



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 24/2297
PlanID: 2019

Reguleringsplan for Vestheimvegen

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Vestheimvegen, godkjent av Bystyret 23.04.2026 i sak 60/26

INNHold

- **Saksframlegg for sluttbehandling, doknr. 24/2297-44**, med tilhørende politisk behandling og vedtak: Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møter 17.03.2026 og 14.04.2026, sak 15/26 og 24/26, samt Bystyrets vedtak om godkjenning i møte 23.04.2026, sak 60/26.
- **Saksframlegg for 1. gangsbehandling, doknr. 24/2297-32**, med tilhørende politisk behandling og vedtak: Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1. gangsbehandling i møte 23.09.2025, sak 77/25.
- **Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1. gangsbehandling.**



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2297 - 44
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 23.02.2026

Saksframlegg

Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019 - Sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/26	Utvalg for miljø og byutvikling	17.03.2026
24/26	Utvalg for miljø og byutvikling	14.04.2026
21/26	Bystyret	26.03.2026
60/26	Bystyret	23.04.2026

Utvalg for miljø og byutvikling sin innstilling i saken, 14.04.2026 - 24/26

I bestemmelse 3.1.1, i siste kulepunkt om støy, mangler henvisning til tabell. For å ha en gyldig bestemmelse jf. legalitetsprinsippet, erstattes siste setning i siste kulepunkt med følgende setning: «Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett luftevindu mot stille side, med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg, tabell 2 i veileder T-1442/2021.»

UMB legger til grunn at planprosesser skal være forutsigbare, og at vesentlige endringer i arealformål må skje gjennom ordinær planprosess.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, med plankart sist datert 24.06.2025 og bestemmelser sist revidert 20.02.2026

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

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, med plankart sist datert 24.06.2025 og bestemmelser sist revidert 20.02.2026

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

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Bystyret 23.04.2026

Før behandlingen av saken ba representanten Ole Kåre Wagenius (Ap) om Bystyrets vurdering av sin habilitet.

Ole Kåre Wagenius (Ap) ble av en enstemmig Bystyret vurdert som habil i saken mot 10 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

- Gunnar West Sørli (INP)
- Ann-Kristin Delingsrud Amlie (INP)
- Stein Olav Samson Kåsa (INP)
- Robert Eriksen (FrP)
- Freddy Etland Stave (FrP)
- Merete Lia (FrP)
- Robert Welfler (FrP)
- Nelly Olsen (FrP)
- Stine Margrethe K.Stamland (FrP)
- Leif Stjernholm Bryn (Uavhengig)

Ole Kåre Wagenius (Arbeiderpartiet) fremmet følgende motforslag:

Idrettsformålet på gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen videreføres. Porsgrunn er en kommune som satser på barn og unge, og det er derfor viktig å beholde arealet til idrettsaktiviteter slik det er regulert i dag.

Votering:

Motforslaget fra Ole Kåre Wagenius (Ap) ble satt opp mot innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling. Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble vedtatt med 25 mot 24 stemmer.

Mindretallet utgjorde:

Arbeiderpartiet (13/13)

Rødt (3/3)

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Sosialistisk Venstreparti (3/3)

Senterpartiet (1/1)

Kristelig Folkeparti (1/3)

- Anders Rambekk

Uavhengig (1/2)

- Owe Ingemann Waltherzøe

Bystyret - 60/26 vedtak

I bestemmelse 3.1.1, i siste kulepunkt om støy, mangler henvisning til tabell. For å ha en gyldig bestemmelse jf. legalitetsprinsippet, erstattes siste setning i siste kulepunkt med følgende setning: «Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett luftevindu mot stille side, med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg, tabell 2 i veileder T-1442/2021.»

Bystyret legger til grunn at planprosesser skal være forutsigbare, og at vesentlige endringer i arealformål må skje gjennom ordinær planprosess.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, med plankart sist datert 24.06.2025 og bestemmelser sist revidert 20.02.2026

Ved godkjenning av ny reguleringsplan 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 14.04.2026

Endringsforslag fra Trond Ingebretsen (Ap)

I bestemmelse 3.1.1, i siste kulepunkt om støy, mangler henvisning til tabell. For å ha en gyldig bestemmelse jf. legalitetsprinsippet, erstattes siste setning i siste kulepunkt med følgende setning: «Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett lufttevindu mot stille side, med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg, tabell 2 i veileder T-1442/2021.»

Tilleggsforslag fra FrP

UMB legger til grunn at planprosesser skal være forutsigbare, og at vesentlige endringer i arealformål må skje gjennom ordinær planprosess.

Forslag fra O. K. Wagenius (Ap)

Rådmannens innstilling Idrettsformålet på gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen videreføres. Porsgrunn er en kommune som satser på barn og unge, og det er derfor viktig å beholde arealet til idrettsaktiviteter slikdet er regulert i dag.

Votering

Forslag fra O. K. Wagenius (Ap) falt med 5 stemmer fra Ap, Rødt, MDG og Sp.

Endringsforslag fra Trond Ingebretsen (Ap) enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra FrP vedtatt mot 1 stemme fra AP v/ Ole Kåre Wagenius.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 24/26 vedtak

I bestemmelse 3.1.1, i siste kulepunkt om støy, mangler henvisning til tabell. For å ha en gyldig bestemmelse jf. legalitetsprinsippet, erstattes siste setning i siste kulepunkt med følgende setning: «Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett lufttevindu mot stille side, med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg, tabell 2 i veileder T-1442/2021.»

UMB legger til grunn at planprosesser skal være forutsigbare, og at vesentlige endringer i arealformål må skje gjennom ordinær planprosess.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, med plankart sist datert 24.06.2025 og bestemmelser sist revidert 20.02.2026

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

Bystyret 26.03.2026

Trond Ingebretsen (Arbeiderpartiet) fremmet følgende utsettelsesforslag
Saken ble utsatt i UMB og bør derfor utsettes inntil innstilling fra UMB foreligger.

Votering:

Utsettelsesforslaget fra Trond Ingebretsen (AP) ble enstemmig vedtatt

Bystyret - 21/26 vedtak

Saken ble utsatt i UMB og bør derfor utsettes inntil innstilling fra UMB foreligger.

Utvalg for miljø og byutvikling 17.03.2026

Forslag fra O. K. Wagenius (Ap)

Rådmannens innstilling

Idrettsformålet på gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen videreføres. Porsgrunn er en kommune som satser på barn og unge, og det er derfor viktig å beholde arealet til idrettsaktiviteter slik det er regulert i dag.

Utsettelsesforslag fra G. W. Sørli (INP)

Reguleringsplan for Vestheimvegen utsettes til spørsmålet vedr hvem eier tomten er avgjort.

Votering

Utsettelsesforslag fra G. W. Sørli (INP) enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og byutvikling - 15/26 vedtak

Reguleringsplan for Vestheimvegen utsettes til spørsmålet vedr hvem eier tomten er avgjort.

SAKSUTREDNING

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse (6 boenheter) på østre del av gbnr. 121/1798, samt å videreføre idrettsformål på vestre del av planområdet.
- Planforslaget ble 1. gangs behandlet i UMB 23.09.2025 (sak 77/25) og lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 17.10.2025–30.11.2025. Det kom inn 8 høringsuttalelser/merknader. Høringsuttalelsene omhandler særlig støy og lys knyttet til idrettsanlegget, støy og luftkvalitet i anleggsperioden, håndtering av gummigranulat/forurensning, samt barn og unges interesser. Det er også reist spørsmål om KU, privatrettslige forhold og ulempe for naboer (volum/innsyn/parkering).
- Etter høring er reguleringsbestemmelsene presisert, særlig under Reguleringsbestemmelsene – Fellesbestemmelser – Dokumentasjonskrav – *Plan for anleggsperiode, Lysforurensning og Forurensning, gummigranulat i grunnen*. Presiseringer om barn og unge og om VA/overvann kommer frem av Kommunedirektørens vurdering.

- Kommunedirektøren viser til oppsummeringen av mottatte merknader med Kommunedirektørens vurdering, og vurderer at planforslaget gir tilstrekkelige rammer for sluttbehandling og vedtak.

Bakgrunn

Planområdet ligger ved Pors stadion, og grenser mot Vestheimvegen i øst, eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør, og idrettsanlegget til Pors i vest. Planforslaget (detaljregulering, planID 2019) tilrettelegger for 4 eneboliger og 1 tomannsbolig (totalt 6 boenheter) innenfor område BK på østre del av eiendommen, mens vestre del videreføres til idrettsformål (treningsbane).

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1. gangs behandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 77/25 den 23.09.2025. UMB vedtok enstemmig å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 17.10.2025 – 30.11.2025. Det kom inn 8 høringsuttalelser/merknader.

Høringsuttalelsene og Kommunedirektørens kommentarer/oppfølging kommer frem av «Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer» (vedlegg 5). Presiseringer som er lagt til grunn i sluttbehandlingen, herunder om barn og unges interesser og om VA/overvann, er innarbeidet i Kommunedirektørens vurdering under.

Endringer i planforslaget etter høring

Med utgangspunkt i høringsuttalelsene foreslår kommunedirektøren presiseringer i reguleringsbestemmelsene, særlig knyttet til støy/luft i anleggsperioden, lysforhold og håndtering av gummigranulat og forurensning. Bestemmelsene er i tillegg språklig strammet opp og strukturert gjennom mindre rettelser og omplassering av enkelte punkt. I vedlegg 2 er ny tekst i bestemmelsene markert med rød understreking, og tekst som foreslås tatt ut er markert med rød gjennomstrekning. Uendret tekst etter høring står i svart.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til vedtak i 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), i sak 77/25, 23.09.2025 (vedlegg 6). Planforslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden er det mottatt uttalelser/innsspill, og disse er gjennomgått og kommentert i Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer (vedlegg 5).

Etter høringen er plandokumentene revidert for å tydeliggjøre krav til gjennomføring og oppfølging i byggesak. Endringene omfatter i hovedsak presiseringer i reguleringsbestemmelsene, særlig som oppfølging av innspill fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, samt innspill fra Pors fotball knyttet til støy/lys og samspill idrett-bolig (jf. samlet innspill, vedlegg 4).

Endringene i reguleringsbestemmelsene etter høring gjelder i hovedsak presiseringer i:

- Dokumentasjonskrav – *Plan for anleggsperiode* (inkludert krav knyttet til støy og støv/luft i anleggsperioden), som oppfølging av innspill fra Statsforvalteren,
- Dokumentasjonskrav – *Lysforurensning*, som oppfølging av innspill fra Statsforvalteren og Pors fotball,
- Dokumentasjonskrav – *Forurensning, gummigranulat i grunnen*, som oppfølging av innspill fra Statsforvalteren.

Presiseringer om barn og unges interesser og om VA/overvann kommer frem av vurderingen under. NVE sine faglige råd knyttet til VA/overvann er vurdert og tatt til orientering, og har ikke medført endringer i plandokumentene (jf. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer, vedlegg 5).

Planforslaget er vurdert opp mot nasjonale, regionale og kommunale målsettinger, samt mottatte innspill og de faglige utredningene som følger saken.

Boligstruktur og bokvalitet

Planforslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Krav til uteoppholdsareal, støyforhold og øvrige rammer for gjennomføring følger av reguleringsbestemmelsene. Etter innspill om støy- og lysforhold knyttet til idrettsanlegget (Pors fotball) er forholdet mellom idrettsaktivitet og nye boliger vurdert i sluttbehandlingen. Krav til dokumentasjon og tiltak knyttet til lys, følger av reguleringsbestemmelsene under dokumentasjonskrav – *Lysforurensning*. Krav knyttet til gjennomføring i anleggsperioden følger av Reguleringsbestemmelsene under dokumentasjonskrav – *Plan for anleggsperiode*.

Uteoppholdsareal, lekeplass og infrastruktur

Planen angir felles utearealer og lekeplass, samt adkomst og interne gangforbindelser. Plassering er regulert gjennom bestemmelser som stiller krav om skjerming mot vei og treningsbane. Planforslaget sikrer treningsbanen ved IF Pors videreføres som idrettsformål, og ivaretar krav til leke- og uteoppholdsareal. Tilgjengelighet og trygg ferdsel til og i området er ivarettatt gjennom eksisterende fortau langs Vestheimvegen og planlagt forbindelse mellom Vestheimvegen og idrettsområdet, samt opprettholdelse av snarvei til idrettsanlegget.

Vann, avløp og overvann

NVE har gitt faglige råd knyttet til VA/overvann. Uttalelsen er tatt til orientering (jf. samlet innspill, vedlegg 4). For vann, avløp og overvann legges det til grunn at prosjektering og gjennomføring skjer i samsvar med VA-rammeplan og gjeldende kommunaltekniske krav. Krav til teknisk plan og godkjent sanitærmelding før igangsetting av veger og teknisk infrastruktur følger av reguleringsbestemmelsene. Overvann skal håndteres lokalt i størst mulig grad innenfor planområdet, og flomveier ved ekstremnedbør er ivarettatt som premiss for kommunalteknisk godkjenning.

Områdestabilitet og samfunnssikkerhet

Planområdet ligger i kartlagt kvikkleiresone (sone 52, Tollnes). Geoteknisk vurdering og uavhengig kvalitetssikring inngår i planens beslutningsgrunnlag og beskriver forutsetninger for gjennomføring. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til videre prosjektering og gjennomføring.

Planprogram og KU-forskriften

Kommunedirektøren hadde i sin vurdering 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å utløse særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. Eventuelle kostnader knyttet til teknisk infrastruktur og gjennomføring forutsettes dekket av tiltakshaver etter ordinær praksis. Det er per i dag ikke vurdert behov for utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planområdet består i hovedsak av gress og lav vegetasjon på sterkt endret fastmark. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper. Naturmangfoldnotatet (vedlegg 15) vurderer at området har begrenset økologisk verdi, og at planforslaget vil medføre ubetydelige konsekvenser for naturmangfoldet. Kommunen har vurdert prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. naturmangfoldloven § 7. Det foreligger naturmangfoldkartlegging, hvor det er dokumentert forekomst av fremmede arter med høy spredningsrisiko. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om kartlegging og forskriftsmessig håndtering av fremmede arter. Planmyndigheten vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok, og vurderer også at de øvrige prinsippene er ivaretatt i planforslaget.

Forurensning knyttet til gummigranulat er omtalt i innspill i høringsperioden, herunder fra Statsforvalteren (jf. vedlegg 5). Dette er fulgt opp gjennom dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget stiller i tillegg krav knyttet til støyskjerming, overvannshåndtering og universell utforming, jf. vedlegg 2.

Konklusjon

Kommunedirektøren innstiller på å vedta planforslaget slik det fremgår av saken.

Vedlegg

- 01_ Forslag til plankart 24.06.2025
 - 02_ Forslag til bestemmelser etter høring, datert 20.02.2026
 - 03_ Planbeskrivelse, datert 24.06.2025
 - 04_ Samlet innspill -Vestheimvegen planID 2019
 - 05_ Oppsummering av høringsutalelser med kommentarer
 - 06_ Saksframlegg og protokoll sak 77-25, datert 23.09.2025
 - 07_ ROS-analyse, datert 24.06.2025
 - 08_ Illustrasjonsplan, datert 24.06.2025
 - 09_ Geoteknisk datarapport, datert 03.04.2025
 - 10_ Terrengsnitt, datert 24.06.2025
 - 11_ Geoteknisk vurdering, datert 11.04.2025
 - 12_ Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk vurdering, datert 29.04.2025
 - 13_ Vestheimvegen solstudier, datert 16.04.2025
 - 14_ Vestheimvegen støyvurdering, datert 02.04.2025
 - 15_ Vestheimvegen notat naturmangfold, 26.03.2025
 - 16_ Vestheimvegen VA rammeplan med kart over ledninger og overvann
 - 17_ Prinsippavklaring formannskapet sak 06-24, datert 03.01.2024
 - 18_ Vestheimvegen fastsatt planprogram, datert 01.08.2024
 - 19_ Vestheimvegen referat fra oppstartmøte
 - 20_ Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
 - 21_ Mottatte uttalelser til varsel oppstart og planprogram, samlet
 - 22_ Vestheimvegenbrev fra Advokatfirmaet Wexels, datert 28.10.2024
- IF Pors kommentaren
IF Pors kommentar - Gbnr. 121_1798, Vestheimvegen (1)

Notat Vestheimvegen 27.03.26
1998 - Forliksavtale - gnr 121 bnr 1798



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 ivaretatt. 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 trafiksikker 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

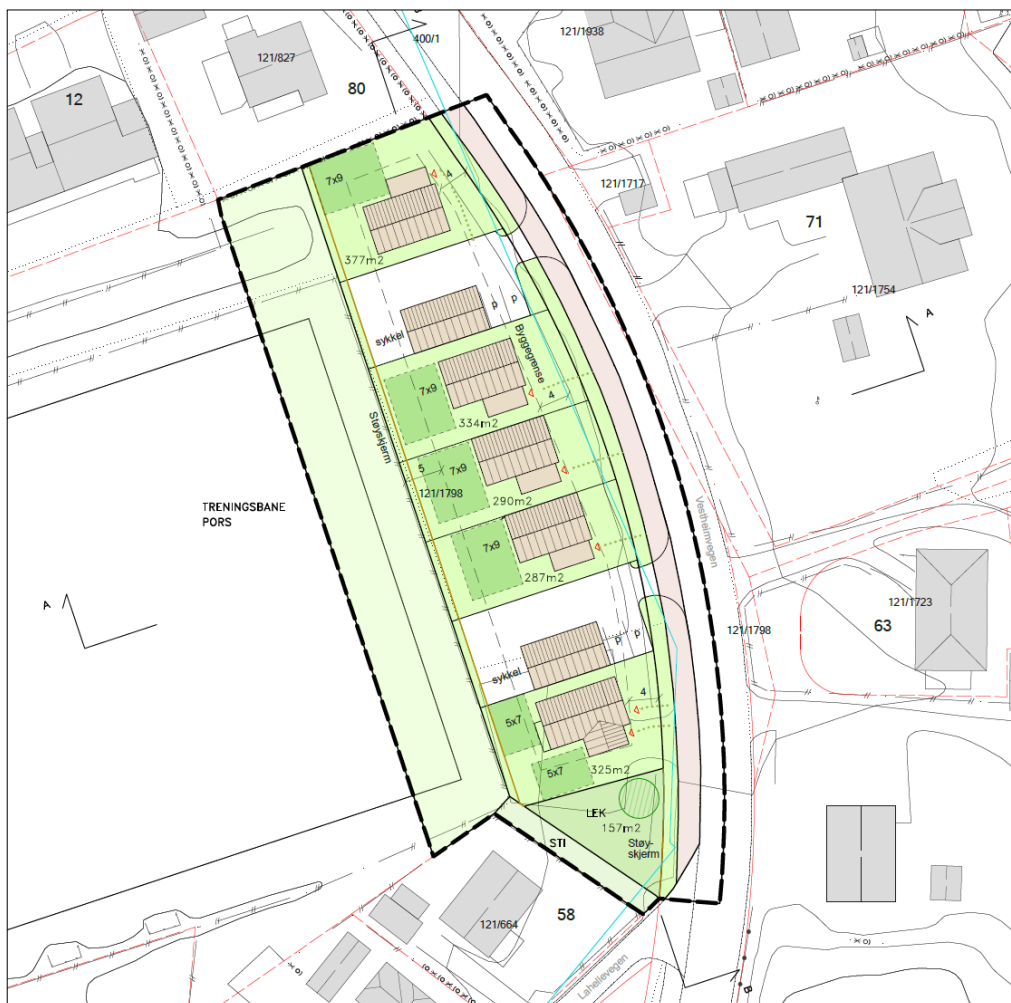
01. Forslag til plankart 24.06.2025
02. Forslag til bestemmelser, datert 24.06.2025
03. Forslag til planbeskrivelse, datert 24.06.2025
04. Illustrasjonsplan, datert 24.06.2025
05. ROS-analyse, datert 24.06.2025
06. Terrengsnitt, datert 24.06.2025
07. Geoteknisk datarapport, datert 03.04.2025
08. Geoteknisk 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

