

Sammendrag av innspill i høringsperioden

Vestheimvegen, planID 2019

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren viser til at planområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til idrettsformål, men at reguleringsplanen legger opp til omdisponering til boligformål på den østlige delen av eiendommen. De redegjør for nye nasjonale føringer, blant annet revidert rundskriv T-2/16 og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet samt klima og energi. Statsforvalteren peker spesielt på tre tema: (1) mulig forurenset grunn og forekomst av gummigranulat innenfor både boligformål (BK) og idrettsformål (ID), (2) støy fra både idrettsanlegget og annen virksomhet i området, inkludert bygge- og anleggsfasen, og (3) lysforurensning fra nærliggende idrettsanlegg. De viser til at det er positivt med egen bestemmelse om opprydding av gummigranulat, men ber kommunen være oppmerksom på økt avrenning ved utbygging. Videre anbefaler Statsforvalteren at det innarbeides tydelig krav i reguleringsbestemmelsene om at retningslinje T-1442/2021 for støy og T-1520 for luftkvalitet skal gjelde også i anleggsperioden, og at lysforhold vurderes i tråd med veileder T-1512. Statsforvalteren etterlyser også en konkret vurdering av hensynet til barn og unge opp mot rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging før sluttbehandling.

Kommunedirektørens vurdering

Merknadene er fulgt opp ved presiseringer i reguleringsbestemmelsene og supplering av planbeskrivelsen. Bestemmelsene er endret i pkt. 2.1.5 (Støy), pkt. 2.1.10 (Plan for anleggsperiode) og pkt. 2.1.7 (Lysforurensning). Det er tydeliggjort at bygge- og anleggsstøy skal håndteres etter T-1442/2021 kap. 6, med grenseverdier etter tabell 4 (og skjerpning ved varighet utover 6 uker etter tabell 5). Videre er plan for anleggsperiode presisert med krav til omtale av rigg/masser, trafikk og sikring, samt tiltak for å begrense ulemper, og med henvisning til T-1442/2021 tabell 4 (jf. kap. 6) for anleggsstøy og T-1520 tabell 1 som utgangspunkt for luftkvalitet. Bestemmelsen om lysforurensning er presisert med krav til dokumentasjon av tiltak knyttet til lysretning, lysstyrke, skjerming og driftstid/styring, basert på T-1512 «Lys på stedet». For å sikre gjennomføring er det i kap. 5 tatt inn rekkefølgekrav om at plan for anleggsperiode jf. pkt. 2.1.10 skal være innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Planbeskrivelsen er supplert i kapitlet om barn og unges interesser. Bestemmelsen om opprydding og forebygging av spredning av gummigranulat videreføres uendret, jf. pkt. 2.1.6.

2. Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen redegjør for sin rolle som regional utviklingsaktør og planmyndighet, og viser til tidligere uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet. Planarbeidets formål og bakgrunn oppsummeres, herunder at formannskapet i sak 06/24 har gitt sin støtte til at

deler av eiendommen 121/1798 kan omreguleres fra idrettsformål til boligformål. Fylkeskommunen viser til at tema som areal og transport, barn og unge og kulturarv ble kommentert ved oppstart, og at disse hensynene må følges opp i den videre planleggingen. I høringsrunden påpekes ingen nye konkrete forhold som krever endring av planforslaget utover tidligere innspill.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelsen tas til orientering og gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE viser til at planområdet ligger innenfor kvikkleiresone Tollnes i NVEs temakart, og at sonen er utredet for kvikkleireskredfare. De viser til geoteknisk vurdering av områdestabilitet utarbeidet av Grunnteknikk AS (teknisk notat 11.04.2025), som er lagt til grunn i både ROS-analysen og planbeskrivelsen, samt henvist til i reguleringsbestemmelsene. Grunnteknikk konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, forutsatt at tiltak innenfor planområdet gjennomføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres, og NVE har ingen merknader til denne vurderingen. NVE peker på at det er lagt inn hensynssone skred i plankartet med tilhørende bestemmelse, men vurderer at slik hensynssone i utgangspunktet ikke er nødvendig når områdestabiliteten er tilfredsstillende. Videre viser NVE til at det er utarbeidet VA-rammeplan for overvann, og gir et faglig råd om å beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør og å lokalisere og stedfeste flomveger i planverket. NVE minner om at naturfareutredninger og geotekniske grunnundersøkelser skal meldes inn til nasjonale databaser, og at kommunen har ansvar for å ivareta flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i den videre plan- og byggesaksbehandlingen.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelsen tas til orientering og gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget

4. Lede AS

Lede viser til tidligere innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet, der nettselskapets anlegg og interesser ble gjort rede for. I høringsuttalelsen konstaterer Lede at forslagsstiller har tatt hensyn til deres tidligere merknader, og at det ikke foreligger ytterligere bemerkninger til planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelsen tas til orientering og gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

5. Grenland landbrukskontor

Grenland landbrukskontor viser til at planområdet ligger ved Pors stadion, og at arealet i kommuneplanens arealdel er avsatt til idrett. De opplyser at planforslaget ikke berører registrerte landbruksinteresser eller areal som er klassifisert som dyrka eller dyrkbar jord i arealressurskartet AR5. På denne bakgrunn har landbrukskontoret ingen merknader til planarbeidet.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelsen tas til orientering og gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

6. Pors fotball

Pors fotball gir innspill om støy- og lysforhold knyttet til eksisterende idrettsanlegg. De viser til støyvurderingen som følger planen, og påpeker at den nærmeste banen vest for planområdet er en kunstgressbane som brukes hele året. I vinterhalvåret må det påregnes bruk både av barn, unge og voksne, og bruken kan være mer intensiv enn det som er lagt til grunn i støyvurderingen. Videre påpeker Pors fotball at konsekvenser av flomlys ikke er særskilt omtalt i planmaterialet, selv om lysmastene står tett på planlagt boligbebyggelse og flomlys tidvis vil være i bruk fram til om lag kl. 22.00 i den mørke årstiden. De uttrykker bekymring for at nye boliger kan medføre konflikter og begrensninger for eksisterende idrettsaktivitet dersom støy- og lysforhold ikke er tilstrekkelig avklart.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer det som viktig at etablerte idrettsfunksjoner kan videreføres uten urimelige begrensninger som følge av ny boligbebyggelse. Støy- og lysforhold knyttet til idrettsanlegget er utredet i egen støyvurdering og omtalt i planbeskrivelsen, og reguleringsbestemmelsene stiller krav til at nye boliger skal utformes med tilfredsstillende uteoppholdsarealer og fasader mot idrettsanlegget. Innspillet fra Pors fotball synliggjør behovet for å tydeliggjøre for framtidige beboere at idrettsanlegget vil medføre perioder med både støy og bruk av flomlys.

Innspillet er fulgt opp ved supplering av planbeskrivelsen og presiseringer i reguleringsbestemmelsene. Endringene gjelder særlig pkt. 2.1.5 (Støy), pkt. 2.1.10 (Plan for anleggsperiode) og pkt. 2.1.7 (Lysforurensning). Det er tydeliggjort at bygge- og anleggsstøy skal håndteres etter T-1442/2021 kap. 6, og at plan for anleggsperiode skal omfatte nødvendige tiltak for å begrense ulemper i anleggsfasen. Bestemmelsen om lysforurensning er presisert slik at det ved søknad om bolig skal dokumenteres tiltak knyttet til lysretning, lysstyrke, skjerming og driftstid/styring for å begrense sjenerende lysinnfall og blanding mot boliger. På denne bakgrunn vurderes hensynet til både eksisterende idrettsbruk og nye boliger som ivaretatt.

7. Pors Hageby borettslag / beboere i Porskroken 12–14 og 16

Pors Hageby borettslag oversender en innsigelse fra beboere i Porskroken 12–14 og 16 til reguleringsplanen. Beboerne fremmer tre hovedpunkter: (1) De mener tomten som skal bebygges er uforholdsmessig dimensjonert i forhold til det planlagte boligprosjektet, (2) de peker på at prosjektets høyde og volum vil frata eksisterende boliger utsikt mot nordøst og gi sjenerende innsyn mot fasader og uteoppholdsarealer, og (3) de påpeker at tomten i dag benyttes som parkeringsareal for Idrettsforeningen Pors, blant annet for foreldre og tilskuere til barns fotballkamper, og ønsker at området i sin helhet videreføres til dette formålet som en permanent løsning.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren har forståelse for at naboene opplever bekymring knyttet til endret arealbruk og nye bygninger i nærhet til eksisterende boliger. Planforslaget legger til rette for seks boenheter i konsentrert småhusbebyggelse innenfor område BK, jf. reguleringsbestemmelse § 3.1.1, med byggehøyder, plassering og avstandskrav som følger av reguleringsbestemmelsene og plan- og bygningslovens regler. Prosjektet vurderes å ligge innenfor en småhusskala som er forenlig med eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

