

Detaljregulering for et område med Pors stadion, planID 145

Beskrivelse av planendring etter forenklet prosess



Figur 1 – Flyfoto over Pors-området.
Avgrensning av gjeldende reguleringsplan 145 vises med sort, stiplet linje.
Areal som omfattes av planendringen vises med rød, stiplet linje.

Arkivsak: xxx

Planens navn: Detaljregulering for et område med Pors stadion

PlanID: 145

Gjeldende plan vedtatt: 15.06.2017

Forslagsstiller: IF Pors

Plankonsulent: Børve Borchsenius AS

Dato 10.06.2024

Planendring vedtatt: xxx

1. Sammendrag

«Detaljregulering for et område med Pors stadion», PlanID 145 ble vedtatt i Bystyret 15.06.2017. Reguleringsplanen ble utarbeidet av Arkitektkontoret Børve Borchsenius Arkitekter AS, på oppdrag fra Vestheimvegen utbygging AS. Hensikten med planen var å:

- legge til rette for boligbygging på gbnr. 121/34
- legge til rette for drift og utvikling av IF Pors sitt idrettsanlegg.

Del av «Detaljregulering for et område med Pors stadion» ble senere erstattet av «Detaljregulering for Pors-tomta», PlanID 159, vedtatt i Bystyret 17.03.2022. Denne reguleringsplanen er utarbeidet av Sweco AS. Hensikten med planen var å:

- legge til rette for boligbygging i blokkbebyggelse, samt forretnings-/næringsvirksomhet - i areal vest for etablert idrettsanlegg
- legge til rette for oppføring av flerbrukshall for IF Pors – nordvest på idrettsområdet.

IF Pors har ifm. 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 (planID 159) – og inn i tilstøtende planområde i øst (plan ID145).

- Tiltaket samsvarer med føringer gitt i «Detaljregulering for Pors-tomta, planID 159».
- Tiltaket samsvarer ikke med føringer gitt i «Detaljregulering for et område med Pors stadion, planID 145».

IF Pors fremmet 25.04.2024 et planinitiativ til planavdelingen i Porsgrunn kommune, og det ble gjennomført oppstartmøte 21.05.2024. I oppstartmøtet ble det konkludert med å ta sikte på planendring etter forenklet prosess for «Detaljregulering for et område med Pors stadion, planID 145», slik at gjeldende reguleringsplaner (både plan 145 og plan 159) til sammen hjemler oppføring av ny flerbrukshall, med den plasseringen og utformingen IF Pors har behov for.

Foreslått endring vurderes å ha positive konsekvenser:

- Hensyn til banekapasitet/spilleflater for IF Pors

Oppføring av ny hall medfører nedbygging av nåværende gressbane/utendørs 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 for klubben, mht. de mange idretts- og aktivitetstilbud som nå kan tilbys (håndball, innebandy, turn, cheerleading, dans, trimgrupper, futsal/fotball, styrketrening, kampsport, forsamling/arrangementer osv.).

- Hensyn til bomiljø/nabolag

Flerbrukshallen er et bygg med stor byggehøyde, fasadelengde og grunnflate, sammenlignet med etablert, småskala boligbebyggelse i nabolaget. Den plasseringen av flerbrukshallen som det nå tas sikte på, har større avstand til eksisterende boliger enn tidligere planlagt. Tiltaket vurderes nå å fremstå mer dempet mot etablert bomiljø i strøket enn den opprinnelig planlagte løsningen.

- Sosial infrastruktur

Aktivitetstilbudet som følger med byggingen av flerbrukshall for IF Pors er svært positivt for den sosiale infrastrukturen på Vestsida.

Den foreslåtte planendringen går ikke ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, og vurderes heller ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Foreslått planendring vurderes derfor å kunne behandles som endring etter forenklet prosess iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

2. Beskrivelse av planendringen

2.1 Samsvar med gjeldende detaljregulering for Pors-tomta, PlanID 159

Det vurderes ikke å være behov for endring av gjeldende detaljregulering for Pors-tomta, planID 159, jf. redegjørelse i punkter 2.1.1 – 2.1.5 nedenfor.

2.1.1 Arealformål

Det tas sikte på at ca. halvparten av flerbrukshallens grunnflate plasseres innenfor område BSS1 – bebyggelse og anlegg – idrettsstadion, jf. figur 2. Oppføring av flerbrukshall (idrettshall) samsvarer med tillatt arealbruk, jf. reguleringsbestemmelse for område BSS1, pkt. 3.1:

«Arealer avsatt til idrettsstadion kan benyttes til anlegg tilknyttet idrettsaktivitet som idrettsbaner, idrettshall, klubbhus, parkeringsanlegg, garasje- lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget.»



