



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Endring i plandokumenter og oppfølging etter annengangsbehandling i UMB

Dato: 08.01.2026

### Områderegeringsplan for Knutepunkt Porsgrunn, planID 397

Dokumentet omtaler endringene som er gjort for områdeplan ved Knutepunkt Porsgrunn etter annengangsbehandling i UMB. Endringene er i hovedsak utført som følge av enighet i mekling for å løse innsigelsene til planforslaget eller imøtekomme overordnede myndigheters ønsker. Endringene er listet opp i tabellen under.

#### Innsigelse fra Telemark fylkeskommune

Telemark fylkeskommunes innsigelse knyttet til avkjørsel til/fra bestemmelsesområde #1 løses ved at en rekke nye bestemmelser tas inn. Dette er i hovedsak bestemmelser for tiltak som må være utført før det kan gis ramme-/brukstillatelse for etablering av avkjørsel og parkeringshus. Tiltakene innebærer blant annet at rundkjøringen Gimlevegen/Vallermyrvegen må utvides, Gamle Urædd stenges for parkering, Norkynvegen får avkjørsel fra Gimlevegen - felt B/F/K/B deles dermed i to.

De nye bestemmelsene følger av vedlagt meklingsprotokoll og punkt 5.1 og 6.8 i reviderte bestemmelser.

#### Innsigelse fra Bane NOR

Bane NORs innsigelse knyttet til byggegrenser mot jernbanen løses ved at kommunen øker byggegrensen fra 10 meter til 15 meter fra nærmeste spormidte for spor 1-3 i de aktuelle feltene. Byggegrensen til boligformål er 20 meter fra midt spor 1-3. I tillegg gjøres noen justeringer av bestemmelsene.

Bane NORs bekreftelse på at innsigelsen er trukket finnes i vedlegg 44.

## 1. Bestemmelser

Tema	Kommentar
Overordnet	
Alle kapitler	Det er gjort språklige justeringer som ikke har betydning for bestemmelsenes innhold. B/F/K/B er endret til B/F/K/B1 og B/F/K/B2.
1 Generelt	
	Datoer er endret, bestemmelsesområde #8 er lagt inn.

2 Fellesbestemmelser	
2.1.6 Marksikringsplan	Ordlyden er endret slik at kravet om marksikringsplan gjelder for tiltak i nærheten av forekomstene av trefingersildre, ikke for alle tiltak i SF1 og o_BAN1.
2.2 Miljøforhold	Krav om å overvåke utviklingen av buktmessinglav gjelder også for felt o_TO3 og SF8.
3 Bestemmelser til arealformål (§§ 12-5, 12-7)	
3.1.1 Fellesbestemmelser	Som følge av enighet med Bane NOR tas bestemmelser om bygninger som oppføres nærmere enn 15 meter fra spormidt for spor 1-3 ut.
3.1.3.1 Sentrumsformål vest for jernbanen (SF1 – SF7)	Det presiseres at utkragingen for SF7 over o_FO tillates på langsiden av bygget som vender mot Jernbanegata.
3.1.3.1 Sentrumsformål vest for jernbanen (SF1 – SF7) og 3.2.4 Torg (o_TO1 – o_TO5)	For å optimalisere bredder for maskinelt vedlikehold av kollektivterminalen, legges det inn en bestemmelse som åpner for at leskur for buss knyttet til SAA kan oppføres innenfor SF2 og o_TO1.
3.1.3.2 Sentrumsformål øst for jernbanen (SF8 – SF11)	Som følge av enighet med Bane NOR er bestemmelse for byggegrense mot spor 3 for boliger i SF11 tatt ut. Byggegrensen styres av nytt bestemmelsesområde #8.
3.1.4 Forretning/kontor/ tjenesteyting (F/K/T1 - F/K/T2)	Som følge av enighet med Bane NOR er bestemmelse om nye bygningers avstand fra kontaktledningsnett tatt ut.
3.2.7.2 o_BAN1 og 3.2.7.3 o_BAN2	Som følge av enighet med Bane NOR er ordlyden i bestemmelsene endret. Språklige endringer, og at trær innenfor o_BAN2 skal bevares inntil utbygging igangsettes, så lenge de ikke er i konflikt med driften av jernbanen.
3.2.9 Kombinert formål kollektivknutepunkt og sentrumsformål (SAA)	Som følge av enighet med Bane NOR er ordlyden i bestemmelsene endret. Bygningen skal ha aktive fasader mot både bussterminal og plattform. Det presiseres at bygningen ikke kan ha utkraging mot jernbanen eller mot o_TO2. Bygulvet skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er også lagt inn krav om at bygningen skal inneholde toalett for bussjåfører.
5 Bestemmelser til bestemmelsesområder	
5.1 Bestemmelsesområde #1 - Parkering og avkjørsel	<p>Som følge av enighet ved mekling er det lagt inn nye bestemmelser knyttet til anleggsarbeid i fv. 32 og oppføring av parkeringshus.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelse om at nytt kryss med fylkesveg 32 (av- og påkjøring) tillates etablert kun ved oppføring av parkeringshus på bestemmelsesområde #1.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelse om at det sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av parkeringshus skal sendes inn byggeplan for krysset med fylkesveg 32 med tilhørende sideareal.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelse om at det skal foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune og byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune før anleggsarbeid i fv. 32 starter.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelse om at overflateparkeringsplassen på SF8 Gamle Urædd skal stenges når det gis brukstillatelse for parkeringshus. Det kan opprettholdes 80 plasser for togreisende på SF8 inntil parkeringkjeller på SF8 er etablert.</p>
5.8 Bestemmelsesområde #8 – Bolig	Som følge av enighet med Bane NOR er det lagt inn et nytt bestemmelsesområde #8. Det tillates ikke oppført boliger innenfor bestemmelsesområdet. Dette sikrer minst 20 meter mellom spor 3 og nye boliger i SF11.

