



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2297 - Ugyldig flettefelt
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 29.08.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
77/25	Utvalg for miljø og byutvikling	23.09.2025

Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen (planID 2019) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen», sist datert 24.06.2025 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ved godkjenning av ny plan oppheves deler av gjeldende reguleringsplan for Eikelund området (planID 134), vedtatt 12.10.2006. Opphevingen omfatter også senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling 23.09.2025

Behandling

Ingen merknad til Kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 77/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen», sist datert 24.06.2025 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ved godkjenning av ny plan oppheves deler av gjeldende reguleringsplan for Eikelund området (planID 134), vedtatt 12.10.2006. Opphevingen omfatter også senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bakgrunn for saken

Tiltakshaver Trygve Ekelund, med plankonsulent Børve Borchsenius Arkitekter AS, har fremmet forslag om detaljregulering av gbnr. 121/1798 ved Vestheimvegen til konsentrert boligbebyggelse og idrettsformål.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger ved Pors stadion, og grenser mot Vestheimvegen i øst, eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør, og idrettsanlegget til Pors i vest.

Planforslaget legger til rette for fire eneboliger og én tomannsbolig (totalt seks boenheter) i småhusbebyggelse på østre del av eiendommen. Den vestlige delen av planområdet videreføres til idrettsformål og omfatter dagens treningsbane, tilhørende IF Pors. Eksisterende regulerte formål som berøres er boligformål, idrettsformål og vegformål.

Bebyggelsen organiseres rundt felles utearealer og småbarnslekeplass. Adkomst skjer fra Vestheimvegen, og det er lagt vekt på trafiksikker løsning. Illustrasjonsplanen viser at krav til minimum uteoppholdsareal (7x9 m for eneboliger, 5x7 m for tomannsboliger) er ivarettatt. Det er vurdert gode solforhold. Støytiltak inkluderer støyskjerming mot Vestheimvegen og treningsbanen, samt krav til stille side og innendørs støygrenser i tråd med retningslinje for støy (T-1442).

Planprosess

Før oppstart av reguleringsarbeidet fattet formannskapet 25. januar 2024 (sak 06/24) et prinsippvedtak (vedlegg 14) om å åpne for boligformål på østre del av eiendommen. Planarbeidet ble deretter varslet 1. august 2024, samtidig som forslag til planprogram ble sendt på høring med frist 15. september 2024.

Planprogrammet ble vedtatt av Utvalget for miljø og byutvikling (UMB) 21. januar 2025 (sak 05/25). Vedtaket i UMB satte ikke krav om egen konsekvensutredning, men forutsatte at relevante temaer ble utredet gjennom ROS-analyse og fagnotater.

I høringsperioden kom det inn sju uttalelser. Disse tok opp behov for vurdering etter KU-forskriften, naturmangfold, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, skredfare, overvann, kulturminner, støy og trafiksikkerhet. Innspillene er fulgt opp med fagrapporter, og relevante tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er vurdert opp mot nasjonale, regionale og kommunale målsettinger, samt mottatte innspill og de faglige utredningene som følger saken. Kommunedirektøren legger vekt på at planen skal bidra til en helhetlig og bærekraftig utvikling, der hensyn til bokvalitet, samfunnssikkerhet, miljø og barn og unges interesser står sentralt.

Planprogram og KU-forskriften

Kommunedirektøren hadde i sin tilråding anbefalt at planarbeidet skulle konsekvensutredes, og innstilte også på dette i sak ved fastsetting av planprogrammet. Krav til konsekvensutredning (KU) for planområdet ble vurdert til å være i tråd med konsekvensforskriften, som også Statsforvalteren har pekt på i sin uttalelse. Utvalg for miljø og byutvikling fastsatte planprogrammet uten krav til konsekvensutredning, men satte som forutsetning at ROS-analysen skulle belyse samfunnssikkerhet og miljøforhold tilstrekkelig.

Med utgangspunkt i vedtaket fattet i UMB vurderer Kommunedirektøren at planprogrammet, supplert med ROS-analyse og fagrapporter, gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for behandling av planforslaget.

