

## **25/26 Endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 (planID 424). Vedtak.**

Utvalg for miljø og byutvikling 14.04.2026

### **Behandling**

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

### **Votering**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### **UMB - 25/26 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 (planID 424). Endringen gjelder planbestemmelser datert 18.3.2026.

### **Kommunedirektørens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 (planID 424). Endringen gjelder planbestemmelser datert 18.3.2026.



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/8295 - 10  
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi  
Kristensen  
Dato 20.03.2026

## Saksframlegg

### Endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 (planID 424). Vedtak.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/26	Utvalg for miljø og byutvikling	14.04.2026

#### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 (planID 424). Endringen gjelder planbestemmelser datert 18.3.2026.

#### SAKSUTREDNING

##### Om planendring etter enklere prosess

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til utvalg for miljø og byutvikling.

##### Bakgrunn for saken

Som bakteppe for planendringen er en politisk gitt dispensasjon på gbnr. 55/478 – felt F/K/Idrett i reguleringsplanen ([sak 51/25](#), 3.6.2025). Opprinnelig plan åpner for plasskrevende forretning innenfor feltet, og dispensasjonen åpner for inntil 3000 kvm. detaljvarehandel. Det foreligger rammetillatelse for en bygning på ca. 3900 kvm. Hensikten med planendringen er å åpne for at bygningen i sin helhet kan benyttes til detaljvarehandel med enhetsstørrelse på minst 700 kvm, i tillegg til mulighet for å etablere dagligvareforretning inntil 1500 kvm.

Det framgår av den videre saksutredningen at muligheten for dagligvareforretning er tatt ut av endringsforslaget etter dialog med forslagsstiller. Dette er basert på planavdelingens vurderinger av trafikksikkerhet for myke trafikanter og konsekvenser for trafikkavviklingen. Beskrivelse av endringer under viser derfor ikke forslaget som opprinnelig var på høring, men det omforente endringsforslaget.

### **Beskrivelse av endringen**

Planendringen innebærer to endringer i bestemmelsene. Plankartet endres ikke.

Bestemmelsen punkt 1.2 er foreslått supplert med fet tekst under:

*1.2 Området kan benyttes til:*

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

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

***Med plasskrevende forretning menes handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel der butikkstørrelsen er minimum 700 m<sup>2</sup> BRA. Teoretiske plan medregnes ikke.***

***Dagligvareforretning tillates ikke.***

I tillegg er det foreslått å ta ut følgende bestemmelse om tidsavgrenset rettsvirkning under generelt:

*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.*

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg 2 «Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess».

### **Merknader til forslaget**

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte myndigheter og parter den 16.1.2026, med svarfrist 10.2.2026. I endringsforslaget som ble sendt på høring var det også tatt inn mulighet for å etablere dagligvareforretning inntil 1500 kvm. Det vises til de vedlagte høringsdokumentene. Vedlagt er også forslagsstillers kommentarer til innspillene.

Det er mottatt 5 innspill:

VT Eiendomsforvaltning på vegne av Fjordgata Eiendom AS, datert 1.2.2026

Adkomst til forslagsstillers eiendom gbnr. 55/478 går over deres eiendom gbnr. 55/155. De uttrykker forståelse for forslagsstillers ønske om fleksibilitet i arealbruk og utvikling av området, men er samtidig bekymret for de lokale konsekvensene en ny dagligvarebutikk vil kunne medføre. De peker på trafikksikkerhet for gående og kjørende over deres eiendom, økt støy og redusert brukskvalitet og verdi av eiendommen. De mener også at trafikkberegningene ikke tar høyde for dagligvareforretning på 1500 kvm.

Videre viser de til tinglyst avtale om adkomst/infrastruktur over deres eiendom, og mener at adkomstvegen ikke er dimensjonert for aktivitet utover opprinnelig reguleringsplan. De mener på bakgrunn av dette at mulighet for dagligvareforretning må tas ut av endringsforslaget.

*Kommunedirektørens kommentar:* På bakgrunn av innspillet har kommunedirektøren sett nærmere på situasjonen for myke trafikanter, og vurderer at det er behov for en trafikk sikker kobling for gående mellom Fjordgata og gbnr. 55/478 ved etablering av dagligvareforretning. En trafikk sikker kobling er ikke sikret i bestemmelsene i gjeldende plan, da det ikke ble vurdert som vesentlig for plasskrevende forretning, som i all hovedsak er bilbasert.

