

Byutvikling, Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

Deres ref: 25/8295 – 3

### **Innspill til planendring.**

Vi viser til varsel om planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan for Fjordgata 13–17 (PlanID 424), datert 16.01.2026, og vi ønsker på vegne av Fjordgata Eiendom AS, Gnr/bnr 55/155, å gi innspill knyttet til forslaget om å åpne for etablering av dagligvareforretning innenfor planområdet.

Vi har forståelse for behovet for fleksibilitet i arealbruk og utvikling av området, men vi er svært bekymret for de lokale konsekvensene ytterligere en dagligvarebutikk vil kunne medføre. Etter vår vurdering vil en slik etablering føre til en betydelig økning i trafikk, både fra kunder og vareleveranser.

Særlig ønsker vi å peke på at økt trafikk vil bli ledet over vår eiendom. Dette vil etter vårt syn gi uheldige virkninger knyttet til:

- Trafikksikkerhet for både gående og kjørende kunder på gnr/Bnr 55/155
- Økt støy og belastning for vår leietaker og deres kunder
- Redusert brukskvalitet og verdi av eiendommen

Ihht tiltakshavers Transportanalyse fra Vianova utført 07.11.2025 viser analysen at gjeldende reguleringsplan og eksisterende dispensasjoner (tabell 3) generere ca 1000 bilturer pr. dag (ÅDT).

Videre vises det til at ved en ytterligere dispensasjon til detaljhandel (tabell 4), vil tilføre 100 bilturer pr. døgn, totalt 1 100.

Ved en dispensasjon til dagligvare i det ledige arealet på ca 700m<sup>2</sup>, vil man tilføre 1190 bilturer. Ved redusere byggets høyde med en etasje, fjernes 176 bilturer, dvs at totalt antall bilturer til Fjordgata 13-17 beregnes å være **1900 pr døgn**, nesten en dobling av eksisterende reguleringsplan med dispensasjoner!

#### Etter våre vurderinger er utregningene misvisende.

Det søke som dagligvarebutikk på inntil 1500m<sup>2</sup> BRA, men det henvises i Transportanalysen til et ledig areal på ca 700m<sup>2</sup>, (170 bilturer pr. 100 m<sup>2</sup> \* 7 (700 m<sup>2</sup>) tilsvare 1190 bilturer pr. dag.

Vi mener det **må** være samsvar mellom hva man søker om (1500m<sup>2</sup>) og utregningen i Transportanalysen.

Korrekt utregning vil for en dagligvareforretning på inntil 1500m<sup>2</sup> er (170 bilturer pr. 100 m<sup>2</sup> \* 15 (1500m<sup>2</sup>) **2550** bilturer pr. dag (ÅDT). Dette kommer i tillegg til øvrig aktivitet innenfor planområdet.

### **Kapasitet og dimensjonering:**

Som kjent foreligger det en tinglyst rett til å benytte felles adkomstvei, over vår eiendom. Ved opparbeidelse er det gjort avtale om hvilke kapasiteter og dimensjoner som skal benyttes (se utklipp):

Eier(e)/utbygger(e) av område KIF gis rett til å benytte felles adkomstvei over kjøpers eiendom. Videre gis eier(e)/utbygger(e) av KIF rett til å koble seg på vann, avløp og annen infrastruktur på eiendom tilhørende kjøper. Eier(e)/utbygger(e) av KF (kjøper) har ikke krav på vederlag/refusjon a sine utgifter til felles adkomstvei og annen infrastruktur som nevnt ovenfor. Det forutsettes at infrastrukturen dimensjoneres på en slik måte at det kapasitetsmessig dekker behovet for utbygningsområde KIF. Ved dimensjonering skal det legges til grunn kontor-, forretning- og industrivirksomhet uten særlig kapasitetsmessig behov. Kravspesifikasjoner for ledningsnettet oversendes selger for kvalitetssikring.

Adkomstveien til Fjordgata 13-17, over vår eiendom, er ikke dimensjonert for aktivitet utover opprinnelig reguleringsplan.