Reguleringsplan for Vestheimvegen

PlanID 2019

Planbeskrivelse

Dato: 05.05.2025, sist endret 24.06.2025



BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	6
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	6
2.2 Hensikten med planen	6
2.3 Utbyggingsavtaler	6
2.4 Krav om konsekvensutredning	6
3. Planstatus og rammebetingelser	7
3.1 Statlige retningslinjer	7
3.2 Regionale planer	7
3.3 Kommuneplanens arealdel	8
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	8
3.5 Kommunale planer	9
3.6 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet	10
4.1 Beliggenhet	10
4.2 Avgrensning av planområdets	10
4.3 Historie og tidligere bruk	10
4.4 Dagens bruk og tiliggende arealbruk	11
4.5 Stedets karakter	12
4.6 Landskap	13
4.7 Jordbruk	14
4.8 Kulturminner og kulturmiljø	15
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Naturverdier	16
4.11 Rekreasjon og uteområder	17
4.12 Barn og unge	18
4.13 Sosial infrastruktur	18
4.14 Universell utforming og tilgjengelighet	18
4.15 Grunnforhold	18
4.16 Skred og ras	19
4.17 Flom	19
4.18 Forurensning	19
4.19 Teknisk infrastruktur	21
4.20 Støyforhold	23
4.21 Renovasjon	23
4.22 Risiko og sårbarhet	23
5. Planprosess	23
5.1 Oppstartsmøte	23
5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid	23
5.3 Oversendelse av planforslaget for kommunal behandling	23

6. Inkomne forhåndmerknader	24
7. Beskrivelse av planforslaget	32
7.1 Planforslaget	32
7.2 Reguleringsplanens hensikt	32
7.3 Reguleringsformål	32
7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området	33
7.5 Bebyggelse og anlegg	34
7.6 Samferdselsanlegg og infrastruktur	34
7.7 Grønnstruktur	34
7.8 Hensynssoner	34
7.9 Arealoppstilling	35
7.10 Bebyggelsens plassering og utforming	35
7.11 Bomiljø og bokvalitet	35
7.12 Uteoppholdsarealer	35
7.13 Parkering	36
7.14 Renovasjon	36
7.15 Tilgjengelighet	36
7.16 Sosial infrastruktur	36
7.17 Barn og unges interesser	37
7.18 Områdestabilitet	37
7.19 Forurensning	38
7.20 Støyforhold	39
7.21 Overvann og vann- og avløp	41
7.22 Naturmangfold	43
7.23 Dyrka og dyrkbar mark	44
7.24 Kulturminner og kulturmiljø	44
7.25 Landskapsvurdering	45
7.26 Friluftsjnteresser	45
7.27 Energiforsyning	45
7.28 Klima	46
7.29 Anleggsfase	46
7.30 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	46
7.31 Rekkefølgebestemmelser	47
8. Konsekvenser av planforslaget	47
8.1 Planfaglige vurderinger	47
8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	48
8.3 Miljøvern faglige vurderinger	48
8.4 Kulturlandskap og kulturminner	48
8.5 Samfunnssikkerhet og beredskap	48
8.6 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser	49
8.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafikkisikkerhet	49
9. Avsluttende kommentar	49
10. Vedleggsliste	49

1. Sammendrag

Trygve Ekelund, grunneier av gbnr. 121/1798 har igangsatt arbeid med reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, Porsgrunn kommune. Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på oppdrag av forslagstiller.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Vestsida/Nedre Tollnes i Porsgrunn kommune. Planområdet har en utstrekning på 4,35 daa og omfatter gbnr. 121/1798 og deler av Vestheimvegen (veggrunn).

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for småskala boligbebyggelse på den østre delen av planområdet. Del av IF Pors treningsbane som ligger vest i planområdet, skal opprettholdes.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bygge- og anleggsområde, idrettsanlegg. I gjeldende reguleringsplan for området «Reguleringsplan for Eikelund området, vedtatt 12.10.2006, planID 134», er området disponert til «Anlegg for idrett og sport». Planlagt arealbruk i detaljreguleringsplanen avviker med føringer for arealbruk i kommuneplanens arealdel. Formannskapet tok stilling til dette avviket i formannskapsmøte 25.01.2024, sak 06/24, der det ble 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.»

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 7. mars 2024.

Forskrift om konsekvensutredning

Planlagte tiltak omfattes av forskrift om konsekvensutredning og forskriftens § 6, vedlegg 1 pkt. 25:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1 skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.»

Varsel om planoppstart og høring av planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet 1. august 2024, samtidig som planprogram ble lagt ut til høring. Det har kommet inn 7 uttalelser til varsel om planoppstart. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt beskrivelsen.

Planprogram

Planprogram for «Reguleringsplan for Vestheimvegen» ble vedtatt i UMB 21.01.2025. I planprogrammet konkluderes det med at det ikke er tema som må konsekvensutredes. Det er følgelig ikke utarbeidet konsekvensutredning i plansaken. Det er redegjort for virkninger av planforslag i planbeskrivelsen.

Utforming

Det er planlagt 6 nye boliger i området. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på god utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet. Parkering er organisert samlet mht til krysning av fortau og trafiksikkerhet.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt og styrket ved: ivaretagelse av eksisterende treningsbane ved IF Pors, tilrettelegging for småbarnslekeplass og snarveg fra Vestheimvegen til idrettsanlegget.

Områdestabilitet

Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene. Geoteknisk vurdering er foretatt av Grunnteknikk AS. Kvalitetssikring av geotekniske vurdering er utført av Terraplan AS (uavhengig foretak). Terraplan AS tilrår områdestabilitetsvurderingen utført av Grunnteknikk AS som godkjent.

Forurensning

Vannforurensning, grunnforurensning, lyd- og luftforurensning er omtalt i planbeskrivelsen. Gummigranlat fra treningsbanen skal gis forskriftsmessig håndtering. Tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Støy

Akustikk-konsult AS har på oppdrag av forslagstiller vurdert støy fra veitrafikk og treningsbane ved IF Pors i forbindelse med planarbeidet. Grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T1442-2021 er ivaretatt. Det skal etableres støyskjerm mellom nye boliger og treningsbanen ved IF Pors, og mellom lekeplass og Vestheimvegen.

Overvann, vann og avløp

Overvann skal håndteres lokalt gjennom naturlig infiltrasjon og fordrøyning. Det er avsatt infrastrukturene og byggegrense 4 meter fra eksisterende vannledning langs Vestheimvegen. Overvann fra idrettsbanen ledes over planområdets via naturlig fordrøyning mot Vestheimvegen og videre til Porsgrunnelva.

Naturmangfold

Det er foretatt en vurdering av for naturmangfold (fremmedarter) av fagkyndig biolog (Asplan Viak AS). Det er medtatt reguleringsbestemmelse om forsvarlig håndtering av fremmedarter.

Landskapsvirkning

Nye boliger i planområdet vil føye seg naturlig inn i eksisterende boligbebyggelse på Vestsiden. Ny bebyggelse vil ikke innvirke på opplevelse av det store landskapsrommet langs Porsgrunnelva.

Nyere tids kulturminner og arkeologi

Telemark fylkeskommune kan ikke se at planlagte tiltak vil ha negativ innvirkning på omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse/bygningsmiljø. Det ikke er behov for arkeologisk registrering i planområdet.

Energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Kraftleverandør bekrefter kraftforsyning kan løses fra eksisterende nettstasjon i området.

Klima

Hensyn til klima er vurdert i planarbeidet. Tiltak vurderes å gi en positiv verdi mht til klimatilpasning.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget for Vestheimvegen er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av Trygve Ekelund, grunneier av gbnr. 121/1798.

I forbindelse med planarbeid for boligbygging på tilstøtende areal i nord ble det (i 2017) vurdert å inkludere gbnr. 121/1798 i planarbeidet, for å omregulere eiendommen til boligformål. Ved behandling av reguleringsplanen henviste rådmannen til leieavtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune:

«Rådmannen mener gjeldende avtale for gbnr. 121/1798 forhindrer mulig omregulering fra idrett til boligformål. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kan kun skje etter at gjeldende avtale utløper.»

Den aktuelle avtalen utløp 30.09.2019. IF Pors har fått anledning til å etablere treningsbane som strekker seg litt inn på eiendommen, men har ikke lenger rett til å benytte den østre delen av eiendommen.

Gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner åpner ikke for boligbygging på gbnr. 121/1798. På bakgrunn av anmodning fra grunneier ble spørsmålet om boligbygging på eiendommen behandlet i formannskapsmøte 25.01.2024, sak 06/24, der det ble fattet følgende prinsippvedtak:

«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.»

Med utgangspunkt i prinsippvedtaket i formannskapet er det igangsatt arbeid med detaljregulering for ny boligbebyggelse i området.

2.2 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for småskala boligbebyggelse på den østre delen av planområdet. Del av IF Pors treningsbane som ligger vest i planområdet, skal opprettholdes.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det vil ikke være aktuelt med utbyggingsavtaler i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse ved Vestheimvegen.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger. Porsgrunn kommune har ved oppstart av planarbeidet vurdert at planlagt arealbruk/tiltak omfattes av KU-forskriftens §6 og vedlegg I, pkt. 25:

*«Planområdet er ikke tidligere konsekvensutredet, jf. pbl § 4-2. Planområdet faller da innenfor Forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b: Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.
Tiltaket sorterer inn under punkt 25 i vedlegg I. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Størrelsen på planområdet har ikke relevans når virkningen kan bli vesentlig (sone for kvikkleire).»*

Etter avklaringsmøte 31.05.2024 mellom forslagsstiller og Porsgrunn kommune ga Porsgrunn kommune følgende faglige tilråding:

«Administrasjonen har gitt faglig tilråding om at det ved varsling av oppstart og utsendelse av planprogram til høring, må komme klart frem at følgende temaer bør konsekvensutredes:

- Skred (Risikovurdering, tiltaket vurdert opp mot hele kvikkleiresonen 52 Tollnes- Skien kommune).
- Barn og unge (RPR for barn og unge, da området er avsatt til idrett)
- Forurensning (Støy da boliger tett inntil idrettsanlegg og kjent grunnforurensning på andre siden av veien fra planområdet)»

Med bakgrunn i kommunens krav om konsekvensutredning ble det utarbeidet planprogram. Hensikten med planprogram er å styrke den innledende fasen av planarbeidet, og å klargjøre hvilke temaer som skal konsekvensutredes – altså å klargjøre hvilke temaer som kan medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn ifm. gjennomføring av planlagt tiltak, jf. Plan- og bygningslovens § 4.2.

Etter en gjennomgang av tema som ble ansett som beslutningsrelevante i saken - og etter gjennomgang av gjeldende veiledere - ble det fra forslagstiller konkludert med at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planlagte tiltak/planarbeid, jf. planprogrammets pkt. 4 og 5. Det vurderes også at KU-forskriftens krav er innfridd, gjennom utarbeidelse og høring av planprogram, der relevante utredningstema – og håndtering av disse - er omtalt og vurdert.

Planprogrammet med forslagstilleres forslag ble vedtatt i Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Statlig planretningslinjer for arealbruk og mobilitet 24.01.2025

- Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.
- Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.
- I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transportbehovet kan begrenses og det legges godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 20.12.24

- Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging, siste versjon 13.09.2019

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T_5/99B

- Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale planer

ATP Grenland 2014 - 2025

- Utforme arealpolitikk for en bærekraftig samfunnsutvikling. (folkehelse og klima og energi).

Bypakke Grenland

- Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionene mer attraktive både for næringsliv og innbyggere.

Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

- Lokal rute (rød) for sykkel går langs Vestheimvegen. Blå hovedrute går langs Porsgrunnsvegen via Kirkegata over Porsgrunnsbrua.

3.3 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plankart vedtatt KMD 26.06.2020)

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på fortetting og transformasjon for å unngå byspredning og forbruk av urørte arealer. Hensikten er bl.a. å redusere tap av naturverdier, landbruksjord og å redusere klimagassutslipp. Kommuneplanen viser bl.a.:

- boligformål (eksisterende og planlagt) over store deler av Vestsida.
- friområde langs elvebredden er disponert til friområde
- arealbruk bygge- og anleggsområde, idrettsanlegg for gbnr. 121/1798
- sammenhengende område med ras- og skredfare langs elvebredden (inkl. gbnr. 121/1798)



Figur 1, kommuneplanens arealdel, med markering av planområdets beliggenhet

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gbnr. 121/1798 omfattes av «Reguleringsplan for Eikelund området, vedtatt 12.10.2006, planID 134». I den gjeldende reguleringsplanen er gbnr. 121/1798 disponert til arealbruk «Anlegg for idrett og sport». Tilliggende reguleringsplaner er:

- områder nord og vest for gbnr. 121/1798: «Reguleringsplan for et område med Pors stadion, vedtatt 15.06.2017, PlanID 145»
- områder sørvest for gbnr. 121/1798 omfattes av «Reguleringsplan for nedre Tollnes, vedtatt 12.11.1982, PlanID 109».
- områder vest for IF Pors sin treningsbane omfattes av «Reguleringsplan for Fredbovegen, vedtatt 06.02.202, planID 158».

De gjeldende reguleringsplanene gjenspeiler den etablerte arealbruken omkring gbnr. 121/1798 – hovedsakelig idrettsanlegg, boligbebyggelse og samferdselsanlegg. Potensiell rasfare som er knyttet til gbnr. 121/1798 og øvrige arealer langs elvebredden fremgår også av den gjeldende reguleringsplanen for Eikelund området.



Figur 2, Utsnitt fra kommunal kartside. Markering/påskrift for gjeldende reguleringsplaner, og markering av planområdets beliggenhet.

3.5 Kommunale planer

Kommunedelplan for klima og energi Skien og Porsgrunn 2018-2025

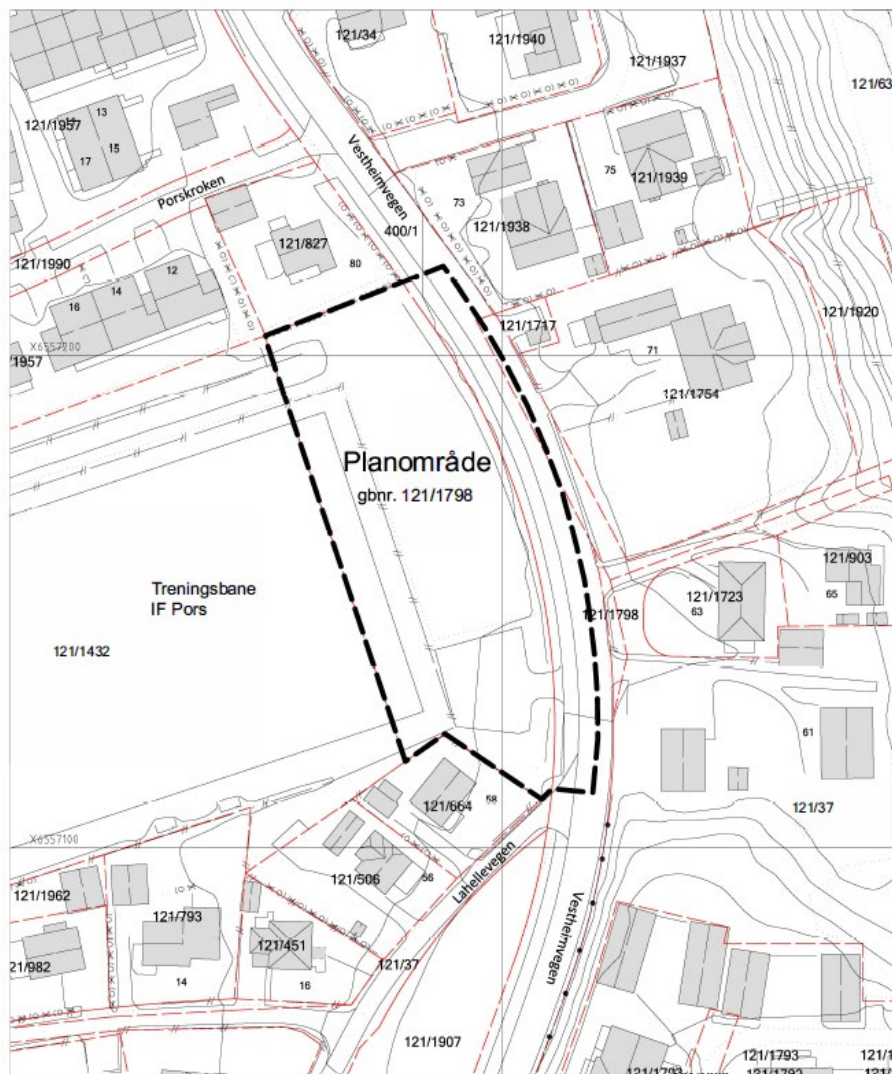
Målsetting for klima og energiplanen er:

«I 2030 er Porsgrunn og Skien robuste til å møte fremtidige klimaendringer. Porsgrunn og Skien skal ha gode bymiljø som gjør det attraktivt å bo, jobbe og handle i bysentrene.»

3.6 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer omfattes helt eller delvis av planområdet:

Gårds- og bruksnummer	Adresse	Hjemmelshaver
121/1798		Privat (Trygve Ekelund)
400/1	(Veggrunn, Vestheimvegen)	Porsgrunn kommune
121/63	(Veggrunn, Vestheimvegen)	Bugten Yacht Club AS



Figur 3, Varslingsgrense, ved varsel om planoppstart.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Gbnr. 121/1798 ligger på Vest siden i Porsgrunn, ca. 140m vest for elveløpet og ca. 200m sør for kommunegrensen mot Skien. Avstand til søndre del av bysenteret (Down Town, via Porsgrunnsbrua) er ca. 2km. Når påbegynt gangbro over Porsgrunnselva ferdigstilles, vil gangavstand til nordre del av sentrum og trafikknutepunkt ved Kammerherreløkka være ca. 1.5km. Det er etablert bussforbindelse i Porsgrunnsvegen, ca. 350m unna.

I vest grenser eiendommen inntil IF Pors sitt idrettsanlegg. Eksisterende treningsbane for IF Pors er etablert inn over vestre del av gbnr. 121/1798. I øst grenser eiendommen inntil kommunal veg, Vestheimvegen. Arealene som omgir gbnr. 121/1798 domineres (med unntak av idrettsanlegget) av småskala boligbebyggelse, jf. fig. 4.



Figur 4, planområdets beliggenhet

4.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets avgrensning i nord går østover i eiendomsgrense mot gbnr. 121/827, sørover langs senterlinje av Vestheimsvegens fram til eiendom gbnr. 121/664, deretter vestover langs eiendomsgrense mot gbnr. 121/664, og nordover langs eiendomsgrense mot gbnr. 121/1432 (treningsbanen ved IF Pors) og fram til start. Jf. figur 3.

4.3 Historie og tidligere bruk

Områdene på vestsiden av Porsgrunnselva har i løpet av tiden utviklet seg fra natur- og jordbruksområder til å bli en del av tettbebyggelse og båndbyen i Grenland.

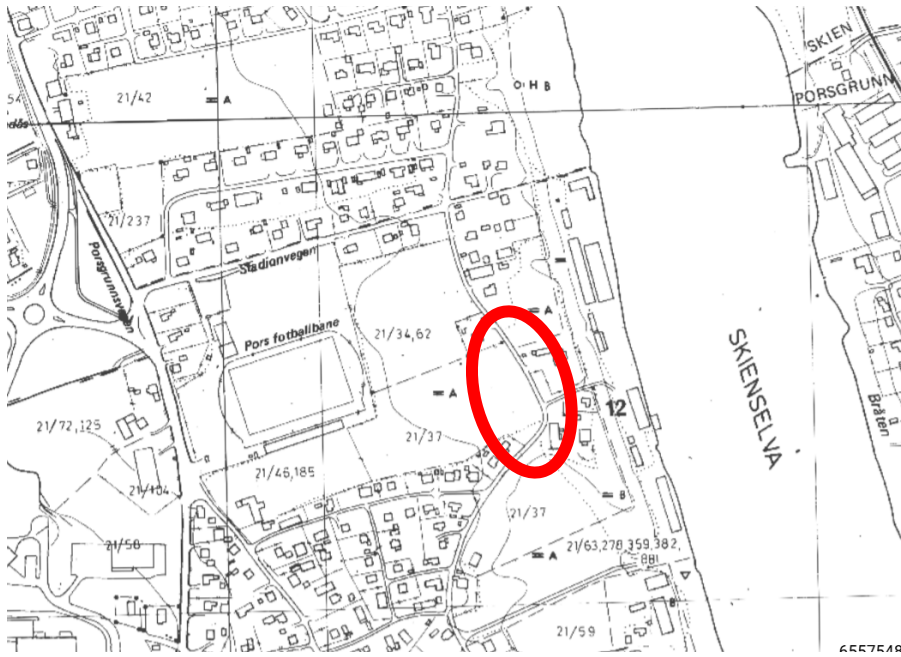
Områdene omkring planområdet er bygget ut med boliger, i form av fortetting - senest det relativt store området i nord ved Porskroken. Veggen gjennom området er del av gammelt vegnett. Nåværende form er av nyere dato og nå del av Vestheimvegen (navngitt 1982).

