



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 luftvindu 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 Sørlie (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 luftevindu 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.

Voting

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 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.

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 omplussing 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/innspill, 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 ivare tatt 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 ivare tatt 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