



PORSGRUNN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Planbeskrivelse

Oppdatert etter vedtak i Bystyret 13.06.2019
Revidert 18.09.2019 etter tilbakemelding fra
Fylkesmannen



Sammen om Porsgrunn

Innledning

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å oppnå Porsgrunn kommunes målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om en attraktiv, konkurransedyktig kommune å bo, leve og arbeide i. Planen viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angir hovedtrekkene i kommunens arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel fastsetter sammen med godkjente reguleringsplaner hvilke nye tiltak som kan settes i gang rundt om i kommunen. Kommuneplanens arealdel beskriver også hvilke viktige hensyn som må tas når kommunen skal utvikles.

Innhold

1. Bakgrunn for arbeidet

1.1	Hva er kommuneplanens arealdel?	4
1.2	Hva må vi ta hensyn til?	4
1.2.1	Nasjonale forventninger til kommunen	4
1.2.1.1	Planretningslinjer og bestemmelser	
1.2.2	Porsgrunn som en del av en større region	5
1.2.3	Samfunnsdelen som lokalt styringsdokument	5

2. Beskrivelse av planforslaget

2.1	Planens avgrensning - Vedtak	7
2.2	Mål med planarbeidet	7
2.3	Oppsummering av vesentlige grep og viktige endringer	7
2.4	Sammendrag fordelt på tema	10
2.4.1	Med boligen i fokus	10
2.4.1.1	Arealbruk og bosetting	
2.4.1.2	Arealreserve	
2.4.1.3	Nye områder for boligbebyggelse i planforslaget	
2.4.2	Attraktiv bebyggelse	13
2.4.2.1	Senterstruktur	
2.4.2.2	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	
2.4.2.3	Estetikkveileder	
2.4.3	Det blågrønne aspektet	15
2.4.3.1	Grønnstruktur	
2.4.3.2	Barnetråkk	
2.4.3.3	Friluftsliv	
2.4.3.4	Markagrense	
2.4.3.5	Naturtypekartlegging	

2.4.3.6	Strandsonen og byggegrense i 100-metersbeltet	
2.4.3.7	Småbåthavn	
2.4.3.8	Overvannshåndtering	
2.4.3.9	Landbruk	
2.4.4	Om næring og handel	21
2.4.5	Den tekniske infrastrukturen	21
2.4.5.1	Jernbane	
2.4.5.2	Vegsystem	
2.4.5.3	Parkering	
2.4.5.4	Kollektivtrafikk	
2.4.5.5	Samfunnssikkerhet	
2.4.6	Om samfunnsfunksjoner	23
2.4.6.1	Skole, sykehjem og annen offentlig tjenesteyting	
2.4.6.2	Gravplasser	
2.4.7	Med fokus på folkehelse	24
2.4.7.1	Idrett og fysisk aktivitet	
2.4.7.2	Støy	
2.5	Konsekvenser av planforslaget	25
2.5.1	Oppsummering risiko- og sårbarhetsanalyse	25
2.5.2	Metode for konsekvensutredning av innkomne innspill	26
2.5.3	Oppsummering av gjennomført konsekvensutredning og samlet vurdering av planforslaget	27
2.5.3.1	Samlede virkninger av planforslaget etter arealformål	
2.5.3.2	Samlede virkninger av planforslaget etter utredningstema	

Vedlegg

1. Kommentarer og utdyping av bestemmelser knyttet til arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder og byggegrense



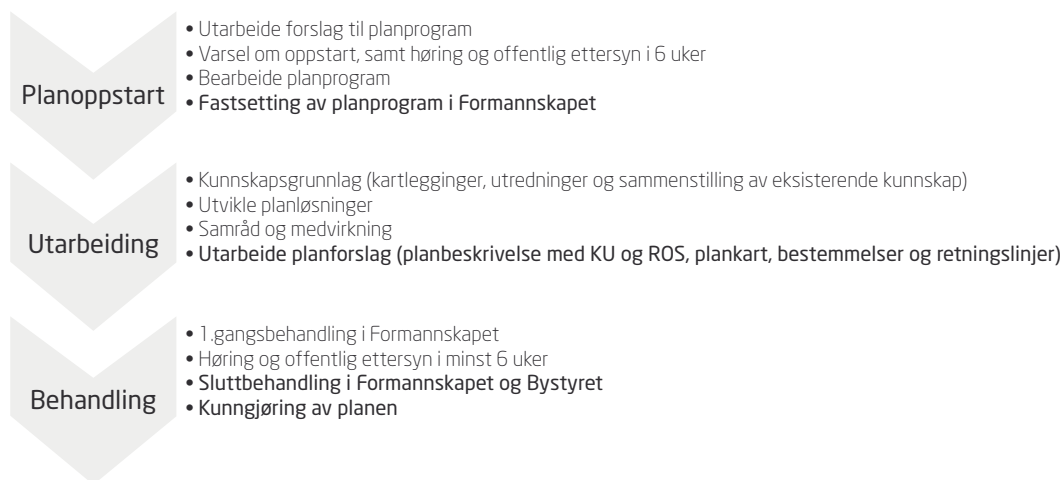
1. Bakgrunn for arbeidet

1.1 Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er kommunens overordnede plandokument og består hovedsakelig av to deler; **samfunnsdelen med økonomisk handlingsplan** og **arealdelen med bestemmelser og retningslinjer**.

Behovet for revisjon av kommuneplanen vurderes i forbindelse med den kommunale planstrategien. Kommunal planstrategi er et verktøy i plan- og bygningsloven for å prioritere, samt klargjøre hvilke planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre for å legge til rette for en ønsket utvikling.

I arealdelen avklares hovedtrekkene i arealdisponeringen, med rammer for hvilke nye tiltak som kan settes i verk. Arealdelen skal også beskrive viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.



1.2 Hva må vi ta hensyn til?

1.2.1 Nasjonale forventninger til kommunen

Herunder sammenfattes det som sittende regjering forventer at kommunene legger særlig vekt på i sin planlegging:

Gode og effektive planprosesser

Regjeringen forventer at kommunene baserer sine beslutninger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og ivaretar nasjonale og regionale interesser. Regjeringen forventer i tillegg at kommunene unngår flere plannivåer enn nødvendig, sørger for hensiktsmessig detaljering og gir tidlige, tydelige og relevante krav til utredninger og dokumentasjon.

Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

Kommunene skal legge vekt på reduksjon av klimagassutslippene og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næring, bolig, infrastruktur og tjenester. Kommunene skal identifisere viktige verdier av f.eks. naturmangfold og kulturmiljø. Det skal også settes av tilstrekkelige arealer for næringsutvikling som er lokalisert ut fra hensynet til samordnet areal-, transport- og boligutvikling.

Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Kommunene fastsetter utbyggingsmønster og trekker langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landbruks-, natur og friluftsområder. Kommunene sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt og tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Grønne strukturer, åpne vannveier og tilgang til områder for lek og rekreasjon skal sikres. Universell utforming skal alltid legges til grunn.

1.2.1.1 Planretningslinjer og bestemmelser

Statlige planretningslinjer (SPR) konkretiserer de nasjonale forventningene og skal legges til grunn i kommunal planlegging. De er hjemlet i plan- og bygningsloven og ble tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer (RPR). De rikspolitiske retningslinjer som er gitt etter plan- og bygningsloven av 1985 skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt blir avløst av nye statlige retningslinjer. Det finnes også rikspolitiske bestemmelser (RPB) som medfører enda strengere krav til kommunens arealplanlegging.

Oversikt over planretningslinjer og bestemmelser som er lagt til grunn i revisjonen:

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014
- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- RPR for vernede vassdrag, 1994
- RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, 1993
- RPB for kjøpesentre, 2008

1.2.2 Porsgrunn som en del av en større region

Porsgrunn er en by omkranset av nære samarbeidspartnere. Kommunen grenser til Larvik, Skien, Siljan og Bamble og har viktige infrastrukturforbindelser på både veg, bane og sjø. Gjennom prosjektet Bystrategi Grenland har Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan sammen med Telemark fylkeskommune, Statens Vegvesen og Jernbanedirektoratet forpliktet seg til å samarbeide om løsninger på areal-, transport-, og klimautfordringene i vår region. Bystrategisamarbeidet ble etablert 2008 og har siden den tid jobbet aktivt for å få på plass felles styringsdokument, avtaler med staten og gjennomføring av Bypakke Grenland.

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025

ATP Grenland er et resultat av Bystrategisamarbeidet. Den regionale planen skal blant annet koordinere utviklingen i de fire kommunene og fastlegge en felles strategi for å nå målene om en attraktiv byregion. En av hensiktene er å skape befolkningsvekst bl.a. gjennom attraktive boliger og boområder. Noen av strategiene for planarbeidet som spesielt berører arbeidet med kommuneplanens arealdel er innføring av en modell for differensiert boligutvikling, gjennom et såklart bybånd. For Porsgrunn skal minimum 80 % av boligutbyggingen skje innenfor bybåndet, og inntil 20 % kan skje utenfor. Det ble i tillegg fastsatt soner for sentrum og lokalsentrum, med ulike krav til boligtetthet.

Byutredningen

Byutredningen ble ferdigstilt i desember 2017 og danner det faglige grunnlaget for forhandlinger om en byvekstavtale som skal gjennomføres høst/vinter 2018. Byutredningen legger blant annet vekt på knutepunktsbasert arealstrategi som et virkemiddel for å nå nullvekstmålet¹

1.2.3 Samfunnsdelen som lokalt styringsdokument

Samfunnsdelen er et viktig retningsgivende styringsdokument for både politikere og administrasjon, som skal bidra til å nå langsiktige mål for kommunens samfunns-, areal- og tjenesteutvikling. Porsgrunn kommunes samfunnsdel ble vedtatt i september 2013 og skal ikke revideres i denne valgperioden.

I henhold til målene i samfunnsdelen skal Porsgrunn...

... være en god kommune å bo i, ha en fremtidsrettet byutvikling og et nyskapende og variert næringsliv, samt være en organisasjon med evne til endring og forbedring

Innenfor rammen av utviklingsmålene skal «Befolkningsvekst» og «Barn og unge» vektlegges særskilt, med spesielt fokus på barnefamilier som samfunnsgruppe. Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025 skal ligge til grunn for utarbeidingen av kommuneplanens arealdel.

¹ Nullvekstmålet betyr at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektiv, gange og sykkel (jf. handlingsprogrammet for Bypakke Grenland).



Foto: Helena Elde

2. Beskrivelse av planforslaget

2.1 Planens avgrensning - Vedtak

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken for hele kommunens geografiske område, frem til 2030. Denne revisjonen har hatt hovedfokus på temaene bolig og næring. Planprogram for kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble fastsatt i Formannskapet 26.10.17.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble vedtatt i Bystyret 13.06.19. Noen avgrensede områder i planen er unntatt rettsvirkning og vil bli sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse.

2.2 Mål med planarbeidet

Det overordnede målet med kommuneplanrevisjonen er å tilrettelegge for Porsgrunn kommunes målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025 om en attraktiv, konkurransedyktig kommune å bo, leve og arbeide i. Som et ledd i arbeidet med kommunens særskilte satsingsområder **befolkningsvekst** og **barn og unge**, er det et mål at kommuneplanens arealdel særlig tilrettelegger for bolig- og næringsutvikling.

2.3 Oppsummering av vesentlige grep og viktige endringer

Kommuneplanrevisjonen har vært innspillsbasert, og forslag til endret arealbruk har i hovedsak kommet fra grunneiere og eiendomsutviklere. Totalt kom det inn om lag 100 innspill til endring av arealformål. For å støtte opp under ønsket utvikling i kommunen er det lagt opp til følgende **nye byggeområder**:

Framtidig arealformål	Ant. omr.	Str. i daa
Boligbebyggelse	12	47
Næringsbebyggelse	2	34
Fritidsbebyggelse	1	78
Råstoffutvinning	2	836
Småbåthavn	8	63
Parkering	2	4
Fritids- og turistformål	1	4
Idrettsanlegg	1	43
Andre typer	1	1
Kombinert bebyggelse og anlegg	6	54

I tillegg er det lagt inn gjennomføringssoner med krav om felles planlegging på Valleråsen, Bjørntvedtbruddet og Døvika, Bergsbygda.

