



## Saksopplysninger

Ansvarlig søker Børve Borchsenius Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Idrettsforeningen Pors, den 13.03.2026 om rammetillatelse oppføring av flerbrukshall, samt etablering av ny vei og parkeringsplasser.

Det søkes om oppføring av flerbrukshall med et bebygd areal (BYA) på 2 804 m<sup>2</sup> og en maksimal gesimshøyde på 9,9 m. Flerbrukshallen prosjekteres utført som en sandwichkonstruksjon bestående av isolerte plater montert på et bæresystem i stål.

For å oppnå en visuell demping av bygningsvolumet deles fasadeelementene mot nord og vest inn i vertikale bånd med variasjon i nyanser innenfor samme fargekategori. Øvrige fasader planlegges utført i samme materialitet og med en gjennomgående dyp blå fargetone.

Fasaden mot sør trappes ned til én etasje over opparbeidet terreng og tribuneområde. Fasader mot vest, øst og sør utføres i byggets hovedfarge, bestående av matt aluminiumsbelagt sandwichkledning med lav refleksjonsverdi.

I tilknytning til oppføring av ny flerbrukshall søkes det videre om etablering av nytt parkeringsareal nord for idrettsanlegget, beregnet for brukere av anlegget og besøkende.

Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger merknader i saken fra

### **Merknad fra nabo gbnr. 221/173**

- 1) Det er fra nabo fremsatt krav om at treningsbanens bruk opprettholdes i tråd med tidligere inngåtte avtaler og forutsetninger, herunder at området fortsatt skal være tilgjengelig for lek og aktivitet som et lokalt friområde.
- 2) Som følge av sal av areal ha nødvendig parkeringsdekning ved arrangementer og kamper bortfalt, med den konsekvens at bolig gatene i nærområdet i praksis må benyttes til parkering. Erfaring og dokumentasjon over flere år viser at hele dagens areal på treningsbanen er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet. Det anses som uakseptabelt å overføre parkeringsutfordringer til omkringliggende boligområder.
- 3) I forbindelse med oppføring av tiltaket vil det redusere areal som ha blitt brukt tidligere brukes til fotballkamp og liggende. Det forlanges at formålet med å kunne arrangere cup i aldersbestemte klasser på Treningsbanen som har naturlig gressdekke opprettholdes.
- 4) Nabo har anført at tiltaket fremstår som svært omfattende og estetisk lite tilpasset omgivelsene, og at det ikke harmonerer med karakteren i det omkringliggende boligområdet.
- 5) Det fremmes krav om at Stadionvegen reguleres til 30 km/t fartsgrense, samt at det vurderes etablering av fartsdempende tiltak, herunder fartshumper.

- 6) «En høringsuttale som denne bli normalt kun behandlet videre som en påbudt port videre, som kan overkjøres og ikke vektlegges ved behandling. Arkitekt finner argumenter som blidgjør videre behandling og vil si at området er regulert til Idrettsformål og det aksepteres, men ikke en slik utbygging som går ut over naboene. UMB ser ut til å ha som målsetting å si et ubetinget ja til alt som kan bygges i hele kommunen uansett hva og hvor. Vi forlanger nå at en begrunnet naboprotest tas til følge. Vi ber også om tilbakemelding om at dette høringsnotat på Nabovarsel er mottatt og vil bli fremmet videre»

#### **Kommentar fra søker for gbnr. 221/173:**

- 1) Søker henviser at tiltaket er i trått med gjeldene reguleringsplan. Videre opplyses at tiltakshaver er ikke kjent med en avtale om at område skal fremstå med fri adgang til lek og aktivitet som et lokalt friområde, og kan heller ikke se at det er tinglyst heftelser på den aktuelle eiendommen.
- 2) Søker opplyser at det tillates kun innenfor område BSS1 parkeringsplasser. Ved større arrangementer, kamper og cuper vil det likevel være adgang til midlertidig parkering på gressareal innenfor område IA2. Samlet parkeringskapasitet for bil og sykkel vurderes som tilfredsstillende.
- 3) Oppføring av ny hall medfører nedbygging av eksisterende gressbane, men gir samtidig IF Pors helårs innendørs treningsflater og bedre garderobekapasitet. IF Pors vurderer at samlet banekapasitet fortsatt vil være tilstrekkelig, og at flerbrukshallen vil gi et betydelig positivt bidrag til klubbens og områdets idretts- og aktivitetstilbud.
- 4) Søker henviser at tiltaket er i trått med gjeldene reguleringsplan. Flerbrukshallen har et betydelig volum sammenlignet med omkringliggende boligområde. Den planlagte plasseringen gir imidlertid større avstand til eksisterende boliger enn tidligere, og tiltaket vurderes derfor å fremstå mer tilpasset det etablerte bomiljøet enn den opprinnelige løsningen.
- 5) Søker opplyser at dette er ikke i tiltakshaver mulighet da vegene eiers av Porsgrunn kommune.

#### **Merknad fra nabo gbnr. 121/1957 Porskroken 32,**

Nabo påpeker at etablering av en flerbrukshall i et område som i dag benyttes av barn og ungdom til lek, fotballspill og andre aktiviteter, ikke anses som en god løsning. Videre etterspør naboen hvordan parkeringsutfordringer i forbindelse med kamper og treninger er planlagt løst.