I vest er baneanlegget ved IF Pors. Treningsbanen som delvis ligger innenfor planområdet, ble tatt i bruk ca. 1985. I 2010 ble det anlagt kunstgress på treningsbanen og banen ble utvidet østover inn på eiendom gbnr. 121/1798.

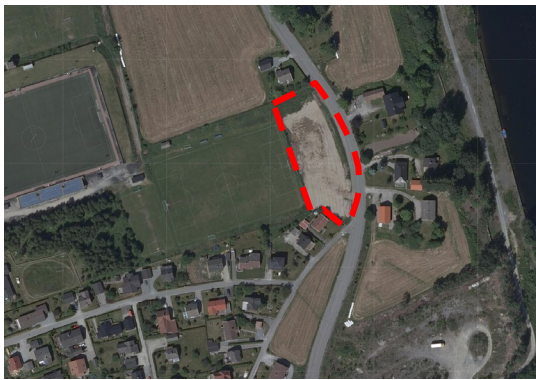
IF Pors har hatt festeavtale på bruk av gbnr. 121/1798. Festeavtalen utløp 30.09.2019.

Arealet sørøst på eiendommen er et gruslagt areal som nyttes som parkeringsplass. IF Pors har tidligere hatt tillatelse til oppføring av sandvolleyballbane på østre del av gbnr. 121/1798, og parkeringen skulle være forbeholdt brukere av den planlagte sandvolleyballbanen. Denne banen er ikke blitt realisert.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet.



Figur 5, Kart 1965, planområdet markert med rødt, kilde Nibio



Figur 6: flyfoto 2007, kilde 1881 kart



Figur 7: flyfoto 2011, kilde 1881 kart



Figur 8, Planområdet med eksisterende nabobebyggelse, nye boliger mot nord er ikke med på bildet, kilde 1881, skråfoto

4.4 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ubebygget. Den vestre delen av planområdet benyttes som treningsbane av idrettsforeningen IF Pors. Vestheimvegen er opparbeidet med fortau på vestsiden inn mot gbnr. 121/1798.

4.5 Stedets karakter

Planområdet ligger i et småhusområde med lav bebyggelse i 2 etasjer. Det er ikke bebyggelse i planområdet og terrengoverflaten består av gressareal som klippes ned. Treningsbanen til Pors på den vestre delen er en kunstgressbane som delvis er lagt opp på eiendom gbnr. 121/1798. Det er satt opp et flettverksgjerde langs kanten av treningsbanen og et ballnett med ca. 4 meters høyde. Det er etablert en snarvei fra treningsbanen til Vestheimvegen i den søndre delen. Mot Vestheimvegen er det laget en liten forhøyning/voll mot vegen. Det er enkelte bevaringsverdige hus på motsatt side av Vestheimvegen, Nedre Tollnes gård. Området fremstår solrikt og fint.



Figur 9, Planområdet, sett mot nord, kilde Google Street View



Figur 10: Planområdet, grusareal i sør, kilde Google Street View



Figur 11, Vestheimvegen sett mot nord, kilde Google Street View

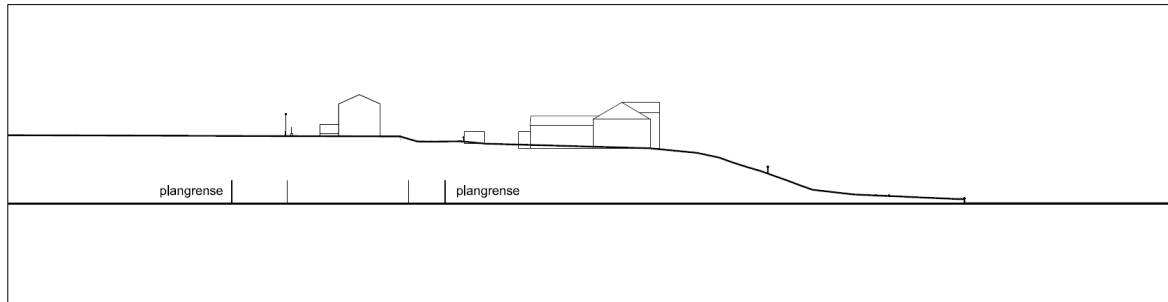


Figur 12: Planområdet, sett mot sør, kilde Google Street View

4.6 Landskap

Planområdet ligger vest for Porsgrunnselva, på det flate partiet som i stor grad preger områdene på vestsida før områdene møter åsryggen legger vest. Fra Porsgrunnselva og mot Vestheimvegen stiger terrenget opp en slak skrent til flata på ca. 15 moh. Planområdet er tilnærmet flatt. En mindre langsgående forhøyning i terrenget ligger inn mot Vestheimvegen.

Planområdet er del av det tettbebygde området på Tollnes og Vestsiden, og er lite framtrædende i det store landskapsrommet.



Figur 13, Terrenghavnitt gjennom planområdet i vest-østretning. Mellom Porsgrunnselva og planområdet er det eksisterende boligbebyggelse. Det flate området i planområdet ligger ca. 15 meter høyere enn Porsgrunnselva.



Figur 14, Foto, planområdet - 2025

4.7 Jordbruk

På kommunal kartside er planområdet (inkl. del av kunstgressbane) registret som areal med svært god jordkvalitet. Massene i planområdet er i senere tid omrørt og omdisponert, slik at registreringen på kommunens kartside ikke lenger er korrekt. Om mulig skal eksisterende matjord tas vare på, og nyttiggjøres. Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet.



Figur 15, Dyrkbar mark med noe verdi (gul skravur), planområdet er markert med sort, kilde: kilden.nibio.no



Figur 16, Jordsmonnkart, planområdet er markert med sort, kilde: kilden.nibio.no



Figur 17, Verdiklasser basert på jordsmonnkart, planområdet er markert med sort, kilde: kilden.nibio.no

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner innenfor planområdet.

4.8.1 Arkeologisk registrering

Telemark fylkeskommune har i uttalelse til planoppstart vurdert at det ikke er behov for arkeologisk registrering i området.

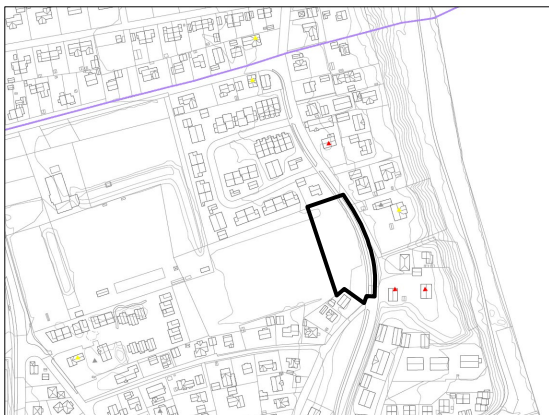
4.8.2 Bebyggelse

Det er ikke bebyggelse innenfor planområdet. På østsiden av planområdet og Vestheimvegen er det i gjeldende verneplan for Porsgrunn medtatt 3 bevaringsverdige bygninger:

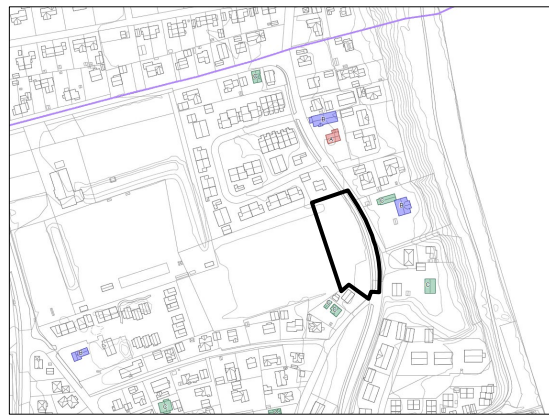
- Småbruk fra tidlig 1800-tallet, Vestheimvegen 61 merket C-objekt
- Bolighus fra 1888, Vestheimvegen 71 merket B-objekt
- Uthus fra 1888, Vestheimvegen 71 merket C-objekt

Det er 4 sefrakregistrerte objekter på østsiden av planområdet:

- Våningshus ved Vestheimvegen 61, Ekelund merket meldepliktig iht. Kulturminneloven §25(rød)
- Uthus ved Vestheimvegen 61, Ekelund merket meldepliktig iht. Kulturminneloven §25 (rød)
- Bolighus ved Vestheimvegen 71, Ekestad merket SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven (gul)
- Uthus ved Vestheimvegen 71, Ekestad merket Ruin eller fjernet objekt (grå)



Figur 18, Sefrakregistrert bebyggelse



Figur 19, Verneplan Porsgrunn 1993

4.9 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er fra Porsgrunnsvegen, RV36 via det kommunale vegsystemet til Vestheimvegen KV5225. Vestheimvegen er opparbeidet med fortau på den vestre siden av veien. Fartsgrense langs Vestheimvegen forbi planområdet er 40km/t.

Kollektivtilbudet vurderes å være godt. Nærmeste busstopp er ved Pors Stadion på vestsiden av idrettsanlegget, ca. 7 min gange fra planområdet.

Metrobuss M2 tur/retur Skien/Skjelsvik går hvert 10/20 minutt på dagtid og hver halvtime på kveldstid alle dager. Metrobuss M2 kjører fra Skien langs Porsgrunnveien, videre langs Kirkegata, Moldhaugvegen og Linaaesgate over Porsgrunnsbrua.

Den nye gang- og sykkelbrua over Porsgrunnelva fra Storvegen til Storgata skal tas i bruk sommeren 2025.

Gangavstand fra planområdet til Kammerherreløkka vil med dette bli 23 minutter og sykkelavstand ca. 6 min.

4.10 Naturverdier

Planområdet består av selvgrodd gressareal uten trær og busker. Grunnen består av omrørte og endrede masser. På naboeiendom i nord, gbnr. 121/827 er det etablert hekk langs eiendomsgrensen og en liten gruppe med trær bakenfor hekken.



Figur 20, Planområdet, gressarealer, kilde 1881 kart

4.10.1 Kartlegging av naturmangfold

Asplan Viak AS har på oppdrag av grunneier foretatt en vurdering av naturmangfold i planområdet, jf. vedlegg 15.

I Asplan Viaks vurdering vises det til at det ikke er registrert artsfunn i planområdet, men i direkte nærhet. Av relevante arter er det registrert fiskemåke og gulspurv vest for området. Fiskemåke og gulspurv er på rødliste og kategorisert som sårbar (VU). Sørøst for planområdet er det registrert flere forekomster av fugl. Av disse er stær er kategorisert som nært truet. Alle øvrige registrerte arter er arter med livskraftig forekomster. Det vurderes som usannsynlig at disse artene vil hekke innenfor planområdet.

Asplan Viak AS viser også til at området i henhold til *naturbase.no* ikke er kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (2024). Det er heller ikke registrert verdifulle naturtyper etter gammel kartleggingsmetode (DN-håndbok). Det vises videre til at en kartlegging etter Miljødirektoratets instruks (NiN) med stor sannsynlighet ikke ville føre til avgrensning av verdifulle naturtyper.

Det antas at det er flere fremmede arter innenfor området, f.eks. Kanadagullris som står på fremmedartslista med svært høy risiko (SE) og spredning av arten bør unngås.

Eventuelle fremmedarter i området må kartlegges nøyaktig. Siden forekomster av fremmede arter endres raskt, og kartleggingen bør dette skje kort tid før byggestart. Håndtering av fremmedarter skal skje forskriftsmessig, iht. forskrift om fremmede organismer.

4.10.2 Naturbase.no

Det er ikke registret naturtyper eller arter av nasjonalforvaltningsinteresse i planområdet.

Det er ikke funn av rødlistede arter eller fremmedarter i planområdet i naturbase.no. Det er registrert arter og fremmedarter i tiliggende områder, jf. fig. 21 og fig. 22.

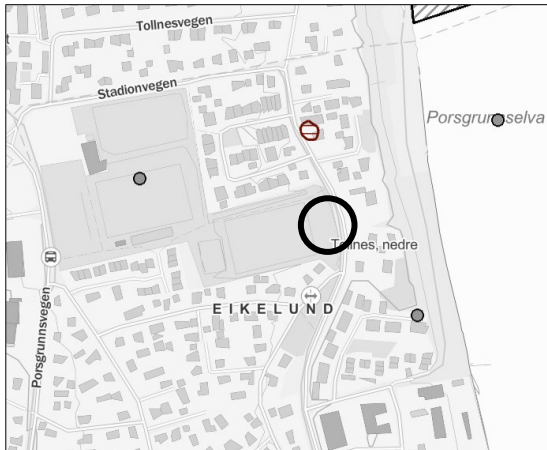
4.10.3 Artskart

Det er ikke vist funn i planområdet i artskartdatabanken.no, fig. 23. I tilknytning til området er det i vest registrert fiskemåke og gulspurv. Artene er kategorisert som sårbar (VU) i rødlista. Sørøst for området er det registrert flere fugler. Stær er kategorisert som nært truet (NT). Øvrige arter er livskraftige (LV).

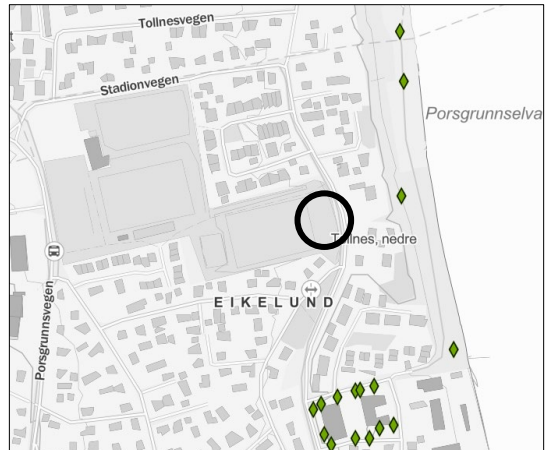
4.10.4 MiS figur

Det er ikke registret MiS figurer (Miljøregistrering i skog) i planområdet.

Det er redegjort nærmere for vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i pkt. 7.22 i planbeskrivelsen.



Figur 21, naturbase.no, oversikt over registrerte arter, planområdet er markert med sort



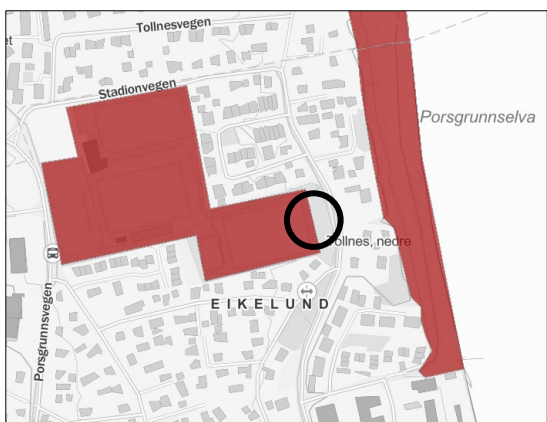
Figur 22, naturbase.no, oversikt over registrerte fremmedarter, planområdet er markert med sort



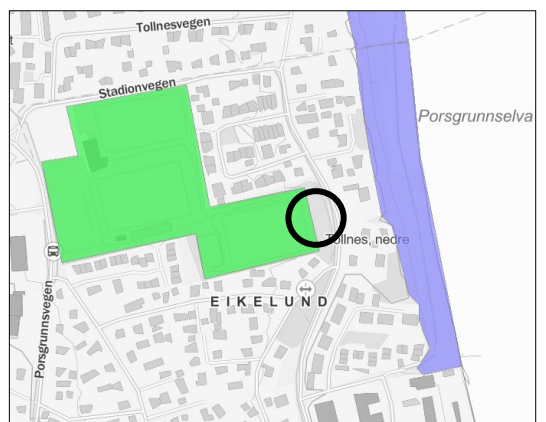
Figur 23, artskart.artdatabanken.no, oversikt over registrerte arter, planområdet er markert med sort

4.11 Rekreasjon og uteområder

Idrettsanlegget ved IF Pors er i naturbase.no kartlagt som verdifullt leke- og rekreasjonsområde. Den vestre delen av planområdet, som er en del av eksisterende kunstgressbane inngår i dette området., Områdene langs Porsgrunnselva er kartlagt som verdifull strandsone.



Figur 24, Kartlagte friluftsområder ved planområdet, Verdi: svært viktig, kilde: Naturbase.no, planområdet er merket med sort



Figur 25, Kartlagte friluftsområder ved planområdet, Type: leke- og rekreasjonsområde (grønn), strandsone med tilhørende sjø og vassdrag (blå), kilde: Naturbase.no, planområdet er merket med sort

4.12 Barn og unge

Treningsbanen ved IF Pors (og som delvis ligger innenfor planområdet) er av interesse for barn og unge (som er medlemmer av fotballklubben). Treningsbanen er et privat idrettsanlegg, og ikke et område som er tilgjengelig for allmennhetens bruk, på samme måte som f.eks. et offentlig friområde eller en offentlig lekeplass. Det tas sikte på at eksisterende treningsbane sikres opprettholdt i reguleringsplan for Vestheimvegen.

Det er etablert fortau langs Vestheimvegen, på den vestre siden av veien inn mot planområdet. Veggen har lav trafikkbelastning, og oppleves som trafiksikker.

4.13 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt, inntil de etablerte boligområdene på Vest siden.

Vestsiden skole er offentlig kombinert barne- og ungdomsskole ca. 1,2 km og 19 min. gange fra planområdet.

Vestsiden skole har rundt 450 elever og 65 ansatte. Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi Tollnes ved Porsgrunnsvegen, ca.600 meter og 8 min. gange fra planområdet. Grenland helsesenter ved Melkevegen ligger 800 meter og 11 min. gange fra planområdet.

Når den nye gangbrua over Porsgrunnselva åpner sommeren 2025 reduseres gangavstand til kollektivknutepunktet ved Kammerherreløkka fra 41 min. til 23 min.

4.14 Universell utforming og tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt, og forholdene ligger godt til rette med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet.

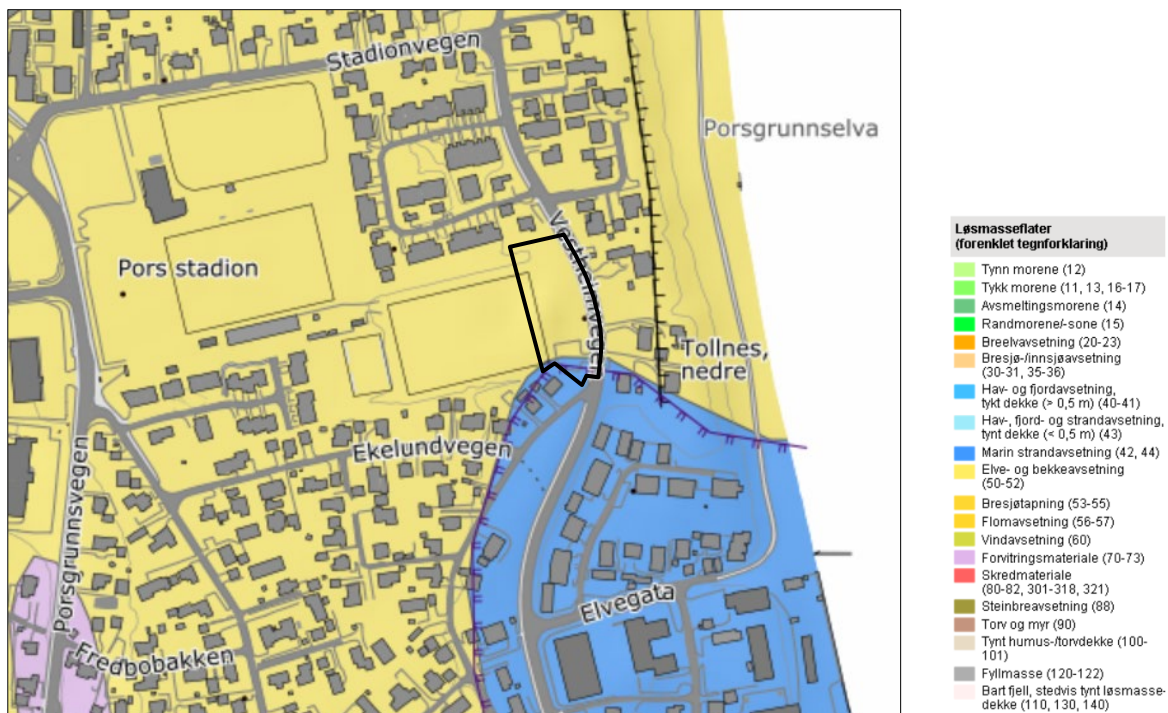
4.15 Grunnforhold

NGUs kart over løsmasser viser at det i planområdet, er elve- og bekkeavsetning med en mindre del marin strandavsetning i søndre del, jf. fig. 26.

