



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 17/05156-422  
Saksbehandler Kristin Bjerkeseth Vindvad

Saksgang Møtedato

Formannskapet  
Bystyret

---

## Kommuneplanens arealdel 2018-2030 - Mindre endring av planen

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17 vedtas endring av bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 til Kommuneplanens arealdel 2018-2030, med følgende tilføyelse: «Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny boligbebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m2 BRA.»

Bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 blir da som følger:

1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m2 nytt tomteareal. Unntaket fra plankrav gjelder søknad om ny boligbebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m2 BRA.

### Vedlegg:

- Saksframlegg 22.08.2019 Sak 53/19 – Kommuneplanens arealdel 2018-2030, mindre endring av planen
- Saksprotokoll 22.08.2019, sak 53/19
- Planbestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2018-2030, revidert 18.09.2019
- Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Høringsuttalelse fra Telemark fylkeskommune
- Høringsuttalelse fra Statens Vegvesen

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Reglement for folkevalgte organer og delegasjon i Porsgrunn kommune, for perioden 2019-2023

### Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble vedtatt i Bystyret 13.06.2019, sak 39/19, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

I brev datert 25.06.2019 fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark ble kommunens vedtak i en klagesak opphevet og sendt tilbake til kommunen til ny behandling. Begrunnelsen for at saken ble opphevet var at kommunen hadde gitt unntak fra plankrav i eksisterende byggeområde vist som boligbebyggelse. Fylkesmannen vurderte at bestemmelsen for unntak fra plankrav slik den nå står er ugyldig, noe som innebærer at kommunen må kreve dispensasjon i alle saker om mindre tiltak i uregulerte områder avsatt til eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen har derfor anbefalt at kommunen ved første mulighet vurderer å endre den aktuelle bestemmelsen og fastsette et unntak fra plankravet i samsvar med kravene i pbl. § 11-10 nr. 1.

Saken ble lagt fram for Formannskapet 22.08.2019, sak 53/19, som vedtok å legge endringene ut på høring og offentlig ettersyn som en mindre endring av Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

### **Saksfremstilling**

Bestemmelsen til arealdelen pkt. 1.1.3.1 Plankrav, inneholder en hovedregel om at det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for områder vist som hovedformål bebyggelse og anlegg. I bestemmelsenes pkt. 1.1.3.2 er det gjort unntak fra plankravet for områder for eksisterende boligbebyggelse, der tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og m kan tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal.

I brev datert 25.06.2019 fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark er det gjort vedtak om oppheving av et kommunalt vedtak i en klagesak, med begrunnelse at kommune ikke har satt krav om utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging i et byggeområde for boliger som er uregulert, og heller ikke satt krav om dispensasjon for plankravet.

Plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1 gir kommunen mulighet for formålet «byggeområder» å gi bestemmelse om at «*mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivare tatt*».

Fylkesmannen har gitt tilbakemelding om at det mangler krav i bestemmelsene om «utbyggingsvolum» for uregulerte områder, i første rekke utbyggingsvolum i form av utnyttingsgrad. Dette innebærer at bestemmelsen om unntak fra plankrav slik den nå står er ugyldig. Kommunen må dermed kreve dispensasjon i alle saker om mindre tiltak i uregulerte områder avsatt til eksisterende bebyggelse.

Det vises også til vedlagte saksframlegg til Formannskapet 22.08.2019, sak 53/19, for nærmere gjennomgang og begrunnelse for forslaget til endring i bestemmelsen.

Administrasjonen i Porsgrunn kommune har for å få en gyldig bestemmelse som åpner for unntak fra plankravet derfor foreslått å utvide bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 Unntak for eksisterende boligbebyggelse til:

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m<sup>2</sup> nytt tomteareal. Unntaket fra plankrav gjelder søknad om ny boligbebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA.

### Høring og offentlig ettersyn

Forslag til mindre endring av bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 27.08. – 09.10.2019. Endringen ble definert som en mindre endring jf. pbl. § 11-17, og ble derfor sendt til regionale myndigheter til uttalelse, i tillegg til at det ble lagt ut på kommunens hjemmeside.

Det er kommet inn høringsuttalelse/merknader til forslaget til endring fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Fylkesmannen støtter kommunen i å endre bestemmelsen om unntak fra plankravet for å begrense omfanget av dispensasjonssaker kommunen må håndtere, samtidig som endringen innebærer at kommunen har svakere styring av byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjø. Fylkesmannen har derfor under tvil kommet fram til at de ikke vil fremme innsigelse til endringen. Det legges blant annet vekt på at kommunen nå vil få en gyldig kommuneplanbestemmelse, og at det gjelder i områder avsatt til boligbebyggelse. Fylkesmannen ber likevel om at kommunen snevrer inn det geografiske virkeområdet for unntaket fra plankravet ved at det tas inn en setning om at unntaket ikke gjelder nærmere sjøen enn 15 meter.

Telemark fylkeskommune støtter i sin uttalelse kommunen i å endre bestemmelsen om unntak fra plankrav, for å redusere behovet for dispensasjonsbehandlinger. Fylkeskommunen gir råd om at foreslått bestemmelse suppleres slik at det kommer tydelig fram at begrensningen på 200 m<sup>2</sup> også omfatter nye garasjer og andre uthus.

