



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/23796 - 17
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 22.10.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
64/25	Utvalg for miljø og byutvikling	26.08.2025

Forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 102-116 (planID 2017) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 106, datert 20.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn med følgende tilleggsordlyd under punkt 3.1.1 *Kombinert bebyggelses- og anleggsformål KBA* i bestemmelsene:

- Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for lettindustri-, håndverks- og lagervirksomhet tillates. Rene kontorvirksomheter tillates ikke.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan 128 for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.9.2001, og reguleringsplan 103 for Knardalstrand, vedtatt 18.6.1985. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling 26.08.2025

Behandling

Forslag fra FrP, Ap, Sp, H og R

Endring i kommunedirektørens innstilling, punkt 3.1.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål.

Fjern setningen:

Rene kontorvirksomheter tillates ikke.

Erstatt med:

Kontorarbeidsplasser tillates, herunder rene kontorvirksomheter, forutsatt at parkerings- og adkomstforhold er tilfredsstillende løst innenfor planområdet.

Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Senterpartiet og Høyre

Votering

Forslag fra FrP, Ap, Sp, H og R satt opp mot kommunedirektørens innstilling vedatt mot 1 stemme fra MDG.

UMB - 64/25 vedtak

Endring i kommunedirektørens innstilling, punkt 3.1.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsfor mål.

Fjern setningen:

Rene kontorvirksomheter tillates ikke.

Erstatt med:

Kontorarbeidsplasser tillates, herunder rene kontorvirksomheter, forutsatt at parkerings- og adkomstforhold er tilfredsstillende løst innenfor planområdet.

Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Senterpartiet og Høyre

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for videre næringsutvikling mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva nedstrøms riksveg 36. Videre legges det til rette for forbedring av infrastrukturen i planområdet, inkludert flytting av kommunal pumpestasjon. Regulert turveg langs elva er videreført i planforslaget.
- Forslagstiller ønsker muligheten for rene kontorbygg. Kommunedirektøren viser til kommuneplanens arealdel og bestemmelser om kontor, og foreslår en kommuneplanens bestemmelse innarbeides i bestemmelsene til planforslaget før høring.
- Det er varslet innsigelse til planforslaget dersom det legges til rette for forretning i strid med retningslinjene i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland.

Forslagsstiller: Drangedalsvegen 106 AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Saksfremstilling

Bakgrunnen for saken

Planforslaget er fremmet for å optimalisere utnyttelsen av et eksisterende næringsområde langs Drangedalsvegen, og bygger delvis på gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark. Målet er å legge til rette for næringsutvikling, samtidig som området tilpasses eksisterende infrastruktur og omgivelser.

Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva nedstrøms riksveg 36.

Planområdet grenser til eksisterende næringsområder øst for Drangedalsvegen, og til eksisterende boligbebyggelse mot vest.

Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 17. januar 2024 gjennom brev til berørte parter og annonse i lokalavis. Fristen for å sende inn merknader var 19. februar 2024. Totalt mottok forslagsstiller ni merknader, som er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen (se vedlegg 3, side 15). Disse inkluderer innspill fra offentlige myndigheter, naboer og andre relevante aktører. Fylkeskommunen varsler innsigelse dersom planforslaget legger til rette for forretning utenfor bybåndet, i strid med retningslinjene i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland)..

Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har besvart de innkomne merknadene fra varslingen på en tilfredsstillende måte og har ingen ytterligere kommentarer.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for næringsutvikling ved å videreføre reguleringsformålene for lett industri, lager, håndverk, kontor og forretninger begrenset til plasskrevende varer. Det inkluderer bygg med maksimalt tre etasjer og gesimshøyde på opptil 11 meter, samt vegetasjonsskjermer og en turvei langs Porsgrunnselva. Planen innebærer også flytting av en kommunal pumpestasjon og etablering av fortau langs Drangedalsvegen for å forbedre trafiksikkerheten. Planen legger opp til en fortetting av næringsarealet med utvidelse på ca. 2150 m², uten å overstige tillatt byggehøyde på 11 meter over terreng.

Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette begrunnes med at utvidelsen av næringsarealet er mindre enn 15 000 m², som er grensen i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunedirektørens vurdering

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Analysen vurderer relevante risikoforhold knyttet til blant annet overvann, flom, skredfare, trafikkulykker, storulykker på Herøya, og forekomst av udetonerte eksplosiver fra 2. verdenskrig. ROS-analysen konkluderer med at planområdet, gitt at foreslåtte risikoreduserende tiltak innarbeides, framstår som *lite* til *moderat* sårbart. Det foreslås blant annet krav til overvannshåndtering, laveste gulvnivå, lokalstabilitet, trafikktiltak og håndtering av eventuelle eksplosiver i grunnen. Tiltakene er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene (se vedlegg 2) og planforslaget for øvrig.

Handel/Forretning

Planområdet er i dag regulert til kombinert formål; som inkluderer lett industri, lager, håndverksbedrifter, kontor og forretning. Forretning i planforslaget begrenses til plasskrevende varer slik det er definert i kommuneplanens bestemmelse 1.5.2.2. Plasskrevende varer er der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Det legges opp til å videreføre fleksibiliteten fra eksisterende reguleringsplaner, noe som gir rom for en variert utvikling innenfor næringsvirksomhet.

Kommunedirektøren har vurdert formålet forretning i den aktuelle reguleringsplanens bestemmelser punkt 2.1 *Fellesbestemmelser*, hvor det åpnes for plasskrevende varer på byggeområdene innenfor reguleringsplanen, og som delvis blir erstattet av den nye planen. Samtidig viser kommuneplanens arealdel, som er av nyere dato, området med næringsformål. Forretning er, i likhet med næringsformålet, et eget arealformål, men kan også inngå i kombinerte formål. Næringsformålet alene åpner ikke for etablering av handelsvirksomhet, og det er heller ikke bestemmelser i kommuneplanen knyttet til denne konkrete formålsflaten som underbygger handel akkurat her. Unntaksbestemmelse 1.1.2.1 andre avsnitt i kommuneplanens arealdel setter arealdelen foran reguleringsplaner vedtatt før 1.7.2008 for temaet handel. Fylkeskommunen varsler samtidig innsigelse dersom planforslaget legger til rette for handel i strid med retningslinjene for handel i ATP Grenland.

Plasskrevende varehandel vil være vanskelig å etablere innenfor etablert senterstruktur, og det er derfor pekt på områder i arealdelen med tilhørende bestemmelser som legger til rette for arealkrevende varehandel utenfor senterområdene. Plasskrevende varehandel, slik det er definert i kommuneplanen, vil heller ikke være i direkte konkurranse med detaljhandelen i senterstrukturen. Handelstypen plasskrevende er konkretisert i gjeldende reguleringsplan, og ønskes videreført i den nye planen av forslagsstiller. Nytt er kravet til hvor mange kvadratmeter BRA plasskrevende varehandel som kan tillates innenfor planområdet, satt til maksimalt 4400 m² BRA innenfor felt KBA.

Selv om gjeldende reguleringsplan åpner for plasskrevende varehandel utfordrer planforslaget overordna rammer og føringer for handel slik det foreligger. Men gitt at gjeldende reguleringsplan åpner for plasskrevende varehandel, samt at det nå foreslås et tak på hvor mye handel som kan tillates i det nye planforslaget tett på sentrum og hovedvegnettet, vurderer Kommunedirektøren at planforslaget, med foreslåtte begrensninger til hvor mye plasskrevende varehandel som kan tillates, kan sendes på høring. Kommunedirektøren minner likevel om at det kan bli behov for dialog etter høring dersom det fremmes innsigelse som varslet på dette temaet.

Kontor

Planforslaget åpner for kontorformål som en del av det kombinerte formålet forretning/kontor/industri. Forslagsstiller ser for seg at kontorvirksomheter kan integreres i næringsområdet, med fleksible bygg som kan tilpasses ulike behov. Målet er å tiltrekke mindre bedrifter og samtidig støtte opp under eksisterende næringsliv i området. Byggehøyder og gesimshøyder er tilpasset for å sikre effektiv utnyttelse av arealet, samtidig som området beholder en helhetlig visuell karakter.

