

Arkivsak: 2012/3229

Planens navn: Fjordgata 13-17

PlanID: 4001 424

Gjeldende plan vedtatt: 03.04.2014

Forslagsstiller: God Driv AS

Plankonsulent: Trollvegg Arkitektstudio AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 09.01.2026

Planendring vedtatt: fylles inn etter vedtak



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

Bakgrunn for planendringen

Det er ønskelig å endre reguleringsbestemmelsene pkt. 1.2 for området avsatt til kombinerte formål (F/K/Idrett). Endringen innebærer at:

- Kommuneplanens bestemmelse knyttet til dagligvarehandel for det aktuelle området innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Begrepet *plasskrevende forretning* defineres i reguleringsbestemmelsene i samsvar med det Utvalg for miljø og byutvikling oppgir var intensjonen i sine dispensasjonsvedtak for GB 55/478.

Dagligvarehandel

I gjeldende detaljreguleringsplan er det ikke angitt dagligvareforretning, kun plasskrevende forretning, kontor og idrettsanlegg, uten tydelige beskrivelser av hva dette innebærer. Det ble imidlertid lagt inn dagligvareforretning for området i kommuneplanens arealdel i 2022. Området er definert som område K19. Ut fra kommuneplanens bestemmelse for forretning (pkt. 2.1.5), er det innenfor områder med forretning kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m² og/eller forretninger for plasskrevende varer. I vedlegg 1 til bestemmelsene står det: *På K19 er det tillatt med etablering og utvidelse av dagligvareforretninger (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.*

Endringen omfatter at det presiseres i bestemmelsene at detaljvareforretning tillates i tillegg til de øvrige formålene detaljreguleringsplanen hjemler.

Plasskrevende forretning

Gjeldende bestemmelse § 1.2 i detaljreguleringsplanen (2014) lyder:

1.2 Området kan benyttes til:

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

Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, kontor og idrettsanlegg (primært roanlegg)

Reguleringsplanen definerer ikke hva som er ment med *plasskrevende forretning*. *Plasskrevende varer* er i etterkant av vedtak av detaljreguleringsplanen definert i kommuneplanens arealdel (2022), og kommunen har lagt til grunn at denne definisjonen også definerer begrepet *plasskrevende forretning*.

Plasskrevende varer i er i kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune definert som: *handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.*

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet i møte den 03.06.25, sak 51/25, søknad om dispensasjon for etablering av detaljhandel på eiendommen som reguleringsendringen omhandler. I begrunnelsen for å innvilge dispensasjon ble oppgitt:

Detaljreguleringsplanen for Fjordgata 13-17 åpner for at det kan etableres plasskrevende forretning på tomten. Intensjonen med bestemmelsen var å tilrettelegge for forretninger som ut fra sin størrelse vanskelig lar seg innpasse i kommunens definerte senterstruktur eller bykjerne. Kommuneplanens bestemmelser knyttet til plasskrevende varer var ikke ment å skulle gjøre seg gjeldende for dette området.