Trafikkanalysen viser at en dagligvarebutikk i gjennomsnitt genererer 170 bilturer per 100 kvm per dag, sammenlignet med 30–40 bilturer for annen detaljvarehandel og rundt 20 bilturer for plasskrevende forretning. Analysen peker på at en ny dagligvarebutikk antas å få en høy andel kjørende. Til tross for dette er andelen gående høyere for dagligvareforretninger enn annen detaljvarehandel og plasskrevende forretning. Gående er ofte barn, unge og eldre - grupper som er sårbare i trafikken. Dagens vegforbindelse mellom Fjordgata og gbnr. 55/478 benyttes også som manøvreringsareal for parkering til eksisterende dagligvarebutikk, noe som bidrar ytterligere til behov for en tryggere løsning for gående.

Kommunedirektøren har hatt dialog med forslagsstiller og bedt dem komme til enighet med nabo om fortausløsning mellom Fjordgata og gbnr. 55/478, og at løsningen sikres i planen gjennom dokumentasjons- og rekkefølgekrav, alternativt at mulighet for dagligvareforretning tas ut. Forslagsstiller har landet på at det mest hensiktsmessige er å ta ut mulighet for dagligvareforretning fra endringsforslaget. Innspillet vurderes som ivaretatt.

#### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 4.6.2025

De har på grunn av redusert kapasitet ikke mulighet til å gi uttalelse til saken.

*Kommunedirektørens kommentar:* Tas til orientering.

#### Lede AS, datert 4.6.2025

Lede viser til elektriske anlegg i området som må hensyntas, og at det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon. De ber forslagsstiller oppgi effektbehov. De opplyser også om eventuelt arealbehov og hva som ønskes sikret i bestemmelsene dersom det viser seg nødvendig med en slik etablering.

*Kommunedirektørens kommentar:* Det er gitt rammetillatelse for den aktuelle bygningen, og forslagsstiller opplyser om at det er inngått avtale med Lede angående strøm fra eksisterende nettstasjon. Gjeldende plan åpner også for etablering av nettstasjon. Innspillet vurderes som ivaretatt.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 3.6.2025

NVE viser til notat om grunnforhold, utført av Multiconsult i 2025, og gir et faglig råd om å ta inn i rekkefølgebestemmelsene de konkrete rådene som kommer fram i notatet.

Videre viser de til overvannsnotat, utført av Løyning AS i 2024, og gir et faglig råd om å oppdatere bestemmelsene i samsvar med det som kommer fram i notatet.

*Kommunedirektørens kommentar:* I notat om grunnforhold konkluderes det at det ikke er fare for områdeskred for tomte, og at kravene til sikkerhet med hensyn til områdeskredfare

jf. NVE veileder 1/2019 er ivaretatt. Gjeldende plan har dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav knyttet til geoteknikk. Det vurderes at gjeldende plan ivaretar temaet.

Gjeldende plan har omfattende bestemmelser knyttet til flom/overvann med dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav. I forbindelse med byggesaken har virksomhet for Kommunalteknikk godkjent teknisk plan, inkludert plan for overvannshåndtering. Det vurderes at temaet er ivaretatt.

#### Telemark fylkeskommune, datert 6.6.2025

Fylkeskommunen vurderer at endringen av reguleringsplanen ikke er vesentlig i strid med interessene de er satt til å ivareta, og de støtter endringen.

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.*

#### **Kommunedirektørens vurdering av foreslått planendring**

Sett i lys av at det foreligger en politisk gitt dispensasjon som ikke er påklaget, i tillegg til de vedlagte faglige vurderingene, vurderer kommunedirektøren at planendringen er akseptabel gitt endringen som er gjort etter høring.

I den vedlagte handelsanalysen pekes det på at handelsbransjen har vært gjenstand for en betydelig bransjegliding der aktører som selger plasskrevende varer har utvidet sortimentet til også å omfatte varer som ikke er plasskrevende. Foreslått planendring innebærer at en i mindre grad regulerer tillatt bruk ut fra varegrupper, men at bruken er basert på størrelse på handelskonseptet. Dette blir i rapporten oppfattet å være en naturlig utvikling basert på bransjeglidingen som har skjedd i markedet og de nasjonale føringene for handel.