Områdenavn	Aktuelle arealformål i etterkant av mulighetsstudie	Str. i daa
Valleråsen	Boligbebyggelse	260
Bjørntvedtbruddet	Boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting	585
Døvika, Bergsbygda	Næringsbebyggelse Boligbebyggelse	255

Det er vedtatt 12 nye områder for **boligbebyggelse** i bybåndet med et samlet areal på om lag 47 daa. Framtidig uregulert Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel er dermed fordelt på 56 områder med et samlet areal på ca. 800 dekar. Disse områdene utgjør et boligpotensial på om lag 1250

boenheter. Det er i tillegg mulighet for boligutvikling i 6 nye områder med kombinerte arealformål hvor boligbebyggelse inngår. I tillegg kommer området Døvika i Bergsbygda der det er vedtatt boligebyggelse på inntil 255 dekar, men her må det utarbeides mulighetsstudie først (H810_3). Gjennomføringssoner med krav om felles planlegging er også vedtatt for Valleråsen (H810_1) og Bjørnvedtbruddet H810_2), som forutsetning for at områdene kan vurderes omdisponert til boligbebyggelse i etterkant av mulighetsstudier.

Totalt er det stort nok boligpotensial i planforslaget til å ivareta ønsket befolkningsvekst langt ut over planperioden mot 2030. Arealreserven tar høyde for at befolkningsveksten kan bli høyere enn befolkningsframskrivingen.

Som en konsekvens av ny kunnskap og ønsket om å støtte opp under knutepunktet ved jernbanestasjonen, er to framtidige **byggeområder fjernet** fra planforslaget, og erstattet av Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i tråd med dagens faktiske bruk. Dette gjelder byggeområdene på Lanner og Kjølnes. Området på Kjølnes ble vedtatt lagt inn av Bystyret igjen, men er unntatt rettsvirkning pga. innsigelse.

Planbestemmelser og retningslinjer er revidert. Bestemmelsene er utformet på en måte som sikrer en hensiktsmessig balanse mellom styring og fleksibilitet i tråd med ønsket utvikling. Retningslinjer er moderert, og juridisk bindende bestemmelser er vektlagt. Nye motstridsbestemmelser tilrettelegger blant annet for enklere saksbehandling for garasjer i regulerte områder, byggegrenser i 100-metersbeltet og økt samfunnssikkerhet i form av flomsikre kotehøyder.

Plankartet er oppdatert og endret i tråd med gjeldende reguleringsplaner og faktisk arealbruk. Dette inkluderer en halvering av antall områder med arealformålet *Kombinert bebyggelse og anlegg*, hvor det i større grad er differensiert mellom arealformål for økt lesbarhet og tydeliggjøring av situasjonen for både eksisterende og framtidige byggeområder. Hensynssoner er oppdatert med bakgrunn i ny kunnskap om blant annet støy, naturtyper og kulturminner.

Det er ca. 200 gjeldende reguleringsplaner fra før 1998. En del av disse eldre reguleringsplanene har mistet sin funksjon, tar verken høyde for samfunnsutviklingen de senere år, eller tilfredsstiller krav og forventinger til dagens planverk. For å unngå dispensasjonsbehandlinger og tilrettelegge for lik saksbehandling, vil det være en fordel å oppheve et utvalg av eldre reguleringsplaner. Dette har det ikke vært tid eller ressurser til i denne revisjonen. Det er imidlertid gjort en rekke rettinger i plankartet slik at det samsvarer med gjeldende reguleringsplaner og/eller faktisk arealbruk. Grønnstruktur er tillagt særlig vekt. Dette legger grunnlaget for at oppheving av utvalgte eldre reguleringsplaner kan skje i etterkant av sluttbehandling av kommuneplanens arealdel, som en selvstendig prosess.

Næring

Porsgrunn har en betydelig samlet arealreserve i arealplaner i tilknytning til eksisterende næringsområder på Enger, Heistaddalen, Lundedalen, Skjelsvikdalen og Gunneklevfjorden. Realisering av disse anses som et viktig ledd i næringsutviklingen i kommunen.

Ettersom reguleringsplan for ny E18 Langangen-Rugtvedt ikke er vedtatt, legges det ikke opp til nye næringsarealer i tilknytning til ny E18. Muligheter og behov for nye næringsarealer i tilknytning til E18 bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon. Med bakgrunn i arealreservene legges det i denne revisjonen opp til en moderat utvidelse av næringsområdet i Lundedalen og transformasjon av tidligere riggområde på Moheim. Porsgrunn kommune har vesentlige mineralressurser, og for å tilrettelegge for utnytting av ressursene foreslås to områder for råstoffutvinning ved Auenlandet og Bassebu.