Tap av utsikt og endret innsyn er forståelige konsekvenser for berørte naboer, men er ikke i seg selv forhold som gir grunnlag for å avvise boligformål dersom krav til høyder, avstander, uteoppholdsarealer og støyforhold er oppfylt. Sol- og skyggeforhold er vurdert gjennom egne solstudier som følger planforslaget, og hensynet til skjerming mot idrettsanlegget er ivaretatt blant annet gjennom bestemmelser om støyskjerming og utforming av uteoppholdsarealer.

Når det gjelder parkering, videreføres idrettsformål på vestre del av planområdet innenfor område ID, og planforslaget endrer ikke forutsetningen om at parkering til idrettsanlegget håndteres innenfor idrettsområdet og øvrige arealer som er disponert til formålet. Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget opprettholdes. Det legges samtidig opp til at planbeskrivelsen ved sluttbehandling suppleres med en tydeligere redegjørelse for hvordan hensynet til innsyn, solforhold og parkering er vurdert og vektlagt i planforslaget.

8. Idrettsforeningen Pors v/ advokat Geirr Frønes

På vegne av Idrettsforeningen Pors fremmer advokat Geirr Frønes flere innspill til planforslaget. For det første viser han til tidligere brev, særlig innspill datert 6. august 2024 med vedlegg, der det gjøres rede for historikk og avtalegrunnlag knyttet til eiendommen 121/1798. Det vises til leieavtale, forlik og senere korrespondanse mellom foreningen og Porsgrunn kommune, samt til kommuneadvokatens vurderinger av at Trygve Eklund etter foreningens syn har plikt til å hjemmelføre eiendommen tilbake til kommunen. Advokaten stiller spørsmål ved at kommunen behandler reguleringsaken uten etter deres oppfatning å ha avklart eiendomsforholdene, og ber om at kommunen tar tydelig stilling til tidligere innspill.

For det andre fremmer advokaten innsigelser til behandlingen av planforslaget med krav om konsekvensutredning. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger og til at omdisponering av del av et etablert idrettsanlegg til boligformål etter deres vurdering faller inn under tiltak som skal konsekvens utredes. Advokaten peker på at en ROS-analyse og et planprogram ikke kan erstatte en full konsekvensutredning, men bare inngår som elementer i denne. Det etterlyses en systematisk utredning av virkninger for miljø og samfunn, herunder konsekvenser for idrettens arealbehov, barn og unges oppvekstmiljø, støy og forurensning, trafiksikkerhet og andre relevante tema. Det vises også til tidligere planavklaringer for Porsbanen og til at idrettsanlegg historisk er vurdert som hovedformål for området.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til at spørsmål om eiendomsforhold, historikk og avtaleforhold knyttet til eiendommen 121/1798 tidligere er tatt opp av Idrettsforeningen Pors i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, og at dette er besvart av kommunen i egen oppfølging av oppstartsinnspillene. Den vurderingen legges fortsatt til grunn. Spørsmål om eiendomsrett og gjennomføring av tidligere avtaler mellom partene er privatrettslige forhold som må avklares mellom avtalepartene og eventuelt gjennom domstolene, og ligger utenfor reguleringsplanens virkeområde. Som planmyndighet legger kommunen til grunn registrert hjemmel i grunnboken ved behandling av reguleringsplaner.

Når det gjelder innsigelsen om manglende konsekvensutredning, er krav til utredning av virkningene av tiltaket vurdert i forbindelse med fastsetting av planprogram og fulgt opp gjennom ROS-analyse og tematiske utredninger (blant annet geoteknikk, støy, naturmangfold og overvann) samt planbeskrivelsen. Virkninger for idrettsanlegget, barn og unge, trafiksikkerhet og nærmiljø er behandlet i plandokumentene. Verken Statsforvalteren eller fylkeskommunen har i høringen påpekt behov for ytterligere konsekvensutredning. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at gjeldende krav til utredning etter plan- og bygningsloven er oppfylt gjennom dette planarbeidet, og at innspillet ikke gir grunnlag for å stanse eller omgjøre planprosessen.