Figur 2 – flerbrukshallens planlagte plassering omfattes av to reguleringsplaner

2.1.2 Byggegrenser

Tiltaket ligger innenfor byggegrenser vist på plankart, jf. figur 2.

2.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal arealutnyttelse i område BSS1 er 50% BYA, jf. påskrift på plankart/bestemmelser pkt. 3.1.2. Tiltaket medfører en utnyttelsesgrad på ca. 36% BYA, medregnet eksisterende klubbhus og tribune mot hovedbane. Det er dermed 14% BYA (ca. 1000m²) disponibelt til parkering (f.eks. ca. 40 biler + ca. 150 m² overdekket sykkelparkering) innenfor område BSS1. I reguleringsbestemmelsenes pkt.

2.3.3 heter det bl.a. at:

- *Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel.*
- *Parkering for forretning og idrettsstadion kan etableres på bakkeplan.*
- *Det tillates etablert minst 36 p-plasser i tilknytning til idrettsanlegg innenfor område BSS1.*
- *Parkering for idrettsstadion skal fortrinnsvis anlegges på areal avsatt til idrettsstadion, men kan etter nærmere avtale anlegges i sambruk med parkering for forretning.*
- *50% av sykkelparkeringen skal være med tak og med gode låsemuligheter.*

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel har ikke konkrete krav til antall plasser som skal opparbeides for parkering av biler eller sykler i tilknytning til idrettsanlegg/idrettshaller. I pkt. 1.6.1.8 i kommuneplanens bestemmelser heter det at:

«Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak.»

Det bør i utgangspunktet etterstrebtes at brukere av idrettsområdet på Pors i minst mulig grad benytter bil som transportmiddel. IF Pors vurderer at potensialet for etablering av p-plasser som beskrevet ovenfor er tilfredsstillende, og at det i tillegg kan tas sikte på avtaler om sambruk av p-plasser, når/dersom det etableres ny forretnings-/næringsvirksomhet i det ubebygde arealet like vest for idrettsområdet.

På sikt planlegger IF Pors å rive det eksisterende klubbhuset, som er nedslitt. Klubbhusets garderobes, forsamlingsrom, kontorer etc. blir erstattet (og utvidet) i den nye flerbrukshallen. Riving av klubbhuset (ca. 680m² BYA), vil gi handlingsrom for annen arealbruk i område BSS1.

2.1.4 Byggehøyde

Pkt. 3.1.2 i reguleringsbestemmelsene åpner for byggehøyde inntil kote +29,5
Flerbrukshallen er prosjektert med byggehøyde opp til ca. kote +27

