og i parkeringshus med mulighet for takparkering.

§ 3. Byggeområder

3.5 Område S1

2. Bebyggelsen i område S1 skal bygges over parkering i sokkeletasje / kjeller. Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Erstattes med:

Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Endringene oppfyller kravene til å behandles etter forenklet prosess.

Natur og friluftsområder (pkt. 1 i 52-031)

Planendringen påvirker ingen arealer regulert til natur- og friluftsliv.

Området som omfattes av reguleringsendringen er regulert til sentrumsformål og benyttes til parkering og manøvreringsareal i dag.

Jf. Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ikke registrert naturvernområder, naturtyper eller arter innenfor området som omfattes av endringen.

Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsinnteresser.

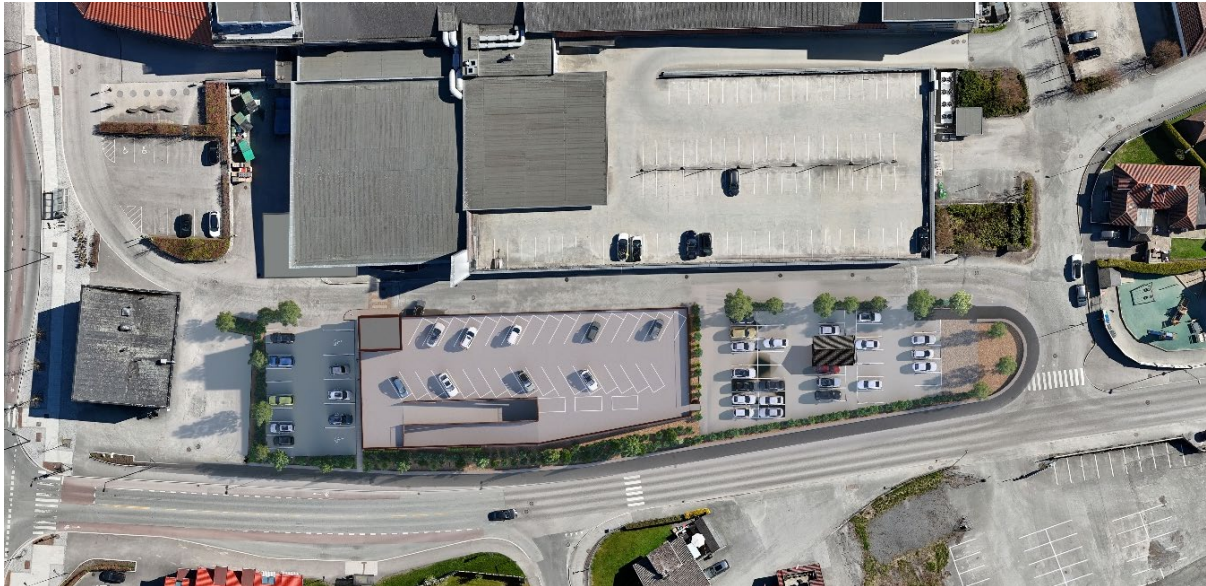
Hoveddrammene i planen (pkt. 2 i 52-031)

Området som omfattes av reguleringsendringen er regulert til sentrumsformål i gjeldende plan.

Formålet og avgrensningen opprettholdes i reguleringsendringen.