#### **Merknad fra nabo gbnr. 121/1957 Porskroken 36,**

Nabo i Porskroken anser tiltaket som en betydelig feilvurdering fra Pors' styre. Det understrekes at ideen om en flerbrukshall er positiv, men at valgt plassering er uheldig, og det vises til tidligere foreslått plassering på vestsiden. Videre påpekes det at tiltaket ikke ivaretar hensynet til barn og unge, som mister et friområde Pors tidligere har fremhevet som viktig. Byggets plassering og volum vil etter naboens syn medføre en dominerende

veggvirkning for nærliggende boliger, noe som vurderes som svært uheldig. Det anføres også at det estetiske uttrykket ikke harmonerer med boligområdet. I tillegg etterspørres det for parkeringsløsninger, ettersom området allerede er belastet ved kamper. Naboen oppfordrer Pors og arkitektfirmaet til å vurdere alternative løsninger.

#### **Merknad fra nabo gbnr. 121/1957 Porskroken 55,**

Naboer bemerker at parkeringssituasjonen allerede er utfordrende og etterspør hvordan denne skal håndteres. Det er derfor et ønske om parkeringsforbud i Stationvegen og tilhørende sidegater

#### **Kommentar fra søker for gbnr. 121/1957 Porskroken 32, 36, 55**

Søker opplyser at parkering kun er tillatt innenfor område BSS1. Ved større arrangementer, herunder kamper og cuper, vil det likevel åpnes for midlertidig parkering på gressarealer innenfor område IA2. Den samlede parkeringskapasiteten for både bil og sykkel vurderes som tilstrekkelig.

Omsøkt flerbrukshall er i tråd med gjeldende reguleringsplan, innenfor byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder. Tiltaket har større volum enn omkringliggende småskala boligbebyggelse, men er nå plassert med økt avstand til eksisterende boliger og fremstår dermed mer dempet i forhold til bomiljøet enn tidligere planlagt.

#### **Merknad fra nabo gbnr. 121/804**

Nabo bemerke at det litt vanskelig av tegningsmateriale å se hva avstand til nærliggende privathus er. Videre spørre om totalhøyde blir 26 m fra grunn som i denne forbindelse med eventuelle ulempe for solforhold.

#### **Kommentar fra søker for gbnr. 121/804**

Tegningsmaterialet som fulgte nabovarselet viser at flerbrukshallen er prosjektert med en maksimal byggehøyde til kote +25,9, tilsvarende en reell byggehøyde på om lag 10 meter. Bygget er plassert tilbaketrukket fra Stadionvegen, med en avstand på cirka 32 meter til vegens midtlinje. Etter søkers vurdering medfører plasseringen en dempet påvirkning for naboer mot nord, samtidig som sol- og skyggeforholdene anses tilfredsstillende

#### Ansvarsforhold

SØK            Børve Borchsenius Arkitekter AS

PRO            Børve Borchsenius Arkitekter AS, Real Byggteknikk AS, Terraplan AS,  
Multiconsult Norge AS

#### **Planstatus**

Området er delvis i reguleringsplan for Et område med Pors stadion av 15.06.2017 regulert til idrettsanlegg.

Området er delvis i reguleringsplan for Pors-tomta av 17.03.2022 regulert til idrettsstadion med hensynssone gul støysone iht. T-1442.

## Vurdering

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav a og i.

Tiltaket skal forestås av foretak med ansvarsrett etter pbl. kapittel 23, jf. pbl. § 20-3.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

### Vurdering Nabokommentar:

Når det gjelder bortfall av arealer for barn og unge, anses dette som et privatrettslig forhold som kommunen, i egenskap av offentlig myndighet, ikke tar stilling til. For parkeringsdekning vises det til reguleringsplan ID 159, bestemmelse § 2.3.3, hvor antall parkeringsplasser er i samsvar med gjeldende krav. Bygget er videre innenfor regulert byggehøyde og tillatt grad av utnyttelse. Det legges også vekt på tiltakets funksjon, som tilsier et større volum enn omkringliggende boligbebyggelse. Forhold knyttet til trafikkavvikling, herunder hastighet og parkering, må behandles som egen sak og faller utenfor byggesakens rammer.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

## Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunngelyr (elektronisk)	950	1	950	
3.2 a. Registreringsgebyr (søknadspliktig tiltak)	1900	1	1900	
3.5 j. Andre bygninger enn boligbygg, over 500 m2 BRA	58900	1	58900	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

## Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det

klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til

Espen Lindgren	Porskroken 32	3919	Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Idrettsforeningen Pors	Stadionvegen 4	3919	Porsgrunn
Joanna Marshall	Porskroken 55	3919	Porsgrunn
Ketil Walaas Lindvig Kommunalteknikk	Stadionvegen 16	3919	Porsgrunn
Lars Iver Larsen	Stadionvegen 13	3740	Skien
Olga Berit Valhovd Larsen	Stadionvegen 13	3740	Skien
Pors Hageby Borettslag	Jernbanegata 25	3916	Porsgrunn
Renovasjon I Grenland Iks	Postboks 3046 Handelstorget	3707	Skien
Svein Meyer-Lund	Porskroken 36	3919	Porsgrunn

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf