

# 06/25 Reguleringsplan for Vestheimvegen PlanID 2019 - fastsetting av planprogram

Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025

## Behandling

Forslag fra FrP og H:

Planprogram foreslått av tiltakshaver legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag for Vestheimvegen, planID 2019.

## Votering

Forslag fra FrP og H vedtatt mot 5 stemmer fra Sp, Rødt, MDG og Ap.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra Ap v/ Ole Kåre Wagenius

## UMB - 06/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd fastsettes planprogram for detaljregulering av Vestheimvegen, sist datert 01.08.2024. Forslagsstillers forslag til planprogram legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag for Vestheimvegen, planID 2019.

## Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd fastsettes planprogram for detaljregulering av Vestheimvegen, sist datert 01.08.2024, med følgende endring: temaene skred (kvikkleire), støy, barn og unge, og forurensning (grunn- og lysforurensning) skal konsekvensutredes. Fastsatt planprogram legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Vestheimvegen, planID 2019.



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2297 - 20  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby  
Dato 20.12.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/25	Utvalg for miljø og byutvikling	21.01.2025

## Reguleringsplan for Vestheimvegen PlanID 2019 - fastsetting av planprogram

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd fastsettes planprogram for detaljregulering av Vestheimvegen, sist datert 01.08.2024, med følgende endring: temaene skred (kvikkleire), støy, barn og unge, og forurensning (grunn- og lysforurensning) skal konsekvensutredes. Fastsatt planprogram legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Vestheimvegen, planID 2019.

**Tiltakshaver:** Trygve Ekelund (grunneier)

**Forslagsstiller/ plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

### Viktige punkter i saken

- Grunneier ønsker å bygge småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen ved Pors stadion, som er på ca. 3.5 daa.
- I sak 06/24, den 25.01.24, vedtok Formannskapet at det kunne igangsettes detaljregulering, med mål om å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen. Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt den 12.08.2024. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 01.08.2024, og forslag til planprogram ble sendt på høring. Frist for å komme med merknader ble satt til 21.09.2024. Det ble mottatt 7 høringsuttalelser/innspill.
- Eiendommen er i dag regulert til idrettsformål i både reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Da formålsendring til bolig ikke er utredet på overordnet

nivå, må det fastsettes et planprogram før planforslaget kan utarbeides og legges frem for behandling og høring. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket får konsekvenser for miljø og samfunn, og setter krav om at det også må utarbeides en konsekvensutredning som grunnlag for kommende planforslag. Forslagsstiller er ikke enig i dette kravet.

## **BAKGRUNN**

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for Eikelundområdet, Vestsiden (planID 134, vedtatt i 2006), regulert til anlegg for idrett og sport (AIS1). I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til Idrettsanlegg samt hensynssone ras- og skredfare. For å avklare om det skal legges til rette for etablering av bolig innenfor gbnr. 121/1798, ble det lagt fram en prinsipp sak i Formannskapet den 25.01.2024 i sak 06/24, som fattet følgende vedtak:

*«For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.»*

Da formålsendringen ikke er utredet på overordnet nivå, ble det i oppstartsmøtet vurdert at et slikt planarbeid utløste utredningsplikt, dvs. krav til konsekvensutredning med planprogram jf. Kapittel 2 § 6 bokstav b og punkt 25 i vedlegg 1, forskrift om konsekvensutredninger (2017):

*KU-forskriften § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*

*b. «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»*

Formålet med planprogrammet er å avklare hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger, samt beskrive planprosessen med frister og deltakere med opplegg for medvirkning.

Forskrift om konsekvensutredninger omhandler en rekke aktuelle utredningstemaer som skal belyses i det videre planarbeidet.

For dette planarbeidet har en spesielt sett behov for å utrede følgende hovedtema:

- Beredskap og ulykkesrisiko (ROS)
- Forurensning
- Støy
- Barn og unges oppvekstvilkår

## **Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025**

### **Behandling**

Forslag fra FrP og H:

Planprogram foreslått av tiltakshaver legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag for Vestheimvegen, planID 2019.

### **Votering**

Forslag fra FrP og H vedtatt mot 5 stemmer fra Sp, Rødt, MDG og Ap.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme fra Ap v/ Ole Kåre Wagenius

### **UMB - 06/25 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd fastsettes planprogram for detaljregulering av Vestheimvegen, sist datert 01.08.2024. Forslagsstillers forslag til planprogram legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag for Vestheimvegen, planID 2019.

### **Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram på høring**

Oppstart av planarbeidet ble varslet samtidig med at forslag til planprogram ble sendt på høring den 01.08.2024. Frist for å komme med merknader ble satt til 21.09.2024.

Det ble mottatt totalt 7 uttalelser. Mottatte innspill/høringsuttalelser følger i sin helhet av vedlegg 2 til saken. Forslagsstillers kommentarer til mottatte merknader følger av vedlegg 4. Hovedinnholdet i uttalelsene er oppsummert og vurdert av kommunedirektøren i vedlegg 3.

### **Kommunedirektørens vurdering av mottatte merknader og behovet for konsekvensutredning**

Hovedpunktene i mottatte høringsuttalelser omhandler temaer som arealbruk, barn og unges interesser, kulturarv, helse- og miljøaspekter og juridiske rettigheter knyttet til eiendommen.