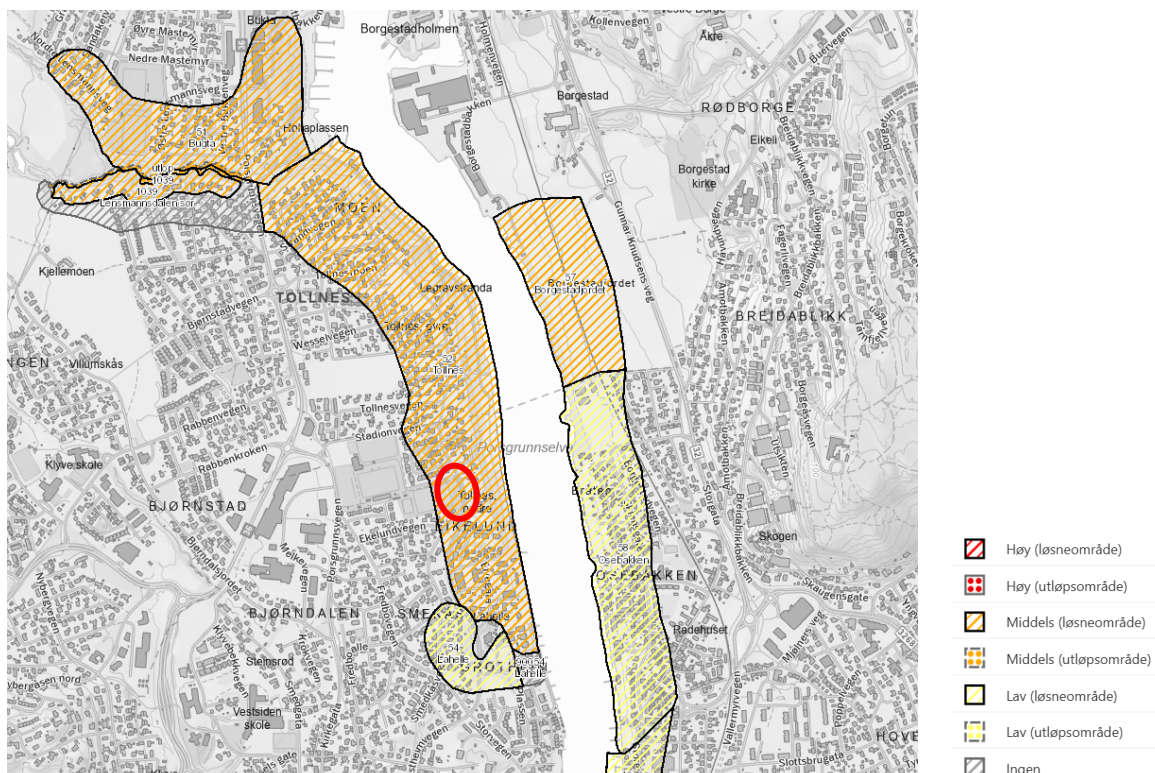
Planområdet ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleireskred «Tollnes» med sone nr. 52. Sonen er klassifisert i fareklasse «Middels», konsekvensklasse «Alvorlig» og risikoklasse 3.

Områdestabilitet skal utredes iht. NVE' gjeldende regelverk NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Grunnteknikk AS har på oppdrag av forslagstiller utarbeidet vurdering av områdestabilitet, jf. Teknisk notat, vedlegg 11 og 12. Det er redegjort for områdestabilitet i pkt. 5.5 i ROS-analysen og 7.18 i planbeskrivelsen



Figur 26, NGUs kart over løsmasser, det er registrert elve- og bekkeavsetning og marin strandavsetning i planområdet, planområdet er markert med sort strek, kilde: NGU



Figur 27, utsnitt av NVE Atlas, fra Teknisk notat v/Gruntteknikk AS; Planområdet ligger i kvikkleiresone (kvikkleiresone 52: Tollnes) med **middels faregrad**, alvorlig konsekvensklasse og risikoklasse 3, planområdet er markert med rød strek

4.16 Skred og ras

Planområdet ligger utenfor NVEs aktsomhetskart for skred og bratthet.

4.17 Flom i elveløpet

Planområdet ligger på ca. kote + 15, og er ikke utsatt for flom i elveløpet.

4.18 Forurensning

4.18.1 Vannforurensning

Det er lagt nasjonale føringer for vannforvaltningen. Godt vannmiljø er viktig både for livet i vannet, for matproduksjon, for drikkevannsforsyningen og for rekreasjon og friluftsliv. Miljømål i vannforskriften (vassforskrifta) peker blant annet på at alt vann i utgangspunktet skal ha god tilstand. I vannforvaltningsplanene er det satt miljømål for alle elver og innsjøer, alt kystvann og grunnvann i Norge. Det er utarbeidet tiltaksprogram der det er foreslått tiltak for å bedre miljøet for å nå målene.

Planområdet hører innunder vannforekomst Skienselva Klosterfoss ID 016-3203-R (vann-nett.no). For planområdet gjelder:

- Økologisk miljøtilstand – vurderes som DÅRLIG (Bryggevatnet indre del har markerte forurenskilder)
- Kjemisk miljøtilstand – vurderes som DÅRLIG (Bryggevatnet indre del har markerte forurenskilder)
- Påvirkning - Skienselva er i liten grad påvirket av diffus avrenning fra spredt bebyggelse
- Tiltak – undersøkelser av forurenset elvebunn, opprydding av forurenset sjøbunn (planperiode 2022-2027)
- Økologisk miljømål – skal løftes opp til GOD – Miljømålet nås 2027 – 2033 (§9 -Utsatt frist av tekniske årsaker)
- Kjemiske miljømål – GOD - Miljømålet nås 2027 – 2033 (§9 -Utsatt frist av tekniske årsaker)

Det benyttes gummigranulater som fyllmasse ved treningsbanen (kunstgressbane). Den østre delen av planområdet har vært nyttet som areal for snøopplag for tilstøtende treningsbane. Deler av planområdet inneholder derfor gummigranulat, som ikke må spres videre i omgivelser og miljø. Gummigranulater transporteres med vann. Nødvendig sanering (som skal besørges av forurenser) i planområdet er ivarettatt gjennom krav i forurensningsforskriften.

4.18.2 Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor eiendom gbnr. 121/1798 i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Mindre del av vegarealet ved Vestheimvegen inngår i eiendom gbnr. 121/63. Eiendommen utgjør del av «Lokalitet 2981-Telemark Treimpregnering A/S», som er registrert på Miljøverndirektoratets side <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>. I redegjørelse for lokaliteten (jf. fig. 28) bekreftes det at forurensning (Arsen, Krom – treverdlig, Kobber, PAH-16) er «fjernet ved tiltak», og at lokaliteten har «akseptabel tilstand ved dagens arealbruk». Planlagte tiltak for gbnr. 121/1798 medfører ikke endring av «dagens arealbruk» på gbnr. 121/63 Det er ikke drevet treimpregnering i den delen av eiendom gbnr. 121/63 som inngår i vegarealet. Det er gummigranulat fra kunstgressbanen innenfor planområdet. Granulat må fjernes forskriftsmessig, jf. ROS-analysen vedlegg 10.



Figur 28, Utdrag fra Miljødirektoratets kartside «Grunnforurensning», Lokalitet 2981

4.18.3 Lysforurensning

Lys fra flomlys ved idrettsanlegg kan gi plager for naboer. Det er etablert flomlys ved treningsbanen til IF Pors som benyttes på kveldstid og i perioder med lite daglys. Det er ingen spesielle retningslinjer for flombelysning.

4.18.4 Luftforurensning

Planområdet ligger ikke i nærheten av hovedveger eller annen kilde for forurensning, og vurderes ikke å være utsatt for luftforurensning. På Fagbrukertjenestens kartside er planområdet beregnet med «konsentrasjoner under luftkvalitetskriteriet» - dvs. at ytterligere utredning av temaet ikke er påkrevet.

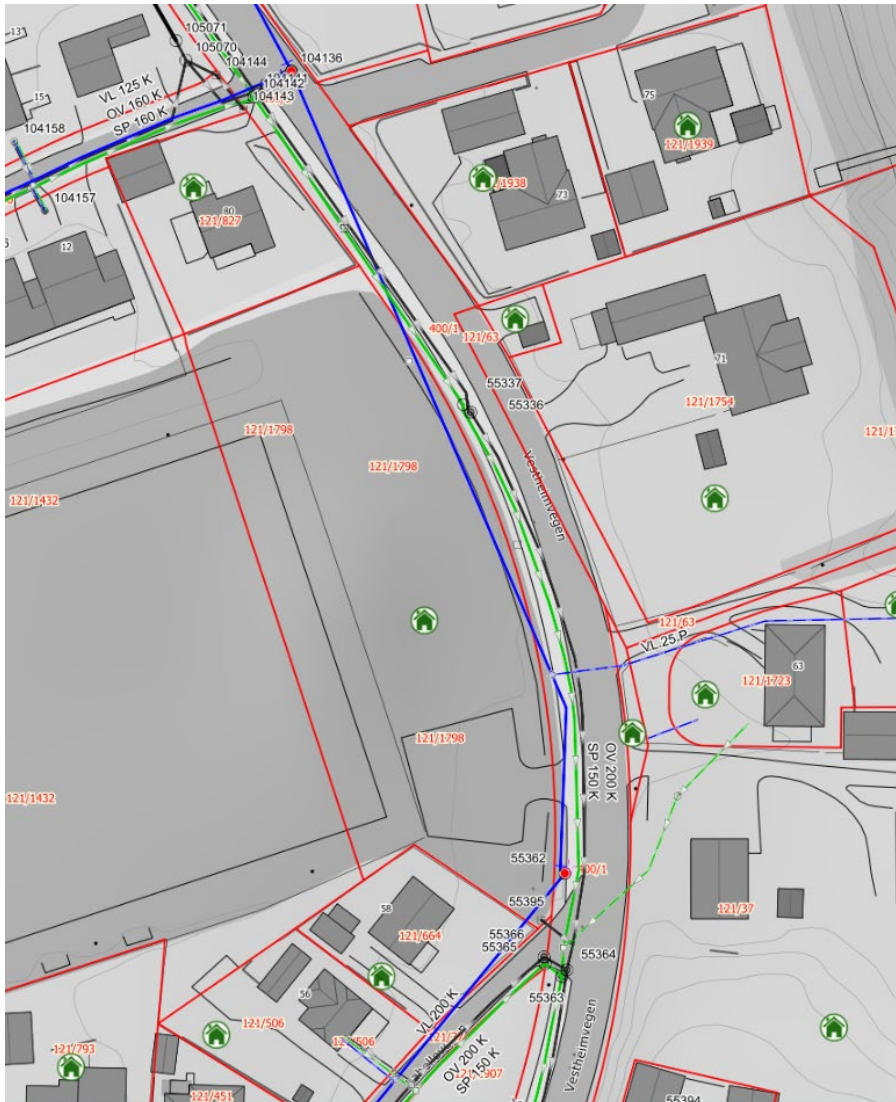
4.19 Teknisk infrastruktur

Sweco AS har på vegne av forslagstiller utarbeidet rammeplan for vann- og avløpssystemer (VA) med flomkart og oversiktsplan over eksisterende og nye prosjekterte ledninger i området. Rammeplan for VA med tilhørende kart er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg16.

Det er redegjort for håndtering av overvann og løsninger for vann- og avløp i pkt. 7.21.

Vann og avløp

Det ligger vann- og avløpsledninger langs østsiden av eiendom gbnr. 121/1798. Vann- og avløpsledninger må hensyntas i planarbeidet. Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk viser til at nye bygninger, konstruksjoner osv. må ligge minst 4,0m fra alle VA-ledninger, og at kapasiteten på ledningsnettet må sjekkes.



Figur 29, VA-ledninger, kilde: Porsgrunn kommune, blå linje er vannledning VL200.

Overvann

Det går to avrenningslinjer over planområdet. En linje fra nordre del av treningsbanen til Pors fram til Vestheimvegen, og en avrenningslinje sør for treningsbanen og sørøst langs randsonen av planområdet. Avrenningslinjene må hensyntas i planarbeidet.



Figur 30, nedslagsfeltet på sørlige delen av planområdet, kilde VA-rammeplan, Scalgo



Figur 31, nedslagsfeltet på den nordlige delen av planområdet, kilde VA-rammeplan, Scalgo

4.20 Støyforhold

Akustikk-konsult AS har på oppdrag av forslagstiller vurdert støy fra veitrafikk og nærmiljøanlegg (treningsbane ved IF Pors) i forbindelse med planarbeidet, jf. vedlegg 14.

Trafikkmengde og hastighet langs Vestheimvegen er lav, og støy fra vegtrafikk utgjør i utgangspunktet ikke et støyproblem. Men siden planlagte boliger utsettes for to uavhengige støykilder fra hver sin kant, er det valgt å utføre beregninger også for vegtrafikk. Det vises til vurdering av støy i pkt. 7.21 i planbeskrivelsen.

4.21 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal avklares med Renovasjon i Grenland (RiG). Det tas sikte på å etablere separate løsninger (avfallsbeholdere) for de nye boenhetene.

4.22 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse for planområdet er utarbeidet i eget dokument, se vedlegg 10 i beskrivelsen.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Prinsippavklaring

I Formannskapet 25.01.2024, sak 06/24, der det ble 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.»

5.2 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte for detaljregulering for Vestheimvegen 7. mars 2024. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 1.

5.3 Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet samtidig med høring av planprogram, med brev til berørte parter 1. august 2024, i avisannonse og på kommunens nettside. Uttalefrist ble satt til 21. september 2024.

Pr. 28. oktober 2024 var det mottatt 7 uttalelser til varsel om planoppstart.

5.4 Vedtak av planprogram

Planprogrammet ble behandlet i utvalg for miljø og byutvikling (UMB) 25.01.2025. Forslagstiller stilte krav om behandling av forslagstillers forslag til planprogram. Utvalget vedtok forslagstillers forslag i møtet 25.01.2025.

5.5 Oversendelse av planforslaget for kommunal behandling

Planforslaget ble oversendt for kommunal behandling 05.05.2025.

6. Innkomne forhåndsmerknader

Planarbeidet for reguleringsplan for Vestheimvegen ble varslet 01.08.2024 samtidig med høring av planprogram, med frist for uttale 21.09.2024. Det ble pr. 21.10.2024 mottatt 7 uttalelser.

På vegne av Trygve Ekelund har Advokatfirmaet Wexels 28.10.24 sendt Porsgrunn kommune kommentarer til innspill fra Advokatfirma Skomvær. Brev fra Advokatfirmaet Wexels er omtalt i pkt. 6.8 i planbeskrivelsen.

Post	Navn	Dato
1.a	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	20.09.2024
1.b	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, supplerende uttalelse	21.10.2024
2.	Telemark fylkeskommune	19.09.2024
3.	Lede AS	16.08.2024
4.	Miljørettet helsevern Grenland	26.08.2024
5.	Mattilsynet	19.09.2024
6.	Advokatfirma Skomvær på vegne av IF Pors	06.08.2024
7.	NVE	02.10.2024

Uttalelsene er i sin helhet vedlagt planbeskrivelsen. Uttalelsene er oppsummert og kommentert her:

<p>6.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark</p> <p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker, og har på grunn av begrenset kapasitet ikke kunne gjøre konkrete vurderinger av reguleringsvarselet. Statsforvalteren sender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som Statsforvalteren forventer blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Statsforvalteren redegjør i sin uttalelse for Statsforvalterens roller og ansvar.</p> <p><u>1. Landbruk</u></p> <p>Jordvern som nasjonal interesse har blitt styrket de siste årene. Omdisponering av dyrka mark må unngås, og dyrkbar mark må ivaretas. Det må sikres tilstrekkelig buffersone mot dyrka og dyrkbare arealer.</p> <p><u>2. Naturmangfold</u></p> <p>Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Eksisterende registreringer av arter og naturtyper finnes blant annet på Miljødirektoratets naturbase. Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging (NiN) må dette gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Det må sikres buffersone mot viktige naturforekomster. Eventuelle hule eiker må ivaretas med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen.</p>	<p>Forslagstillers kommentar:</p> <p>Det tas til etterretning at Statsforvalteren ikke har innspill til forslag til planprogram. De nasjonale interessene som er nevnt i uttalelsen, kommenteres nedenfor.</p> <p><u>1. Landbruk</u></p> <p><i>Planprogram pkt. 4.6:</i> «På kommunal kartside og på nibiokilden.no er planområdet (inkl. del av kunstgressbane) registret som dyrkbar mark og areal med svært god jordkvalitet. Massene i planområdet er i senere tid omrørt og omdisponert, slik at registreringen ikke lenger er korrekt. Eventuell eksisterende matjord skal tas vare på, og nyttiggjøres innenfor planlagte boligområde. Det er redegjort nærmere for dyrbar mark/matjord i planbeskrivelsen, jf. 4.23.</p> <p><u>2. Naturmangfold</u></p> <p><i>Asplan Viak AS har på oppdrag av forslagstiller utført vurdering av naturmangfold i planområdet, jf. vedlegg 15 i planbeskrivelsen.</i></p> <p><i>Området er vurdert som sterkt endret fastmark, og består av gressareal uten trær og busker. Det er ikke registrert naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller fremmedarter i planområdet. Det er registrert fugl i tiliggende områder, relevante arter mht rødliste er fiskemåke (VU), gulspurv (VU) og stær (NT), øvrige arter er livskraftige. Planområdet er vurdert til ikke å være sannsynlig hekkeområder for fugl. Forskriftsmessig håndtering av eventuell forekomst av fremmede arter er sikret ivaretatt i reguleringsbestemmelsene, jf. 2.1.8. Det er redegjort for naturmangfold og vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 i planbeskrivelsen pkt. 4.10 og 7.22.</i></p>

3. Klimagassutslipp og karbonrike arealer

Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes.

4. Samfunnssikkerhet

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Resultatene fra ROS-analysen skal legges til grunn for planforslaget. Område med risiko og sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone. Utredning av farer og tiltak mot farer skal ikke skyves til byggesak.

5. Klimatilpasning

Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur for klimatilpasning må vektlegges, og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes.

6. Støy

Det forutsettes at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivare tatt. Støy i anleggsfasen må også ivaretas.

3. Klimagassutslipp og karbonrike arealer

Ikke relevant.

4. Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet ROS-analyse med utgangspunkt i gjeldende veileder fra DBS, jf. vedlegg 10. Det er foretatt sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjon fremstod som relevante: 1. Store nedbørsmengder, 2. Urban flom, 3. Skred/terrengstabilitet, 4. Økt trafikkmengde, 5. Forurenset grunn, 6. Trafikkstøy, 7. Støy fra idrettsanlegg. Relevante tiltak er innarbeidet i reguleringsbestemmelser og på plankart, jf. pkt. 7.30 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS, i planbeskrivelsen. Det er i planbeskrivelsen redegjort for:

- *Overvann, pkt. 7.21 VA og overvann*
- *Skred, pkt. 7.18 Områdestabilitet*
- *Trafikksikkerhet, pkt. 8.7 Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet*
- *Forurensning, pkt. 7.19*
- *Trafikkstøy, pkt. 7.20.1*
- *Støy fra idrettsanlegg, pkt. 7.20.2*

5. Klimatilpasning

For planområdet ved Vestheimvegen vurderes mulige klimapåslag til: store nedbørsmengder/ekstrem nedbør. Sweco AS har på oppdrag av forslagstiller utarbeidet VA-plan for området. Terrengtet i området er tilnærmet flatt med svakt fall mot sør. Regnvann skal filtreres naturlig i grunnen, overvann fra treningsbanen skal ledes over planområdet i grønn «korridor». Plan for håndtering av overvann er beskrevet i pkt. 7.21 i planbeskrivelsen og i ROS-analysen pkt. 5.4. Håndtering av overvann er ivare tatt i reguleringsbestemmelsene, jf. § 2.1 og 5.1. Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at klimavennlige løsninger og løsninger for alternativ energibruk skal vurderes ved tilrettelegging for/av nye boliger, jf. 2.1.9 Energibruk.

6. Støy

Akustikk-konsult AS har på oppdrag av forslagstiller foretatt vurdering av trafikkstøy fra Vestheimvegen og støy fra treningsbanen ved IF Pors, jf. vedlegg 14. Tiltaket som reguleringsplanen legger opp til, vil kun medføre en ubetydelig trafikkøkning / økning av trafikkstøy. Det legges til grunn at eksisterende omgivelser (samfunn og miljø) vil ikke bli berørt av støyproblematikk som følge av planlagte tiltak. Støybelastning fra Vestheimvegen er beskjedent, jf. pkt. 7.20.1 i planbeskrivelsen. Planlagte boliger ligger inntil treningsbane, og boligene vil tidvis bli utsatt for støy fra aktivitet på banen. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2021) skal legges til grunn ved oppføring av nye boliger, jf. reguleringsbestemmelsene § 2.1.5 og 5.1. Det skal etableres støyskjerm vest for boligområdet (mot idrettsanlegget) og mellom lekeplass og Vestheimvegen, jf. juridiske linjer på plankartet. Det er redegjort nærmere for støy i pkt. 7.20 i planbeskrivelsen.

7. Forurenset grunn

Planen må ta hensyn til kunnskap om forurenset grunn og mistanke om dette. Ved ny arealbruk i områder med forurenset grunn må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og risikovurdering.

8. Strandsone langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

9. Vassdrag og vannmiljø

Også i 100-metersbelte langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. Vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at de skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Statsforvalteren viser til miljømålene i vannforskriftens §§ 4 og 5 og §12. Det vises også til regional vannforvaltningsplan.

10. Avløp

Avløpsvann fra planområdet må gis tilfredsstillende rensning, slik at det ikke fører til forurensning eller forringer vannforekomster. Avløpsrenseanlegg det er aktuelt å koble seg til, må overholde krav til rensning og andre krav etter forureningsregelverket, og ha nok kapasitet til planlagt utbygging.

11. Friluftsliv

Planen må ivareta områder klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder, jf. Miljødirektoratets Naturbase, samt andre områder som er vurdert å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområder. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder, områder langs sjø og vassdrag og stier/løyper.

7. Forurenset grunn

Mindre del av eiendom som tidligere har tilhørt Telemark treimpregnering inngår i kjøreareal ved Vestheimvegen (kommunal veg). Det er ikke drevet virksomhet i dette arealet. Det vurderes at grunnen innenfor planområdet ikke er forurenset som følge av virksomheten. Det er gummigranulat i planområde tilført fra kunstgressbane ved idrettsanlegget. Granulat må fjernes forskriftsmessig fra området. Nødvendige tiltak er ivaretatt gjennom forureningsforskriften, og sikret i reguleringsbestemmelser, jf. pkt. 2.1 Dokumentasjonskrav. Det er redegjort for forurenset grunn i pkt. 7.19.2 i planbeskrivelsen.

8. Strandsone langs sjø

Ikke relevant.

9. Vassdrag og vannmiljø

Planområdets avgrensning ligger 113 meter fra elvebredden. Område for nye boliger er 120 meter fra elva. Planområdet har naturlig avrenning til elveløpet. Overvann fra planområdet skal håndteres ved naturlig filtrering i planområdet. Planlagte tiltak vil ikke bidra til forringelse av vannkvalitet i Porsgrunnelva. Planområdet har vært nyttet som areal for snøopplag for tilstøtende treningsbane. Overflaten / grunnen i planområdet inneholder derfor sannsynligvis gummigranulat, som ikke må spres videre i omgivelsene / miljøet (ifm. avrenning eller ifm. anleggsvirksomhet). Nødvendig sanering (som skal besørges av forurenser) i planområdet er ivaretatt gjennom krav i forureningsforskriften». Eier av kunstgressbanen har ansvaret for å håndtere granulatet fra treningsbanen før overvann filtreres. Vannforurensning er omtalt i planbeskrivelse pkt. 4.18.1.

10. Avløp

Nye boliger planlegges tilknyttet kommunalt ledningsnett. Sweco As har på oppdrag av forslagstiller utarbeidet VA-plan for området. Det er redegjort for overordet løsninger for vann-, avløp og overvann for området i planbeskrivelsen pkt. 7.17. Overvann skal håndteres lokalt. Det er videre stilt krav til teknisk-plan ved rammesøknad, jf. §2.1 i reguleringsbestemmelsene.

11. Friluftsliv

IF Pors sin treningsbane i vestre del av planområdet er del av område registrert som et svært viktig friluftsområde for lek og rekreasjon (naturbase.no). Den resterende delen av planområdet vurderes å være uten opplevelseskvaliteter. Det bemerkes at treningsbanen ikke er et område som er tilgjengelig for allmennhetens bruk, på samme måte som f.eks. et offentlig friområde eller en offentlig lekeplass. Treningsbanen er sikret opprettholdt i reguleringsplanen. Gangforbindelse mellom Vestheimvegen og treningsbanen er ivaretatt som snarveg i reguleringsplanen, og vurderes å være et positivt supplerende tiltak mht. friluftsliv. Langs Porsgrunnselva er det registrert strandsone langs sjø og vassdrag med svært viktig verdi. Allmenn tilgang til friluftsområdet langs elva er fra stikkveg mellom Vestheimvegen 63 og 71, jf. pkt. 7.26 i planbeskrivelsen.

<p><u>12. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> Det vises til statlig planretnings-linje. Utbyggingsmønstre bør fremme kompakte byer og tettsteder som styrker gange, sykkel og kollektiv som transport-former. Her bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.</p> <p><u>13. Andre nasjonale interesser</u> I planarbeidet må det også tas hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b, Europarådets landskapskonvensjon og punkt 3.9 i rundskriv T-2/16 • Lokal luftkvalitet, jf. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 • Universell utforming, jf. plan- og bygningsloven §1-1 • Storulykkebedrifter, jf. avsnittet om samfunnsikkerhet og pkt. 3.13 i rundskriv T-2/16 • Gravplasser, jf. gravplassloven, gravplassforskriften, rundskrivQ-06/2020 og veilederen Gravplassrådgiveren • Barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging 	<p><u>12. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> Planen er i tråd med kommune-planens arealdel og legger opp til fortetting i bybåndet og inntil etablerte boligområder. Det er kort avstand til kollektivtransport og bysentrum.</p> <p><u>13. Andre nasjonale interesser</u> Relevante punkter for denne planen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Landskap, - det er redegjort for landskaps hensyn i pkt. 7.25 i planbeskrivelsen.</i> • <i>Universell utforming, - planområdet er relativt flatt og det ligger godt til rette for universelle utformede løsninger, jf. pkt. 8.6 i planbeskrivelsen.</i> • <i>Barn og unges interesser, - det er trygg skoleveg langs fortau langs Vestheimvegen. Det er innarbeidet snarveg fra Vestheimvegen til IF Pors og småbarnslekeplass i planområdet. Det er redegjort nærmere for barn og unges interesser i pkt. 7.17 i planbeskrivelsen.</i>
<p>6.1.b Statsforvalteren i Vestfold og Telemark Supplerende uttalelse etter anmodning fra Porsgrunn kommune.</p> <p><u>Statsforvalterens uttale, 20.09.2024</u> Statsforvalteren uttale som allerede er gitt i saken, og bemerker at denne fortsatt er gjeldende.</p> <p><u>Tidligere vurdering av aktuelle utredningstema</u> Statsforvalteren viser til tidligere tilbakemelding pr. epost 26.04.2024 til Porsgrunn kommune, der det ble spilt inn at følgende tema burde konsekvensutredes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Skred ○ Støy ○ Barn og unge ○ Grunnforurensing <p><u>KU-forskrift §6, bokstav b, jf. vedlegg I pkt. 25</u> Statsforvalteren viser til at det i KU-forskriften (vedlegg I, pkt. 25) kreves KU for «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Statsforvalteren vurderer dermed at konklusjonen i foreliggende planprogram er i strid med forskriften og veileder M-1941.</p>	<p>Forslagstillers kommentar:</p> <p><u>Statsforvalterens uttale, 20.09.2024</u> Statsforvalterens uttale er kommentert i pkt. over (6.1).</p> <p><u>Tidligere vurdering av aktuelle utredningstema</u> Vedtatt planprogram fastslår at det ikke kreves konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Det er redegjort for tema skred, støy, barn og unge, og grunnforurensing i planbeskrivelsen for Vestheimvegen.</p> <p><u>KU-forskrift §6, bokstav b, jf. vedlegg I pkt. 25</u> Forslagsstiller er enig i at plansaken for Vestheimvegen omfattes av forskriftens vedlegg I, pkt. 25. Det er nettopp derfor det ble utarbeidet et planprogram, og som ble fastsatt gjennom politisk behandling. Forslagsstiller opprettholdt sin vurdering av at planlagte tiltak ikke vil få alvorlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og at det i denne plansaken ikke finnes tema som det er påkrevet å konsekvensutrede. Det er derimot flere tema og hensyn som er vurdert og dokumentert som ledd i reguleringsarbeidet - men altså ikke i form av KU. Det er redegjort nærmere for dette i foreliggende planprogram, vedlegg 3. Planprogrammet med forslagstilleres forslag ble vedtatt i Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025. Med utarbeidelsen av et planprogram som redegjør for forskriftsmessig håndtering/utredning av aktuelle tema og problemstillinger - og som er fastsatt gjennom politisk behandling - vurderes krav i KU-forskriften å være ivare tatt.</p>

6.2 Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen redegjør i sin uttalelse for sine roller og ansvar.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid, og har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder. Fylkeskommunens innspill gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

1. Regional plan for samordna areal og transport i Grenland

Ett av hovedmålene i bystrategisamarbeidet er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima.

2. Barn og unge

Fylkeskommunen viser til at hensyn til barn og unge er sterkt forankret i lover og retningslinjer. Fylkeskommunen vektlegger at barn og unges interesser beskrives og vurderes i saksutredning og planbeskrivelsen. Lekeareal må vises på plankartet, og reguleringsbestemmelsene må inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Det vises til kommunens gjeldende arealdel punkt 1.8 og bes om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Det bes om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealet blir belyst i tiden mellom 10-17 ved jevndøgn.

Fylkeskommunen legger til grunn at kommunens barnerepresentant blir involvert i planprosessen.

6. Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunen viser til at det i nærheten av planområdet er bevaringsverdig bygningsmiljø som bør hensyntas ved utarbeidelse av eventuelt ny bebyggelse. Fylkeskommunen kan ikke se at utbyggingsalternativet med 5-6 nye boenheter i småskala boligbebyggelse vil ha negativ innvirkning på den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelsen. Ved en eventuell endring av utbyggingsalternativet ber fylkeskommunen om at fortsatt vektlegges ny bebyggelse som harmonerer med de bevaringsverdige byggene i området, men også med området som en helhet.

Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid.

Forslagstillers kommentar:

1. Regional plan for samordna areal og transport

Planforslaget er i samsvar med føringer i regional plan for areal og transport.

2. Barn og unge

Det er redegjort for hensyn til barn og unge i pkt. 4.12 og 7.17 i planbeskrivelsen.

Bruk av treningsbanen på IF Pors (som delvis ligger innenfor planområdet) er av interesse for barn og unge som er medlemmer av fotballklubben. Eksisterende treningsbane ved IF Pors er sikret opprettholdt. Aktuelt areal på eiendom bnr. 121/1798 er foreslått regulert til idrettsformål. Det bemerkes at treningsbanen er et privat idrettsanlegg, og ikke et område som er tilgjengelig for allmennhetens bruk - på samme måte som f.eks. et offentlig friområde eller en offentlig lekeplass. Det er i planforslaget innarbeidet snarveg fra Vestheimvegen til treningsbanen ved IF Pors. Trafiksikkerhet langs Vestheimvegen og eksisterende fortau langs vege er ivarettatt. Det legges til rette for to nye avkjørsler til de nye boligene. Avkjørslene skal gis forskriftsmessig utforming og manøvrering i forbindelse med parkering skal være innenfor boligområdet (BK) og ikke over etablert fortau. Størrelse og kvalitet på uterom er i samsvar med retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet solstudier for området, jf. vedlegg 9. Lekeplassen har solrik plassering, og har ved jevndøgn sol på mer enn 50% av arealet fra kl. 9 til kl. 18. Involvering av barnetalsperson forutsettes ivarettatt av kommuneadministrasjonen.

6. Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Forslagsstiller deler vurderingen, jf. planprogram pkt. 4.4. I planforslaget legges det opp til seks nye boenheter i form av småskala to etasjes bebyggelse. Nye boliger skal oppføres med saltak og med tre som hovedmateriale i fasader. Det er medtatt bestemmelse om at ny bebyggelse skal oppføres i harmoni med bevaringsverdig bebyggelse øst for planområdet. Bevaringsverdig omkringliggende bebyggelse er omtalt i pkt. 7.24 i planbeskrivelsen.

Telemark fylkeskommune har i plansaken ikke anmodet om arkeologisk registrering i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

<p>6.3 Lede</p> <p>Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Porsgrunn kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.</p> <p>Lede redegjør i sin uttale for generelle føringer for etablering av elektriske anlegg, påpeker at det kan være behov for ny netstasjon for kraftforsyning til planområdet, og at dette må hensyntas i planarbeidet. Kart med oversikt over eksisterende infrastruktur følger vedlagt uttalen.</p>	<p>Forslagstillers kommentar:</p> <p><i>I epost fra Lede 24.09.2024 bekreftes det at kraftforsyning til planområdet / planlagte boliger kan løses fra eksisterende netstasjon – dvs. at det ikke er behov for oppføring av netstasjon i planområdet.</i></p>
<p>6.4 Miljørettet helsevern i Grenland</p> <p>Miljørettet helsevern har følgende kommentarer:</p> <p><u>1 Støy</u></p> <p>«.....Planområdet grenser til trenings-banen til Pors og vil derfor utsettes for støy fra aktiviteter ved banen. Det opplyses at støy ikke skal utredes i planprogrammet, men at det skal omtales. Miljørettet helsevern i Grenland viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Vi anbefaler at retningslinjen legges til grunn, slik at støyforhold blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen og at tilfredsstillende bokvalitet mht. støy ivaretas.....»</p> <p><u>Lysforurensing</u></p> <p>Planområdets nærhet til idrettsbaner gjør at det kan utsettes for lysforurensning fra lyskastere ved idrettsanlegget. Lysforurensning skal omtales i planprogrammet. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det utredes tiltak som vil bidra til at de planlagte boligene ikke utsettes for lysforurensning som forringer bokvaliteten.</p> <p><u>Støy og støv i anleggsperioden</u></p> <p>Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler krav til tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden. Erfaringsmessig vil store og langvarige arbeider medføre ulemper i form av støy og luftforurensning. MiG anbefaler at det settes krav til støy og luftkvalitet i anleggsperioden.</p>	<p>Forslagstillers kommentar:</p> <p><u>Støy</u></p> <p><i>Akustikk-konsult AS har på oppdrag av forslagstiller foretatt støvvurderinger i området, jf. vedlegg 14. Planlagte boliger ligger inntil kommunal veg Vestheimvegen og treningsbane ved IF Pors. Det er lite trafikk og lav hastighet langs Vestheimvegen. Støy fra Vestheimvegen er begrenset. Nye boliger vil tidvis bli utsatt for støy fra aktivitet på banen. Det er redegjort for støy (fra omgivelser) i rapport fra Akustikk-konsult AS, planbeskrivelsen pkt. 4.20 og 8.1 og i ROS-analysen pkt. 5.8. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2021) skal legges til grunn for utforming av nye boliger. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1 Dokumentasjonskrav.</i></p> <p><u>Lysforurensing</u></p> <p><i>Planlagte boliger ligger nær ballbane som i perioder er flombelyst. Planlagte boliger kan utformes med skjermingsløsninger på fasader/vinduer som er orientert mot lyskilder ved treningsbanen. Det bemerkes at det i senere år er etablert mange nye boliger inntil fotballbanene i området. Hensyn til lysforurensning er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.7. Det er redegjort for lysforurensning i pkt. 7.19 i planbeskrivelsen.</i></p> <p><u>Støy og støv i anleggsperioden</u></p> <p><i>Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2021) er lagt til grunn for planarbeidet». Dette inkluderer retningslinjer for støy i anleggsperiode. Krav til nødvendige tiltak mht. støy og støv i anleggsperioden er ivaretatt i Byggherreforskriften.</i></p>

<p>6.5 Mattilsynet</p> <p>Mattilsynet forutsetter at det sikres tilfredsstillende vannforsyning, og at reguleringsplan forebygger mot spredning av uønskete arter/planteskadegjørere.</p>	<p>Forslagstillers kommentarer:</p> <p><i>Det kreves alltid dokumentasjon for forskriftsmessig løsning for VA-anlegg (teknisk plan). Asplan Viak AS har foretatt vurdering av naturmangfold i planområdet, jf. vedlegg 15. Eventuelle forekomster av fremmede arter skal håndteres forskriftsmessig, iht. forskrift om fremmede organismer, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.8. Det er redegjort for fremmedarter i pkt. 4.10, 6.1 og 7.22.3 i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>6.6 Advokatfirma Skomvær for IF Pors</p> <p>I uttale fra Advokatfirma Skomvær fremmes det på vegne av IF Pors krav om at gbnr. 121/1798 i sin helhet forblir regulert til idrettsformål. Det vises til saksgang vedrørende avtaler om festeavtaler og bruk av området. Til uttalen er det vedlagt dokumentasjon for å underbygge dette kravet. Dokumentene er i sin helhet lagt ved planbeskrivelsen.</p>	<p>Forslagstillers kommentarer:</p> <p><i>I forbindelse med politisk prinsipp-avklaring i forkant av regulerings-arbeidet (sak 06/24) redegjorde Advokatfirmaet Wexels for de forhold som IF Pors påpeker i sin merknad. Forslagsstiller vurderer at merknaden fra Advokatfirma Skomvær/ IF Pors omtaler forhold som er avklart i prinsippvedtaket fattet av Formannskapet i sak 06/24 og ikke tilfører ny informasjon av betydning for regulerings-arbeidet. Advokatfirmaet Wexels har på vegne av Trygve Ekelund kommentert innspill fra Advokatfirma Skomvær til planvarsel, jf. pkt. 6.8.</i></p>
<p>6.7 NVE</p> <p><u>1. Kartbasert NVE-veileder</u> NVE viser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplan.</p> <p><u>2. Kvikkleiresoner</u> NVE viser videre til temakart for Kvikkleiresoner (nve.no) der det framkommer at planområdet omfattes av kvikkleiresone Tollnes, og er utredet for kvikkleireskredfare i 2023.</p> <p><u>3. Terrengstabilitet, NVE-veileder 1/2019</u> Nye tiltak må ikke forverre stabilitet. NVE viser til NVE veileder 1/2019, kap. 6.3 Byggetiltak i faresoner som er utredet og ev. sikret. NVE anbefaler at det benyttes relevante bestemmelser fra detaljreguleringsplan for Elvegata Elvesiden, gnr. 121 bnr. 1744, 1903 og 1743, planID 163, Porsgrunn kommune.</p> <p><u>4. Overvann</u> Ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner. Det vises til aktuelle veiledere og retningslinjer for temaet.</p>	<p>Forslagstillers kommentarer:</p> <p><u>1. Kartbasert NVE-veileder</u> <i>Innspillet tas til etterretning.</i></p> <p><u>2. Kvikkleiresoner</u> <i>Det vises til redegjørelse fra Grunnteknikk AS, vedlegg 12, i ROS-analysen og i planbeskrivelsen pkt. 4.15 og 8.5.</i></p> <p><u>3. Terrengstabilitet, NVE-veileder 1/2019</u> <i>Grunnteknikk AS har på oppdrag av forslagsstiller vurdert grunnforholdene i o området. Det er utført grunnundersøkelser i tiliggende områder (vedlegg 11 i planbeskrivelsen). Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende (vedlegg 12 i planbeskrivelsen). Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene. Tiltaket er plassert i tiltakskategori K4 og vil iht. NVE veileder [2] være underlagt krav til kvalitetssikring av uavhengig foretak. Terraplan AS har utført kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen (vedlegg 13 i planbeskrivelsen).</i></p> <p><u>4. Overvann</u> <i>Sweco AS har på oppdrag av forslagsstiller utarbeidet VA-plan for området, jf. vedlegg 16. Det er redegjort for VA og overvann i VA-plan og planbeskrivelse, jf. pkt. 7.21. Håndtering av overvann er sikret i bestemmelsene, jf. pkt. 2.1 Dokumentasjonskrav.</i></p>

<p><u>2. Generelle råd</u> NVE anbefaler å benytte NVEs internettsider for arealplanlegging for oversikt over hvordan hensyn til NVEs tema kan ivaretas.</p> <p><u>3. NVEs oppfølging av planarbeidet</u> Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det tydelig framgå hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen, og alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må sendes på høring til NVE. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter faglig prioritering gir NVE bistand til de kommunene som har størst behov.</p>	<p><u>2. Generelle råd</u> <i>NVEs fagområder er vurdert i planarbeidet, planbeskrivelse og ROS-analyse.</i></p> <p><u>3. NVEs oppfølging av planarbeidet</u> <i>Det forutsettes at kommunen tar stilling til om planen skal sendes NVE ved offentlig ettersyn.</i></p>
--	---

6.8 Advokatfirmaet Wexels for Trygve Ekelund

Advokatfirmaet Wexels har i brev datert 28.10.2024, kommentert innspill til planoppstart sendt av Advokatfirma Skomvær på vegne av IF Pors. Advokat Wexels mener at innspillet er overraskende og at det ikke er adgang til en «omkamp» på det politiske vedtaket fattet i Formannskapet 23.01.2024. Det vises til brev datert 23.01.2024, fra Advokatkontoret Wexels til Porsgrunn kommune vedr. sak 06/24-gbnr. 121/1798 Vestheimvegen – prinsippavklaring om arealbruk.

