



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2499 - 21
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 08.01.2026

Saksframlegg

Forslag til reguleringsplan for Farmannvegen (planID 2001) - sluttbehandling og vedtak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
05/26	Utvalg for miljø og byutvikling	27.01.2026
08/26	Bystyret	05.02.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 27.01.2026 - 05/26

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 05.02.2026

Før behandlingen av saken ba representantene Anne Cathrine B. Syversen (H) og Terje Sønslien (AP) om bystyrets vurdering av sin habilitet. Bystyret vurderte begge kandidater som Inhabile mot to stemmer fra Stig Oprann (Høyre) og Ole Bernt Vilmar-Wang (Venstre).

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 08/26 vedtak

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Utvalg for miljø og byutvikling 27.01.2026

Forslag fra alle partiene:

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E. Ut i sin helhet.

Votering

Forslag fra alle partiene enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling, med endringer fra forslaget, enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 05/26 vedtak

Under punkt 3. 1. 2. boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse tas punkt E Ut i sin helhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Farmannvegen, med plankart sist datert 07.03.2025 og bestemmelser sist datert 08.01.2026.

Eksisterende reguleringsplan Rønninglia nordre del (planID 310), vedtatt 11.05.1967, oppheves delvis ved vedtak av denne planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

SAKSUTREDNING

Tiltakshaver/forslagsstiller: Øyekast Bolig AS

Plankonsulent: PROSJEKTIL SØR AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på deler av eiendommen med gbnr. 200/2847, samt etablere ny parkeringsløsning for Hasselstien borettslag. Eksisterende rekkehus, gbnr. 200/995, reguleres i tråd med dagens bruk. Planen skal sikre god bokvalitet, tilpasning til eksisterende bebyggelse og ivaretagelse av naturverdier.
- Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 7. mars til 25. april 2025. Det ble mottatt totalt 10 innspill fra både offentlige instanser, naboer og andre berørte. Hovedtemaer i innspillene var utforming av bebyggelse, bokvalitet, adkomst, lekeplass, grøntareal og naturverdier m.m.
- Naturtypelokaliteten av nasjonale interesser er ivaretatt gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser.
- Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål og føringer for fortetting
- På bakgrunn av innspill etter 1. gangs behandling foreslås noen endringer i planbestemmelsene. Det tillates ikke balkong/ veranda i 2. etasje i BK1 og BK2 (bestemmelse punkt 3.1.2) for å ivareta bokvalitet og hensyn til naboer, samt presisering av høyder for nye bygg.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planområdet er på ca. 13,5 daa og ligger i et etablert boligområde på Øyekastet i Porsgrunn kommune. Området består i dag av eksisterende rekkehusbebyggelse, garasjebygg og parkeringsplasser. Planområdet ligger i bybåndet og er avsatt til boligbebyggelse (nåværende og framtidig) i kommuneplanens arealdel.

Planen berører gjeldende reguleringsplan for Rønninglia nordre del (planID 310), som delvis oppheves ved vedtak.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1. gangs behandling i utvalg for miljø og byutvikling (UMB) i møte den 25.02.2025, sak 17/25. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandling for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

UMB vedtok følgende ved 1. gangs behandling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Farmannvegen, planID 2001, datert 03.12.2024 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer i plankart:

- *Byggegrensen mot Gjøavegen i formål BK1 settes til 4m fra formålsgrensen. Øvrige byggegrenser i BK1 fjernes.*
- *Byggegrenser i BK2 fjernes.*
- *Formål BG1 utvides mot LEK1, jf. figur i saksframlegget*

Som følge av vedtaket i UMB, ble punktene over innarbeidet i plankart før høring og offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring fra 07.03.2025 til 25.04.2025. Det ble mottatt 10 merknader fra naboer og offentlige instanser (vedlegg 04). Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under Kommunedirektørens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og

vurdert i vedlegg 05. Hovedtemaene knytter seg til blant annet utforming av bebyggelse, bokvalitet, adkomst, lekeplass, grøntstruktur og naturmangfold.

Endringer i planforslaget etter høring.

Med utgangspunkt i høringsuttalelsene foreslår kommunedirektøren endringer i bestemmelser. Det legges inn et forbud mot veranda i 2. etasje i BK1 og BK2 (bestemmelse punkt 3.1.2) for å ivareta bokvalitet og hensyn til naboer, samt presisering av høyder for nye bygg.

I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer/presiseringer i planbeskrivelsen (jf. vedlegg 03).

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget legger til rette for fortetting med inntil 7 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på deler av gbnr. 200/2847. Det legges også til rette for etablering av en ny og mer samlet parkeringsløsning for Hasselstien borettslag. Eksisterende rekkehus, gbnr. 200/995, inngår også i planområdet og videreføres i tråd med dagens bruk.

Planforslaget behandles innenfor rammene som følger av kommuneplanens arealformål og relevante retningslinjer for fortetting og arealutnyttelse i bynære områder.

Tilpasning og høyder

Flere naboer har kommet med innspill om at bebyggelsen (særlig BK1) oppleves dominerende og ikke er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende boligbebyggelse, og de har et ønske om lavere volum med saltak.

Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer. Planforslaget legger til rette for fortetting med småhusbebyggelse med inntil to etasjer.

Bebyggelsen er planlagt som småhusbebyggelse, med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter. Mønehøydene varierer med høyeste mønehøyder regulert innenfor BK3 på 9,0 meter. De regulerte høydene vurderes å være i samsvar med høydeangivelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 for småhusbebyggelse. Kommunedirektøren vurderer derfor at høydene gir rammer for utbygging som er innenfor forventninger ved fortetting i et etablert boligområde.