Forslagsstiller har utarbeidet et planprogram som angir at temaene skred, støy, barn og unge samt forurensning skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Ved gjennomgang av planprogrammets punkt 4 og 5 (vedlegg 1), samt Miljødirektoratets veileder M-1941, har forslagsstiller konkludert med at det ikke foreligger temaer som må eller bør konsekvensutredes.

Kommunedirektøren er imidlertid uenig i denne vurderingen, og vurderer planlagt tiltak til å falle inn under KU-forskriften § 6 bokstav b, jf. vedlegg 1 pkt. 25, om tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Unntak fra dette gjelder kun dersom området allerede er konsekvensutredet i tidligere planer, og reguleringsplanen er i samsvar med disse. Aktuell eiendom er ikke tidligere konsekvensutredet, og unntaksregelen i KU-forskriften gjør seg dermed ikke gjeldende.

Kommunedirektøren mener at følgende temaer må utredes nærmere:

#### Områdestabilitet og skred

Planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred «52 Tollnes», og det er avgjørende at områdestabiliteten blir tilstrekkelig utredet i forbindelse med planarbeidet.

Forslagsstiller har hatt dialog med Grunnteknikk AS som har kommentert at områdestabilitet kan utredes gjennom et geoteknisk notat, uten behov for konsekvensutredning, jf. vedlegg 8 (punkt 3.1).

Statsforvalteren har imidlertid påpekt at skred bør konsekvensutredes, da planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred, og at tiltak i kvikkleiresoner kan føre til stabilitetsforverring og økt skredfare. Videre påpeker Statsforvalteren at unntaket til KU-forskriften § 6 bokstav b ikke gjelder i denne saken, og det er derfor behov for konsekvensutredning. I tillegg har NVE i uttalelsen til saken, datert 02.10.2024, understreket

viktigheten av å ivareta stabiliteten for planlagt og omkringliggende bebyggelse. Se vedlegg 2 og 3.

Kommunedirektøren vurderer at temaet må inkluderes i en konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 10 bokstav h. Utredningen skal inkludere:

- beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- beredskap og ulykkesrisiko.
- virkninger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.

#### Barn og unges interesser

Området er i gjeldende planer avsatt til idrettsanlegg, og treningsbane er etablert delvis innenfor eiendom gbnr. 121/1798. Da hele området opprinnelig er avsatt til idrettsanlegg, bør den delen som ligger utenfor selve den etablerte banen vurderes som egnet for lek/rekreasjon. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til barn og unges interesser derfor må utredes, og viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5d, som krever fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet for lek.

Kommunedirektøren vurderer at temaet barn og unge må inkluderes i en konsekvensutredning, for å sikre at deres behov blir ivaretatt. Hensynet til barn og unges interesser utredes i henhold til pkt. 5d i RPR for barn og planlegging.

#### Forurensning

*Støy:* Planforslaget innebærer etablering av støyfølsom bebyggelse (boligbebyggelse) tett inntil et idrettsanlegg. Støy skal utredes dersom det planlegges blant annet boliger i områder der det er sannsynlig at støy overstiger grenseverdiene i støyretningslinje T-1442, og der støyforholdene ikke allerede er kartlagt. Kommunedirektøren vurderer at støy fra idrettsanlegget må utredes, inkludert eventuelle samspillseffekter av støy og luftforurensning, jf. Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging.

*Grunnforurensning:* Det er registrert grunnforurensning på den andre siden av veien (Vestheimvegen) for planområdet. I tillegg kan området være forurenset med gummigranulat fra idrettsbanen. Dette må utredes for å sikre at grunnforholdene er trygge.

*Lysforurensning:* Idrettsanleggets belysning kan medføre lysforurensning for ny boligbebyggelse. Dette temaet må derfor også vurderes i konsekvensutredningen og inkluderes i ROS-analysen.

Kommunedirektøren vurderer at følgende temaer; «områdestabilitet og skred», «barn og unges interesser» og «forurensning» må konsekvensutredes. Dette betyr at planprogrammet må oppdateres for å imøtekomme kravene i KU-forskriften § 6 og Miljødirektoratets veileder, slik det følger av kommunedirektørens innstilling.

#### **Konklusjon**

Et fastsatt planprogram skal gi gode føringer for hvordan stedsspesifikke tema skal håndteres i det videre planarbeidet. Med krav om konsekvensutredning av temaene skred (kvikkleire), støy, barn og unge, og forurensning (grunn- og lysforurensning) innstiller kommunedirektøren på at forslag til planprogram fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

## Vedlegg

- 01 Forslag planprogram Vestheimvegen.pdf
- 02 Mottatte høringsuttalelser\_samlet.pdf
- 03 Oppsummering av innspill med kommentarer.docx
- 04 Oppsummering av innspill med forslagsstillers kommentarer.pdf
- 05 Saksframlegg og protokoll prinsippavklaring januar 2024.pdf
- 06 Referat fra oppstartsmoete.pdf
- 07 Kart planavgrensning.pdf
- 08 Krav om behandling av planprogram for Vestheimvegen.pdf