Brev fra Advokatfirmaet Wexels er i sin helhet vedlagt planforslaget.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 på papir, datert 05.05.2025 sist endret 24.06.2025. Plankartet er utarbeidet digitalt i dwg og eksportert til sosiformat.
- Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.2025, sist endret 24.06.2025.
- Beskrivelse med vedlegg, datert 05.05.2025, sist endret 24.06.2025.

Planområdets avgrensing er vist på plankartet.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for småskala boligbebyggelse på den østre delen av planområdet. Del av IF Pors treningsbane som ligger vest i planområdet, skal opprettholdes.

7.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg:

Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Idrettsanlegg (ID)

Lekeplass (L)

Samferdselsanlegg:

Kjøreveg (KV)

Fortau (F)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Grønnstruktur:

Turveg (TV)

Faresone

Skred (H310)

Støysone:

Støysone, gul (H220_1 - 2)

Infrastruktursone:

Infrastruktursone, vannledning (H410)

7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny småskala konsentrert småhusbebyggelse.

Det er planlagt 6 nye boliger i området, dvs. boligtetthet ca. 2.8 boenheter/daa.

Den delen av planområdet som omfattes av treningsbanen til IF Pors skal opprettholdes som idrettsanlegg og er foreslått regulert til idrettsformål i planforslaget.

Ny bebyggelse er foreslått innfor to-etasjes bygninger, med saltak - og med tre som hovedmateriale i fasader. Bebyggelsen vurderes å harmonere med bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet.

Utformingen av området og plassering av de nye boligene sikrer gode utearealer og uterom, jf. vedlagt illustrasjonsplan, vedlegg 7.

Det legges opp til to kjøreadkomster fra Vestheimveien. Manøvrering/snumulighet skal etableres i byggeområdet, slik at rygging over fortau unngås.

Det vil være aktuelt med mindre terrengtilpasninger i området. Mot den østre delen av området skal terreng tilpasses sideareal og fortau, slik at avkjørsler og atkomst til boenhetene gis gode stigningsforhold.

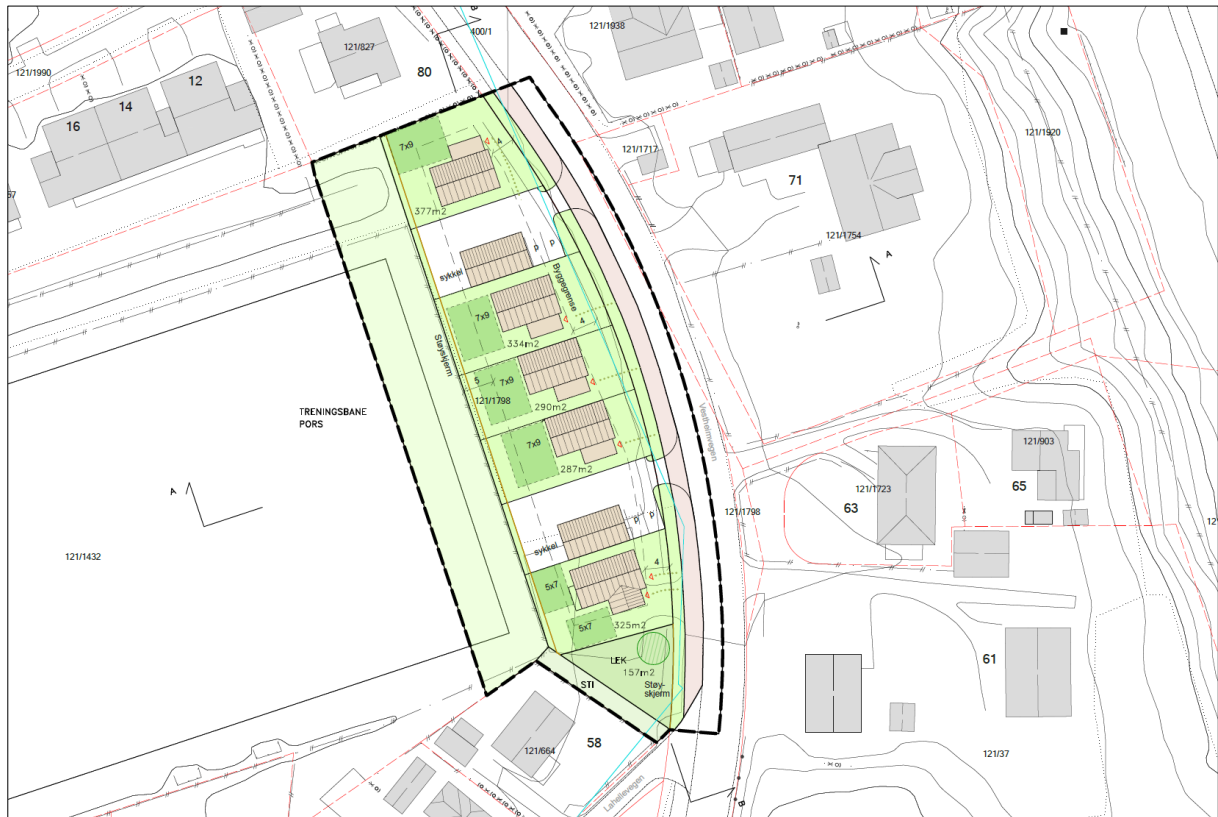
Det er innarbeidet område for småbarnslekeplass i den søndre delen av planområdet.

Snarveg fra Vestheimvegen til treningsbanen er plassert sør for lekeplassen og foreslått regulert til turveg (TV).

Det er ikke vegetasjon i form av busker og trær i området i dag. Hager og uteareal ved boligene vil sannsynlig bli opparbeidet med buskvegetasjon og enkelte trær og tiltaket vil kunne slå positivt ut på et CO₂ arealregnskap.

Området ligger inntil etablert boligområde og innenfor kommuneplanens 1 km grense fra sentrum, med krav til tetthet 4 boliger pr. daa. For å innfri tetthetskravet må det bygges leilighetsbygg/blokker. Av hensyn til strøkskarakter og hensyn til bevaringsverdig bebyggelse vurderes oppføring av tettstilt småhusbebyggelse (med boligtetthet 2.8) å være en god løsning.

Planforslaget er illustrert i illustrasjonsplan (vedlegg 7), terrengsnitt (vedlegg 8) og solstudier (vedlegg 9).



Figur 32, illustrasjonsplan for området, vedlegg 7 i planbeskrivelsen

7.5 Bebyggelse og anlegg

7.5.1 Boligbebyggelse, BK

Området BK foreslås regulert til konsentrert boligbebyggelse. Boliger med tilhørende anlegg er nærmere beskrevet i pkt. 7.16.

7.5.2 Idrettsanlegg, ID

Området omfatter eksisterende kunstgressbane ved IF Pors. Området skal sikres mot randsonene slik at gummigranulat ikke kommer på avveie. Det skal etableres ballfangernett mot område BK innenfor område ID.

7.5.3 Lekeområde, f_L

Område L er felles småbarnslekeplass for boliger i område BK. Området skal opparbeides for allsidig lek og opphold- med særlig hensyn til barn i aldersgruppen 1-7 år. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Lekeområdet skal sikres med inngjerding mot bilvei.

7.6 Samferdselsanlegg og infrastruktur

7.6.1 Kjøreveg, o_KV

Område o_KV er del av kommunal veg Vestheimvegen inngår i planområdet. Veien reguleres til offentlig kjøreveg. Vestheimvegen har moderat trafikkmengde og lav hastighet. Det er planlagt to kjøreatkomster til område BK fra Vestheimvegen. Det legges til rette for manøvreringsareal for biloppstilling innenfor område BK. Avkjørsler er vist med avkjørselssymbol på plankartet.

7.6.2 Fortau, o_F

Område o_F er eksisterende offentlig fortau langs Vestheimvegen.

7.6.3 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG

Område o_AVG er grønt sideareal og grøft langs fortau o_F.

7.7 Grønnstruktur

7.7.1 Turveg, TV

Område TV foreslås regulert til turveg/snarveg fra Vestheimvegen til treningsbanen ved Pors IF. Turvegen er 3 meter bred og skal opparbeides med grus- og gressarealer.

7.8 Hensynssoner

7.8.1 Faresone, skred H310

Faresone H310 omfatter hele planområdet. Området ligger i Sone Tollnes Sør, (kvikkleiresone). Det er foretatt geoteknisk vurdering i forbindelse med planarbeidet, jf. pkt. 4.15 og vedlegg 12 (Grunnteknikk AS). Det er ikke fare for ras i området. Fjerning av masser vil være positivt for områdestabilitet.

7.8.2 Støysone, gul støysone H220_1-2

Støysone H220_1 ivaretar gul støysone langs Vestheimvegen. Mindre del av støysonen går inn i den sørvestre delen av småbarnslekeplass (område L). Det er vurdert at det ikke er nødvendig å regulere støyskjerm mot Vestheimvegen ved lekeplassen, jf. støyrapport fra Akustikk-konsult AS, vedlegg 14. Siden det er lav hastighet og lav trafikkmengde langs Vestheimvegen, vil belastning fra støykilde også være lav. Det er likevel medtatt at det etableres støyskjerm med høyde 1,2 meter, mellom lekeplass og Vestheimvegen.

Støysone H220_2 ivaretar gul støysone fra nærmiljøanlegget ved IF Pors. Det skal etableres støyskjerm med minimum høyde 1,8 meter mot område ID innenfor område BK, minimum 1 meter fra formålsgrænse.

7.8.3 Infrastruktursone, H410

Hensynssone H410 ivaretar vann- og avløpsledninger som ligger langs Vestheimvegen. Regulert byggegrense mot Vestheimvegen sammenfaller med regulert avgrensing av hensynssone for infrastruktur (4m avstand til vannledning).

7.9 Arealoppstilling

Planområdet	4,35 daa
-------------	----------

Områdenavn	Arealformål	Areal
BK	- konsentrert småhusbebyggelse	2,16 daa
ID	- idrettsanlegg	1,07 daa
L	- lekeplass	0,16 daa
o_KV	- kjøreveg	0,37 daa
o_F	- fortau	0,31 daa
o_AVG	- annen veggrunn – grøntareal	0,21 daa
TV	- turveg	0,07 daa

Områdenavn	Hensynssoner	Areal
H310	- faresone	4,35 daa
H220_1	- gul støysone	0,86 daa
H220_2	- gul støysone	1,20 daa
H410	- infrastrukturezone	0,90 daa

7.10 Bebyggelsens plassering og utforming

7.10.1 Bebyggelsens plassering i landskapet og omgivelsene

Bebyggelsen skal utformes som småskala boliger med en god og harmonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse i området.

7.10.2 Byggehøyder

Bebyggelsen planlegges oppført med saltak og skal oppføres innenfor:

- mønehøyde maksimalt 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå
- gesimshøyde maksimalt 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå

7.10.3 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal (BYA) for område BK er foreslått regulert til 45%

7.10.4 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Parkering kan tillates etablert utenfor byggegrense. Byggegrense langs Vestheimvegen er 4 meter fra eksisterende vannledning. Byggegrense mot vest er avsatt 5 meter fra eiendomsgrænse mot treningsbanen.

7.10.5 Utforming og estetikk

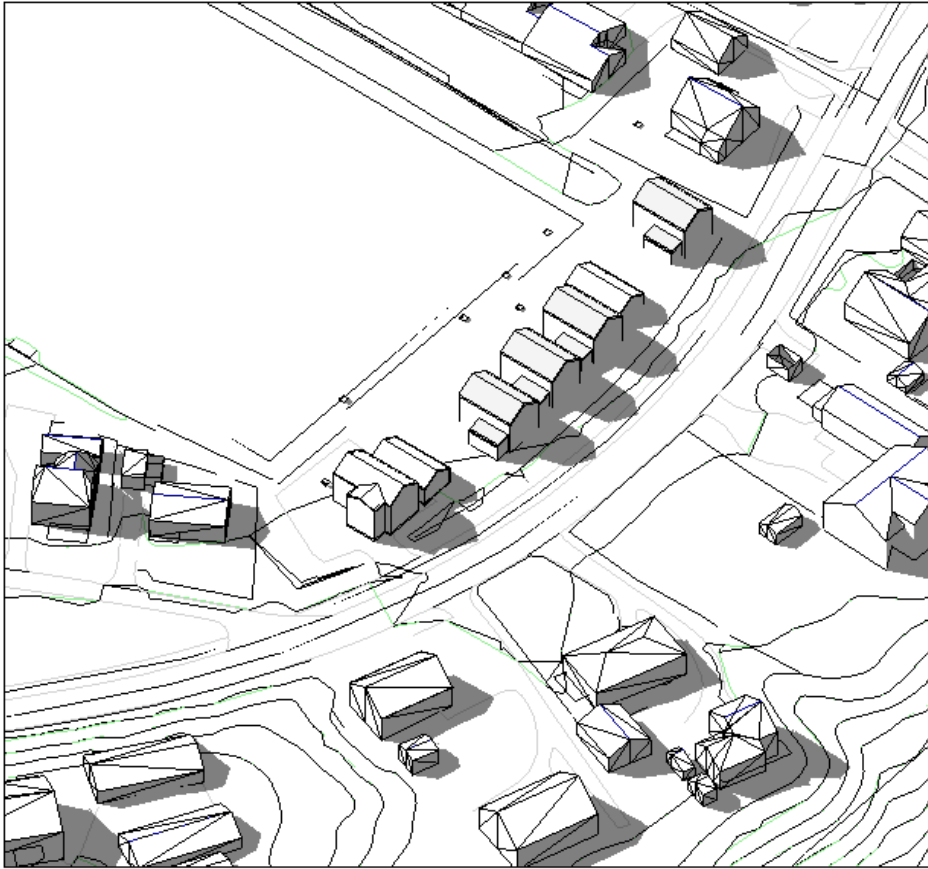
Den nye boligbebyggelsen skal gis en god og helhetlig arkitektonisk utforming, i harmoni med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på østsiden av Vestheimvegen. Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale og med fargebruk tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremstå oppdelt og variert. Det kan tillates solceller på tak.

7.11 Bomiljø og bokvalitet

De nye boligene skal planlegges slik at det kan etableres gode private uterom og uteplasser. Det skal etableres støyskjerm mot treningsbanen ved IF Pors, minimum 1 meter fra formålsgrænse.

7.12 Uteoppholdsarealer / solforhold

Uteoppholdsarealer skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det skal avsettes et sammenhengende uteoppholdsareal på 7X9m² pr. enebolig, og 5x7m² for tomannsbolig i område BK. Uteoppholdsareal for boliger og planlagt lekeplass har solrik beliggenhet. Kommunale krav til solforhold på leke- og uteoppholdsareal er innfridd, jf. figur 33 og vedlagt sol-/skyggediagram.



Figur 33, Sol- og skyggestudier, solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00, vedlegg 9.

7.13 Parkering

Det skal tilrettelegges for 1,2 biloppstillingsplass pr. bolig. Parkering for de nye boligene er planlagt fordelt på to områder med atkomst fra Vestheimvegen, jf. avkjørselsymbol vist på plankart. Avkjørslenes plassering kan ifm. videre prosjektering tillates justert/optimalisert. Det legges opp til 1,0 bilplass i garasje pr. bolig. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkering. Manøvreringsareal for biler er planlagt innenfor eget område BK, slik at man unngår rygging over fortau/ut i Vestheimvegen, jf. pkt. 7.6.1.

7.14 Renovasjon

Renovasjon er planlagt som privat løsning, med egne avfallsbeholdere ved hver enkelt boenhet. For to-mannsboligen vil det være naturlig å vurdere felles løsning.

7.15 Universell utforming

Det er små høydevariasjoner i terrenget i området, og det ligger dermed godt til rette for universell utforming av boenheter (første etg.) og uteområder. Det er kort avstand mellom bolig og parkering.

7.16 Sosial infrastruktur

Bussholdeplass ved Pors stadion med metrobuss (M2) har hyppige avganger på dagtid og kveldstid hele uken. Det er trygge forbindelseslinjer i nærområdet (fortau langs Vestheimvegen og Stadionvegen). Det er gangavstand til dagligvare og skole, jf. 4.13.

7.17 Barn og unges interesser

Treningsbanen ved IF Pors og som delvis ligger innenfor planområdet, er av interesse for barn og unge. Det bemerkes at treningsbanen er et privat idrettsanlegg, og ikke et område som er tilgjengelig for allmenhetens bruk, slik som f.eks. et offentlig friområde eller offentlig lekeplass. Den delen av arealet som omfattes av treningsbanen skal sikres opprettholdt i reguleringsplanen og reguleres til idrettsformål. Tilrettelegging for boligbebyggelse medfører altså ikke endring av areal som benyttes av IF Pors.

Den ubebygde delen av området, som planlegges tilrettelagt for nye boliger er i privat eie, og ikke tilgjengelig for allmenheten. Det er ikke rett til fri ferdsel på denne delen av eiendommen. I planforslaget er det lagt til rette for regulert gangforbindelse mellom Vestheimvegen og idrettsanlegget over område TV (turveg). Tilrettelegging for boligbebyggelse medfører ingen negativ endring for barn og unge, men gir en positiv endring i form av etablering av gangsti.

