



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/7254 - 10  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson  
Dato 23.08.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
71/24	Utvalg for miljø og byutvikling	01.10.2024

## Endring av reguleringsplan for Et område med Pors stadion (planID 145), sluttbehandling og vedtak

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Et område med Pors stadion, planID 145, vedtatt 15.07.2017, i tråd med revidert plankart og planbestemmelser datert 28.05.24

**Planforslagsstiller:** IF Pors

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius AS

### Hensikten med endringen

IF Pors har i forbindelse med sitt videre prosjekteringsarbeid for ny flerbrukshall konkludert med at det er behov for å endre plassering av flerbrukshallen i forhold til den plasseringen som ble lagt til grunn i reguleringsplanen for Pors-tomta. Ønsket plassering av hallen strekker seg ut over avgrensingen av bygge- og planområdet der hallen opprinnelig var planlagt (reguleringsplan for Pors-tomta, med planID 159) og inn i tilstøtende planområde i øst (reguleringsplan for et område ved Pors stadion, med planID 145). Tiltaket som utløser behovet for planendring av planID 145, selve den planlagte idrettshallen, samsvarer med føringer for volum og høyde gitt i reguleringsplan for Pors-tomta, planID 159.

### Beskrivelse av endringene

I reguleringsbestemmelsen pkt. 3.2.1 for område IA2 i reguleringsplanen for et område ved Pors stadion, planID 145, heter det: *“Områder IA1 – IA2, som omfatter Treningsbanen og øvrige spilleflater utenfor Hovedbanen skal opprettholdes og utvikles som idrettsanlegg for IF PORS. Det kan tillates oppføring og utbedring av mindre boder, servicebygg, tribuner etc.,*

*dersom dette ikke medfører reduksjon av nåværende banareal/spilleflater. I forbindelse med arrangementer tillates parkering i vestre del av område IA2”.*

Oppføring av ny hall medfører nedbygging av nåværende utendørs gressbane/treningsareal. Flerbrukshallen vil samtidig gi IF Pors «helårs» innendørs trenings-/spilleflater og forbedret garderobekapasitet. IF Pors vurderer at klubben fortsatt vil ha tilfredsstillende banekapasitet til å ivareta/drive klubbens fotballvirksomhet på en god måte – og at flerbrukshallen vil medføre et stort positivt løft mht. de mange idretts- og aktivitetstilbud som kan tilbys i den nye hallen (håndball, innebandy, turn, cheerleading, dans, trimgrupper, futsal/fotball, styrketrening, kampsport, forsamling/arrangementer osv.).

Vestre del av område IA2 tilsvarer nå område BSS1 i reguleringsplan for Pors-tomta (planID 159). Parkering tillates i område BSS1, jf. planbestemmelse pkt. 2.1.3.

Ordlyd i reguleringsbestemmelse pkt. 3.2.1 i reguleringsplan for et område ved Pors stadion, planID 145, foreslås endret til:

*«Områder IA1 – IA2, som omfatter Treningsbanen og spilleflater utenfor Hovedbanen skal opprettholdes og utvikles som idrettsanlegg for IF PORS. Område IA2 tillates nytt til etablering av idrettsbaner, tribuner, idrettshall, klubbhus, lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget. Idrettshall og tribuner skal anlegges innenfor byggegrenser vist på plankart. Mindre boder, servicebygg og takoverdekninger for spillere/lagledere kan tillates oppført inntil Treningsbanen og spillefelt i områder IA1 og IA2.»*

### **Om planendring etter enklere prosess**

Plan- og bygningsloven § 12-14 åpner opp for at noen typer planendringer kan gjennomføres etter en enklere prosess. Dette gjelder når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før vedtak er saken forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Bystyret har delegert myndigheten til å gjøre endelig vedtak i slike saker til utvalg for miljø og byutvikling.

## **Utvalg for miljø og byutvikling 01.10.2024**

### **Behandling**

Ingen merknad til rådmannens innstilling.

