



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/17841 - 71
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi
Kristensen
Dato 12.12.2024

Saksframlegg

Områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn (planID 397) - sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
04/25	Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2025
06/25	Bystyret	30.01.2025
07/26	Bystyret	05.02.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 21.01.2025 - 04/25

Det bes vurdert at det blir ulik høyde på fasadebygg mot fv.32, at det skapes brudd i fasadelinjen, og at det trappes ned mot syd.

Det bes vurdert at betonghallen i område SF11 bevares og videreutvikles med nåværende form, eller søkes integrert i eventuell ny bebyggelse på stedet.

Bestemmelser høyde knutepunkt.

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.

Reguleringsbestemmelser knutepunkt.

"Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt lufteinstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet."

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 20.11.2024 og bestemmelser sist datert 10.12.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 20.11.2024 og bestemmelser sist datert 10.12.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 05.02.2026

Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) fremmet følgende endringsforslag:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 08.01.2026 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

Votering:

Endringsforslaget fremmet av Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) ble vedtatt med 43 mot 6 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Uavhengig (1/1)

Rødt (3/3)

Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble vedtatt med 43 mot 6 stemmer, med endringene fra forslaget fremmet av Trond Ingebretsen (Ap).

Mindretallet utgjorde:

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Uavhengig (1/1)

Rødt (3/3)

Bystyret - 07/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 08.01.2026 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Planbestemmelsene tilføres følgende ordlyd:

- Under bestemmelse 3.1.1 Fellesbestemmelser erstattes første avsnitt med følgende ordlyd: Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt

lufteinstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet.

- Under bestemmelse 5.6 Bestemmelsesområde #6 – Kotehøyde erstattes ordlyden med følgende: Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

Bystyret 30.01.2025

Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes i påvente av mekling hos Statsforvalter.

Votering:

Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 06/25 vedtak

Saken utsettes i påvente av mekling hos Statsforvalter.

Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025

Oversendelsesforslag fra H og FrP:

Det bes vurdert at det blir ulik høyde på fasadebygg mot fv.32, at det skapes brudd i fasadelinjen, og at det trappes ned mot syd.

Oversendelsesforslag fra H:

Det bes vurdert at betonghallen i område SF11 bevares og videreutvikles med nåværende form, eller søkes integrert i eventuell ny bebyggelse på stedet.

Forslag fra Ap, FrP, H og INP:

Bestemmelser høyde knutepunkt.

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.

Forslag fra Ap, FrP, Sp, H og INP:

Reguleringsbestemmelser knutepunkt.

"Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt luftimeinstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet."

Votering

Oversendelsesforslag fra H og FrP enstemmig vedtatt.

Oversendelsesforslag fra H enstemmig vedtatt.

Forslag fra Ap, FrP, H og INP vedtatt mot 3 stemmer fra Sp, Rødt og MDG.

Forslag fra Ap, FrP, Sp, H og INP enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 2 stemmer fra Rødt og MDG.

Utvalg for miljø og byutvikling - 04/25 vedtak

Det bes vurdert at det blir ulik høyde på fasadebygg mot fv.32, at det skapes brudd i fasadelinjen, og at det trappes ned mot syd.

Det bes vurdert at betonghallen i område SF11 bevares og videreutvikles med nåværende form, eller søkes integrert i eventuell ny bebyggelse på stedet.

Bestemmelser høyde knutepunkt.

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.

Reguleringsbestemmelser knutepunkt.

"Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt lufteninstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet."

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 20.11.2024 og bestemmelser sist datert 10.12.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

SAKSUTREDNING

Referanser i saken

[Høringsforslaget og vedlegg/dokumenter](#) til 1.gangsbehandling UMB sak 34/23

[Begrenset høring felt SF1](#)

[Begrenset høring for rundkjøring Gimlevegen/Vallermyrvegen og maksimale kotehøyder i felt SF9-10](#)

Forslagsstiller: Porsgrunn kommune

Plankonsulent: Norconsult AS

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for utvikling i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regjeringens forventninger til kommunal og regional planlegging om styrket knutepunktutvikling og særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.
- Det åpnes for utvikling av et stort og sentralt område ved kollektivknutepunktet som i praksis har vært båndlagt i flere tiår. Det er gjennom planprosessen avklart at jernbanen i fremtiden vil følge dagens trasé. Det avsettes tilstrekkelig areal for inntil

5 spor til plattform ved stasjonen. Dette bufferarealet kan brukes til park, rekreasjon o.l. Bussterminalen blir på samme sted som i dag.

- Området har et samlet utbyggingsvolum på 184 000 kvm BTA (165 000 kvm BRA). Dette er Grenlands best egnede sted for lokalisering av kunnskapsbedrifter og kan være en arealreserve for denne type virksomheter i lang tid framover.
- Det legges til rette for en kompakt utbygging der mange av byggefeltene tillater bebyggelse opp til kote +38 (ca. 8 etasjer). I tillegg tillates tre høyhus opp til kote +54 (12-14 etasjer) og ett høyhus til kote +60 (13-16 etasjer). Det legges opp til styrkede forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet. Det tillates etablert parkeringshus nord i planområdet med direkte av- og påkjøring fra fylkesveg 32.
- Planforslaget innebærer en utvidelse av eksisterende sentrum til østsiden av jernbanen. Det kreves detaljregulering for mange av feltene i planen, men for SF1-7 Kammerherreløkka, SF10 i Beha-kvartalet, F/K/T2 ved Feiselvegen og F/K ved Hagebyen tillates det å gå direkte til byggesak.
- Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn, og det ble mottatt 42 høringsuttalelser, hvorav innsigelser fra Bane NOR, Statsforvalteren og fylkeskommunen. 6 av 8 innsigelser er løst etter dialog. Innsigelser knyttet til byggegrenser mot jernbane (Bane NOR) og ny avkjørsel fra fv. 32 (Telemark fylkeskommune) er ikke løst.
- Det er gjennomført to begrensede høringer om høyde og utnyttelse på felt SF1 og utvidet rundkjøring og høyder langs fv. 32, der det ble mottatt henholdsvis 3 og 4 høringsuttalelser.
- Planforslaget er foreslått justert etter mottatte høringsuttalelser, innsigelser og de nye utredningene slik det kommer fram av saksframlegg med vedlegg.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å utvikle et kompakt og effektivt knutepunkt med mange arbeidsplasser i Porsgrunn. Planområdet er ca. 200 dekar og omfatter eksisterende kollektivknutepunkt med togstasjon og bussterminal med omkringliggende områder langs jernbanen og fylkesveg 32 Vallermyrvegen. Dagens sportrasé beholdes, og for å dekke framtidig kapasitetsbehov er det i planen sikret areal for en utvidelse til 5 jernbanespor gjennom stasjonsområdet. Utbyggings- og transformasjonspotensialet er stort til å ligge så sentralt i en by. Ferdig utbygd er det et mål at området framstår som en utvidelse av dagens sentrumsområde med et variert tjenestetilbud, og at området knytter bysentrum tettere sammen med skole-, idretts- og universitetsområdene på Kjølnes.

Utviklingen kommunen ønsker for området er i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og NTP 2025-2036. Regjeringen forventer at det legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, effektiv arealbruk og avgrensede sentrumsområder og tettsteder. Dette reduserer transportbehovet og er viktig for å oppnå mål om nullvekst i persontransport med bil. Videre trekkes det fram at en sentral lokalisering av arbeidsplasser bidrar i samme retning. Arbeidet med reguleringsplanen har i sin helhet vært finansiert av midler fra fase 1 av bypakke Grenland.

Tidligere politisk behandling

Planprogram

Utvalg for miljø og byutvikling fastsatte planprogram for områdereguleringsplanen i sak 77/21. Det følger av planprogrammet at temaene naturmangfold, byutvikling, mobilitet og landskapsbilde skal konsekvensutredes.

Prinsippavklaringer

Det foreligger prinsippavklaringer i formannskapet (sak 19/22 og 27/23) på at areal innenfor planområdet kan reguleres i strid med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel.

1.gangsbehandling i utvalg for miljø og byutvikling (UMB)

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i UMB, sak 34/23 den 19.06.2023. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Utvalg for miljø og byutvikling vedtok 19.6.2023 i sak 34/23 følgende:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, datert 23.05.2023 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 27.

UMB ber om at følgende legges til grunn i høringen og innarbeides i planen før andre gangs behandling:

- *Høyder justeres noe ved at områdene mellom jernbanen og elva får en maks høyde tilsvarende 12 etasjer. For Beha området settes område for Helsehus til tilsvarende maks 10 etasjer og hotell til tilsvarende maks 16 etasjer. Administrasjonen bes legge inn egnet kotehøyde.*
- *Begrensing på areal for handel tas bort.*
- *Det settes ingen begrensninger på antall parkeringsplasser under bakkenivå for hele planområdet.*
- *Jugendvillaen skal sikres bevart. Kart tilpasses for å synliggjøre dette. Det bør vurderes om det bør settes rekkefølgekrav om istandsettelse.*
- *Områder som skal unntas plankrav vurderes utvidet med tanke på detaljgrad i områdereguleringsplanen.*
- *Det bør vurderes om at det settes like høydekrav på alle områder langs Vallermyrvegen.*
- *Det legges til rette for at det etableres flere tverrakser i form av underganger eller gangbruer*

Oversendelsesforslag:

«Porsgrunn skal nå utvikle en helt ny bydel, da bør vi være fremsynte for å skape en attraktiv og fremtidsrettet bydel.

Utvalget ber rådmann se på muligheten for å bygge inn hele eller deler av stasjonsområdet. Dette for å få til en god adkomst mellom områdene øst/ vest.

Bygget over stasjonen skal være universelt utformet med rulletrapper og heiser, slik at adkomsten til områdene flyter inn i hverandre.

Med dette fjerner vi tungvinte og lite praktiske overganger.

Dagens undergang består

Bygget kan skape et attraktivt handelsområde med nærhet til kollektivløsninger.

*Det vil derfor ikke være behov for et nytt uheldig krysningspunkt ved den gamle overgangen Jernbanegata og E.C. Berg Hansens gate.
Turstiforbindelse under FV 32 opprettholdes»*

Som følge av vedtaket i UMB ble plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse endret før høring og offentlig ettersyn. Endringene innebar i hovedsak fjerning av arealbegrensninger for parkering og handel, endring av enkelte høydebegrensninger, bevaring av jugendvilla på Kammerherreløkka 1, samt sikring av muligheter for etablering av flere forbindelseslinjer på tvers av jernbanen. I forbindelse med revisjonen av plandokumentene ble også planforslagets illustrasjonsprosjekt revidert, i første rekke med hensyn til bygningshøyder.

Nærmere beskrivelse av endringene, samt tilleggsvurderinger for berørte utredninger for handel, trafikk og landskapsbilde, er samlet i dokumentet *Endringer i planforslaget etter 1.gangsbehandling*.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 06.10.2023-21.11.2023. Det kom inn 42 høringsuttalelser/merknader, herunder innsigelser fra Bane NOR, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune (jf. vedlegg 5). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under kommunedirektørens vurdering. Hovedinnholdet i disse er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 6.

Innsigelser fra Bane Nor

1. Byggegrense for felt SF1, SAA, SF6, SF7, F/K/T2 og SF11
2. Manglende ivaretagelse av alternativ transport ved togfrie perioder
3. Manglende bestemmelser knyttet til områdestabilitet

Innsigelse 1 kan frafalles når det fastsettes byggegrense med tilstrekkelig avstand fra jernbanen. Det har vært dialog med Bane NOR for å løse innsigelsen, men partene har ikke kommet til enighet. Kommunedirektøren foreslår byggegrense på 10 meter som utgangspunkt for feltene SF1, SAA, SF6 og SF7 med ny bestemmelse som sikrer at nye bygg skal plasseres og utformes i tråd med forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF). Videre er det lagt inn bestemmelser som bidrar til å ivareta sikker togdrift.