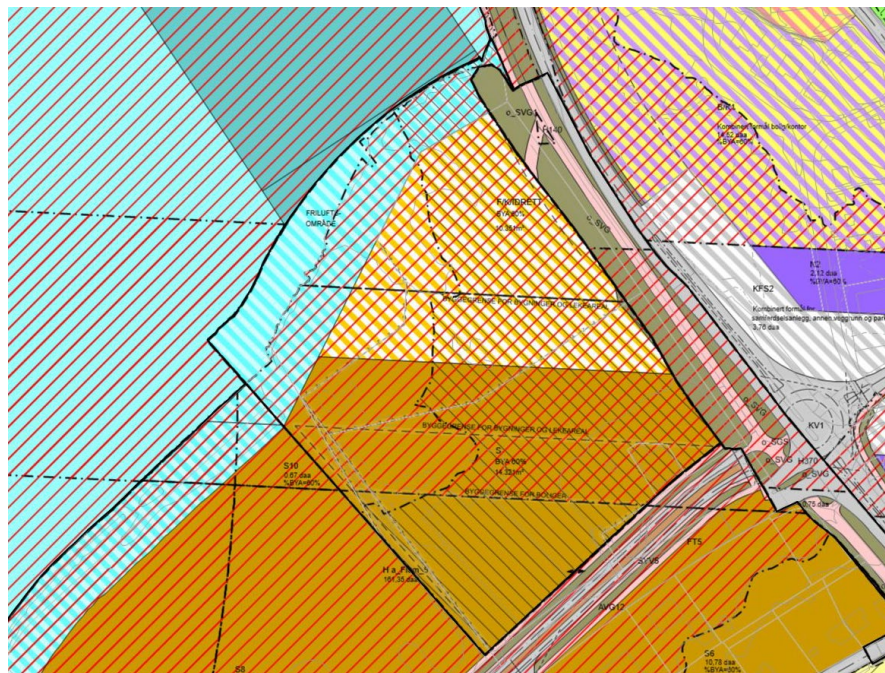
Denne reguleringsendringen tar sikte på å innarbeide den opprinnelige intensjonen med bestemmelsen og bruken av begrepet plasskrevende forretning i detaljplanens bestemmelser slik at bestemmelsene blir entydige.

Beskrivelse av planendringen

Gjeldende plankart er vist nedenfor. Endringene omfatter endring av bestemmelsene for området F/K/IDRETT. Det skal ikke gjøres endringer i plankartet.



I kommunens kartløsning er det vist en annen farge for det kombinerte formålet. Feltbetegnelsen er den samme som i det vedtatte plankartet. I kartet kan man se at mindre deler av planområdet er blitt erstattet av detaljreguleringen for Rv. 36 Sam Eydes gate – Klevstrand, planID 4001 426. Der planene overlapper, gjelder planen for Rv.36 foran planen for Fjordgata 13-17.



Endringen omfatter følgende endringer i bestemmelse 1.2:

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
1.2 Området kan benyttes til: Sentrumsformål: Boligbebyggelse, forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon. Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, kontor og idrettsanlegg (primært roanlegg)	1.2 Området kan benyttes til: Sentrumsformål: Boligbebyggelse, forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon. Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, dagligvarebutikk , kontor og idrettsanlegg (primært roanlegg). Med plasskrevende forretning menes handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel der butikkstørrelsen er minimum 700 m² BRA. Maks BRA for dagligvarebutikk er 1500m². Teoretiske plan medregnes ikke.

Endringen omfatter også at bestemmelsen knyttet til tidsbegrenset rettsvirkning strykes/ tas ut. I gjeldende plan står det følgende:

Tidsbegrenset rettsvirkning

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, ref. PBL § 12-4.

I Plan- og bygningsloven § 12-4 er fristen endret til 10 år. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å ta bort bestemmelsen i reguleringsplanen, og la loven styre dette forholdet direkte.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Vurdering om endring av reguleringsplan kan skje etter forenkla prosess, 1-3 i hjelpemiddel 52-031

1 – Vil endringen berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder?

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Kilde: Naturbase kart, sjekket 31.10.2025.

Langs vannet er et smalt belte kartlagt som svært viktig friluftsområde, med følgende områdebeskrivelse: *Lett tilgjengelig strandsone med grøntarealer, gangstier, kyststi, båthavn, kanal og fiskemuligheter*. Kilde: Naturbase kart, sjekket 31.10.2025.

Vurdering:

Kunnskapsgrunnlaget viser at planen ikke berører viktige naturverdier. Friluftsområdet er allerede sikret i gjeldende plan. Endringene som foreslås berører ikke friluftsområdet. Planen berører dermed heller ikke viktige friluftsområder.

2 – Vil endringen gå utover hoveddrammene i planen?