Det planlegges to avkjørsler fra Vestheimvegen til de nye boligene. Manøvreringsareal for biler i forbindelse med parkering for de nye boligene skal opparbeides innenfor boligområdet. Med dette unngås rygging over eksisterende fortau langs Vestheimvegen og trafiksikkerhet langs fortauet blir ivaretatt.

Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget.

7.18 Områdestabilitet

Grunnteknikk AS ble i innledende planarbeid rådført om utredning av områdestabilitet i området. Grunnteknikk AS er godt kjent med stabilitetsforholdene i det aktuelle området og har utredet eksisterende faresone for kvikkleireskred «Tollnes» med sone nr. 52. Med bakgrunn i stabilitetsforholdene i området og med utgangspunkt i planlagt byggeprosjekt anbefalte Grunnteknikk AS at områdestabiliteten utredes iht. NVEs gjeldende regelverk etter vanlig praksis og ved utarbeidelse av et geoteknisk notat som følger plansaken. Grunnteknikk AS vurderer at det ikke har noen hensikt å vurdere områdestabiliteten i konsekvensutredning.

Grunnteknikk AS har på oppdrag av forslagstiller foretatt geotekniske grunnundersøkelser og grunnboringer, og geoteknisk vurdering, jf. teknisk notat med vurdering av områdestabilitet, vedlegg 11 og vedlegg 12.

Områdestabilitet er vurdert iht. NVEs gjeldende regelverk: NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Veilederen oppfylder krav om sikker byggegrunn ift. (skredfare) i plan- og bygningsloven (pbl) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17). Grunnteknikk AS har vurdert følgende:

«Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene.

Basert på dybdekartlegging fra både 2002 og 2022, tidligere utført erosjonssikring i nordre del av faresonen, samt utførte befaringer i området i perioden 2016 – 2025, vurderes det at det ikke er indikasjon av pågående erosjon i elva.

Tiltaket er plassert i tiltakskategori K4 og vil iht. NVE veileder [2] være underlagt krav til kvalitetssikring av uavhengig foretak.»

På vegne av grunneier Trygve Ekelund har Terraplan AS foretatt kvalitetssikring av Grunnteknikks AS geotekniske vurdering. Terraplan AS konkluderer med at:

«Prosjekterende foretak har dokumentert intern egen- og sidemannskontroll, samt at foretaket oppfylder krav til geoteknisk kompetanse angitt i kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Det gjenstår ingen åpne avvik eller kommentarer i verifikasjonsskjemaet i Vedlegg A. Den uavhengige kvalitetssikringen ansees dermed som avsluttet.

Terraplan tilrår områdestabilitetsvurderingen utført av Grunnteknikk AS som godkjent.»

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at før utførelse av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en geoteknisk vurdering, som dokumenterer hvordan stabilitets, -grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon, jf. § 5.1 i reguleringsbestemmelsene.

7.19 Forurensning

Det er redegjort for kilder til forurensning i planområdet i pkt. 4.18 i planbeskrivelsen og pkt. 5.7 i ROS-analysen. Følgende er vurdert:

7.19.1 Vannforurensning

I forbindelse med søknad for tiltak i områdene BK, L og TV skal det foreligge plan for forskriftsmessig fjerning av gummigranulater i områdene, jf. pkt. 2.1.6 i reguleringsbestemmelsene. Spredning av gummigranulater fra idrettsbanen i vest skal forebygges. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at område ID (treningsbanen) skal utformes slik at gummigranulat som benyttes i forbindelse med kunstgressbane ikke spres til omgivelsene, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2.

7.19.2 Grunnforurensning

Mindre del av vegarealet ved Vestheimvegen inngår i eiendom gbnr. 121/63. Eiendommen utgjør del av «Lokalitet 2981-Telemark Treimpregnering A/S», som er registrert på Miljøverndirektoratets side <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>. I redegjørelse for lokaliteten (jf. fig. 28) bekreftes det at forurensning (Arsen, Krom – treverdig, Kobber, PAH-16) er «fjernet ved tiltak», og at lokaliteten har «akseptabel tilstand ved dagens arealbruk». Planlagte tiltak for gbnr. 121/1798 medfører ikke endring av «dagens arealbruk» på gbnr. 121/63 Det er ikke drevet treimpregnering i den delen av eiendom gbnr. 121/63 som inngår i vegarealet. Det vurderes at grunnen i planområdet ikke er påvirket av forurensning som følge av virksomheten.

Gummigranulat fra området skal fjernes forskriftsmessig, jf. pkt. 7.19.1.

7.19.3 Lysforurensning

Lys fra flomlys ved idrettsanlegg kan gi plager for naboer. Det er etablert flomlys ved treningsbanen til IF Pors som benyttes på kveldstid og i perioder med lite daglys. Flomlys ved treningsbanene er en kjent situasjon og vil ikke oppstå som et nytt moment etter at nye boliger tas i bruk. Det er ingen spesielle retningslinjer for flombelysning. Planlagte boliger kan utformes med skjermingsløsninger på fasader/vinduer som er orientert mot lyskilder ved treningsbanen. Det bemerkes at det i senere år er etablert mange nye boliger inntil fotballbanene i området. Hensyn til lysforurensning er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.7.

7.19.4 Luftforurensning

Planområdet ligger ikke i nærheten av hovedveger eller annen kilde for forurensning, og vurderes ikke å være utsatt for luftforurensning. På Fagbrukertjenestens kartside er planområdet beregnet med «konsentrasjoner under luftkvalitetskriteriet» - dvs. at ytterligere utredning av temaet ikke er påkrevet. Det vurderes at det ikke er behov for spesielle tiltak, ut over alminnelige krav iht. TEK17.

7.20 Støy

Akustikk-konsult AS har på oppdrag av forslagstiller vurdert støy fra vegtrafikk og nærmiljøanlegg (treningsbane ved IF Pors) i forbindelse med planarbeidet, jf. vedlegg 14.

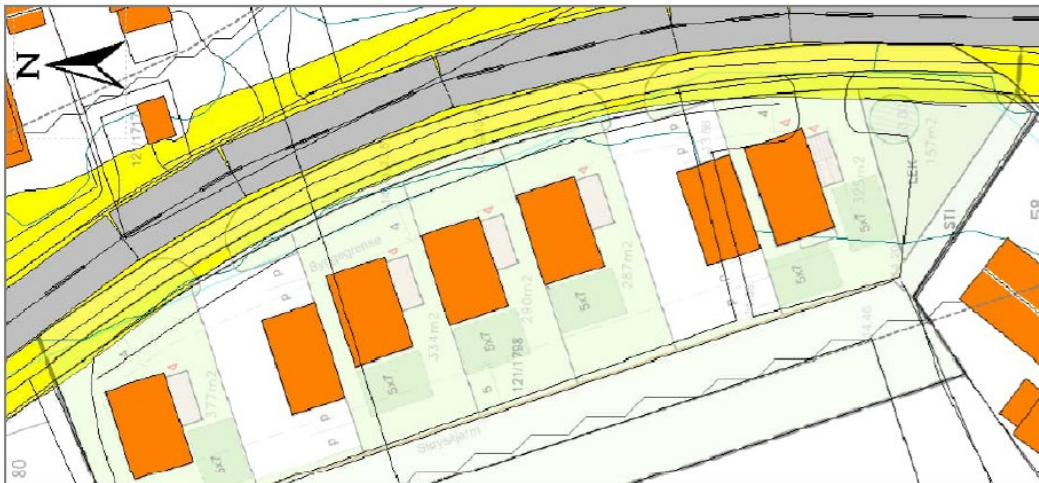
Trafikkmengde og hastighet langs Vestheimvegen er lav, og støy fra vegtrafikk utgjør i utgangspunktet ikke et støyproblem. Men siden planlagte boliger utsettes for to uavhengige støykilder fra hver sin kant, er det valgt å utføre beregninger også for vegtrafikk.

I støyvurderingen er det tatt utgangspunkt i illustrasjonsplanen som følger plansaken, jf. vedlegg 7. Illustrasjonsplanen er ikke bindende for utviklingen av området, men gir et godt bilde av en forventet løsning.

7.20.1 Støy fra vegtrafikk

I støyvurderingen framkommer det at:

- *Alle boliger ligger utenfor gul støysone.*
- *Tilnærmet alt uteoppholdsareal får støynivå under anbefalt grenseverdi - uten gjennomføring av tiltak.*
- *En liten stripe av arealet avsatt til lek, ligger i gul støysone. Det er foreslått et mindre skjermingstiltak som skjermer planlagt lekeareal. Det kan vurderes om tiltaket er nødvendig, pga. lav trafikkmengde < 1000 ÅDT og lav hastighet.*
- *Alle boliger oppfyller kravet om stille side. Innendørs støynivå i alle sove- og oppholdsrom vil overholde gjeldende krav uten spesielle tiltak.*

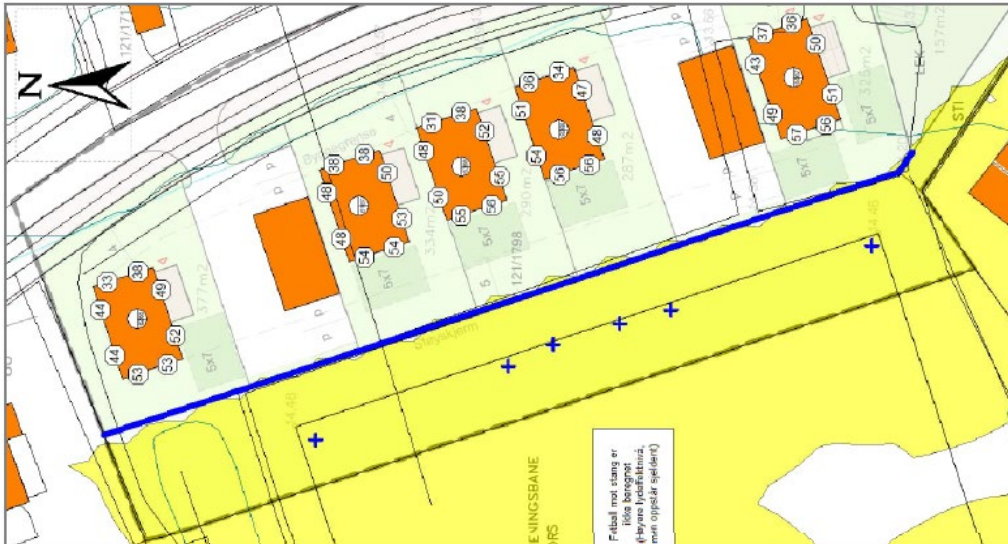


Figur 34, Akustikk-konsult AS, Støysonekart for utendørs oppholdsareal beregnet for støynivå L_{den} i 1,5 meters høyde. Gul støysone (56-65 dB) er vist.

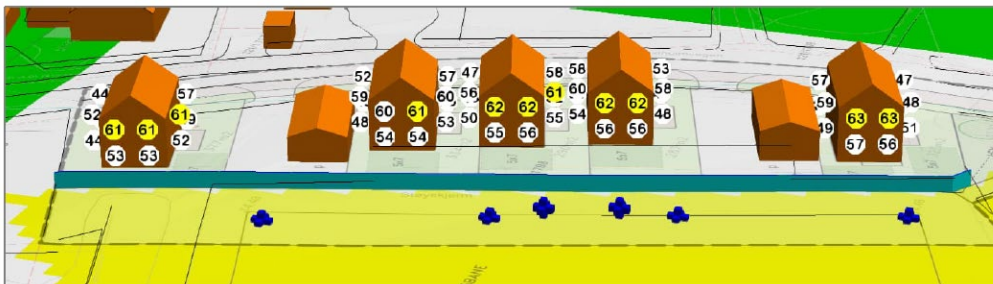
7.20.2 Støy fra nærmiljøanlegg

I støyvurderingen framkommer det at:

- *Gressbanen gir beregnede støynivåer over grenseverdi på vest-fasadene som vender mot banen. Med foreslåtte skjermingstiltak mot gressbanen, vil 1. etasje og alle uteplasser ligge under grenseverdi for støy fra nærmiljøanlegg for de fleste hendelser (ball mot fot, og ball mot nett). Kun sjeldne hendelser vil kunne gi overskridelser av grenseverdi i 1. etasje og på uteplass (harde baller mot målstang nærmest boligene).*
- *2. etasje mot vest vil få beregnede fasadenivåer som overskrider grenseverdiene for nærmiljøanlegg med 1-3 dB – også med skjermingstiltaket som foreslått. I arbeid med plantegninger skal det sikres at alle oppholdsrom i boligen får minst ett luftveindu mot stille side (under grenseverdi) for støy fra nærmiljøanlegg.*
- *Alle vinduer med utvendig støynivå over grenseverdi i støyfølsomme rom, skal ha $R_w + C_{tr} = 32$ dB.*
- *Detaljert vurdering av luftveindu mot stille side utføres før rammesøknad.»*



Figur 35, Akustikk-konsult AS, Støysonekart: Støyskjerm mellom nye boliger og idrettsanlegget. Maksimalt støynivå LAFmax fra fotballbanen. Beregningshøyde 1,5 meter over bakken for uteoppholdsareal. Fasadenivåer for 1. etasje er markert på bygningene. Blå kryss representerer de mest utsatte punktene på banen, og viser hvor støykildene er plassert i modellen. Gul støyzone markerer støynivå over 60 dB.



Figur 36, Akustikk-konsult AS, Støysonekart: Støyskjerm mellom nye boliger og idrettsanlegget. Lydnivå LAFmax på fasader fra fotballbanen, sett fra vest.

7.20.3 Virkning av støy i planområdet

Trafikkmengde og hastighet langs Vestheimvegen er lave, og støy fra veitrafikk utgjør i utgangspunktet ikke et problem, jf. veileder til T-1442, M-2061. Gul støyzone er utenfor byggegrense mot veg i område BK og alle boliger har alt privat MUA utenfor gul støyzone. En mindre del av gul støyzone inngår i område for lekeplass. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å regulere støyskjerm mot Vestheimvegen ved lekeplassen, jf. pkt. 7.8.2. Siden det er lav hastighet og lav trafikkmengde langs Vestheimvegen, vil belastning fra støykilde også være lav. Det foreslås likevel at det etableres støyskjerm med høyde 1,2 meter mellom lekeplass og Vestheimvegen.

Støy fra nærmiljøanlegg (idrettsbane) gir beregnende støynivåer over grenseverdi på vestfasader av ny boligbebyggelse som vender mot ballbane. Det foreslås regulert støyskjerm mellom nye boliger (område BK) og idrettsformål (område ID). Med foreslåtte skjermingstiltak mot ballbanen vil 1. etasje og utearealer ligge under grenseverdi for støy fra nærmiljøanlegg.

Det er medtatt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal etableres støyskjerm eller støyvoll i vestre del av område BK, og mellom lekeplass og Vestheimvegen, i samsvar juridisk linje støyskjerming anvist på plankartet. Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett luftevindu mot stille side med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg. Detaljert vurdering av luftevindu mot stille side skal utføres før rammetillatelse.

Støyretningslinje T-1442/2021 skal ellers være førende for arealbruken i planområdet.

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

7.21 VA og overvann

Det vises til VA-rammeplan, oversiktsplan for eksisterende og nye prosjekterte ledninger og plan for flomveger (kart) utarbeidet av Sweco AS på oppdrag av forslagstiller, vedlegg 16.

7.21.1 Vann og avløp

Vannforsyning og brannvann

Det ligger en vannledning VL 200 K langs Vestheimvegen, delvis innenfor eiendom gbnr. 121/1798. Det foreslås at det etableres en ny hovedvannledning for de nye boenhetene som kobles til det kommunale anlegget VL200. Dette anbefales for å unngå flere anboringer på eksisterende kommunal ledning. Stikkledninger fra boligene blir DN32.

Eksisterende brannkummer langs Vestheimvegen i nærhet av planområdet er plassert helt sør i planområdet og ved krysset Vestheimvegen/Porskroken.

Krav for brannkum eller hydrant er iht. TEK17 plassering innenfor 25-50 meter fra inngang til hovedangrepsveg hvor brannbil kan stilles opp. Nødvendig brannvannsbehov er minst 20 l/s for bebyggelse som faller innenfor begrepet småhusbebyggelse. Endelig brannvannvurdering må gjøres når brannkonsept er utarbeidet.

Avløp

Det ligger en spillvannsledning SP 150 K langs Vestheimvegen på kommunal grunn. Det anbefales at det også for spillvann legges en felles spillvannsledning DN150 for de nye boenhetene som tilkobles eksisterende kommunal spillvannsledning SP150. Stikkledninger til hvert boligbygg er DN150.

Det antas at den eksisterende kommunale ledningen er plassert slik at ny fellesledning kan prosjekteres som selvfølgelig fall.

Det er medtatt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides utomhusplan og plan for vann- og avløp før det kan gis rammetillatelse, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.1 og 2.1.3.



Figur 37, Overordnet plan for eksisterende og prosjekterte ledninger i området, VA rammeplan, Sweco AS, vedlegg 16 i planbeskrivelsen

7.21.2 Overvann

Nye oppdaterte kart over nedslagsfelt (Scalgo) viser avrenningslinje helt i den nordre delen av planområde og avrenningslinje helt i den søndre delen, jf. fig. 30 og 31. Masser ved Pors og i planområdet er i nyere tid flyttet på/omrørt og planert, og traseen for avrenningslinje er påvirket av dette. Avrenningslinjen fra nedbørsfeltet i nord/nordvest, går østover over planområdet helt i den nordre delen, ut til Vestheimvegen og videre sørover langs vegen. Avrenningslinje sør for treningsbanen går rundt eiendom Lahellevegen 58, langs den søndre grensen av planområdet og videre sørover.

Det ligger en overvannsledning O200K langs Vestheimvegen på kommunal grunn. Overvann fra Pors og planområdet fanges opp av denne.

Det legges opp til størst mulig grad av lokal overvannshåndtering innenfor områdene BK, ID og L, og det anbefales å følge tretrinnsprinsippet:

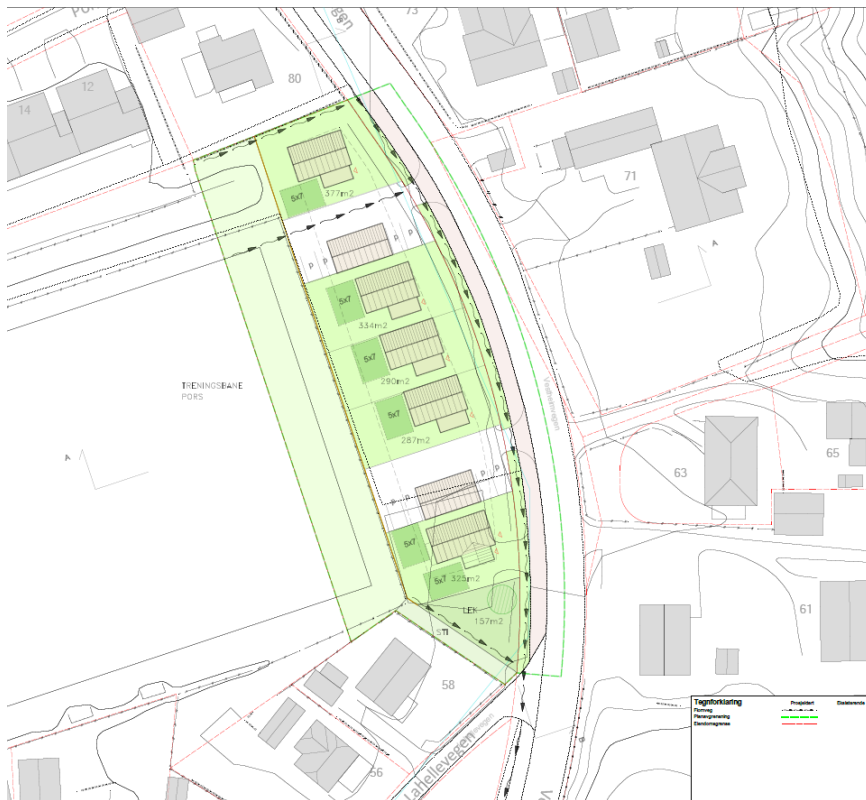
1. Regn som tilsvarer 20 mm/døgn, skal infiltreres lokalt i bakken.
2. For den delen av regnhøyden som overskrider 20mm/døgn, men som er mindre enn 40mm/døgn skal overvannet fordrøyes og avledes på bakken.
3. For den delen av regnhøyden som overskrider 40mm/døgn skal overvann ledes i flomveger.