Byggegrense i 100-metersbeltet er innført i mange av kommunens byggeområder langs sjø (inkludert Boligbebyggelse, Fritidsbebyggelse, Næringsbebyggelse og Småbåthavn). Byggegrensen tilrettelegger for en viss utvikling av områdene, da hovedsaklig eksisterende bygningsmasse. For å tilrettelegge for at nye fritidsboliger skal legges utenfor 100-metersbeltet, er det vedtatt en maksimal BYA for fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet på 130 m². Maksimal BYA i 100-metersbeltet bak byggegrensa er satt til 100 m².

Lokalsentersoner

Med økende innsats for å nå nullvektstmålet, forventes økt fokus på utbygging rundt sentrum og lokalsentrene. For å verne om bynære naturverdier, friluftsliv og dyrka mark er Lokalsentersonene 500 meter rundt lokalsenter endret til 500 meter reell gangavstand fra metrobuss, fremfor luftlinjen som er vist i gjeldende plan. Endringen er en presisering av den regionale arealstrategien, og vil bidra til økt forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Tetthetskrav

Det er løstnet på tetthetskrav i bysentrum, samtidig som krav til publikumsrettede funksjoner på gateplan opprettholdes. Tetthetskrav i Porsgrunn bysentrum er endret fra 6 boenheter/dekar til 4 boenheter/dekar med krav om publikumsrettede funksjoner i første etasje for å sikre at ny bebyggelse kan tilpasses omgivelsene. Erfaring viser at utbyggere ofte ønsker høy tetthet i sentrum, og det anses derfor ikke som problematisk at tetthetskravet senkes i forhold til ønsket om fortetting. På egnede området vil det fortsatt være mulig å bygge tettere enn kravet.

Krav til parkering

Det har ikke blitt utarbeidet en felles parkeringsnorm for Grenland i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, i tråd med Formannskapetets vedtak ved fastsetting av planprogram. Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, som i dagens praksis. Krav til parkering er moderert i Byggteknisk forskrift (TEK17), og det legges dermed opp til at kommunen skal håndtere krav og hensyn lokalt gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. For å ivareta forutsigbare rammer for boligutbygging, er det knyttet bestemmelser om parkering for boligbebyggelse som en del av planforslaget.

Industriområdet på Herøya er delvis regulert gjennom eldre reguleringsplaner. For å støtte opp under videre utvikling av industriparken, er det innført bestemmelser som tar høyde for virksomhetens behov fremover, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan (1980) og kommunedelplan (2006) for området. Det er i tillegg lagt inn nye hensynssoner rundt industriparken etter nye risiko- og sårbarhetsvurderinger. Dette setter begrensninger for framtidig utvikling av boliger og publikumsrettet virksomhet på Knardalstrand og Herøya, inkludert deler av lokalsenteret på Klevstrand.

Estetikkveileder for Porsgrunn kommune er vedlagt kommuneplanens arealdel som et hjelpemiddel til politikere, saksbehandlere og innbyggere. Veilederen klargjør betydningen av begreper som ofte blir brukt om estetikk og dører Porsgrunns stedsidentitet. Dokumentet skal også bidra til lik saksbehandling og økt forutsigbarhet i plan- og byggesaker.

Øvrige endringer og virkninger av planforslaget beskrives i planbeskrivelsen under *Sammendrag basert på tema, Konsekvenser av planforslaget og Kommentarer og utdyping av bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner* i vedlegg 1.

2.4 Sammenheng fordelt på tema

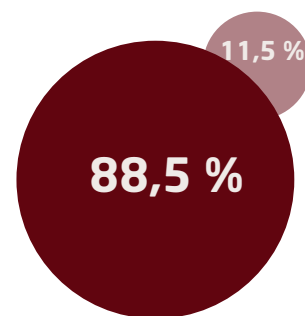
2.4.1 Med boligen i fokus

Bolig er et av hovedtemaene i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Kunnskap og estimater knyttet til befolkningsutvikling og boligbygging utgjør dimensjoneringsgrunnlaget for vurderingen av boligbehov i planperioden.