Boligstruktur og bokvalitet

Planen legger til rette for småhusbebyggelse i en skala som harmonerer med nærliggende boligområder. Det etableres felles uteareal og lekeplass som gir sosiale møteplasser. Krav til uteoppholdsareal (7x9 m for eneboliger, 5x7 m for tomannsboliger), støyskjerming og stille side er ivaretatt i bestemmelsene, og sikrer god bokvalitet. Sol- og skyggediagram viser også gode solforhold. Kommunedirektøren vurderer at boligstruktur og bokvalitet er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Uteoppholdsarealer, lekeplass og infrastruktur

Planen sikrer felles utearealer og småbarnslekeplass, plassert nært boligene, men tett på Vestheimvegen, hvilket utløser krav til støyskjerming. Bestemmelsene stiller krav om skjerm mot vei og treningsbane. Det er planlagt trafikksikker adkomst, interne gangforbindelser og opprettholdelse av snarvei til idrettsanlegget. Kommunedirektøren vurderer at planen gir gode og funksjonelle uteoppholdsarealer med tilfredsstillende løsninger for lekeplass og infrastruktur.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger samlet sett godt til rette for barn og unge. Videreføring av idrettsbanen sikrer et etablert aktivitetstilbud i nærmiljøet, boligene suppleres med lekeplass og uteoppholdsarealer, og snarveien gir trygg tilgang til idrettsanlegget. Kommunedirektøren vurderer at barn og unges interesser er godt ivaretatt i planen.

Områdestabilitet og samfunnssikkerhet

Planområdet ligger i en kartlagt kvikkleiresone (sone 52, Tollnes). Geoteknisk vurdering (vedlegg 8) og uavhengig kvalitetssikring (vedlegg 9) dokumenterer at området er stabilt for planlagt bebyggelse, forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres. Selv om bygge- og anleggsarbeid alltid innebærer en viss risiko for midlertidig svekket stabilitet dersom kravene ikke etterleves, danner vurderingen og den uavhengige kvalitetssikringen et godt grunnlag for å sende planforslaget på høring. Statsforvalteren og NVE har fremhevet betydningen av å følge NVEs kvikkleireveileder, og dette er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at samfunnssikkerhet og områdestabilitet er ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å utløse økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er per i dag ikke behov for utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planområdet består av gress og lav vegetasjon på sterkt endret fastmark. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper, og naturmangfoldnotatet (vedlegg 12) vurderer at området har begrenset økologisk verdi og at planforslaget vil medføre ubetydelige konsekvenser for naturmangfoldet.

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7, og vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven. Det foreligger en naturmangfoldkartlegging, hvor det er dokumentert forekomst av fremmede arter med høy spredningsrisiko. Forslag til reguleringsbestemmelser stiller krav om kartlegging og forskriftsmessig håndtering (se bestemmelse 2.1.8). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om

planområdets betydning for naturmangfold, jf. naturmangfoldloven § 8. Videre har kommunen vurdert at planforslaget ivaretar de andre prinsippene jf. naturmangfoldloven §§ 9-12 på en tilfredsstillende måte.

Planen stiller i tillegg krav til støyskjerming, overvannshåndtering, universell utforming og fjerning av gummigranulat.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet, og oppfyller kravene til behandling etter plan- og bygningsloven. Planen legger til rette for en helhetlig utvikling av området med boliger, lekeplass og idrettsanlegg, og hensyn til samfunnssikkerhet, naturmangfold og barn og unges interesser er ivaretatt. På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

01. Forslag til plankart 24.06.2025
02. Forslag til bestemmelser, datert 24.06.2025
03. Forslag til planbeskrivelse, datert 24.06.2025
04. Illustrasjonsplan, datert 24.06.2025
05. ROS-analyse, datert 24.06.2025
06. Terrengsnitt, datert 24.06.2025
07. Geoteknisk datarapport, datert 03.04.2025
08. Geoteknisk vurdering, datert 11.04.2025
09. Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk vurdering, datert 29.04.2025
10. Vestheimvegen solstudier, datert 16.04.2025
11. Vestheimvegen støyvurdering, datert 02.04.2025
12. Vestheimvegen notat naturmangfold, 26.03.2025
13. Vestheimvegen VA rammeplan med kart over ledninger og overvann
14. Prinsippavklaring formannskapet sak 06-24, datert 03.01.2024
15. Vestheimvegen fastsatt planprogram, datert 01.08.2024
16. Vestheimvegen referat fra oppstartmøte
17. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
18. Mottatte uttalelser til varsel oppstart og planprogram, samlet
19. Vestheimvegenbrev fra Advokatfirmaet Wexels, datert 28.10.2024