Kommunedirektøren støtter at det åpnes for kontor innenfor planområdet, så lenge dette faller innenfor næringsbegrepet, slik det er definert i kommuneplanens arealdel (KPA). Det betyr at kontorvirksomhet med tilknytning til industri, handel eller annen næringsdrift anses som akseptabel. Å legge til rette for slike formål vurderes som positivt for effektiv arealbruk og i tråd med overordnede mål for næringsutvikling. Ved vurdering av kontorformål langs Drangedalsvegen er det relevant å vise til prinsippet om *rett virksomhet på rett sted*, som bygger på ABC-prinsippet for samordnet areal- og transportplanlegging. Prinsippet vektlegger at virksomheter bør lokaliseres i tråd med deres transportgenererende egenskaper og tilgjengelighet til kollektivtransport. Kontorvirksomhet med mange ansatte og besøkende bør i henhold til dette lokaliseres nær kollektivknutepunkt og i sentrale områder for å redusere bilavhengighet og fremme bærekraftig transport. Dette taler for at rene kontorbedrifter bør styres mot sentrum eller områder med høy tilgjengelighet, fremfor spredt lokalisering langs hovedveier som Drangedalsvegen. Målene satt i

bystrategisamarbeidet, tiltakene i bypakka, og vedtakene som legger grunnlaget for å komme i forhandling med staten om en byvekstavtale, bygger alle opp under nullvekst i biltrafikken. Rett lokalisering er således et svært viktig arealgrep for å nå målene som er satt.

Et annet hensyn kommunedirektøren vektlegger, er behovet for tilstrekkelige næringsarealer i nærheten av Herøya industripark, for å legge til rette for videre utvikling og vekst i industrien. Kontorarealer tilknyttet industrirettet virksomhet, forsknings- og utviklingsmiljøer eller leverandørindustri bør lokaliseres i umiddelbar nærhet til industriparken for å styrke samspillet mellom kunnskaps- og produksjonsmiljøer. Dette bidrar til effektiv arealutnyttelse, økt verdiskaping i eksisterende næringsklynger, kortere reiseavstander og tettere samarbeid i industrimiljøene i Grenland.

Av hensyn til arealdisponering og for å unngå uklarheter i videre planprosess, anbefaler Kommunedirektøren at formålet justeres før saken sendes på høring. Det bør fremgå tydelig at kontor kun tillates når virksomheten har en funksjonell tilknytning til industri eller annen produksjonsrettet næring, jf. KPA pkt. 2.1.9. På den måten sikres det at området utvikles i tråd med overordnede mål for effektiv arealbruk og støtte til den etablerte industri- og næringsstrukturen på Herøya.

Forslagsstillers merknad og vurdering av kontorformål i planprosessen

I tidlig planfase hevder forslagsstiller at administrasjonen, i flere møter, har gitt uttrykk for at kontor- og forretningsvirksomhet i tråd med gjeldende reguleringsplan kunne forventes videreført. Begge de berørte grunneierne er opptatt av at mulighetene i gjeldende reguleringsplan i størst mulig grad videreføres. Det vises i den forbindelse til inngåtte avtaler om planarbeid og kjøp av arealer, slik det er omtalt i saken. Det har imidlertid ikke vært gitt en tydelig vurdering eller avklaring fra administrasjonens side om hvorvidt videreføring av kontorformål faktisk er kurant ut fra gjeldende overordnede planer og føringer. Dette har vært en svakhet i dialogen. Forslagsstiller har likevel lagt til grunn at signalene innebar en videreføring, og opplever det derfor som svært uheldig at administrasjonens vurdering kommer sent i planprosessen (se vedlegg 21 og 22).

Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers kommentar:

Til tross for at gjeldende reguleringsplan åpner for kontorformål, er dette i strid med overordnet planverk av nyere dato. Det presiseres at utelatelse av enkelte tema ikke kan tolkes som en endelig avklaring eller stilltiende godkjenning. Kommunedirektøren anser det som uheldig at det ikke har vært gitt en tydelig nok tilbakemelding fra kommunens side om kontorformål tidligere i prosessen. Dette endrer likevel ikke det faktum at dette er en pågående planprosess, der endelig avklaring av innhold og avveininger først skjer ved kommunedirektørens behandling av planforslaget til 1.gangsbehandling.