2.1.5 Adkomstforhold

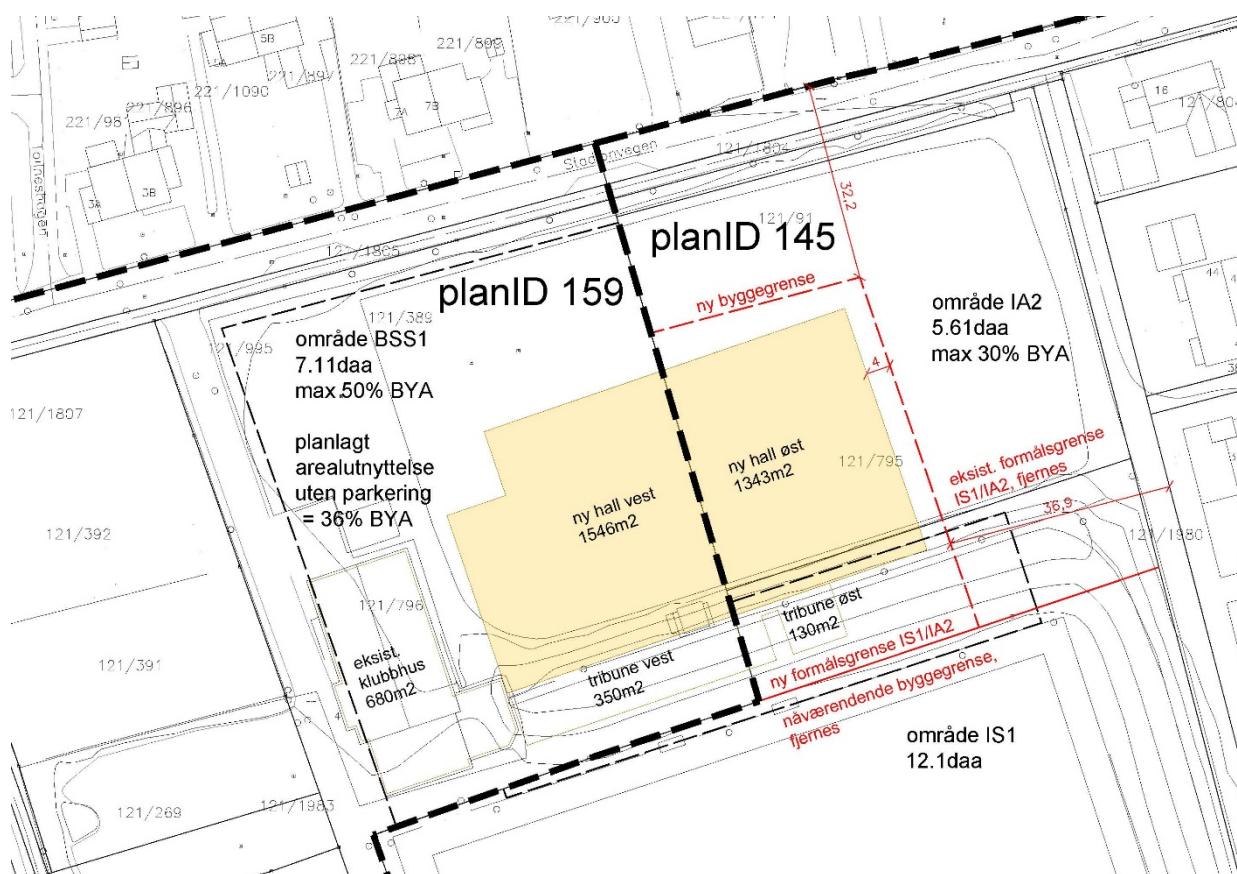
Plankartet viser avkjørsel mellom Stadionvegen og Idrettsområdet – i samsvar med dagens situasjon. Bygging av flerbrukshallen medfører ikke behov for endring av etablerte/regulerte avkjørselsforhold.

2.2 Foreslåtte endringer av gjeldende detaljregulering for Et område med Pors stadion, planID 145

For å legge til rette for ønsket plassering av ny flerbrukshall er det behov for følgende endringer av gjeldende detaljregulering for Et område med Pors stadion, planID 145:

1. Ny bestemmelse som bekrefter at idrettshall tillates oppført innenfor område IA2. Moderasjon av krav i gjeldende reguleringsbestemmelser om å opprettholde nåværende utendørs banearreal/spilleflater i område IA2.
2. Justering av plankartets formålsgrænse mellom områder IA2 og IS1, slik at område IS1 (idrettsstadion) begrenses til å omfatte Pors stadion - dvs. hovedbane med hovedtribune i sør – og slik at østre del av flerbrukshall og tribuneanlegg nord for hovedbane omfattes av område IA2.
3. Endring av byggegrenser på plankart, for å hjemle/sikre beliggenhet av planlagt flerbrukshall og tribuneanlegg på nordside av hovedbanen.
4. Ny bestemmelse og påskrift på plankart som hjemler nødvendig utnyttelsesgrad i område IA2.
5. Ny bestemmelse som hjemler nødvendig byggehøyde i område IA2

Det vises til figur 3, og til redegjørelse i pkt. 2.2.1 – 2.2.4 nedenfor.



Figur 3 – Illustrasjon som viser beliggenhet av flerbrukshall + arealregnskap + foreslåtte endringer av plankart

2.2.1 Arealformål/arealbruk, område IA2

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.2.1 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 banereal/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. Parkering tillates i område BSS1, jf. redegjørelsens pkt. 2.1.3.

Ordlyd i reguleringsbestemmelse pkt. 3.2.1 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 takoverdekkninger for spillere/lagledere kan tillates oppført inntil Treningsbanen og spillefelt i områder IA1 og IA2.»

2.2.2 Bygge- og formålsgrenser

Plankart til gjeldende reguleringsplan viser byggegrenser som muliggjør bygging i/på den eksisterende vollen nord for Hovedbanen. Byggegrenser i område IA2 foreslås endret/utvidet, slik at de også gir rom for ny flerbrukshall, jf. figur 3.