I SF11 justeres byggegrensen til minst 15 meter fra spor 3, og innsigelsen frafalles etter kommunedirektørens oppfatning for dette feltet. I F/K/T2 legges det inn en byggegrense 11 meter fra nærmeste spormidt, samt ny bestemmelse om at bygg skal plasseres minst 10 meter fra nærmeste kontaktledningsmast.

Innsigelse 2 kan frafalles dersom areal for alternativ transport flyttes rett sør for Kammerherreløkka 5. Kommunedirektøren foreslår denne løsningen.

Innsigelse 3 kan frafalles dersom det legges til supplerende bestemmelser knyttet til områdestabilitet. Kommunedirektøren foreslår å supplere bestemmelsene.

Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

1. Naturmangfold – sterkt truede arter (buktmessinglav og skumkjuke) i felt SF7
2. Naturmangfold – hule eiker i felt B1
3. Støy i felt SF6 og SF7

Kommunen har hatt dialog med Statsforvalteren med tanke på å løse *innsigelse 1*. Kommunedirektøren foreslår å sikre bevaring av de to trærne med størst forekomst av buktmessinglav i plankart og bestemmelser, blant annet ved å redusere størrelsen på SF7, og i tillegg må de fem resterende trærne flyttes til nærliggende arealer etter angitt metode før utbygging av feltet. Innsigelsen kan frafalles med denne løsningen.

Innsigelse 2 kan frafalles når de hule eiketrærne sikres i plankart og bestemmelser slik at det ikke legges ny arealbruk, bebyggelse eller andre inngrep i en sirkel med radius på 15 meter rundt de hule eikene. Kommunedirektøren foreslår å sikre dette i plankart og bestemmelser.

Innsigelse 3 kan frafalles ved å endre til formål som ikke inneholder støvfølsom bebyggelse i SF6-7. Kommunedirektøren foreslår å ta ut boligbebyggelse fra SF6-7 slik at innsigelsen kan frafalles.

Innsigelser fra Telemark fylkeskommune

1. Avkjørsel fra/til fylkesveg 32 til bestemmelsesområde #1 på felt o_BAN2 og o_ABG
2. Byggegrense mot fylkesveg

Innsigelse 1 kan frafalles når området har fått sin adkomst fra det kommunale vegnettet. Kommunen og fylkeskommunen har hatt dialog, men har ikke kommet til enighet.

Innsigelse 2 frafalles ved å legge inn byggegrense på 10 meter fra vegkant fv. 32. Kommunedirektøren foreslår at dette legges inn slik at innsigelsen kan frafalles.

Begrenset høring

I perioden 12.9.2024-3.10.2024 og 20.9.2024-17.10.2024 har to endringer vært på begrenset høring. Hovedinnholdet i høringsuttalelsene er oppsummert og vurdert i vedlegg 6.

Første endring gjelder økt maksimal høyde og utnyttelse på felt SF1 (NAV-tomta). I tråd med vedtak i UMB ved førstegangsbehandling og grunneiers ønske foreslås det at maksimal kotehøyde endres til +54, slik at 12 etasjer muliggjøres på deler av feltet. Utnyttelsesgraden for feltet foreslås endret til %-BRA=600%.

Andre endring gjelder en utvidelse av eksisterende rundkjøring på fv. 32 Gimlevegen/Vallermyrvegen, og endret maksimal kotehøyde langs Vallermyrvegen i felt SF9-10. Fylkeskommunen peker i sin høringsuttalelse med innsigelse blant annet på at det i rundkjøringen vil oppstå betydelig forsinkelse i maksimaltiden. I tråd med deres ønske foreslår kommunedirektøren å utvide rundkjøringen med ekstra felt og større sirkulasjonsareal. Nytt trafikknotat (vedlegg 12) viser at tiltaket har gunstig effekt på trafikkavviklingen. De maksimale kotehøydene langs Vallermyrvegen i felt SF9-10 foreslås justert for å sikre at ny bebyggelse overfor Hagebyen kan oppføres i tre og fire etasjer.

Endringer i planforslaget etter høring

De viktigste endringene etter høring er gjort som følge av innsigelser og faglige råd, innenfor temaene naturmangfold, jernbane, fylkesveg og bolig innenfor sentrumsformål. Det er også gjort endringer knyttet til høyde og utnyttelse, krav til detaljregulering, og andre temaer det har kommet innspill til eller kommunedirektøren har vurdert som hensiktsmessig.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 7.

Kommunedirektørens vurdering

Porsgrunn har en høy andel inn- og utpendling som følge av at vi er et felles arbeidsmarked med søndre del av Vestfold og resten av Grenland. For å styrke konkurranseevnen er det viktig å frigjøre et så sentralt område i byen for utbygging. Spesielt arbeidsplasser med en stor andel høykompetent arbeidskraft foretrekker å etablere seg nært kollektivknutepunkt med togtilbud. Med sin direkte tilknytning til overordnet vegnett og gode forbindelse til E18 vil også besøksintensive virksomheter som betjener et stort omland ønske å lokalisere seg her. Konsekvensutredning for byutvikling peker på at planen tilrettelegger for å utvide dagens kunnskapsklynge i sentrum og at denne kan mangedobles om hele planens potensial blir realisert. Størrelsen på feltene, spesielt SF8-11, gir også en fleksibilitet til å kunne tilby store aktører den bygningsmassen de behøver. Eksempler på dette kan være hoved- og regionkontorer, undervisningsinstitusjoner og helserelaterte tjenester. Relokalisering av virksomheter, som i dag er spredt rundt i bybåndet, vil kunne redusere biltrafikken i byområdet blant annet ved at tilgjengeligheten til et godt kollektivtilbud for de ansatte og besøkende øker.