Basert på argumenter nevnt ovenfor, at formålet «dagligvarebutikk» tas ut av planforslaget.

Vi ønsker å understreke at vårt formål ikke er å motsette oss utvikling generelt, men at eksisterende reguleringsplaner sikrer løsninger som ivaretar både utbyggingsinteresser og hensynet til eksisterende eiendommer og nærmiljø.

Vi stiller oss positive til en profesjonell dialog om alternative løsninger og/eller eventuelle avbøtende tiltak.

Med vennlig hilsen  
For Fjordgata Eiendom AS

Kyrre Eftedal  
Eiendomssjef  
VT Eiendomsforvaltning AS



Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Christin Svendsen

## Ingen uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Porsgrunn - endring for Fjordgata 13 - 17 - planID 424

Vi viser til brev av 16.01.2026, med forslag til endringer etter forenklet prosess av reguleringsplan for Porsgrunn - endring for Fjordgata 13 - 17 - planID 424, jf. pbl. § 12-14.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken. Vi gir derfor ikke uttalelse. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss, så skal vi selvsagt være behjelpelig.

Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ber om å få oversendt vedtatt planendring.

Med hilsen

Christin Svendsen  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Telemark fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Statens vegvesen - Transport og samfunn

Postboks 2844

Postboks 5091 Majorstua

Postboks 1010 Nordre Ål

3702 SKIEN

0301 OSLO

2605 LILLEHAMMER



Porsgrunn kommune

06.02.2026

## **Uttalelse til varsel om Planendring etter forenklet prosess Reguleringsplan for Fjordgata 13-17 - PlanID 424 Saksdokument: 19/00022-328**

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om Varsling - Planendring etter forenklet prosess Reguleringsplan for Fjordgata 13-17 - PlanID 424 Saksdokument: 19/00022-328 i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 10.02.2026 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Porsgrunn kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

Skagerak Nett, nå Led AS, ga uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid den 03.01.2013. Det har i ettertid blitt gjort endringer i det elektriske anlegget innenfor planområdet, og oppdatert kart for planområdet følger vedlagt.

### **1. Elektriske anlegg i planområdet**

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

### **2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)**

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### **2.1. Eksisterende høyspenningskabler**

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablernes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

## 2.2. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Frittliggende)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkete knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål.

### **Lede AS ønsker at følgende punkter spesifikt ivaretas i planbestemmelsene:**

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

## 2.3. Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariff. Kostnadene inkluderer eventuelle

kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

### **3. Andre forhold**

#### **3.1. Vedlagt kart**

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

#### **3.2. Inntegning på plankartet**

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

#### **3.3. Elektromagnetisk stråling og støy**

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

#### **3.4. Kapasitet**

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettets frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

Lede minner om at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. Hvilket betyr at det kan være ledig kapasitet per dags dato, men andre tilknytninger i området kan føre til at nettstasjonen blir fullastet.

## 4. Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt på [firmapost@lede.no](mailto:firmapost@lede.no) dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

## 5. Vedlegg:

- Kart Fjordgata

Med vennlig hilsen

Lede AS

---

Fredrik Iversen

*Dokumentet er elektronisk signert*

PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

**Vår dato:** 09.02.2026

**Vår ref.:** 202601631-6 Oppgis ved henvendelse

**Deres ref.:** 25/8295 - 3

**Saksbehandler:** Astrid Flatøy/

22959768/asfl@nve.no

## **NVEs uttalelse - Planendring etter forenklet prosess - Reguleringsplan for Fjordgata 13-17 - PlanID 424 Porsgrunn kommune**

Vi viser til brev datert 16.01.2026. Saken gjelder Planendring etter forenklet prosess - Reguleringsplan for Fjordgata 13-17. Formålet med planendringen er å legge til rette for etablering av dagligvareforretning inntil 1500m<sup>2</sup>, i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel samt etablering av detaljvarehandel. Kommunen har ettersendt dokumentasjon på grunnforhold og overvann i epost datert 04.02.2026.

### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

### **NVEs uttalelse**

Etter gjeldene praksis må naturfare være utredet på siste plannivå, dette gjelder også ved planendring etter pbl. § 12-14. Vi viser til pbl. § 4-3 og KDDs rundskriv H-5/18.

Planen som søkes endret er fra 2013, og der utredning av grunnforhold og flom (overvann) var skjøvet til byggesak i form av rekkefølgekrav i planen.

#### *Grunnforhold - kvikkleire*

Multiconsult As har undersøkt grunnforholdene og resultatene er omtalt i notat datert 23.02.2025. De har fulgt NVE veileder 1/2019 vedr. «Sikkerhet mot kvikkleireskred; Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper» og konkluderer med at: «det ikke er fare for



områdeskred som kan berøre den aktuelle tomta, og kravene til sikkerhet mht. områdeskredfare jfr. NVE veileder 1/2019 er ivaretatt.»

NVE gir et **faglig råd** om å ta inn i rekkefølgebestemmelsene de konkrete rådene som kommer frem i notatet om lokalstabilitet og setninger.

#### Overvann

Løyning A/S har laget et overvannsnotat om planområdet datert 19.12.2024. Planområdet består i dag stort sett av skog/krattskog med undervegetasjon o.l. Overvann fra utbyggingsområdet har i dag avrenning mot sjø/elv.

Det er beregnet overvannsveier ut fra dagens situasjon. Det er opplyst at «Beregninger for nedslagsfelt fra naboeiendommen vil bli utført og hensyntatt ifm detaljprosjektering av nye flomveier ifm IG».

NVE mener at ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner.

Som et minimum må en beskrive dimensjoneringsgrunnet for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) og lokalisere og stedfeste eventuelle flomveier i plankartet.

For å sikre og etablere gode løsninger for overvann, viser vi til at det skal velges åpne løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort, se [Statlige planretningslinjer for klima og energi - Lovdata](#), siste avsnitt i kapittel 5.3.

NVE gir et **faglig råd** om å oppdatere bestemmelsene i samsvar med det som kommer frem i overvannsnotatet.

#### Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Ta gjerne kontakt ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

#### Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

**Kommunens ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
seksjonssjef

Astrid Flatøy  
seniorrådgiver

*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

**Mottakere:**

PORSGRUNN KOMMUNE

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR



PORSGRUNN KOMMUNE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

**Seksjon Samfunn og plan**

Vår dato: 10.02.2026  
Deres dato: 16.01.2026  
Vår referanse: 26/03670-3  
Deres referanse: 25/8295 - 3  
Vår saksbehandler: Hanne Birte Hulløen

## **Uttalelse til endring etter enklere prosess (pbl. § 12-14) av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 - planID 424 - Porsgrunn kommune**

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 16. januar 2026 om endring av reguleringsplan for Fjordgata 13-17 i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 10. februar 2026.

### **Planarbeidets hensikt og bakgrunn**

Porsgrunn kommune har gitt byggetillatelse med dispensasjon til et forretningsbygg på 3900 kvm, der inntil 3000 kvm skal kunne brukes til detaljvarehandel. Formålet med endringen er å endre reguleringsbestemmelsene i tråd med dispensasjonsvedtaket, og legge til rette for at hele bygningen kan tas i bruk til detaljvarehandel for plasskrevende varer. Bestemmelsene sikrer at bygningen inndeles i enheter på minst 700 kvm BRA. Dagligvarebutikk kan ikke overskride 1500 kvm BRA.

Porsgrunn kommune vurderer foreløpig at endringen ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### **Fylkeskommunens roller og ansvar**

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14.

### **Fylkeskommunens konklusjon**

Etter fylkeskommunens vurdering vil ikke endringen av reguleringsplanen være vesentlig i strid med interessene vi er satt til å ivareta, og vi støtter endringen.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås  
seksjonsleder  
Samfunn og plan

Hanne Birte Hulløen  
plankoordinator  
hanne.birte.hulloen@telemarkfylke.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR  
STATENS VEGVESEN