Rapporten konkluderer med at planendringen vil gi svært få konsekvenser, og at det ikke vurderes å ha betydning for handel i Porsgrunn sentrum. Videre anses planendringen å kunne ha en positiv effekt knyttet til videreutvikling av Herøya lokalsenter.

Riksvegstrekingen forbi planområdet har allerede i dag kapasitetsutfordringer samtidig som den har en svært viktig funksjon i det overordnede vegnettet i Grenland. Det er den vegstrekingen med flest lange kjøretøy, altså næringstransport og buss. Antall busspassasjerer er også blant de høyeste i byområdet med over 500 per døgn. Forsinkelsen i ettermiddagsrush utgjør 2-3 ganger økt reisetid. Med åpningen av ny E-18 i løpet av høsten må det også påregnes ytterligere trafikkvekst og økte forsinkelser, spesielt i og inn mot lyskrysset rv.36/Fjordgata. Spesielt kritisk er dette for reisetiden til passasjerene og regulariteten på bussruten M1. Dette er hovedmotoren for busstrafikk i Grenland og frakter 1/3 av alle busspassasjerer. Rutens lengde fra Gulset til Langesund gjør regulariteten ekstra sårbar for rushtidsforsinkelser i kryss underveis.

Ved etablering av dagligvareforretning peker transportanalysen på en 6% økning av biltrafikken i krysset og en kvalifisert vurdering av at dette ikke vil medføre store trafikale ulemper. Effekten er ikke dokumentert kvantitativt gjennom kryssmodellering, men med bakgrunn i ovennevnte data kan vi ikke utelukke at vi er rett ved et vippepunkt og at de nevnte 6% tilført trafikkmengde kan være det som fører til en overbelastning av lyskryssets kapasitet og føre til en vesentlig forverring av trafikkavviklingen i maksimaltiden.

Når dagligvareforretning er tatt ut fra bestemmelsene, vil trafikkøkningen reduseres fra ca.

2000 til ca. 1100 bilturer per dag (ÅTD). Kommunedirektøren vurderer dette som positivt med tanke på trafikkavvikling og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Siden planendringen ikke endrer hovedformålet, men presiserer innholdet i begrepet «plasskrevende forretning» i tråd med politisk dispensasjonsvedtak, vurderer kommunedirektøren at endringen ikke berører planens hovedrammer. Det vurderes også at hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke berøres. Endringen kan dermed behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14. Kommunedirektøren har videre gjort en selvstendig vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7, og mener at naturmangfoldet ikke påvirkes negativt.

Bestemmelsen om tidsavgrenset rettsvirkning var hentet direkte fra plan- og bygningsloven da planen ble vedtatt. Denne bestemmelsen i lovverket er senere endret, og det vurderes derfor som hensiktsmessig å ta ut bestemmelsen fra reguleringsplanen. Plan- og bygningsloven § 12-4 om rettsvirkning av reguleringsplan blir gjeldende.

### **Konklusjon**

Med utgangspunkt i innvilget dispensasjon for etablering av detaljvarehandel og den mulige positive effekten for videreutvikling av lokalsenteret på Herøya, anbefaler kommunedirektøren at bestemmelser datert 18.3.2026 vedtas.

### **Vedlegg**

- 1 Forslag til endrede bestemmelser, datert 18.03.2026
- 2 Forslagsstillers planbeskrivelse - forenklet prosess, datert 18.03.2026
- 3 Høringsbrev til myndigheter og berørte, datert 16.1.2026
- 4 Forslag til endrede bestemmelser til høring, datert 09.01.2026
- 5 Forslagsstillers planbeskrivelse til høring, datert 09.01.2026
- 6 Innkomne merknader
- 7 Forslagsstillers kommentarer til høringsinnspill
- 8 Handelsanalyse, datert 9.12.2025
- 9 Transportanalyse, datert 7.11.2025
- 10 Gjeldende planbestemmelser planID 424, datert 3.4.2014
- 11 Gjeldende plankart planID 424, datert 3.4.2014
- 12 Notat geoteknikk, datert 23.2.2025
- 13 Notat overvann, datert 20.12.24