Byutviklingsgrep

For å oppnå et størst mulig bebyggbart areal er det jobbet aktivt med å redusere de lovfestede byggegrensene til jernbane og fylkesveg til et minimum. Dette har medført innsigelse fra begge infrastruktureierne. I møter har Bane NOR formidlet krav om minst 15 meter byggegrense til midt spor 1 for næringsbygg. Det vil gjøre feltene SAA, SF6 og SF7 så smale at det ikke er realistisk med en utbygging på disse. En framtidig utvikling på SF1 vil også påvirkes svært negativt. Dagens bygg (NAV) er etablert 10 meter fra midt spor 1, og dette er regulert byggegrense i flere eksisterende planer.

I illustrasjonsprosjektet er det i felt SF8 (Gamle Urædd) vist solitære, større bygg og byrom uten annen historisk forankring enn siktaksene Jernbanegata og Grensegata. Disse vil egne seg svært godt som rene kontorbygg med noe handel og servering i 1. etasje. Fra det nye torget o_TO4 ved det gamle BeHa-bygget og sørover til Bånnåsenbrua er dybden tilstrekkelig til å jobbe med en mer tradisjonell kvartalsstruktur. Dette gir bebyggelse på begge sider av interne gateløp og byrom skjermet støymessig fra fylkesveg og jernbane. Her vil det være enklere å få til miks som også inneholder bolig i de øvre etasjene dersom grunneierne ønsker dette.

Barrierevirkningen til jernbanen og fylkesvegen forsøkes redusert ved å etablere frodige og attraktive offentlige torg i tilknytning til tverrforbindelsene. Utbyggingen knytter sentrum og Kjølnes bedre sammen, og vil redusere opplevd avstand. En langsgående akse fra Feiselvegen og nordover mot jernbanekulverten vil også framstå mer attraktivt å benytte for myke trafikanter enn tilbudet langs den trafikkerte fylkesvegen. Rundt Kammerherreløkka er plasseringen av nye bygg i stor grad definert av gatenettet, byggegrenser og størrelsen på feltene.

Det er gitt fellesbestemmelser til utforming av bebyggelse og utearealer som blant annet setter krav til variasjon langs fasadeløp og arkitektonisk uttrykk. Det er også laget et kvalitetsprogram for utforming av byrom og bebyggelse med utfyllende prinsipper og føringer som er veiledende.

Kommunedirektøren mener at byutviklingsgrepet i planforslaget åpner for en utvikling som i

betydelig grad vil styrke Porsgrunn. Mange nye arbeidsplasser og økt tetthet i sentrum bidrar også til en mer attraktiv by fordi markedsgrunnlaget for handel, servering og tjenestetilbud blir større.

Trafikk og mobilitet

Jernbane

I planprosessen er det avklart at dagens plassering av spor beholdes. Bane NOR som sektormyndighet har stilt krav om at det settes av tilstrekkelig areal for å etablere jernbanestasjon med 5 spor til plattform. Det er vist til en sannsynlig trinnvis utvikling med dobbeltspor inn til Porsgrunn, hvor stasjonsområdet først bygges om til 3 spor (felt o_BAN1) med en optimalisert kurvatur basert på dagens linjeføring, og i tillegg reservere areal for spor 4 og 5 (felt o_BAN2). Felt o_BAN2 opparbeides til midlertidig park, med mulighet for opphold, aktivitet og rekreasjon. Dette åpner også muligheten for å bygge et parkeringshus nord i planområdet og direkte avkjøring fra fv. 32. Byggetrinn 2 vil være nødvendig ved en eventuell realisering av Grenlandsbanen, dersom denne skal korrespondere med InterCity-togene og Bratsbergbanen.

Fylkesveg

Fylkesveg 32 har en viktig rolle i det overordnede vegnettet i Grenland. Siden man i overskuelig framtid ikke får vesentlig økt kapasitet på rv. 36, må fv. 32, og delvis fv. 356, også i fremtiden kunne avvikle betydelige trafikkmengder. Planen beholder dagens kryss, men det foreslås en utvidelse av rundkjøringen ved Gimlevegen/C.E.Berg-Hanssens gate. Vedlagt trafikknotat peker på dette som det viktigste grepet for å opprettholde en akseptabel vegkapasitet i rushtiden. Dersom utvidelsen realiseres vil det medføre at næringbygget Gimlevegen 1 må rives. Planen åpner for et nytt bygg av tilsvarende størrelse på resterende del av eiendommen.

Ny, direkte adkomst til parkeringshuset i #1 løses med en mest mulig trafiksikker utforming ved at det kun tillates innkjøring fra nord og utkjøring mot sør, samt midtdeler som hindrer utilsiktet kjøring inn og ut. Dette vil redusere noe av den teoretiske vegkapasiteten på strekningen mellom Gimlevegen og Dr. Munksgate. Fylkeskommunens innsigelse baserer seg på reduksjon av vegkapasitet samt økt sannsynlighet for trafikkulykker ved den nye avkjørselen. Fylkeskommunen peker på at innsigelsen frafaller dersom parkeringshuset får adkomst fra kommunal veg (o_TO4). Dette vil innebære å dra all trafikk til og fra p-huset gjennom o_BAN2, langs SF8 og krysse nytt torg (o_TO3) og gang- og sykkelvegen til Kjølnes. Kommunedirektøren vurderer dette til å være en løsning som reduserer byromskvaliteten til SF8 vesentlig, og samtidig utgjør kryssingen av o_TO3 en trafiksikkerhetsrisiko som er mer uheldig enn løsningen i planforslaget.

Som en sentral innfartsveg og akse inn over Vallermyrene bør fv. 32 videreutvikles med flere gatetrær, plantebed som håndterer overvann, samt brede fortaus- og møbleringssoner. Det er satt av 10 meter bredde fra vegkant til byggegrense til dette i planen i tråd med fylkeskommunens ønske.

Parkering

Planen åpner for et fritt antall parkeringsplasser under bakkenivå i tråd med vedtak i UMB ved 1. gangsbehandling. Ved dagens parkeringsplass nord for Elverhøypassasjen kan det oppføres parkeringshus beregnet til å ha samme kapasitet som parkeringen på Gamle Urædd har i dag. Beliggenheten til parkeringshuset er attraktiv både for å dekke et behov

rundt Rådhuskvartalet og som pendlerparkering for togreisende ut av Porsgrunn.