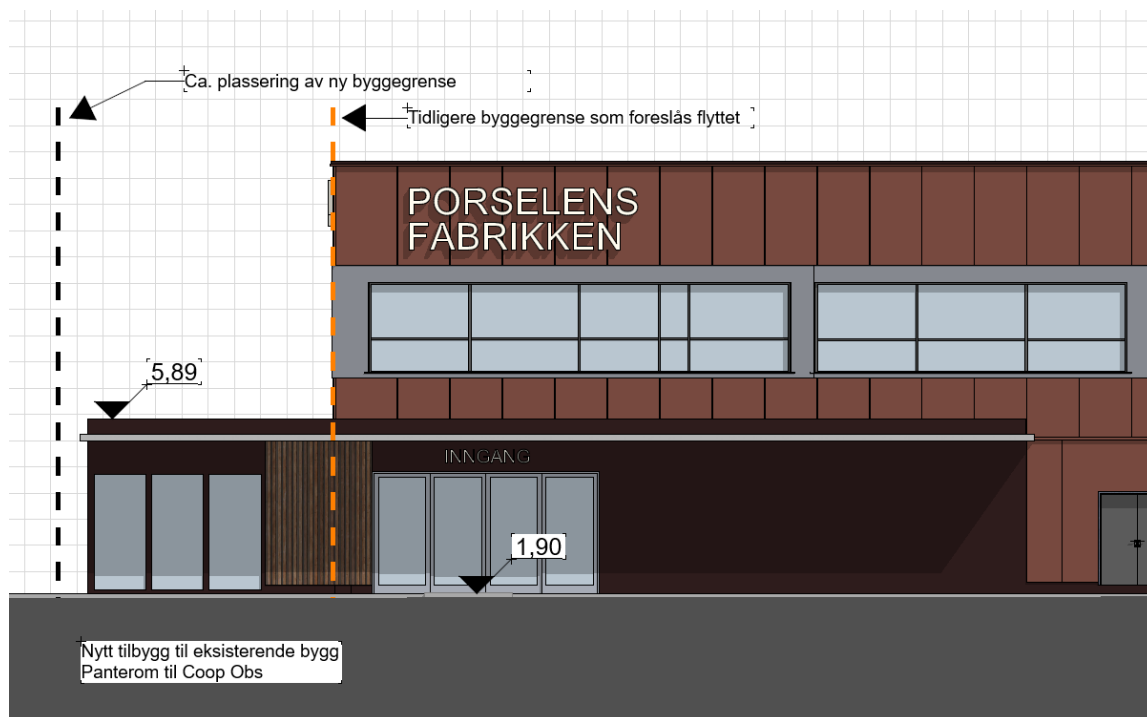
Byggegrenser

Innenfor S1 og S2 foreslås det å justere disse noe. Ved parkeringshuset flyttes byggegrensen 1m ut til formålsgrensen mot Porselensvegen. I tillegg tilpasses byggegrensen mot øst og vest, slik at den følger foreslått plassering av parkeringshuset. Byggegrensen som ligger vest for parkeringshuset, innskrenkes slik at det opprettholdes et mellomrom mellom p-hus og evt. et fremtidig bygg lenger vest.



Visualisering som viser plassering av parkeringshus og pantehus

Øst på fasaden innenfor S2, foreslås det å tilpasse byggegrensen til nytt panterom.
I figuren under er det illustrert hvordan panterommet er plassert, med justert byggegrense.



Visualiseringer som viser plassering av panterom med gjeldene byggegrense og forslag til endring av denne

Virkningene av endringene med tanke på justerte byggegrenser er ubetydelige og påvirker ikke hoveddrammene i planen.

Parkering og trafikkforhold

I henhold til gjeldende plan er det tillatt med maksimalt 340 p-plasser innenfor planområdet jmf. bestemmelse 2.15; For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 1,25 p-plasser pr. 100m²

gulvflate. Planendringen legger opp til en økning på 45 plasser, totalt 385 p-plasser innenfor planområdet.

Påvirkningen på trafikksituasjonen i området er vurdert i Asplan Viak sin trafikkanalyse. I analysen sammenlignes det reguleringsendringen åpner opp for med dagens situasjon, og ikke hva gjeldende reguleringsplan tillater. Gjeldende reguleringsplan har en restkapasitet på 23 parkeringsplasser som i dag ikke er etablert i området. Differansen mellom gjeldende plan og forlag til planendring vil være mindre enn det som blir vurdert i trafikkanalysen.

Trafikkanalysen vurderer at etablering av parkeringshuset ikke vil medføre trafikale konsekvenser som gjør planforslaget uegnet, forutsatt at intern trafikkløsning og trafiksikkerhet for gående ivaretas i videre detaljering av prosjektet. For utfyllende informasjon se vedlagt trafikkanalyse.

Trafikksituasjonen i området vil i liten grad endres som følge av økningen av antall parkeringsplasser, og organiseringen av disse.

Endringene beskrevet over vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen.

Endringene er ikke i strid med nasjonale, eller viktige regionale interesser og vurderes å være innenfor det som kan behandles etter forenklet prosess.

Gjennomføring av planen (pkt. 3 i 52-031)

Planendringen vil ikke påvirke resten av planen.