Utnyttelsesgrad/tetthet

Flere naboer mener at utnytting innenfor område blir for tett. Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimumstetthet, og planforslaget er vurdert å oppfylle dette kravet. Kommunedirektøren legger til grunn at planområdet er avsatt til boligformål i KPA, og vurderer at planforslaget ivaretar dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære områder.

Innsyn og bokvalitet

Naboer har bekymringer for muligheten til økt innsyn, særlig knyttet til private balkonger/verandaer i 2. etasje. De ønsket derfor at uteopphold i større grad legges til bakkeplan. For å redusere risiko for innsyn på private uteområder, foreslås det en endring i planbestemmelse 3.1.2 som ikke tillates veranda/balkong i 2. etasje i BK1 og BK2. Uteoppholdsareal for nye boliger skal etableres på bakkenivå.

Adkomst

Naboer har bekymringer for adkomst til nye boliger via Gjøavegen. Mobilitetsplanen som

fulgte saken viser til lav trafikkbelastning i området, og beskriver at Gjøavegen og tilstøtende veger er regulert som 30-sone. Mobilitetsplanen viser videre til Statens vegvesens ulykkesstatistikk, hvor det ikke var registrert ulykker i Gjøavegen eller omkringliggende vegnett.

Planforslaget legger opp til å redusere antall avkjørsler ved å regulere én avkjørsel til Gjøavegen. Avkjørsel skal betjener både eksisterende og nye boliger. For å begrense gjennomkjøring er det foreslått pullert eller bom i overgangen mellom KV3 og PP3. Adkomst til parkering for borettslaget forblir fra Farmannvegen, men strammes inn. Farmannvegen er fortsatt stengt mot Rønningvegen. Adkomstløsningen i planforslaget anses derfor som trafiksikker og ivaretatt.

Parkering

Planen legger til rette for ny og mer samlet parkeringsløsning for borettslaget, herunder etablering av nytt garasjeanlegg/oppstillingsplasser og justering av intern trafikkavvikling. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett bidrar til en mer ryddig parkeringssituasjon, og at prinsippet om å redusere antall avkjørsler anses som positivt.

Støy og støv i anleggsperiode

Planbestemmelsene stiller krav til håndtering av støy og støv i anleggsperioden.

Naturmangfold

Det er registrert naturtypelokalitet med hule eiker innenfor planområdet, og disse er ivaretatt gjennom hensynssone naturmiljø (H560) med radius 15 meter. Bestemmelser stiller krav til skånsom gjennomføring, herunder konsultasjon med arborist ved tiltak som berører hensynssonen og krav til anleggsplan som viser sikringstiltak. Kommunedirektøren vurderer at naturverdiene er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Grunnforhold, flom og samfunnssikkerhet (ROS)

ROS-analysen ble ved 1.gangsbehandling vurdert som tilfredsstillende. Temaer som urban flom/overvann, terrengstabilitet og planområdets beliggenhet innenfor ytre hensynssone er håndtert gjennom bestemmelser, blant annet krav om dokumentasjon og tekniske planer før gjennomføring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke nye kommunale investeringer. Infrastruktur skal etableres og driftes privat. Kommunens ansvar begrenser seg til eventuelt vedlikehold av offentlig veg.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Beregning av klimagassutslipp som følge av arealbruksendring viser et utslipp, men da området i dag er i stor grad utbygd er utslippet begrenset. Beregningen er vedlagt saken, jf. vedlegg 22.

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8–12, med kunnskapsgrunnlag fra registrert naturtypelokalitet «Farmannvegen» og fagnotat fra Biofokus (04.04.2023). Hule eiker er sikret gjennom hensynssone med tilhørende bestemmelser. Dette ivaretar føre-var-prinsippet og miljøforsvarlig gjennomføring (§§ 9 og 12). Den samlede belastningen (§ 10) vurderes i lys av at planområdet i stor grad består av eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer, samtidig som det også finnes grønne arealer. Prinsippet i § 11 legges

til grunn ved at kostnader knyttet til nødvendige sikrings- og avbøtende tiltak følger tiltaket. På denne bakgrunn legges prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 til grunn, jf. § 7.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en fortetting innenfor et etablert boligområde, samtidig som parkeringssituasjonen utbedres og naturverdier ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg

- 01_ Forslag til plankart endret før høring, datert 07.03.2025
- 02_ Forslag til planbestemmelser endret etter høring, datert 08.01.2026
- 03_ Planbeskrivelse endret etter høring, datert 17.12.2025
- 04_ Samlet innkomne merknader i høringsperioden
- 05_ Oppsummering av høringsutalelser med kommentarer
- 06_ Saksframlegg og protokoll sak 17-25, datert 25.02.2025
- 07_ Forslag til plankart 1gb, datert 03.12.2024
- 08_ VA-Rammeplan, datert 20.02.2023
- 09_ Notat-skredfare, datert 22.08.2023
- 10_ Illustrasjonsplan, datert 18.11.2024
- 11_ Fjernvirkning, datert 01.03.2024
- 12_ Lengdesnitt, datert 01.03.2024
- 13_ Sol-skyggeanalyse, datert 16.07.2024
- 14_ ROS-analyse, datert 14.11.2024
- 15_ Massehåndteringsplan, datert 03.12.2024
- 16_ Mobilitetsplan, datert 03.12.2024
- 17_ Temakart hensynssone bevaring naturmiljø, datert 03.12.2024
- 18_ Notat naturtypelokaliteten fra Biofokus, datert 04.04.2023
- 19_ Dialog med kommunalteknikk, datert 31.03.2023
- 20_ Dialog med ledningseier, datert 04.09.2022
- 21_ Referat fra oppstartsmøte, datert 22.04.2022
- 22_ Klimagassberegninger, datert 05.01.2026