Mobilitet

Dagens plassering av bussterminal rett ved jernbaneperrongene er optimal og beholdes. For gående og syklende er det lagt inn en rekke tilbudsforbedringer for å redusere barrierevirkningen av jernbanen og Leirkup. Blant annet kan Elverhøy bru utvides, det legges til rette for en ny forbindelse kalt Kjølnesplassasjen, med nye bruer over jernbanen og Leirkup. Reguleringsplanen gir i tillegg mulighet for å etablere ny gang- og sykkelbru parallelt med fv. 356 Bånnåsen bru i fortsettelsen av fortauet i Jernbanegata. Til høring ble det foreslått en gangbruforbindelse mellom parkeringshuset og SAA som er tatt ut basert på negative merknader fra grunneierne. Det viktigste grepet for å få flere gående og syklende er trolig etableringen av ny bebyggelse med aktive fasader på gateplan og gode byrom med tilbud som gjør at mennesker oppholder seg her over tid.

Bebyggelse

Planforslaget åpner for høyest tetthet tett på kollektivknutepunktet, der kommunen har en unik mulighet til å utvikle et regionsenter for kompetansesarbeidsplasser. Samtidig gis alle egnede felter innenfor planområdet gode muligheter for utvikling, noe som vil kunne øke tettheten betydelig. Planområdet åpner for et samlet utbyggingsvolum på 184 000 kvm. BTA.

I tråd med UMBs vedtak ved 1. gangsbehandling foreslår kommunedirektøren kotehøyder som muliggjør 12 etasjer (kote +54) på tre bygg på Kammerherreløkka, mulighet for etablering av hotell på 16 etasjer (kote +60) i SF9, samt et bygg på 10 etasjer (kote +46) i SF10. Videre åpnes det for bebyggelse opp til kote +38 i store deler av de sentrale feltene mellom fv. 32 og jernbanen, mens de mer perifere feltene i hovedsak trappes ned i høyde og utnyttelse, avhengig av plassering og påvirkning på omgivelsene.

Med bakgrunn i UMBs vedtak om bevaring av Kammerherreløkka 1 og høringsuttalelser foreslår kommunedirektøren å redusere maksimal kotehøyde og utnyttelsesgrad i felt SF2. Dette hensyntar Rådhusparken med tanke på luft og lys. Det vurderes som mer hensiktsmessig å øke kotehøyden i felt SF1 der dette i liten grad vil medføre negativ påvirkning på omgivelsene. Kommunedirektøren foreslår derfor å øke maksimal kotehøyde i felt SF1 til +54, i tråd med grunneiers ønske og UMBs vedtak. Maksimal utnyttelsesgrad foreslås økt til %-BRA=600%.

Flere bygg i planen får en høyde som er ukjent i Porsgrunn. Spesielt bygg opp til kote +60 i SF9 vil påvirke landskapsbildet negativt og i tillegg bidra til dårligere solforhold for Hagebyen. Vedtaket i UMB viser til hotell i denne sonen, og kommunedirektøren har foreslått en kotehøyde egnet til å etablere det angitte antall etasjer med dette formålet. Grunneier ønsker å øke høyden til +70 for å åpne for 16 etasjer med mer fleksibel etasjehøyde. Kommunedirektøren mener at negativ påvirkning på omgivelsene ikke kan økes ytterligere, og at det ved ønske om å etablere andre formål som krever høyere etasjer, må gås ned på antall etasjer innenfor kote +60.

Konsekvensutredning for landskapsbilde påpeker at særlig Hagebyen og området ved Lilleelva utsettes for de mest negative landskapsmessige konsekvensene med visuell påvirkning av store og høye bygningsvolum, redusert sikt og utsyn, samt skyggevirksomhet. Ny bebyggelse i Beha-kvartalet trappes ned mot eneboligbebyggelsen i Hagebyen, som i kommuneplanens arealdel er angitt med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Dette skal

sikre en myk overgang mot eneboligbebyggelsen. Nedtrappingen bidrar også til at Hagebyen hensyntas med tanke på solforhold. Likevel påvirkes Hagebyen og boligene lenger nord negativt med tanke på solforhold. Dette gjelder spesielt husrekken ut mot fv. 32. Byggenes utforming, inkludert bebyggelsesstruktur, må avklares nærmere i detaljregulering og byggesak for SF10 for å minimere ulemper for disse eiendommene.

Kommunedirektøren mener at planen åpner for en utnyttelse og høyde på ny bebyggelse som klart utfordrer den etablerte skalaen i dagens sentrum og områdene rundt. Samtidig vurderes det at både utnyttelse og høyde på bebyggelsen i planforslaget er innenfor det området tåler. Skalaen og tettheten som foreslås er å finne i lignende knutepunktsprosjekter i andre norske byer, og er i tråd med forventninger fra nasjonalt hold om høy utnyttelse rundt knutepunktet.

Boliger og bokvalitet

I feltene B1-B3 og B/F/K/B kan det anslagsvis etableres 100-130 boliger. I tillegg er det åpnet for boliger fra 4. etasje og oppover i de største feltene mellom fv. 32 og jernbanen. For å sikre en betydelig arealreserve til fremtidig næringsutvikling på det mest egnede stedet for etablering av en kunnskapsklynge, mener kommunedirektøren at det er svært viktig å ikke tillate boliger nærmere bakkeplan i denne sonen. Her bør det tenkes langsiktig for å sikre at store næringsaktører kan etablere seg tett på kollektivknutepunktet. Kommunedirektøren vurderer områdene tett på jernbanen og fv. 32 som utfordrende med tanke på støy og luftkvalitet, og at det gjennom detaljregulering må sikres gode løsninger for disse temaene, i tillegg til solforhold, uteoppholdsarealer og andre temaer knyttet til bokvalitet. Kunnskapsgrunnlaget for kommunens boligstrategi viser at det kun i sentrum og tett på sentrum er en betydelig boligreserve. Inkluderer en både regulerte boliger og fortettingspotensial utgjør dette cirka 3200 boliger. Det er dermed vurdert at behovet for å regulere nye boliger i dette planområdet er begrenset.