### **Votering**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

### **UMB - 71/24 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Et område med Pors stadion, planID 145, vedtatt 15.07.2017, i tråd med revidert plankart og planbestemmelser datert 28.05.24

### **Saksfremstilling**

#### **Begrenset høring**

Forslag til endring av reguleringsplan for et område med Pors stadion, planID 145, har vært på høring og offentlig ettersyn. Det er mottatt 5 merknader til saken. Hovedinnholdet i merknaden går ut på byggehøyder, trafikkbilde, forringelse av bomiljø, parkering, solforhold,

og råderett over idrettsbanen. Merknadene er svart ut i eget vedlegg, men også kommentert under Rådmannens vurdering.

### **Rådmannens vurdering av foreslått planendring**

Rådmannen vurderer at endringen kan behandles etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, da den ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

#### Byggehøyder

Naboer har oppfattet at idrettshallen skal reises med en høyde på 29,5 meter, og dermed fremstå ruvende og forringende for nabolaget. Dette er en misforståelse. Gjeldende bestemmelser til reguleringsplan for Pors-tomta, planID 159, tillater allerede i dag at en idrettshall kan bygges med høyde opp til kote +29,5. Dette tilsvarer en reell byggehøyde på inntil ca. 14 meter over terreng (jf. reguleringsbestemmelser pkt. 3.2.3). Maksimal byggehøyde kote +29,5 for idrettshallen er videreført i endring av plan for et område med Pors stadion, planID 145. Rådmannen mener at idrettshallen nå vil få en mer tilbaketrukket beliggenhet fra Stadionvegen i forhold til hva gjeldende reguleringsplan for Pors-tomta (planID 159) åpner for, noe som anses som positivt for omkringliggende eiendommer mot nord - se illustrasjoner vedlagt.

#### Bomiljø

Konsekvensen ved å bygge langs og ikke på tvers av hovedbanen er at hallen vil få en mer tilbaketrukket beliggenhet i forhold til nabolaget enn det som gjeldende regulering åpner for, hvor byggegrensen flyttes fra 4 meter mot veg til 18 meter. Endret plassering vil gi en dempet påvirkning mot naboer i nord, og samtidig bedre sol/skygge-forholdene. Andre faktorer som støyforurensing fra idrettsanlegget har vært vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Pors 159. Etter rådmannens helhetlige vurdering vil omsøkt endring være en fordel for både nærmiljøet og IF Pors.

#### Trafikkbildet

Endret plassering av idrettshall vil ikke påvirke trafikk til og fra idrettsområdet. Trafikksikkerhetstiltak i form av innsnevring av Stadionvegen er allerede gjennomført i tråd med rekkefølgekravene til denne planen. Kommunen har ikke planer om å kreve ytterligere trafikksikkerhetstiltak for omsøkt planendring. Brudd på veitrafikkloven må meldes til politiet.

#### Mangelfull informasjon

Pors Hageby borettslag påstår at utsendt informasjon er mangelfull og de anser seg selv som part i saken. Rådmannen sendte varslingsbrev til borettslaget på adressen som ligger i registeret, og har ikke fått det i retur. Varslingsbrevet inneholder henvisning til kommunens sin hjemmeside hvor alle dokumentene til saken finnes.

#### Påstand om utbygging i strid med gjeldende avtale

Det hevdes at planer om utbygging på Pors er i strid med foreliggende og gjeldende avtale om arealbruk i området. Verken Porsgrunn kommune eller IF Pors er kjent med at det foreligger en slik avtale som det påstås i merknaden, og kan heller ikke se at det er tinglyst heftelser på de aktuelle eiendommene.

### **Konklusjon**

Plasseringen av idrettshallen som det nå tas sikte på, har større avstand til eksisterende boliger enn tidligere planlagt, og vurderes nå å fremstå mer dempet mot det etablerte bomiljøet. Oppføring av ny hall medfører nedbygging av nåværende gressbane/utendørs

treningsareal. Ifølge forslagsstiller vil flerbrukshallen gi IF Pors «helårs» innendørs trenings-/spilleflater og forbedret garderobekapasitet, noe som rådmannen vurderer som positivt. Planendningsforslaget legger opp til et godt tilpasset utbyggingsprosjekt, og rådmannen innstiller på at plankart og planbestemmelser datert 28.05.24 vedtas.