6 Rekkefølgebestemmelser	
6.8 Bestemmelsesområde #1 - Parkeringshus	<p>Som følge av enighet ved mekling er det lagt inn et nytt punkt med rekkefølgekrav knyttet til oppføring av parkeringshus på #1.</p> <p>Ny avkjørsel til Norkynvegen fra Gimlevegen skal være sikret opparbeidet og ferdig opparbeidet før henholdsvis rammetillatelse og brukstillatelse gis for parkeringshus.</p> <p>Utvidelse av rundkjøring Gimlevegen/Vallermyrvegen være sikret opparbeidet og ferdig opparbeidet før henholdsvis rammetillatelse og brukstillatelse gis for parkeringshus.</p>

## 2. Plankart

Tema	Kommentar
Endret trasé for vegformål o_V4. Avkjørsel mellom Norkynvegen (o_V4) og fylkesveg 32 (o_V1) utgår. Norkynvegen kobles på Gimlegegen.	Endres som følge av enighet i mekling.
B/F/K/B deles i to. Redusert feltareal kompenseres med justert utnyttelsesgrad.	Endres som følge av omlegging av o_V4.
Bestemmelsesområde #2 flyttes mot øst, mellom B/F/K/B og gbnr. 200/713	Endres som følge av omlegging av o_V4, slik at ytterligere oppdeling av B/F/K/B unngås.
Nytt bestemmelsesområde #8 - bolig	Endres for å sikre at det ikke tillates etablering av boliger nærmere enn 20 meter fra spormidtd.
Byggegrense fra spormidtd endres til 15 meter for feltene SF1, SAA, SF6, SF7 og F/K/T2	Endres som følge av enighet med Bane NOR.
Det er lagt til symboler for bygninger som forutsettes fjernet	Endres for å tydeliggjøre hvilke bygninger som forutsettes revet for å kunne gjennomføre veg- og jernbanetiltak i planen.

## 3. Endringer i andre dokumenter

Planbeskrivelsen oppdateres jf. endringene som er listet opp over, etter bystyrets vedtak.

## 4. Begrenset høring av endringene etter mekling

Endringene som løser fylkeskommunens innsigelser ble sendt til berørte parter for uttalelse fra 29.4.2025 til 21.5.2025. Det ble mottatt 3 innspill. Høringsdokumentene er tilgjengelig på kommunens nettsider under [høringer](#). Høringsinnspill og kommunedirektørens oppsummering med kommentarer er tilgjengelig i vedlegg 46.