Barn og unges interesser

Det tilrettelegges for utvikling av nye byrom og torg gjennom planforslaget, dette vil ha en verdi for barn og unge. Illustrasjonsprosjektet viser et hierarki av byrom hvor de mest tilgjengelige byrommene er tilknyttet offentlige bygg og viktige gang- og sykkelakser.

Det sikres gode forbindelser fra bysentrum ved å tilrettelegge for trygge krysningspunkter gjennom området. Dette øker tilgjengeligheten til både friluftslivsområder langs Leirkup og idretts-/rekreasjonsarealer på Kjølnes, som er viktige oppholdsområder for barn og unge. Det viktigste enkelttiltaket med tanke på trafiksikkerhet er at gang- og sykkelaksen mellom Sneglehuset og Elverhøy, som benyttes av svært mange barn og unge, på sikt blir fri for kryssende parkeringstrafikk. Det er krav om detaljregulering for nye boliger innenfor planområdet. Dette er viktig for å kunne gjøre mer detaljerte vurderinger og sikre gode bomiljøer for barn og unge, samt andre aldersgrupper.

Båndlagte bufferarealer langs jernbanen skal opparbeides med grønnstruktur, gang-/sykkelveger, aktiviteter o.l. Dette vil være attraktive grøntarealer med verdi for barn og unge.

Krav om detaljregulering

Det kreves detaljregulering for feltene som tillater boligformål. Dette er et sterkt faglig råd fra Statsforvalteren. Felt F/K/T1 er et unntak der det fortsatt kreves detaljregulering uten

boligformål, noe som begrunnes med at feltet blir en viktig og eksponert «inngangsportal» til knutepunktet fra sør langs innfartsåren fra E18. Feltet kan bebygges opp til kote +38 (ca. 8 etasjer) ut mot fylkesvegen. Felt F/K/T2 er mer tilbaketrukket med lavere maksimal kotehøyde. Gitt feltets utforming er strukturen i stor grad avklart med mulighet for én bygningsrekke mellom jernbanen og Feiselvegen. I felt F/K på ca. 500 kvm. er det i stor grad gitt hvor et eventuelt nytt bygg kan plasseres, og utforming må tilpasses Hagebyen. Det vurderes derfor at felt F/K/T2 og F/K kan unntas plankrav.

Feltene på sentrumssiden vest for jernbanen er unntatt krav om detaljregulering. I dette området er struktur med vegsystem, byrom og kollektivterminal avklart, og feltene er små med i hovedsak ett potensielt bygg per felt. I feltene som er aktuelle for utbygging tillates ikke boligformål.

For felt SF8-9 og SF11 kan det bygges ut totalt ca. 90 000 kvm. BTA. I den største delen av feltene tillates det å bygge opp til kote +38, i tillegg til ett område der det tillates bygg opp til kote +60. Til sammenligning er hotellet på Kammerherreløkka på kote +32. Planen sikrer en viss tilpasning til det bevaringsverdige kulturmiljøet i Hagebyen ved å tillate maksimalt kote +23,5/20,5 mot fylkesvegen, men det er behov for å sikre tilpasningen ytterligere i detaljregulering, blant annet med tanke på sol-/skyggeforhold. Uten krav til detaljregulering av disse feltene risikerer man å få lange sammenhengende bygningsvolum på rundt 8 etasjer mindre enn 50 meter fra bebyggelsen øst for fylkesvegen. Videre tillates det boligformål i disse feltene, som tilsier at det bør kreves detaljregulering, jf. høringsuttalelse fra Statsforvalteren.

Forretning/handel

I konsekvensutredning for byutvikling er det blant annet gitt anbefalinger om maksimalt antall kvm. forretning i ulike soner innenfor planområdet. Hensikten var i hovedsak å forhindre uønsket konkurranse mellom stasjonsområdet og dagens sentrum. Vedtaket fra UMB om å fjerne arealbegrensninger på forretning/handel er fulgt opp i planforslaget.

Kulturminner

Jernbanegata 6 og 12 er regulert til spesialområde bevaring i eksisterende plan, dette videreføres med hensynsone H570 i planforslaget. Det legges også opp til bevaring av boligen i Norkynvegen 7 og deler av BeHa-gården. Disse er ikke vernet per i dag, men foreslås med hensynsone H570 på bakgrunn av arkitektonisk verdi.

Jugendvillaen på Kammerherreløkka 1 (felt SF2) er registrert med verneklasse B og foreslås bevart i tråd med vedtak i UMB ved 1. gangsbehandling.

Områdestabilitet

På bakgrunn av innsigelse fra Bane NOR og høringsuttalelse fra NVE er bestemmelser om geoteknikk supplert, og temaet vurderes som ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Naturmangfold

Ivaretagelse av naturverdier er styrket i plankart og bestemmelser, og kommunedirektøren har i tillegg til å løse innsigelser fra Statsforvalteren fulgt opp faglige råd, blant annet for å sikre flere eksisterende trær med buktmessaginglav og rekruttering av nye trær. Det er utført supplerende kartlegging etter 1. gangsbehandling og utarbeidet fagrapport (vedlegg 14) som beskriver viktige faktorer for å bevare forekomstene av buktmessaginglav i området og metode

for å flytte de 5 asaltrærne ved stasjonsområdet som kommer i konflikt med nytt bygg på SF7.