Planendringen medfører at man tillater detaljvarehandel der butikkstørrelsen er minimum 700m² og dagligvarebutikk på inntil 1500m². Endringen anses å være en presisering av begrepet *plasskrevende forretning* for den del som omhandler detaljvarehandel og oppfattes å være i samsvar med kommunens intensjon ved vedtak av detaljplanen, med henvisning til tidligere dispensasjonsvedtak.

I forhold til dagligvarebutikk vil reguleringsendringen innarbeide bestemmelsen som i ettertid er vedtatt for området i kommuneplanens arealdel. Vi kan ikke se at disse endringene kan anses for å gå utover hoveddrammene i planen, der gjeldende plan allerede åpner for handel på eiendommen.

3 – Vil endringen i stor grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig?

Planendringen anses ikke å påvirke gjennomføringen av planen. Det er i dispensasjonsvedtak vedtatt av Utvalg for miljø og byutvikling 09.04.24 (sak28/24) og 03.06.25 (sak 51/25) åpnet for Europris og Thansen kan etableres på den aktuelle tomten.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av ny forretningslokaler 09.09.2025, sak 582/25. Tegning viser plan1. etasje i bygget:



Rammetillatelsen er gitt for et forretningslokale med et samlet areal på ca. 3 900 m² som er inndelt i 3 seksjoner. 2 seksjoner er forbeholdt Europris og Thansen som det allerede er gitt tillatelse til at kan etablere seg innenfor området. Arealene til disse aktørene er på i underkant av 3 000 m². Reguleringsendringen vil i realiteten derfor kun gi føringer for hvilke aktører som kan etablere seg i det siste ledige lokalet som er på ca. 900 m².

Naboer som er aktører innenfor planområdet har ikke hatt nabomerknader i dispensasjonssøknadene som er behandlet. Vi anser derfor ikke reguleringsendringen for å ha betydning for gjennomføringen av planen for øvrig.

Andre virkninger og tilleggsdokumentasjon

Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsvurdering ble utført i forbindelse med detaljreguleringen, og områder med fare/risiko/ sårbarhet er angitt med hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser. Dette gjelder høyspent, flom, skred og radon.

NVEs kartbaserte veileder, sjekket 14.11.2025:

Det er ikke aktsomhetsområder for jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang.

Det er aktsomhetsområde for områdeskred. Dette er fulgt opp i tidligere ROS og planforslag.

Det er aktsomhetsområde for flom i sørlige del av planområdet. Flomsonen begynner ved Bakkedammen i sør, og går gjennom boligområdet. Det er regulert en flomveg i områdeplanen fra tjønna og frem til Fjordgata. I kommuneplanens arealdel er det regulert en flomveg gjennom vestlige del av planområdet (Fjordgata 13-17), og en i østlige del. Eksisterende bebyggelse i planområdet ligger delvis inne i disse hensynssonene, og det antas at dette er avklart i tidligere behandlinger. Ut ifra grunnkartet, ser det ut som overvannet i vest er lagt i rør/ infiltrasjon, med en flomveg på terreng vest for KIWI. I øst er det opparbeidet en overvannsgrøft langs gang- og sykkelstien.

Det går høyspent gjennom området. Dette er også vurdert og hensyntatt i tidligere ROS og planforslag.

Kartverket – se havnivå og se havnivå i kart, sjekket 14.11.2025:

F2 200års stormflo er i dag på kote + 1,5. I år 2100 er den beregnet til kote +2,1. I gjeldende plan er det krav om at området skal heves til kote +2,9. Temaet er hensyntatt i gjeldende ROS og planforslag.

Det vurderes ikke som at vesentlige forhold er endret med hensyn til risiko og sårbarhet siden plankartet ble vedtatt.

Handelsanalyse

Vista Analyse har utarbeidet handelsanalyse der virkningen av en reguleringsendring er vurdert.