Statens Vegvesen har ingen merknader til endringene.

### Mindre endring

Plan- og bygningsloven § 11-17 åpner for å foreta mindre endring av kommuneplanens arealdel utenom større planrevisjoner. Dette kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturprosjekt, eller endringer av utbyggingsformål. En mindre endring må ikke komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse til planen. Dersom berørte myndigheter er mot en slik endring, må planendringen behandles som en ordinær planendring.

Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endring enten til annet kommunalt organ eller administrasjonen i samsvar med kommunelovens regler. Delegasjonsreglementet for Porsgrunn kommune åpner ikke for slik delegering.

### **Rådmannens vurdering**

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og som angir hovedtrekkene i kommunens arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og retningslinjer, og planbeskrivelse med konsekvensutredning. Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende, og bestemmelsene gir utdyping av hva som kan tillates innenfor de enkelte arealformål i plankartet.

Det kan bestemmes i kommuneplanen at «mindre utbyggingstiltak» ikke krever ytterligere plan, dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt. Kommuneplanens arealdel har pr. nå ikke gode nok bestemmelser for å definere tillatt utbyggingsvolum for å kunne gi unntak fra plankrav. Dette følger av en uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark til en klagesak, der dagens bestemmelse ble vurdert til ikke å være gyldig. For å få en gyldig bestemmelse må utbyggingsvolum som kan unntas fra plankravet styres gjennom en maksimal grad av utnyttning.

Det vil være behov for å kunne gi unntak fra plankrav for områder for eksisterende boligbebyggelse der det ikke er reguleringsplan, for å unngå dispensasjonsbehandling.

### Vurdering av høringsuttalelser

Det er kommet høringsuttalelser til forslaget fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Fylkesmannen mener endringen vil innebære at kommunen vil få svakere styring av byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjø. Imidlertid er det gitt egne bestemmelser som styrer hva som kan tillates mellom byggegrensa mot sjø og 100-metersgrensa, gitt i bestemmelsene pkt. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrensa mot sjø i Boligbebyggelse. Pga. at det er gjort endringer i denne bestemmelsen som ikke har vært på høring, er denne bestemmelsen inntil videre unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess. Byggeforsbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder derfor inntil videre i denne sonen, inntil det blir avklart hvilken type utbygging som kan tillates mellom byggegrensa mot sjø og 100 metersbeltet. Rådmannen ser derfor ikke behov for at det tas inn en setning om at unntaket ikke gjelder nærmere sjøen enn 15 meter.

Fylkeskommunen har gitt råd om at foreslått bestemmelse suppleres med at nye garasjer og andre uthus omfattes av begrensningen på 200 m<sup>2</sup> BRA. Foreslått ny setning i bestemmelsene gjelder søknad om ny boligbebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA. Bebygd areal (BYA) beregnes slik at nødvendig parkeringsareal på terreng inngår i beregningsgrunnlaget. Begrensningen på 200 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) vil også omfatte garasje dersom dette er del av søknaden, ettersom nødvendig parkeringsareal også skal inngå ved beregning av bruksareal. Vi ser der for ikke nødvendigheten av en slik presisering av bestemmelsene, ettersom det ligger som del av definisjonen av bruksareal.

Uttalelsen fra Statens Vegvesen tas til orientering.

### Mindre endring

Forslaget om tilføyelse til bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 i kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Porsgrunn kommune ble sendt ut som en mindre endring, jf. pbl. § 11-17. Det har i høringsperioden ikke kommet merknader til endringen som skulle tilsi at tilføyelsen til bestemmelsen ikke kan vedtas som en mindre endring.

### **Miljøkonsekvenser**

Rådmannen mener at forslaget ikke har vesentlige miljøkonsekvenser. Unntaket fra plankrav som det her er forslag om, vil kun gjelde i eksisterende byggeområder uten reguleringsplan, for tiltak som er innenfor grensene gitt i bestemmelsene. Dette innebærer at det åpnes for fortetting innenfor eksisterende byggeområder der det ikke er reguleringsplan, uten at det er krav om ny reguleringsplan eller dispensasjonsbehandling. Dersom et område er omfattet av hensynssone bevaring natur i kommuneplanens arealdel, vil dette bli ivare tatt ved behandling av byggesøknad.

### **Økonomikonsekvenser**

Forslag om tillegg i bestemmelsene vil innebære en effektivisering av byggesaksbehandlingen, ved at byggesøknader som faller inn under dette ikke har krav om reguleringsplan, alternativt dispensasjonssøknad, før de kan behandles.

### **Konklusjon**

Tilføyelsen av setningen i bestemmelsene pkt. 1.1.3.2 om unntak fra plankrav for områder for eksisterende boligbebyggelse foreslås vedtatt i tråd med høringsforslaget. Det er ikke kommet inn vesentlige merknader. Tilføyelsen i bestemmelsene vil innebære en effektivisering, ved at byggesøknader som faller inn under unntaket fra plankrav kan behandles uten utarbeiding av reguleringsplan eller dispensasjonssøknad.