Spesielt viktig har det vært å sikre to de lønnetrærne med skumkjuke og rike forekomster av buktmessinglav på torg o_TO5 ved dagens stasjonsbygg. De vil ikke tåle flytting. Dette medfører et større torgareal på bekostning av felt SF6 og SF7. I felt SF6 ønsker kommunedirektøren å ivareta siktlinjen mellom Grensegata og åslandskapet i nordøst (#7). I felt SF7 foreslår kommunedirektøren å kompensere redusert feltareal ved å tillate utkraging over fortau mot Jernbanegata, samt utvide feltet noe mot sør. Det er viktig for lavarten at det sikres god rekruttering av vertstrær av stedege arter som tillates full livssyklus.

Leirkup/Lilleelva med kantsoner er registrert som naturtype «viktig bekkedrag», og området reguleres til hensynssone for bevaring naturmiljø. For å ivareta økosystemet er det viktig med minst mulig inngrep, og derfor er det presisert i bestemmelsene at nødvendig erosjonssikring skal holdes til et minimum.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Områdereguleringsplanen utløser krav om utbyggingsavtaler. Utbyggingsprosjektene innenfor planområdet vil trolig bli gjennomført i privat regi. En rekke infrastrukturtiltak vil være nødvendige å gjennomføre i tilknytning til de ulike utbyggingsprosjektene. Noen av disse vil være rene offentlig bekostede tiltak, mens det for andre vil være aktuelt med utbyggingsavtaler hvor private utbyggere også bidrar.

Dagens bussterminal, offentlige byrom og infrastruktur i planområdet har behov for en oppgradering som ikke fullt ut kan belastes utbyggerne. Den viktigste finansieringskilden for dette er en rekke prosjekter finansiert i fase 2 av Bypakke Grenland (2026-2035). Her er det samlet satt av en ramme på 165 millioner kr (2023-kr).

Det er utarbeidet et vedlegg til planen for kostnadsoverslag for tiltak og infrastruktur, som et grunnlag for utbyggingsavtaler (vedlegg 27).

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planens utbyggingspotensial på 184 000 kvm BTA vil redusere presset på å bygge ned landbruks- og naturområder i lang tid framover. Konsentrert utbygging av arbeidsplassintensive virksomheter på knutepunktet og realisering av boligreserven vi har i og rundt sentrum, vil redusere det daglige reisebehovet. Dette igjen er en bidragsyter til å innfri nullvekstmålet vi er forpliktet til gjennom avtalen med staten om belønningsmidler.

Området skal utvikles med overvannshåndtering som demper flomvirkning ved kraftige regnskyl. Det er stilt krav om etablering av mange bytrær av stedege arter og norsk herkomst. Disse vil ha mange positive effekter, utover å levere biologiske økosystemtjenester, som å dempe vind og binde støv.

Kommunedirektøren foreslår et konkret krav om blågrønn faktor, selv om faktoren er satt til et moderat nivå sammenlignet med mange andre kommuner. Videre har planen krav om miljøplan som redegjør for løsninger knyttet til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder og materialvalg med mer ved utbygging.

Konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for en framtidsrettet utvikling som gir Porsgrunn fortrinn i konkurransen om lokalisering av store og små kunnskapsbedrifter sentralt i byen og styrking av byens urbane kvaliteter. Realisering av planen vil bidra til å sikre aktivitet i dagens sentrum da nye arbeidsplasser gjør markedsgrunnet for handel, servering og tjenestetilbud større.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart, rev. etter offentlig ettersyn.pdf
- 2 Forslag til bestemmelser, rev. etter offentlig ettersyn.pdf
- 3 Forslag til planbeskrivelse, rev. etter offentlig ettersyn.pdf
- 4 Illustrasjonsprosjekt revidert.pdf
- 5 Mottatte uttalelser til offentlig ettersyn og begrensede høringer.pdf
- 6 Mottatte uttalelser, kommentert.pdf
- 7 Endringer etter offentlig ettersyn.pdf
- 8 Dialog med innsigelsesmyndigheter.pdf
- 9 Forslag til bestemmelser, rev. etter offentlig ettersyn - endringer i rødt.pdf
- 10 ROS-analyse revidert.pdf
- 11 R105 Kvalitetsprogram revidert.pdf
- 12 Vurdering av endret adkomst til p-hus.pdf
- 13 Vegtegninger.pdf
- 14 Bevaring av trær som substrat for buktmessinglav.pdf
- 15 KU200 Samlerapport konsekvensutredning 1gb.pdf
- 16 KU201 Naturmangfold 1gb.pdf
- 17 KU202 Byutvikling 1gb.pdf
- 18 KU203 Trafikkanalyse 1gb.pdf
- 19 KU204 Vurdering av løsninger for kollektiv 1gb.pdf
- 20 KU205 Landskapsbilde 1gb.pdf
- 21 KU206 Vindanalyse 1gb.pdf
- 22 FU300 Flomsonekartlegging 1gb.pdf
- 23 FU301 Støyutredning 1gb.pdf
- 24 FU302 Miljøoppfølgingsplan 1gb.pdf
- 25 FU303 Forurensning i grunnen 1gb.pdf
- 26 FU304_A Bygge- og anleggsgjennomføring 1gb.pdf
- 27 FU304_B Kostnadsoverslag 1gb.pdf
- 28 FU305 VA og overvann 1gb.pdf
- 29 FU306 Luftkvalitet 1gb.pdf
- 30 FU307 Systembeskrivelse spor 1gb.pdf
- 31 FU308 Bånnåsen ombygging 1gb.pdf
- 32 Vurdering områdestabilitet 1gb.pdf
- 33 Saksprotokoll og saksfremlegg 1gb.pdf
- 34 Plankart høring.pdf
- 35 Planbestemmelser høring.pdf
- 36 Planbeskrivelse høring.pdf
- 37 Illustrasjonsprosjekt høring.pdf
- 38 Rådmannens vurdering av oversendelsesforslag.pdf

- 39 Endringer i planforslaget etter 1.gangsbehandling - høring.pdf
- 40 Planer som helt eller delvis oppheves.pdf
- 41 Planprogram.pdf
- 42 Prinsippavklaringer.pdf
- 43 Referat oppstartsmøte og planforum.pdf



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/17841 - 92
Saksbehandler David Henriksen
Dato 13.02.2026

Saksframlegg

Korrigering av vedtak og saksprotokoll - Sak 07/26: Områderegulering for Knutepunkt Porsgrunn - planid 397

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
20/26	Bystyret	26.03.2026

Kommunedirektørens innstilling

Bystyret godkjenner korrigering av vedtak og protokoll i sak PS 07/26 –
Områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn (PlanID 397) – Sluttbehandling.