## 5. Naturmangfold

Kommunedirektøren har foretatt en selvstendig vurdering i samsvar med naturmangfoldloven § 7, som pålegger forvaltningsmyndigheten å legge prinsippene i §§ 8-12 til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfold i henhold til

metoden i Miljødirektoratets veileder «M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø». Grunnlagsrapporten for denne er Biofokus-notat 2021-4. Det er i tillegg utført detaljkartlegging av den sterkt truede arten buktmessinglav (Biofokus-notat 2022-064 og 2024-069), og det har vært fokus på bevaring av trær med arten i utforming av plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at det foreligger et kunnskapsgrunnlag som står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, og at naturmangfoldet ivaretas i tilstrekkelig grad veid mot de andre hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken.

## 6. Klimaregnskap

Kategori	Årlig CO2-utslipp (Tonn)	Årlig reduksjon i CO2-utslipp (Tonn)
Omdisponering av arealer	6	
Bygningsmasse	600-750	
Effekt på transportarbeid ved sentralisering		540-1080

Basert på vårt arealdataverktøy er effekten av arealomdisponering beregnet til å gi et utslipp på 300 tonn CO2. Utslippene er beregnet for de første 20 år etter omdisponering. Hvis hele planens potensial realiseres vil bygningsmassen gi et utslipp på 36000-45000 tonn CO2-ekvivalenter. Utslippene beregnes over byggets livsløp (typisk 60 år).

Det er også gjort beregninger på effekten av å lokalisere 4000 arbeidsplasser i planområdet opp mot en spredt lokalisering i bybåndet, og basert på dagens reisevaner. I scenarioet er det lagt til grunn realisering i 2030, og forventet utvikling av kjøretøyparken i Grenland for denne tidsperioden. Grunnet sin gode tilgjengelighet for buss- og togreisende anslås en lokalisering ved knutepunktet å generere 230-460 tonn CO2-utslipp per år fordelt på 3,9 millioner kjørte kilometer med bil. Lokalisering av de samme 4000 arbeidsplassene spredt i bybåndet er anslått til å generere 770-1540 tonn CO2-utslipp per år fordelt på 12,9 millioner kjørte kilometer med bil. Effekten av endret reisemønster vil avta med elektrifisering av kjøretøyparken. Gjennom belønningsordningen måles byområdet også på nullvekstmålet gjennom årlig rapportering av byindeksen. Fullt utbygd vil knutepunkt Porsgrunn bidra til en reduksjon på ca. 0,7 % av totalt transportarbeid i byområdet.

## 7. Utvalg for miljø og byutvikling – vedtak sak 04/25

Ved annengangsbehandling vedtok UMB blant annet følgende:

*«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.»*

### 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.

## **8. Virkning av endringer**

### Endret byggegrense mot jernbane

Endringen fra 10 til 15 meter byggegrense fra midt spor 1 og 3 vil vanskeliggjøre en rasjonell utbygging av de berørte feltene. Byggene må bli slankere og høyere for å utnytte potensialet i feltene. Dette er både kostnadsdrivende og reduserer kvaliteten for opphold ved byggene i form av mer skygge og økte vindhastigheter. Spesielt gjør dette seg gjeldende for SAA og SF7.

### Avkjørsel til/fra nytt parkeringshus

Meklingen mellom Porsgrunn kommune og Telemark fylkeskommune resulterte i en rekke nye bestemmelser som i sum gjør det mer krevende å etablere parkeringshus og avkjørsel til/fra fv. 32. Rekkefølgekrav om utvidelse av rundkjøring og omlegging av Norkynvegen finansiert av utbygger bidrar til dette. Norkynvegen kan først legges om etter detaljregulering og avtale med grunneier av gbnr. 200/1706. Dette kan føre til at deres eiendom deles i to, og at dagens bruk ikke kan videreføres. Delingen av felt B/F/K/B på plankartet er kompensert med høyere utnyttelsesgrad, slik at totalt utbyggingspotensial ikke reduseres.

Ny avkjørsel til/fra fv. 32 betinger oppføring av parkeringshus i bestemmelsesområde #1.