Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/4306 - 29
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 23.09.2026

Saksframlegg

Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken PlanID 2025004-sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
65/26	Utvalg for miljø og byutvikling	13.10.2026
145/26	Bystyret	22.10.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 13.10.2026 - 65/26
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken», planID 2025004, med plankart datert 16.12.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 23.09.2026.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken», planID 2025004, med plankart datert 16.12.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 23.09.2026.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 22.10.2026

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:
Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 145/26 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken», planID 2025004, med plankart datert 16.12.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 23.09.2026.

Utvalg for miljø og byutvikling 13.10.2026

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 65/26 vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken», planID 2025004, med plankart datert 16.12.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 23.09.2026.

SAKSUTREDNING

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på et tidligere rigg- og anleggsområde ved Movegen, i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn 11.06.2026, med høringsfrist 14.08.2026. Det kom inn sju høringsuttalelser. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget. Innspillene gjelder trafikksikkerhet og avkjørsel til fv. 3260 Movegen, opparbeidelse av turveg, vannmiljø og overvann, massehåndtering, støv i bygge- og anleggsfasen, adkomst til Bane NORs anlegg, nettstasjon og kontorandel.
- Plankartet er ikke endret etter høringen. Reguleringsbestemmelsene er justert på bakgrunn av høringsuttalelsene og juridisk og faglig kvalitetssikring. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan vedtas.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Movegen 125 AS
Plankonsulent: Asplan Viak AS

Saksframstilling

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet, i tråd med kommuneplanens arealdel. Planområdet på 25 dekar ligger ved Movegen, tett på Herregårdsbekken, og består i hovedsak av et tidligere rigg- og anleggsområde som ble benyttet av Bane NOR i forbindelse med etableringen av Eidangerparsellen. Herregårdsbekken med registrerte naturverdier og pågående erosjon ligger langs planområdet.

Planområdet berører gjeldende reguleringsplaner for Vestfoldbanen 12.2 dobbeltspor, planID 376, og Lanner–Preståsen, planID 836. Berørte deler av disse planene vil bli erstattet av den nye reguleringsplanen ved vedtak.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) 26.05.2026, sak 36/26. Utvalget vedtok enstemmig å legge forslag til detaljregulering for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken, planID 2025004, ut til høring og offentlig ettersyn. Det vises til saksdokumentene fra 1.gangsbehandlingen for nærmere informasjon om planstatus, planområdet, planforslaget og kommunedirektørens vurderinger, jf. vedlegg 14.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn 11.06.2026, med høringsfrist 14.08.2026. Det kom inn sju høringsuttalelser. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget. De viktigste temaene i høringen gjelder trafikksikkerhet og avkjørsel til fv. 3260 Movegen, turveg, vannmiljø og overvann, massehåndtering, støv i bygge- og anleggsfasen, adkomst til Bane NORs anlegg, nettstasjon og avgrensning av kontorformålet. De innkomne uttalelsene følger som vedlegg 12, og kommunedirektørens vurdering av uttalelsene framgår av merknadsbehandlingen, jf. vedlegg 13.

Nr.	Avsender	Dato	Hovedtema
1	Bane NOR SF	25.06.2026	Adkomst til jernbaneanlegg og tiltak nær jernbanen
2	Mattilsynet	01.07.2026	Ingen faglige merknader
3	NVE	13.07.2026	Generell veiledning om naturfare og grunnundersøkelser
4	Lede AS	24.07.2026	Nettstasjon og reguleringsbestemmelser
5	Statens vegvesen	31.07.2026	Næringsformål, kontorandel og turveg
6	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	06.08.2026	Vannmiljø, overvann, massehåndtering og støv
7	Telemark fylkeskommune	11.08.2026	Barn og unge, klima og energi, vannmiljø, avkjørsel og turveg

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Plankartet er ikke endret etter høring og offentlig ettersyn. Det er heller ikke gjort endringer i planavgrensningen eller arealformålene.

Reguleringsbestemmelsene er justert på bakgrunn av høringsuttalelsene og etterfølgende juridisk og faglig kvalitetssikring. Endringene gjelder blant annet rekkefølgekrav for avkjørsel og turveg, krav om å holde Bane NORs adkomst åpen i bygge- og anleggsperioden og supplering av bestemmelsen om støv. Det er også gjennomført språklige og juridiske justeringer. Bestemmelser for gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2 og friluftsområde i sjø og vassdrag FLV er tatt inn igjen slik at reguleringsbestemmelsene samsvarer med plankartet.

Endringene berører ikke nye interesser og endrer ikke planens hovedgrep. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for ny høring eller nytt offentlig ettersyn. De konkrete endringene og oppfølgingen av høringsuttalelsene framgår av supplementet til planbeskrivelsen og merknadsbehandlingen, jf. vedlegg 4 og 13. Endringsmarkert versjon av reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg 15.

Kommunedirektørens vurdering

Oppfølging av høringsuttalelsene
De innkomne høringsuttalelsene følger som vedlegg 12, og kommunedirektørens vurdering av disse framgår av merknadsbehandlingen, jf. vedlegg 13. Det vises for øvrig til vurderingene som ble gjort ved 1.gangsbehandlingen, jf. vedlegg 14. Høringen har ikke gitt nye opplysninger som endrer kommunedirektørens overordnede vurdering av planforslaget. Innspillene gjelder i hovedsak presiseringer og oppfølging av forhold som allerede var vurdert i planarbeidet.

Trafikksikkerhet og avkjørsel
Telemark fylkeskommune vurderer den foreslåtte avkjørselsløsningen til fv. 3260 Movegen som tilfredsstillende. Fylkeskommunen viser samtidig til tungtrafikk og hensynet til myke trafikanter på gang- og sykkelvegen, og ber om at avkjørselen utbedres før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. Det bes også om at byggeplan godkjennes av vegmyndigheten før arbeidene med avkjørselen starter.
Innspillet er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene ved at avkjørselen skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i NÆ. Krav om godkjenning av byggeplan er ikke tatt inn i reguleringsbestemmelsene, da dette håndteres av vegmyndigheten etter gjeldende regelverk.

Turveg
Telemark fylkeskommune vurderer tilretteleggingen av turvegen langs Herregårdsbekken som positiv, men anbefaler at det sikres tydeligere i reguleringsbestemmelsene at turvegen faktisk skal opparbeides. Fylkeskommunen anbefaler også at dette følges opp med rekkefølgekrav, og at ansvar for opparbeidelse og drift avklares. Statens vegvesen anbefaler tilsvarende et mer forpliktende krav til opparbeidelse eller tydeliggjøring av turvegen, blant annet for å redusere mulig konflikt mellom turgåere og trafikk- og parkeringsarealer innenfor næringsområdet.
Innspillene er fulgt opp ved at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at turveg o_TV skal opparbeides, og at dette skal skje før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i NÆ. Ansvar for framtidig drift er ikke fastsatt i reguleringsplanen.

Vannmiljø, overvann, massehåndtering og støv
Statsforvalteren vurderer det som positivt at overvann, vannmiljø, erosjon og klimatilpasning er utredet i planarbeidet. Det understrekes samtidig at overvannsløsninger, avrenning i anleggsfasen og tiltak for å begrense transport av partikler til Herregårdsbekken må følges opp slik at belastningen på bekken ikke øker. Statsforvalteren gir også faglige råd om bærekraftig massehåndtering og anbefaler at T-1520 legges til grunn i sin helhet, herunder for bygge- og anleggsfasen. Telemark fylkeskommune viser til at vannmiljøet er godt utredet og forventer at arbeidet med å hindre forringelse av Herregårdsbekken følges opp videre i alle faser.
Innspillet om støv er fulgt opp ved at reguleringsbestemmelsene er supplert med krav om at T-1520 kapittel 6 skal legges til grunn i bygge- og anleggsfasen, og at nødvendige avbøtende tiltak skal vurderes og gjennomføres. Hensynet til vannmiljø og overvann vurderes som ivaretatt gjennom planens krav til utomhusplan og teknisk plan. Næringsområdet er allerede fylt opp og planert etter tidligere bruk som rigg- og anleggsområde, og kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for ytterligere krav til massehåndtering i reguleringsplanen.