1. Protokoll endres slik at den gjenspeiler korrekt innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling sin behandling 21.01.25
2. Korrigert vedtak skal bygge på innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling sin behandling 21.01.25, med de endringer som ble vedtatt av bystyret 05.02.26, samt med fjerning av anmodninger som er besvart, jf. saksfremstillingen. Vedtaket gis følgende ordlyd:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 08.01.2026 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Planbestemmelsene tilføres følgende ordlyd:

- *Under bestemmelse 3.1.1 Fellesbestemmelser erstattes første avsnitt med følgende ordlyd: Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt lufteinstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet.*

- *Under bestemmelse 5.6 Bestemmelsesområde #6 – Kotehøyde erstattes ordlyden med følgende: Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.*

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 26.03.2026

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 20/26 vedtak

Bystyret godkjenner korrigerende av vedtak og protokoll i sak PS 07/26 –

Områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn (PlanID 397) – Sluttbehandling.

1. Protokoll endres slik at den gjenspeiler korrekt innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling sin behandling 21.01.25
2. Korrigerende vedtak skal bygge på innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling sin behandling 21.01.25, med de endringer som ble vedtatt av bystyret 05.02.26, samt med fjerning av anmodninger som er besvart, jf. saksfremstillingen. Vedtaket gis følgende ordlyd:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, med plankart sist datert 08.01.2026 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Planbestemmelsene tilføres følgende ordlyd:

- *Under bestemmelse 3.1.1 Fellesbestemmelser erstattes første avsnitt med følgende ordlyd: Det tillates lette/ transparente rekkverk for takterrasser over maks gesimshøyde. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis, trapperom og andre volum beregnet for enten dyrking eller opphold på tak (pergola), samt lufteinstallasjoner med en maksimal høyde på 4 meter over maks gesimshøyde, tilbaketrukket og på inntil 20% av takarealet.*
- *Under bestemmelse 5.6 Bestemmelsesområde #6 – Kotehøyde erstattes ordlyden med følgende: Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde 70 moh.*

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Planene dette gjelder er listet opp i vedlegg 40.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken

Områdereguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn (PlanID 397) ble behandlet i Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) 21.01.25. UMB sitt vedtak ble oversendt som innstilling til behandling i bystyret 30.01.25.

Behandlingen ble den gang utsatt i bystyret i påvente av videre forhandlinger.

Ved ny oppmelding til bystyret 05.02.26 ble UMB sitt vedtak ikke lagt inn som innstilling. I stedet ble Kommunedirektørens innstilling feilaktig lagt til grunn for voteringen i møtet.

Saksfremstilling

Grunnlaget for bystyrets behandling 05.02.26 skulle vært UMB sitt vedtak av 21.01.25. Når feil innstilling ble benyttet, er det derfor nødvendig å avklare dette, selv om det under behandlingen ble vist til UMB sin innstilling ved fremsettelse av endringsforslag.

Det er viktig at bystyrets vedtak bygger på riktig innstilling. Dette er nødvendig for at protokollen skal være tydelig og for å unngå tvil om hva bystyret faktisk har stemt over. En avklaring vil bidra til at vedtaket får et korrekt og ryddig formelt grunnlag.

Dersom det er enighet i Bystyret om at UMB sitt vedtak skulle ligget til grunn for behandlingen, bes det om godkjenning av justering av vedtak og protokoll fra møtet.

UMB vedtok i sin innstilling også følgende anmodninger:

Det bes vurdert at det blir ulik høyde på fasadebygg mot fv.32, at det skapes brudd i fasadelinjen, og at det trappes ned mot syd.

Det bes vurdert at betonghallen i område SF11 bevares og videreutvikles med nåværende form, eller søkes integrert i eventuell ny bebyggelse på stedet.

Dette er i etterkant besvart i nytt vedlegg til saken (vedlegg 45) på følgende måte:

Kommunedirektørens kommentar:

Byggehøyde mot fv. 32

Byggegrensene og maksimalt tillatt kotehøyde er satt som ytre begrensning av et potensielt bygningsvolum. Byggherre står fritt til å skape brudd i fasadelinjen og variere høyder. Planforslaget muliggjør ulik høyde langs fv. 32 med høyest tillatt kotehøyde nærmest kollektivknutepunktet med nedtrapping mot sør. Hagebyen er hensyntatt ved at det tillates kotehøyder som gir maksimalt 3-4 etasjer tettest på fv. 32 sør for rundkjøringen Vallermyrvegen/Gimlevegen.

Betonghall

Betonghallen ligger innenfor felt for baneformål, o_BAN1 og o_BAN2. Baneformålene sikrer eksisterende jernbane i tillegg til mulighet for utvidelse av antall spor i fremtiden. For å kunne utvide til 3 spor til plattform på stasjonen i tråd med foreliggende sporplan (formål o_BAN1) vil nevnte bygg måtte rives. Planen kan derfor ikke stille krav om bevaring av dette bygget.

Kommunedirektøren har med dette vurdert anmodningene i perioden frem til bystyrets behandling den 05.02.26, og det foreslås derfor at disse punktene også kan fjernes fra det endelige vedtaket.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt				X
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt				X
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv				X
Konsekvens for folkehelsen, herunder vurdering av tilpasning til aldersvennlig samfunn				X

Forklaring: Tiltaket er vurdert ut fra fire perspektiver for å bestemme om det vil gjøre dagens situasjon forverret, uendret eller bedre.

Dersom tiltaket ikke påvirker de nevnte perspektivene, er alternativet "ingen" påvirkning valgt.