Byggenes utforming

Den nye bebyggelsen er planlagt med fokus på å tilpasse seg det omkringliggende næringsområdet og landskapet langs Porsgrunnselva. Byggene vil ha en maksimal høyde på tre etasjer, med en gesimshøyde på opptil 11 meter, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Byggegrensene mot fylkesvegen og elva er satt til henholdsvis 20 meter fra midten av veien og 15 meter fra elvekanten, noe som sikrer romslige avstander og gir god plass til både næringsaktivitet og rekreasjonsområder langs elva.

Fasadene vil få et moderne uttrykk, men utformingen vil samtidig harmonisere med eksisterende bygninger i Porsgrunn Næringspark. Det legges vekt på å bruke materialer som er holdbare og estetisk tiltalende, slik at bebyggelsen fremstår som en naturlig del av

området. Planen inkluderer også vegetasjonsskjermer mot nærliggende industriområder og langs fylkesveien, med planting av trær som en sammenhengende allé. Dette bidrar til en grønn og estetisk innramming av bygningene, samtidig som det skjermer for innsyn.

Bebyggelsen skal ta hensyn til både funksjonalitet og visuell helhet, med en utforming som er tilpasset områdets karakter og fremtidige behov.

Kommunedirektøren er tilfreds med hvordan temaet bebyggelse er håndtert i planforslaget. Byggenes tilpasning til det omkringliggende næringsområdet, med begrenset høyde og avstander som ivaretar både funksjonalitet og estetikk, vurderes som godt gjennomarbeidet.

Sol- og skyggeforhold

Planforslaget viderefører byggegrense og byggehøyder fra gjeldende plan. Bebyggelsen ligger sørøst for boligene på andre siden av Drangedalsvegen og vil kun gi noe skygge på morgen og formiddag, fram til ca. kl. 13–14. Sol/skygge-illustrasjoner viser begrenset skygevirkning på vårjevndøgn og 1. mai. Planforslaget ivaretar krav til uterom satt i kommuneplanens arealdel.

Samferdsel

Planforslaget legger til rette for forbedret infrastruktur langs Drangedalsvegen, med særlig fokus på trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter. Det skal etableres et fortau langs Drangedalsvegen, noe som vil bidra til tryggere ferdsel for gående, inkludert barn og unge som bruker området som skolevei. Videre vil fortauet forbedre tilgjengeligheten til eksisterende bussholdeplasser på begge sider av veien, noe som vil oppmuntre til bruk av kollektivtransport.

Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Drangedalsvegen er anslått til 4200 kjøretøy, hvorav 24 % er lange kjøretøyer, noe som understreker behovet for trafikksikkerhetstiltak. Fartsgrensen på 50 km/t vil bli opprettholdt, og nye tiltak som fortau og leskur ved bussholdeplasser vil forbedre forholdene for fotgjengere og syklister.

Eksisterende adkomst til boliger og næringsområder vil bli opprettholdt, og det planlegges også ny adkomst til den kommunale pumpestasjonen, som vil ha svært begrenset trafikk. Det er også krav om snuplass for større kjøretøy ved pumpestasjonen for å unngå rygging ut i veien, noe som vil bidra til bedre sikkerhet.

Kommunedirektøren er tilfreds med hvordan temaet samferdsel er håndtert i planforslaget. Tiltakene som etablering av fortau langs Drangedalsvegen, bedre tilgjengelighet til bussholdeplasser, og krav til sikker adkomst ved pumpestasjonen vurderes som positive bidrag til økt trafikksikkerhet og bedre forhold for myke trafikanter. Dette er særlig viktig gitt den høye andelen lange kjøretøyer og ÅDT på 4200 kjøretøy. Fartsgrensen på 50 km/t anses som hensiktsmessig, og de foreslåtte løsningene vil fremme trygg og effektiv ferdsel i området. Fylkeskommunen ønsker også å regulere en videreføring av fortauet sørover forbi Drangedalsvegen 118. En forlengelse er ikke tatt med i planforslaget.

Parkering

Det tillates maksimalt én parkeringsplass per 50 m² gulvflate for kontor- og forretningsarealer, og én plass per 100 m² for lager- og produksjonsarealer. For sykkelparkering skal minst 50 % av behovet for ansatte dekkes, hvorav halvparten under tak.