Øvrige innspill
Bane NOR ber om at adkomsten i felt f_KV2 til deres eiendom og tekniske anlegg holdes åpen også i byggeperioden. De viser samtidig til at tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt må avklares med Bane NOR. Lede er tilfreds med at det er avsatt areal til nettstasjon i plankartet, men har gitt enkelte innspill til reguleringsbestemmelsene om plassering og rammer for nettstasjon. Statens vegvesen anbefaler at det vurderes en tydeligere begrensning av hvor stor del av bebyggelsen som kan benyttes til kontor, og at kontorfunksjonene skal være knyttet til den stedlige næringsvirksomheten.
Bane NORs innspill om adkomst er fulgt opp ved at reguleringsbestemmelsene sikrer at adkomsten til Vestfoldbanens tekniske anlegg og nødplass skal holdes åpen gjennom hele bygge- og anleggsperioden. Ledes innspill tas til orientering. Når det gjelder kontorformål, er næringsformålet begrenset til industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for en egen prosentvis begrensning for kontor i denne planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Planforslaget vurderes ikke å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen legger til rette for privat næringsutbygging. Det framgår av planbeskrivelsen at det ikke er behov for utbyggingsavtale, men at det må inngås avtale med Telemark fylkeskommune i forbindelse med opparbeidelse av justert avkjørsel, jf. vedlegg 3.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planforslaget berører særlig naturmangfold, vannmiljø og erosjon langs Herregårdsbekken. Disse temaene er vurdert i planarbeidet og fulgt opp gjennom plankart, reguleringsbestemmelser og fagutredninger. Det vises til vurderingene som ble gjort ved 1.gangsbehandlingen og oppfølgingen av høringsuttalelsene. Fremmede arter er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene, med krav til håndtering ved terrengarbeid for å hindre spredning. Det er gjennomført en oppdatert beregning av utslipp og opptak fra arealbruk og arealbruksendringer ved bruk av NIBIOs klimagasskalkulator, datert 14.09.2026, jf. vedlegg 11. Beregningen viser en estimert samlet klimaeffekt på 22 tonn CO_2-ekvivalenter etter 5 år, 32 tonn etter 20 år og 54 tonn etter 75 år. Kommunedirektøren vurderer at høringen og den oppdaterte beregningen ikke gir grunnlag for å endre den miljømessige vurderingen som ble gjort ved 1.gangsbehandlingen.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Kommunedirektøren har ved 1.gangsbehandlingen vurdert planforslaget etter naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7. Kunnskapsgrunnlaget bygger blant annet på fagutredning om naturmangfold, jf. vedlegg 10, feltregistreringer og tilgjengelig kunnskap om naturverdiene langs Herregårdsbekken. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Høringen og endringene som er gjort i planmaterialet etter offentlig ettersyn har ikke gitt nye opplysninger som endrer vurderingene etter naturmangfoldloven. Planforslaget sikrer naturverdiene langs Herregårdsbekken gjennom grønnstruktur, hensynssone for bevaring av naturmiljø og reguleringsbestemmelser, herunder bestemmelser om inngrep, fremmede arter og belysning. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon
Med henvisning til vurderingene ovenfor konkluderer kommunedirektøren med at detaljregulering for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken, planID 2025004, kan vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg
01_Plankart, datert 16.12.2025
02_Reguleringsbestemmelser, datert 18.12.2025, sist revidert 23.09.2026
03_ Planbeskrivelse, datert 29.04.2026
04_Supplement til planbeskrivelse etter høring og offentlig ettersyn, datert 23.09.2026
05_Illustrasjonsplan, datert 12.03.2026
06_ROS-analyse, datert 28.04.2026
07_Notat områdestabilitet -datert 26.03.2026
08_Vurdering av erosjon i Herregårdsbekken, dater 12.11.2025
09_Notat - teknisk plan (VAO) næringsområde Movegen
10_ Vurdering av naturmangfold, datert 15.12.2025
11_Oppdatert beregning av utslipp, NIBIO, datert 14.09.2026
12_Høringsuttalelser – samlet dokument
13_Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
14_Saksframlegg med vedtak fra 1. gangsbehandling, UMB sak 3626, 26.05.2026
15_Reguleringsbestemmelser, med endringer i rødt skrift