BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE 52-010

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller: HIP EIENDOM AS
Gebyret sendes til: HIP EIENDOM AS

Gebyrets størrelse finner du på kommunens nettside.

Forslag til plannavn: MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN ID407 HERØYA ROLIGHETEN

Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

- *Klikk + tegnet nede til høyre hvis du vil legge til flere deltakere.*

Deltaker: SISSEL NYBRO Firma: HERØYA INDUSTRIPARK AS
Rolle: GRUNNEIER E-post: Sissel.nybro@hipark.no

Deltaker: BEATE VEGHEIM Firma: HERØYA INDUSTRIPARK AS
Rolle: GRUNNEIER E-post: beate.vegheim@hipark.no

Deltaker: LARS KRUGERUD Firma: ASPLAN VIAK AS
Rolle: PLANKONSULENT E-post: lars.krugerud@asplanviak.no

Forslagsstillers forventninger til oppstartsmøtet

Er det forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?

Om endring kan behandles etter PBL §12-14.

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

Vurdering av endringsprosess etter PBL 12-14.

Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

I: Krav til planinitiativet

I *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven* er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens *§ 1 Krav til planinitiativet*. Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. I).

a) Hva er formålet med planen?

Formålet er å endre regulert arealformål jernbane til industriformål slik at det kan legges til rette for ny industrietablering på Herøya. Gjeldende bestemmelser for plan 407 videreføres.

b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter kun en mindre den av gjeldende reguleringsplan 407, den del som omfattes av jernbaneformål. HIP Eiendom eier grunnen og jernbanetraseen til Herøya. Jernbanetraseen er ikke i bruk på ca 25 år, og endring vil derfor ikke får direkte virkninger for nærliggende industri eller utenfor planområdet. Omdisponering av jernbaneformål til industriformål utgjør en svært liten utvidelse ift det regulert industriområde og vil derfor ikke har virkninger utenfor planområdet.
Endring til industriformål vi åpne for noe økt areal i dette området, som legger til rette for at nye industrielle produksjonsanlegg kan etableres nær eksisterende industrivirksomheter, og derav kan samhandle gjennom bruk av biprodukter og eksisterende ressursstrømmer.

c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt etablering av industrianlegg med tilhørende bygg og logistikkareal. Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil holde seg innenfor eksisterende bestemmelser i reguleringsplan 407.

d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?

Se pkt c.

e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet

Ved å endre planformål fra jernbane til industri vil det gi større tilgjengelig område for industrietablering i nærhet til eksisterende industrietableringer, som legger til rette for en god logistikk for utnyttelse av biprodukter og ressursstrømmer mellom fabrikkene. Bruk av biprodukter er positivt for CO2 avtrykket. Planlagt industriaktør som ønsker å etablere seg i område har også overskudd av varme, som gir muligheter for å tilføre overskuddsvarme til fjernvarmenettet, og traseen som går forbi på området.

Endringen er innenfor etablert industriområde og er i tråd med området karakter og eksisterende bruk.

Det ble i 2020 gjennomført en grundig vurdering av mulighetene for reetablering av jernbanelinjen, bl.a deltakere fra Bane Nor, Fylkeskommunen og Herøya Industripark, og konklusjonen fra denne vurderingen var at jernbanen ikke var realiserbar verken i et bedrifts- eller samfunnsøkonomisk perspektiv. Bane Nor har nylig bekreftet at det ut i fra markedssituasjonen ikke i overskuelig fremtid vil være opplastingsbehov på Herøya, og dermed ikke noe som skulle tilsi at jernbanearealene på Herøya ikke kan omdisponeres til andre formål.

f) Redegjør for tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Tiltaket vil ligge innfor allerede etablert industriområde og alle tilliggende området er regulert til industri. Byggehøyder vil forholde seg til allerede regulerte høyder innenfor industriparken. Endringen omfatter en veldig liten del av industriområdet. Tiltaket / endringen vil ikke ha noen økt påvirkning på verken landskap eller omgivelser.

g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Jernbaneformålet som er regulert i plankart reguleringsplan ID407. Jernbaneformålet er også angitt i kommuneplanens arealdel.

Endringen vil kun omfatte endring av formål på plankart 407. Det er ikke gitt noen bestemmelser for jernbaneformålet i reguleringsbestemmelsene til ID 407, og det er derfor ikke behov for å endre reguleringsbestemmelsene.

Jernbanen på Herøya er en del av sidesporet fra Porsgrunn stasjon. Avkjørsel til sidesporet ble i nylig vedtatt reguleringsplan for Knutepunkt Porsgrunn. Etter det vi har kjennskap til er ikke videre trase mot Herøya utredet tema i forbindelse med dette arbeidet.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

Etablerte leietakere/ nabovirksomheter i Industriparken ift utvidelse av industriformålet og jernbaneinteresser ift endring av formål. .

i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Industriparken har høyt fokus på ivaretakelse av sikkerhet, risiko og sårbarhet ved nye etableringer, både ift eksisterende virksomheter, naboskap og miljøforhold. Endring av arealformålet fra jernbane til industri utgjør en mindre den av arealet for ny industrietablering og vil ikke endre hvordan disse forholdene ivaretas.

j) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Bane Nor var deltakende i vurderingene av jernbane til Herøya i 2020, og vi har august 2026 fått tilbakemelding fra Bane Nor på at de ikke ser noen forhold som tilsier at arealet på Herøya ikke kan omdisponeres til andre forhold. Forøvrig vil berørte myndigheter ble varslet om endring av plan, ihht PBL. Privat naboskap anses ikke som berørt av endringen, og vurderes ikke behov for spesiell involvering i denne saken. Berørte leietakere / eksisterende industribedrifter blir varslet ihht våre interne rutiner.

k) Er planen omfattet av *forskrift om konsekvensutredninger*, og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivaretatt?

Nei. Gjeldende reguleringsplan er regulert for industriformål og det er kun er et mindre areal innenfor industriformålet som omfattes av endringen. Bestemmelsene for industriformål i gjeldende plan opprettholdes. Endringen medfører ingen vesentlige endringer ift miljø og samfunn.

II: Andre opplysninger

a) Er det ønske om å inngå *utbyggingsavtale* med kommunen? Nei

b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?

Uttalelse fra Bane Nor vedr omdiponering av jernbaneformålet, mottatt august 2026.

Vedlegg som følger med e-posten

I: Vedlegg som alltid skal ligge ved:

☒ Dette bestillingsskjemaet ferdig utfylt

☒ Situasjonskart med forslag til plangrense

☒ Enkel skisse

☒ Oversikt over grunneierforhold

II: Andre vedlegg som følger bestillingen:

- Klikk + tegnet til høyre hvis du vil legge til flere vedlegg.

☐ Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

☒ Epost fra Bane Nor datert 18.08.2026

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Porsgrunn: postmottak@porsgrunn.kommune.no