Andre virkninger av planendringen

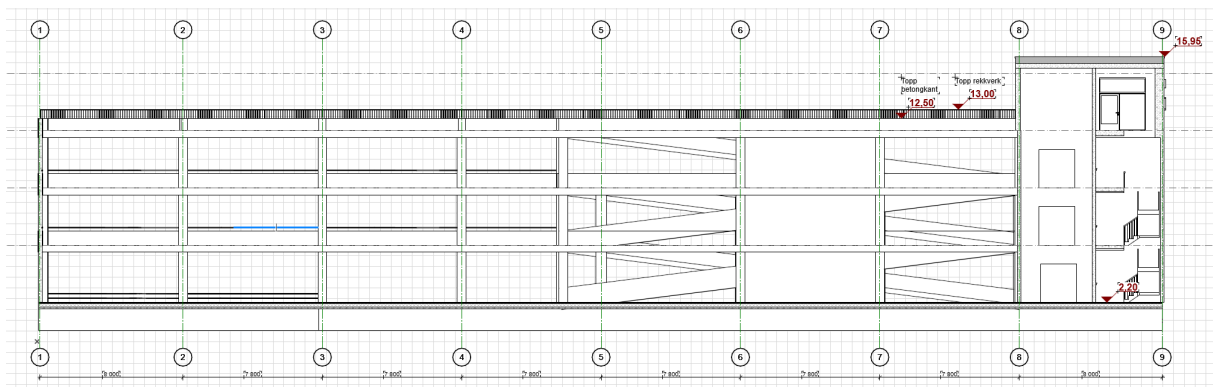
Grønnstruktur

Etablering av parkeringshus vil medføre at 9 stk. trær i trerekka langs Porselensvegen må sannsynligvis fjernes. I henhold til gjeldene bestemmelser i plan skal det redegjøres for bevaring/fjerning av eksisterende vegetasjon i byggesøknad. Trærne som blir berørt som følge av tiltaket skal erstattes med tilsvarende antall nye trær andre steder i planområdet (se forslag til plassering på vedlagt illustrasjonsplan).

Langs fasaden på parkeringshuset mot Porselensvegen skal formålet med grøntareal opprettholdes og det foreslås å etablere vegetasjon med blant annet klatreplanter for å opprettholde det grønne uttrykket i gateløpet.

Bebyggelse

Planendringen tillater parkering på tak. Takparkering vil ikke være synlig fra bakkenivå. Visualiseringene viser at uttrykket på p-huset vil være i tråd med gjeldende bestemmelser om at bebyggelsen skal understreke gateløpet i Drangedalsvegen. Det er utarbeidet illustrasjoner, snitt og forslag til materialbruk som viser at planlagt bygg forholder seg til omgivelsene og krav i gjeldene plan, se vedlegg 07.



Snitt av parkeringshus med byggehøyder i iht. bestemmelsene i gjeldene plan.



Visualisering som viser ny hovedinngang og panterom



Visualisering som viser foreslått parkeringshus, parkering og panterom/inngangsparti

Områdestabilitet

GrunnTeknikk AS har foretatt innledende geotekniske vurderinger knyttet til grave- og fundamenteringsforhold av planlagt tiltak med parkeringshus. Det er utført innledende vurdering av områdestabiliteten etter NVEs veileder 1/2019.

Områdestabiliteten for planlagt tiltak vurderes innledningsvis som tilfredsstillende så lenge tiltaket ikke forverrer eksisterende stabilitetsforhold (antatt tiltakskategori K1). Ved evt. høyere tiltakskategori, kan det bli aktuelt med vurdering av utløpsområder og soneutredning. Dette må vurderes og dokumenteres i en egen utredning iht. NVE 1/2019.

Det er anbefalt å benytte å fundamenterer tiltaket på spissbærende peler til fjell. Dette gir en tilnærmet setningsfri konstruksjon. Dette følges opp i den videre byggesaken.

Flom

Parkeringshus, rampe for varelevering og tilbygg ved nytt inngangsparti, ligger innenfor henssynssone for flom. Gjeldende bestemmelser sikrer at bygningskonstruksjonene innenfor hensynssonen skal ta hensyn til dette.

P-huset vil ligge på ca. kote + 2,2 og skal forholde seg til bestemmelsen om at bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler vann, skal bygges over + 2,6. Det samme vil gjelde for pantehus i øst. Dette følges opp i den videre byggesaken.

Porselensfabrikken Næringspark har allerede rutiner og beredskapsplan for planområdet da de fleste bygningene innenfor planområdet ligger under kote 2,6. Nye tiltak vil inngå i disse rutinene og planlegges slik at de oppfyller kravene i gjeldende bestemmelser.

Overvannsplanen som er utarbeidet av Prosjektil for å vurdere påvirkning av tiltaket, konkluderer med at den planlagte utbyggingen vil ikke øke avrenningskoeffisienten på tomten. Overvannet håndteres dermed forsvarlig på egen tomt i tråd med gjeldende retningslinjer.