Vann etter trinn 3 ledes fra byggeområdene til flomveg langs Vestheimvegen og mot Porsgrunnselva i øst. Flomvann fra nord/nordvest kan ledes over planområdets i nordre del og over fellesareal ved parkeringsområder.

Det skal etableres en støyskjerm mellom nye boliger og idrettsbanen i vest. Akustiker bekrefter at det kan tas hull i støyskjermen, slik at overvann kan passere. Gummigranulat fra kunstgressbanen må hindres fra å drive med overvannet. Det er den ansvarlige ved idrettsbanen som har ansvaret for å oppfylle krav i forurensningsforskriften.

Avrenning i søndre del ledes som i dag, på areal som foreslås regulert til turveg (område TV). Området er planlagt opparbeidet med grus/gress og flomvegen kan tilrettelegges som en forsenkning/grøft langs den ene siden av turvegen.

Det er medtatt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides utomhusplan og plan for håndtering av overvann før det kan gis rammetillatelse, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.1 og 2.1.3.



Figur 38, Overvannsplankart, VA rammeplan, Sweco AS, vedlegg 16 i planbeskrivelsen

7.22 Naturmangfold

7.22.1 Vurdering av naturmangfold

Asplan Viak AS har på oppdrag av forslagstiller foretatt vurdering naturmangfold. Notatet er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 15. Asplan Viak AS uttaler følgende om området:

«Planområdet består av sterkt endret fastmark i forskjellige variasjoner med planerte arealer, ruderatmark og plen mellom den asfalterte Vestheimvegen og fotballbanen. På kartene til Norges geologiske undersøkelse (2025) består området av elve- og bekkeavsetning slik at berggrunnen har lite innflytelse på vekstforholdene lokalt. I Artskart er det ikke registrert artsfunn fra selve tomta, men i direkte nærhet. Av relevante arter er det registrert fiskemåke og gulspurv. Begge artene står på rødliste over truede arter (Artsdatabanken 2021) i kategori sårbar (VU). Stær er en rødlisteart i kategori «nær truet», mens alle andre artene som er registrert er oppført som arter med livskraftige forekomster. I selve planområdet er det usannsynlig at noen av de nevnte fugleartene hekker på grunn av mangel på trær og busker og klypte plener samt høy grad av forstyrrelse fra veien og fotballbane. Stær, gulspurv og fiskemåke kan bruke planområdet til næringssøk. Det samme gjelder andre vanlige arter som blåmeis, dompap, duetrost, linerle, kråke og ringdue mfl. Buktmessinglav er en karakteristisk og sjelden lavart i Grenland som en bør ha fokus på i naturvurderinger (Reiso & Nilsson 2022). Da arten er knyttet til trær kan det utelukkes at arten forekommer i planområdet.

Området er ikke kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (2024) ifølge naturbase.no og ingen verdifulle naturtyper er registrert etter gammel kartleggingsmetode (DN-håndbok 13) heller. En kartlegging etter Miljødirektoratets instruks ville med svært stor sannsynlighet ikke føre til avgrensning av verdifulle naturtyper. Den eneste tenkelige verdifulle naturtypen er «eng-aktig sterkt endret fastmark» (D5 i Miljødirektoratets kartleggingsinstruks, folkelig kalt for «blomstereng»), men bildene på Google Streetview indikerer at arealene er for næringsrike og bestående av karakteristiske ruderatmarksarter som burot, ugressløvetenner, kanadagullris, høymol og reinfann blant annet.

Kanadagullris er en av muligens flere fremmede arter som forekommer i planområdet. Kanadagullris står på fremmedartslista (Artsdatabanken 2023) i kategori «svært høy risiko» (SE) og spredning av arten bør unngås (se også kapittel 6).»

Fra kapittel 6:

«For å unngå spredning av fremmede arter fra tomta anbefales en nøyaktig kartlegging av fremmede arter kort tid før byggestart i vegetasjonsperioden. Forekomster av fremmede arter endrer seg fort og registreringer er dermed «ferskvare». For å unngå spredning bør retningslinjer oppsummert hos Misfjord og Angell-Pedersen (2018) følges.»

7.22.2 Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12 - som kreves lagt til grunn for planarbeid:

«§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget om områdets naturmangfold, anses som tilstrekkelig for å belyse utbyggingens virkninger for naturen. Hensyn til mulige uønskede fremmedarter er vurdert og beskrevet i rapport fra Asplan Viak datert 26.03.2025.

§ 9 Føre var – prinsipp

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for området, og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagte tiltak vurderes ikke å berøre naturverdier. Håndtering av uønskede fremmedarter skal skje etter forskriftsmessige metoder. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.8 Fremmedarter.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke miljøforringelse.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/ anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

7.22.3 Fremmede arter

Det er medtatt krav om fagkyndig kartlegging av eventuelle fremmedarter med beskrivelse av egnet forskriftsmessig metode for å fjerne disse fra planområdet og for å hindre spredning. Kartlegging av fremmedarter bør skje tett oppunder byggestart.

7.23 Dyrka og dyrkbar mark

Det er registrert dyrkbar mark i planområdet, jf. pkt. 4.7. Grunnen i området består av bearbejdede og omrørte masser, og registreringen er ikke lenger korrekt. Det aktuelle området har begrenset avgrensning og ligger ikke i tilknytning til sammenhengene jordbruksarealer. Det vurderes at området ikke er egnet som jordbruksareal.

7.24 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er ubebygget. Det er bevaringsverdig bebyggelse i tilliggende område på østsiden av Vestheimvegen.

Vestheimvegen 61

Våningshus, Bygg 140517097

- 1800-tallet, første kvartal
- Meldepliktig etter Kulturminneloven § 25

Hus for dyr/landbruk/lager/silo, Bygg 140517097

- 1800-tallet
- Meldepliktig etter Kulturminneloven § 25

Vestheimvegen 71

Enebolig, Bygg 140517119

- 1800-tallet, fjerde kvartal
- SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven



Figur 39, Vestheimvegen 61



Figur 40, Vestheimvegen 71

Ny bebyggelse skal utformes i harmoni med bevaringsverdig bebyggelse i omkringliggende områder, jf. reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.1.

Hensyn til bevaringsverdig nabobebyggelse vurderes å være ivaretatt.

7.25 Landskapsvurdering

7.25.1 Beskrivelse av landskapet

Planområdet ligger i på flatene øst for Porsgrunnelva. Porsgrunnelva ligger i en slak dalbunn med slake åser mot øst og vest. Området ligger i tettbebyggelsen i båndbyen i Grenland, som strekker seg fra Skien og ned til Bamble. Områdene rundt planområdet er preget av byggeområder, hovedsakelig boligbebyggelse og idrettsanlegget ved IF Pors. Det er svært begrenset vegetasjon i planområdet, området består av selvgrodd gressarealer.

7.25.2 Planlagte tiltak

Det legges opp til småskala konsentrert småhusbebyggelse. Trematerialer skal være dominerende materiale i konstruksjoner og fasader. Fargebruk skal være i harmoni med nabobebyggelse.

Planområdet er 4,35 daa. Av dette er 0,16 daa avsatt til lekeområde, og 0,07 daa til turveg.



Figur 41, terrenngnitt Vestheimvegen, vedlegg 8.

7.25.3 Konsekvens av tilrettelegging for ny boligbebyggelse

Bebyggelsen vil bli del av småhusbebyggelsen langs Vestheimvegen, og føye seg naturlig inn sammen med eksisterende boligbebyggelse i tiliggende områder.

Området sentralt ligger i tettbebyggelsen mellom Porsgrunn og Skien. Den nye bebyggelsen vil i svært liten grad innvirke på opplevelsen av det store landskapsrommet omkring Porsgrunnselva.

Landskapsinteresser i området vurderes å være ivaretatt.

7.26 Friluftstinteresser

Mindre del av området (del av treningsbanen) er markert som svært viktig friluftsområde. Det bør påpekes at idrettsanlegget ved IF Pors i utgangspunktet ikke er et allment tilgjengelig område, men brukes av klubbens medlemmer til aktivitet og ballspill. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse- og anleggsformål, nåværende idrettsanlegg.

Det er i planforslaget innarbeidet en snarveg mellom Vestheimvegen og treningsbanen ved IF Pors. idrettsanlegget.

Friluftsområdet langs Porsgrunnselva benyttes til tur og rekreasjon. Området er avsatt til nåværende friområde.

Friluftslivsinteresser vurderes å være ivaretatt.

7.27 Energiforsyning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til Skagerak Varme (fjernvarme). Planlagt tiltak utløser et svært begrenset behov for energiforsyning. Kraftleverandør (Lede) bekrefter at kraftforsyning til planområdet/planlagte boliger kan løses fra eksisterende nettstasjon. Det er ikke behov for oppføring av nettstasjon i planområdet.

7.28 Klima

Statlige retningslinjer og regionale planer oppfordrer til at mål om at klimahensyn og klimatilpasning legges til grunn for planarbeid og utvikling av reguleringsplaner.

I planforslaget for Vestheimvegen er følgende vektlagt:

- Stedstilkpassing og fortetting i eksisterende boligområde
- Overvannshåndtering med naturlig infiltrasjon
- Klimavennlige løsninger, bruk av tre og naturlig materialer (lang holdbarhet og ombruk)
- Løsninger for alternativ energibruk skal vurderes

Hensyn til klima er vurdert og tiltak vurderes å gi en positiv verdi mht til klimatilpasning.

7.29 Anleggsfase

7.29.1 Anleggsfase for nye boliger

Forskriftsmessig utførelse av arbeid i anleggsfase er sikret i byggherreforskriften. Ulemper ved anleggstrafikk i forbindelse med oppføring av ny boligbebyggelse skal forebygges.

7.30 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

ROS – analyse utarbeidet i forbindelse med planarbeidet, er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 10.

Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
1. Store nedbørmengder 2. Urban flom	Utarbeidelse av VA-plan. Reguleringsbestemmelsene ivaretar håndtering av overvann. Eksisterende vannledning langs Vestheimvegen er ivaretatt med hensynssone infrastrukturene og byggegrenser på plankartet, og i reguleringsbestemmelsene.
3. Skred	Geoteknisk vurdering med kvalitetssikring av uavhengig foretak er utført. Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene. Ivaretagelse av terrengstabilitet er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. pkt. 2.1.4 og pkt. 2.2.
4. Trafikksikkerhet	Området tilføres liten grad økt trafikk. Det legges til rette for to avkjørsler fra Vestheimvegen. Manøvrering til nye parkeringsplasser/garasjer etableres innenfor byggeområdet, det legges ikke opp til rygging ut i Vestheimvegen.
5. Forurensning	Gummigranulat fra kunstgressbane ved IF Pors i området skal fjernes iht. til forurensningsforskriften, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.6.
6. Trafikkstøy 7. Støy fra nærmiljøanlegg	Fagkyndig vurdering av støy fra vegtrafikk og nærmiljøanlegg er utført. Nødvendige hensyn, med henvisning til grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T1442-2021 er ivaretatt, jf. pkt. 2.1.5 i reguleringsbestemmelsene. Støysoner vises på plankart. Gul støysoner fra Vestheimvegen ligger utenfor byggegrense i område BK vist på plankartet. Det skal etableres støyskjerm mellom område ID (treningsbane) og område BK (ny boligbebyggelse), og mellom område L (lekeplass) og Vestheimvegen, jf. pkt. 3.1.1 og 3.1.2 i reguleringsbestemmelsene.

7.31 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser inngår i bestemmelsene:

7.31.1 Før det gis brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Felles lekeplass i områder L
- Tilhørende privat uteoppholdsareal i områder BK
- Tilhørende parkeringsløsninger for bil og sykkel

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan:

- Støyskjerming mot område ID (idrettsanlegg) og mellom område L (lekeplass) og Vestheimvegen
- Vann- og avløpsanlegg
- Løsninger for overvannshåndtering

8 Konsekvenser av planarbeidet

Det vises til Grenlandsstandard og standardens sjekklister for planlegging. Sjekklister er utfylt og er vedlagt beskrivelsen, vedlegg 17.

8.1 Planfaglige vurderinger

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med prinsippavklaring i Formannskapet 25.01.24, sak 6/24.

Området er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, § 8 og § 10. Planforslagets avvik fra arealbruk vist i gjeldende kommuneplan utløser krav om konsekvensutredning, med utarbeidelse av planprogram.

I foreliggende planprogram er aktuelle utredningstema vurdert og omtalt. Det er ikke funnet tema som krever konsekvensutredning, jf. vedlegg 3, Planprogram. Det er følgelig ikke utarbeidet konsekvensutredning (ut over planprogrammet) i forbindelse med planarbeidet. Det er redegjort for virkning/konsekvenser av planforslaget i planbeskrivelsen.

Planforslaget er i samsvar med føringer i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland, ATP. Planområdet har sentral plassering i et eksisterende utbygget boligområde. Området har en sentral plassering i båndbyen i Grenland. Kollektivdekning er god. Ved etablering av ny gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva blir det relativt kort veg til bysentrum og kollektivknutepunkt ved Kammerherreløkka.

Planforslaget er i samsvar med intensjoner i Bypakke Grenland. Det legges opp til sentrumsnær boligbebyggelse med mulighet for stor grad av kollektiv-, gang- og sykkelbruk.

Planforslaget vil kunne ha positiv verdi mht. folkehelse. Området planlegges som et attraktivt boområde med gode uteoppholdsarealer og lekeplass. Det er kort avstand til bussholdeplasser, dagligvare mv og det ligger til rette for gang- og sykkelbruk.

Hensyn til landskap og omkringliggende bebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det er redegjort for planforslagets virkninger i nær – og fjernvirkning i pkt. 7.25 i planbeskrivelsen og i vedlagte terrengsnitt, vedlegg 8 planbeskrivelsen.

Det er redegjort for utnyttelsesgrad og byggehøyder i pkt. 7.10 i beskrivelsen. Byggegrenser er vist på plankartet. Bygningsutforming er ivaretatt i pkt. 3.1.1 i bestemmelsene. Den nye bebyggelsen skal oppføres i harmoni med bevaringsverdig nabobebyggelse.

Det er utarbeidet solstudier som del av planforslaget. Solstudiene viser at det er tilfredsstillende solforhold gjennom året i samsvar med retningslinjer i kommuneplanens arealdel, jf. vedlegg 9 og pkt. 7.4 i planbeskrivelsen.

Samtidighet er sikret i rekkefølgebestemmelser, jf. pkt. 7.31 i beskrivelsen.

Kollektivtransport til/ i området er bra. Det er busstopp for M2 ved Pors stadion.

8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Det er vist dyrkbar mark i planområdet med svært god jordkvalitet. Masser i området er endret og omrørte, og informasjon som ligger til området er ikke lenger korrekt.

8.3 Miljøvern faglige vurderinger

Det er redegjort for planforslagets virkning for naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. pkt. 7.22 i planbeskrivelsen. Eventuelle fremmed uønskede arter skal fjernes på forskriftsmessig vis.

Området ligger ved kartlagte friluftsområder ved IF Pors og Porsgrunnselva. Den delen av friluftsområdet ved IF Pors som inngår i planområdet skal ivaretas som idrettsformål i reguleringsplanen for Vestheimvegen, jf., pkt. 4.11 og 7.26.

Det er registrert forurensning i området for tidligere impregneringsvirksomhet langs Porsgrunnselva (Telemark Treindustri) på eiendom gbnr. 121/63. Mindre del av eiendommen ligger i vegareal for Vestheimvegen. Det er ikke registrert forurensning i denne delen av eiendommen. Planlagt nytt boligområde BK omfattes ikke av eiendom gbnr. 121/63.

Gummigranulat fra kunstgressbanen antas å ligge i grunnen i planlagt boligområde. Granulat skal fjernes på forskriftsmessig måte, før boligbygging igangsettes, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.6. Det er den ansvarlige for forurensningen som skal sørge for at gummigranulat holdes innenfor eget/egnet område, og at granulat ikke kommer på avveie eller transporteres med overvann.

Støy fra veitrafikk og treningsbane ved IF Pors er utredet i forbindelse med planarbeidet. Grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T1442-2021 er ivaretatt. Det skal etableres støyskjerm mellom nye boliger og treningsbanen ved IF Pors, og mellom lekeplass og Vestheimvegen.

8.4 Kulturlandskap og kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, jf. pkt. 4.7.

8.5 Samfunnsikkerhet og beredskap

Det vises til ROS-analyse, vedlegg 10 i planbeskrivelsen.

Hensyn til ekstremnedbør ved klimaendringer, flom og overvann er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene, pkt. 2.1 Dokumentasjonskrav og pkt. 5 Rekkefølgebestemmelser. Det er utarbeidet overordnet plan for overvann i forbindelse med planarbeidet, jf. vedlegg 16 (Sweco AS).

Grunnteknikk AS har på oppdrag av forslagstiller utført geotekniske vurderinger i forbindelse med planlagte tiltak i området. Planområdet inngår i kvikkleiresone «Tollnes» med sone nr. 52. Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene. Tiltaket er plassert i tiltakskategori K4 og vil iht. NVE veileder [2] være underlagt krav til kvalitetssikring av uavhengig foretak.

Terraplan AS har utført kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen. Terraplan AS tilrår områdestabilitetsvurderingen utført av Grunnteknikk AS som godkjent.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at før utførelse av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en geoteknisk vurdering, som dokumenterer hvordan stabilitets-, -grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon, jf. § 2.1.4 i reguleringsbestemmelsene.

Hensyn til eventuell fare med tanke på radon er ivaretatt i TEK17.

Det er innarbeidet hensynssone infrastrukturene H410 mht vannledning langs Vestheimvegen.

8.6 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser

Området ligger i et etablert boligområde og i umiddelbar nærhet til lokal idrettsforening. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole. Området ligger nært til bussholdeplass og metrobuss med hyppige avganger, og det er kort avstand til dagligvareforretning. Planområdet er relativt flatt, og det ligger til rette for at boliger og uteplasser kan utformes iht. krav til universell utforming og tilgjengelighet.

Det er innarbeidet område for småbarnslekeplass (område L) i planområdet, i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Det skal oppføres gjerde rundt lekeplassen. Lekeplassen har tilfredsstillende solforhold i samsvar med retningslinjer i kommuneplanens arealdel, jf. vedlegg 9.

Det er krav om utarbeiding av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

8.7 Veg og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet

Vestheimvegen er etablert med fortau på den vestre siden av vegen mot planlagt boligområde BK. Vegen har moderat trafikkmengde og lav hastighet. Det forventes begrenset økt trafikkmengde ved etablering av 6 nye boenheter. Det legges opp til 2 avkjørsler fra Vestheimvegen til felles garasje plasser og gjesteparkering i planlagt område BK. Areal for manøvrering ved parkering skal løses innenfor boligområde BK. Trafiksikkerhet vurderes å være godt ivaretatt.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for oppføring av nye boliger i et sentrumsnært område. Det legges opp til en skala og utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Det er innarbeidet småbarnslekeplass i planområdet. Eksisterende kunstgressbane ved IF Pors er foreslått avsatt til idrettsformål.

Merknader til planarbeidet er i størst mulig grad ivaretatt i planforslaget. Planforslaget vurderes å være i samsvar med kommunens føringer om å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i.

10 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Prinsippavklaring, Formannskapsmøte 25.01.2024, sak 06/24
3. Planprogram
4. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
5. Mottatte uttalelser til varsel om planoppstart og planprogram
6. Brev fra Advokatfirmaet Wexels
7. Illustrasjonsplan
8. Terrengsnitt
9. Sol- og skyggestudier
10. ROS – analyse
11. Grunnundersøkelser, Grunnteknikk AS
12. Geoteknisk vurdering, Grunnteknikk AS
13. Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk vurdering, Terraplan AS
14. Støyyvurdering, Akustikk-konsult AS
15. Notat naturmangfold, Asplan Viak AS
16. VA rammeplan med kart over ledninger og overvann, Sweco AS
17. Sjekkliste for planlegging