Støy- og luftforurensning

Planområdet ligger delvis i rød og gul støyzone. Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse, og tiltak vil sikre at støy og luftforurensning fra anleggsarbeid holdes på et minimum.

Områdestabilitet

Områdestabiliteten vurderes som stabil (jf. vedlegg 9), men det er satt krav om dokumentasjon av lokal stabilitet ved byggesøknad.

Forurensset grunn

Det er mistanke om forurensset grunn i planområdet, og miljøtekniske undersøkelser må gjennomføres før gravearbeid kan starte. Tiltaksplan vil bli utarbeidet dersom forurensning påvises.

Barn og unges interesser

Området har begrenset betydning for barn og unge, men trafikksikkerheten bedres med etablering av fortau. Det opprettholdes også tilgjengelighet langs elva for allmennheten.

Naturmangfold

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

- § 8 (Kunnskapsgrunnlaget): Det foreligger en naturkartlegging (Asplan Viak, 2024). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om planområdets betydning for naturmangfoldet. Det ble ikke gjort funn av naturtyper og rødlistede arter, utover småbusker av ask og alm.
- § 9 (Føre-var-prinsippet): Det foreligger ikke informasjon som tilsier en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold. Kommunen vurderer derfor at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende i denne saken.
- § 10 (Samlet belastning): Planen vurderes å medføre begrenset ny belastning på naturmangfoldet i området. Det er ikke tidligere registrert eller kjente vesentlige naturverdier i dette området.
- § 11-12 (Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker): Det er ikke identifisert kostnader ved miljøforringelse eller behov for spesifikke miljøteknikker utover vanlig byggepraksis.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Friluftsliv

Friluftslivinteresser i planområdet er begrenset, men et viktig friluftsområde finnes øst i området langs Porsgrunnselva. Planforslaget inkluderer etablering av turvei langs elva for å sikre allmennhetens tilgang og fremme rekreasjon og friluftsliv.

Økonomiske konsekvenser for kommunen / Utbyggingsavtale

Som en del av planforslaget legges det opp til å flytte den eksisterende kommunale pumpestasjonen fra eiendommen gbnr. 200/2786 til gbnr. 200/1453. Flyttingen er nødvendig for å optimalisere utnyttelsen av planområdet og vil samtidig bidra til opprydding og forbedring av det eksisterende ledningsnett, med separering av spillvann og overvann i tråd med kommunale krav. Tiltaket utløser krav om en utbyggingsavtale, hvor ansvar og gjennomføring vil bli regulert. Det understrekes at flyttingen ikke vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Planforslaget anses som positivt for utviklingen av området, med særlig fokus på næringsutvikling. utfordringer knyttet til støy, forurensning og områdestabilitet er vurdert

og anses som tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelsene. Kommunedirektøren foreslår at det innarbeides en presisering i bestemmelsen om kontorformål, slik at det tydelig fremgår at kontorplasser kun tillates for virksomheter med direkte tilknytning til industriell aktivitet innenfor planområdet.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planforslaget med foreslåtte justeringer i bestemmelsene legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser.pdf
- 3 Planbeskrivelse.pdf
- 4 Illustrasjonsplan.pdf
- 5 Terrengsnitt, stor målestokk.pdf
- 6 Terrengsnitt liten målestokk.pdf
- 7 Sol-skyggediagram.pdf
- 8 Naturkartlegging.pdf
- 9 Geoteknisk områdestabilitetsvurdering.pdf
- 10 Innledende miljøgeologisk vurdering.pdf
- 11 ROS-analyse.pdf
- 12 Eksisterende VA-anlegg.pdf
- 13 Project Risk Assessment UXO research.pdf
- 14 VA oversiktskart.pdf
- 15 Plan og lengdeprofil.pdf
- 16 Snuplass - pumpestasjon.pdf
- 17 Premissnotat VAO.pdf
- 18 Varsling og annonse.pdf
- 19 Referat fra oppstartsmøte.pdf
- 20 Innkomne merknader samlet.pdf
- 21 Korrespondanse mellom administrasjon og forslagsstiller
- 22 Drangedalsvegen 102-116_referat fra møte 08.01.25