Infrastruktur

Parkeringshus og varelevering i vest ligger tett på hensynssone for infrastruktur.

Gjeldende bestemmelse sikrer at tiltak i denne sonen skal planlegges i samråd med kommunen: *Tiltak i hensynssone B skal planlegges i samråd med kommunen - med særlig hensyn til infrastruktur i grunnen. Tiltak i området skal gjøres slik at det kommunens behov for atkomst, drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg ivaretas på en god måte.*

Det har vært dialog med kommunalteknikk i Porsgrunn kommune som godkjenner videre parkering innenfor VA1 slik det åpnes opp for i gjeldende bestemmelser. Det har også vært dialog rundt inngrep i areal avsatt til hensynssone infrastruktur. Fundament for ny rampe for varelevering i vest vil etableres slik at den ikke vil komme nærmere eksisterende VA-ledninger enn 4 meter. Fundamentering for p-hus (peler) vil ligge 2-4 m fra eksisterende VA-ledninger og følges opp i den videre byggesaken.

ROS-analyse

Planendringen fører med seg kun små endringer i forhold til gjeldende plan og det er lav risiko knyttet til planendringen. Det mest sannsynlige scenarioet er flom/ stormflo. Dette vil likevel ikke føre til større risiko enn i dag i og med at ny bebyggelse under flomsoneen må tåle oversvømmelse iht. gjeldende planbestemmelser. De mest alvorlige hendelsene som kan oppstå er knyttet til skred, men det er liten sannsynlighet for dette. Trafikksituasjonen blir lite forandret og dermed er sannsynligheten for en økning i ulykkestallene liten. Det er derfor lav risiko knyttet til trafikkulykker.

Planfaglig vurdering, oppsummering

Foreslåtte tiltak og forslag til planendringer anses å være i tråd med kravene til hva som omfattes av reguleringsendring etter enklere prosess da disse endringene;

- ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Planendringen legger til rette for et nytt parkeringshus og et mindre tilbygg på eksisterende bygningsmasse innenfor S1 og S2. Ingen formålsgrenser endres og hoveddrammene i planen beholdes. Etablering av parkeringshus vil medføre en økning på 45 p-plasser i forhold til hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Fotavtrykket til parkeringshuset og tilbygg med panterom medfører at byggegrensene må justeres noe.

Virkningene av planendringen er godt belyst.

Det er utarbeidet **Trafikkanalyse** for å belyse virkningene av den økte parkeringskapasiteten planen åpner for. (Asplan Viak) Denne vurderer at etablering av parkeringshuset ikke vil medføre trafikale konsekvenser som gjør planforslaget uegnet.

Det er utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering knyttet til å grave- og fundamenteringsforhold av planlagt tiltak (GrunnTeknikk AS). **Områdestabiliteten** for planlagt tiltak er vurdert som tilfredsstillende så lenge tiltaket ikke forverrer eksisterende stabilitetsforhold (antatt tiltakskategori K1).

Det er laget en **overvannsplan** for vurdering av om planendringen får betydning for flomsituasjonen i området (Prosjekttil Sør). Rapporten konkluderer med at tiltaket planendringen legger til rette for ikke vil øke avrenningskoeffisienten på tomten. Overvannet håndteres dermed forsvarlig på egen tomt i tråd med gjeldende retningslinjer.

Det er utarbeidet tegninger og visualiseringer av nye **bygg** som viser at disse forholder seg til gjeldende bestemmelser jmf. krav om å hensynta omgivelsene (STED og TOR entreprenør).

Det er utarbeidet en forenklet **ROS-analyse** som redegjør for Risiko og Sårbarhet ved planendringen (Feste). Planendringen fører med seg kun små endringer i forhold til gjeldende plan og det er lav risiko knyttet til planendringen.

Vedlegg

- 01 Reguleringsbestemmelser
- 02 Reguleringsbestemmelser, endringer markert
- 03 Plankart
- 04 Plankart, endringer markert
- 05 Sosi-fil, endringer
- 06 Illustrasjonsplan, FESTE
- 07 Tegninger og illustrasjoner, STED og Tor Entreprenør
- 08 Illustrasjonsplan med sporing, FESTE og Asplan Viak
- 09 Overvannsplan, Prosjektil AS
- 10 Geotekniske vurderinger, Grunnteknikk AS
- 11 Trafikkanalyse, Asplan Viak
- 12 Forenklet ROS-analyse, FESTE
- 13 Referat oppstartmøte, 05.08.26
- 14 Notat til oppstartsmøte for planendring, 05.08.26