Flerbrukshallen planlegges oppført i/inntil eksisterende terrengvoll, som i gjeldende reguleringsplaner del av område IS1 (idrettsstadion). Plankartets formålsgrense mellom områder IA2 og IS1 justeres, slik at område IS1 begrenses til å omfatte Pors stadion - dvs. hovedbane med hovedtribune i sør – og slik at flerbrukshall og tribuneanlegg nord for hovedbane omfattes av område IA2, jf. figur 3.

2.2.3 Utnyttelsesgrad

I gjeldende reguleringsplan er det ikke satt grenser for tillatt arealutnyttelse i område IA2.

Det foreslås at maksimalt tillatt arealutnyttelse i område IA2 settes til 30% BYA, som er ca. 200m² mer enn arealutnyttelsen som utgjøres av planlagt idrettshall og tribuneanlegg i området. Grense for tillatt utnyttelse påføres plankart, og tas inn i nytt pkt. 3.2.3 i reguleringsbestemmelser.

2.2.4 Byggehøyde

Gjeldende reguleringsbestemmelser har ikke begrensning for tillatt byggehøyde i område IA2.

Reguleringsbestemmelser foreslås supplert med nytt pkt. 3.2.3, som sikrer at flerbrukshall kan tillates reist med maksimal byggehøyde kote +29,5. Dette tilsvarer høydebegrensning som er gitt i detaljregulering for Pors-tomta, jf. redegjørelsens pkt. 2.1.4.

3. Planfaglig vurdering

3.1 Hoveddrømmer i planen og gjennomføring av planen for øvrig

Planendringene er vurdert til ikke å gå ut over hoveddrømmene i planen eller gjennomføringen av planen for øvrig, jf. redegjørelsens pkt. 2.2.1.

3.2 Hensyn til miljø og kulturverdier

Planendringen vurderes ikke å ha konsekvenser for naturverdier, støyforhold, forurensingsproblematikk, kulturminner eller kulturmiljø.

3.3 Terreng- / områdestabilitet

IF Pors har engasjert geoteknisk ekspertise, som har gjennomført prøveboringer i grunnen i planområdet. Det skal utarbeides rapport med vurdering av foreliggende prøveresultater og dokumentasjon for at hensyn til terreng-/områdestabilitet blir ivaretatt. Rapport skal utarbeides iht. gjeldende NVE-forskrift, og skal presenteres ifm. søknad om tiltak – jf. gjeldende bestemmelser, pkt. 2.1.1 (planID 145) og pkt. 2.3 (planID 159).

3.4 Trafikale forhold

Det er etablert sammenhengende fortausforbindelser langs veiene som leder til planområdet. Det er etablert fartsdempende innsnevring i veibane i Stadionvegen og Vestheimvegen. Etablert/regulert p-kapasitet for bil og sykkel vurderes å være tilfredsstillende. IF Pors arbeider for økt bruk av sykkel/gange/kollektiv ifm. transport til/fra idrettsanlegget. Trafikkavvikling og -sikkerhet vurderes allerede å være tilfredsstillende ivaretatt i området. Planendringen vurderes ikke å innvirke negativt på dette.

3.5 Forhold til omgivelser/bomiljø

Flerbrukshallen er et bygg med stor byggehøyde, fasadelengde og grunnflate, sammenlignet med etablert, småskala boligbebyggelse i nabolaget. Den plasseringen av flerbrukshallen som det nå tas sikte på, har større avstand til eksisterende boliger enn tidligere planlagt. Den økte avstanden vurderes å være positiv, siden flerbrukshallen på denne måten får en mer «dempet eksponering» mot bomiljø i nabolaget.

3.6 Sosial infrastruktur

Aktiviteter og bruksmuligheter som følger med byggingen av flerbrukshall er åpenbart positive for den sosiale infrastrukturen på Vestsida.

3.7 Oppsummering

Planendringen vurderes å få positiv virkning for området:

- Opprusting og styrking av IF Pors sitt idrettsanlegg/aktivitetstilbud – og med det også en styrking av sosial infrastruktur på Vestsida
- Det store planlagte nybygget plasseres med god avstand til etablert bomiljø/nabolag

Planendringen vurderes ihht. plan- og bygningslovens § 12-14 å kunne behandles som endring etter forenklet prosess:

- Planendringen går ikke ut over hoveddrømmene i planen eller påvirker gjennomføringen av planen for øvrig
- Planendringen er i samsvar med intensjonene i gjeldende plan
- Planendringen vurderes ikke å innvirke negativt på natur-/friluftsområder eller andre arealbruksinteresser.

4. Vedlegg

1. Volumstudie som viser planlagt idrettshall og nabolag