Analysen sammenligner konsekvensene av en utbygging basert på at reguleringsendringen ikke vedtas (0-alternativ) i forhold til virkningen en utbygging i samsvar med foreslått reguleringsendring. I 0-alternativet er det lagt til grunn at det etableres butikker for Europris og Thansen i samsvar med innvilgede dispensasjoner, men at bruken av siste lokalet er handel med plasskrevende varer.

Alternativ 1 er basert på foreslått reguleringsendring. Dette alternativet inneholder også butikker for Europris og Thansen, og at siste planlagte lokale etableres med ytterligere detaljhandel eller dagligvarebutikk.

Konklusjonen i handelsanalysen er at en reguleringsendring vil få svært få konsekvenser. Det anses ikke å ha betydning for handel i Porsgrunn sentrum. Videre anses reguleringsendringen for å kunne ha en positiv effekt i forhold til en realisering / videreutvikling av Herøya lokalsenter.

Nasjonale føringer gjennom Rikspolitisk retningslinje (RPR) gikk i 2008 bort fra å styre handel ut fra varegrupper. Handelsbransjen har vært gjenstand for en betydelig bransjeglidning der blant annet aktører som selger plasskrevende varer har utvidet sortimentet til også å omfatte varer som ikke er plasskrevende. Foreslått reguleringsendring innebærer at en i mindre grad regulerer tillatt bruk ut fra varegrupper, men at bruken er basert på størrelse på handelskonseptet. Dette oppfattes å være en naturlig utvikling basert på bransjeglidningen som har skjedd i markedet og de nasjonale føringer som er gitt i forhold til handel.

Trafikkanalyse

Vianova har utarbeidet et notat som belyser de trafikale konsekvensene som planendringen kan medføre. Hele notatet ligger som eget vedlegg til søknaden.

Det er vurdert 5 scenarier som er sammenlignet i vurderingene:

- 0. Gjeldende reguleringsplan. Bygg i to etasjer, totalt 7 800 m² BRA. Plasskrevende handel i første etasje og kontor i andre etasje.*
- 1. Gjeldende reguleringsplan og dispensasjoner. Europris, Thansen, og plasskrevende handel i første etasje. Kontor i hele andre etasje.*
- 2. Detaljvarehandel i hele første etasje, kontor i andre etasje.*
- 3. Detaljvare i hele første etasje. Kun en etasje.*
- 4. Europris, Thansen og dagligvarebutikk. Kun en etasje.*

Konklusjonen er gjengitt nedenfor:

I april 2023 ble det gjennomført periodisk trafikkregistrering i Fjordgata ved Herøya kanalbru. Mandag til fredag er det rundt 3 500 kjøretøy pr. døgn i Fjordgata. ÅDT er ca. 2 900. I makstimen, kl. 15 til 16, er det 550-650 kjøretøy pr. time, hvorav 500-550 kjøretøy kjører i retning rv. 36. Fjordgata er en forkjørsvai med god standard, gul midtstripe, fartsgrense 50 km/t og er en kapasitetssterk samlevei.

Trafikkmengden i Fjordgata tilsier at trafikkavvikling i avkjørsel til planområdet i stor grad vil foregå uten betydelige forsinkelser, men at det kan oppstå forsinkelser på vei ut fra planområdet i retning mot rv. 36. Dette gjelder i alle scenario, men forsinkelsene ut av planområdet vil følgelig vil bli noe større om det etableres dagligvarebutikk.

Kryss rv. 36 x Fjordgata er signalregulert og har to felt i tilfartene på rv. 36 og i Fjordgata. I scenariet som skaper mest trafikk (scenario 4), vil det bli en trafikkøkning på ca. 120 bilturer pr. time gjennom krysset. I dag er det ca. 2 100 kjøretøy inn i krysset i makstimen. Scenario 4 vil med dette medføre ca. 6% trafikkøkning gjennom krysset i makstimen. Det oppleves kø og forsinkelser i makstimen i alle retninger allerede i dag, men krysset er ikke overbelastet. Trafikkøkningen vil i liten grad medføre merkbare økte forsinkelser eller køer.