2.4.1.1 Arealbruk og bosetting

Befolkningen fordeler seg på kommunens totale landareal som er 164 142 daa. Cirka 25 000 daa (15 %) av dette ligger innenfor bybåndet der 88,5 % av kommunens befolkning er bosatt. 11,5 % av befolkningen bor utenfor bybåndet. Arealressursene i kommunen er fordelt på om lag 70% skog, 13% bebyggelse og samferdsel, 5 % jordbruksareal og 12 % annet markslag.

Befolkningstall 31.12.2014= 35 755 personer	Vekst fra forrige år= 239 personer (0,67 %)	Vekst på landsbasis= 56 746 personer (1,11 %)
Befolkningstall 31.12.2015= 35 955 personer	Vekst fra forrige år= 200 personer (0,56 %)	Vekst på landsbasis= 48 183 personer (0,93 %)
Befolkningstall 31.12.2016= 36 198 personer	Vekst fra forrige år= 243 personer (0,68 %)	Vekst på landsbasis= 44 332 personer (0,85 %)
Befolkningstall 31.12.2017= 36 091 personer	Vekst fra forrige år= - 107 personer (-0,30 %)	Vekst på landsbasis= 37 302 personer (0,70 %)



88,5 % av kommunens 36 091 innbyggere (31.12.2018) bor innenfor bybåndet. Tabellen viser befolkningsvekst i Porsgrunn 2014-2017 (kilde: SSB)

2.4.1.2 Befolkningsvekst og boligbehov

Attraktiv boligbygging og tilrettelegging for nye arbeidsplasser blir brukt som et virkemiddel for å trekke til seg vekst, og dermed øke innbyggertallet i kommunen. Kommunen har imidlertid hatt negativ netto innflytting i 2017 (-69 personer). Ønsket befolkningsvekst i Porsgrunn er tilsvarende befolkningsprognosen for hele landet. Siden dette målet ble vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel i 2013, har befolkningsveksten i Norge avtatt. I 2012 var befolkningsveksten 1,3 prosent, mens den i 2017 var 0,7 prosent. Framskrivningene for nasjonal befolkningsvekst har blitt nedjustert av SSB, og en naturlig konsekvens av dette er å nedjustere målet for ønsket befolkningsvekst i Porsgrunn til et realistisk nivå. Befolkningsveksten gjenspeiles i boligbyggingen som har et snitt på 159 ferdigstilte boenheter/ år de siste 5 årene.

I planperioden 2018-2030 forventes det at årlig nasjonal befolkningsvekst vil være rundt 0,9 prosent. Ved utgangen av 2017 var antallet innbyggere i Porsgrunn 36 091. I SSBs hovedalternativ for befolkningsframskriving (MMMM 2016-2040) forventes innbyggertallet i Porsgrunn i 2030 å være 39 530, hvilket betyr en forventet befolkningsøkning i planperioden på rundt 3500 nye innbyggere. I Porsgrunn er det i gjennomsnitt 2,11 personer per privathusholdning. Dersom en tar utgangspunkt i at boligmassen skal øke i takt med forventet befolkningsvekst, er det behov for om lag 1600-1700 nye boenheter i Porsgrunn i perioden 2018-2030.

Befolkningssammensetning og generasjonsskifter

Porsgrunn har en noe høyere andel eldre innbyggere enn landsgjennomsnittet. Andelen innbyggere som er 67 år eller eldre forventes å øke de neste årene, fra 16 prosent i 2018 til 20 prosent i 2030. Med bakgrunn i befolkningssammensetningen, forventes det at flere boligområder i Porsgrunn står overfor et kommende generasjonsskifte. Befolkningssammensetningen vil på sikt føre til et naturlig generasjonsskifte hvor eneboliger i etablerte boligområder vil frigjøres. Tilrettelegging for leiligheter i sentrum og lokalsentra støtter opp under denne prosessen, samtidig som eldre kan velge å bli boende i sitt nærområde.

2.4.1.3 Arealreserve

Den eksisterende arealreserven i gjeldende arealplaner er et viktig utgangspunkt for å vurdere behovet for og prioriteringer av nye byggeområder i kommunen. Arealreserven må ta høyde for ønsket befolkningsvekst, og samtidig forholde seg til de sentrale og regionale føringene for arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 finner vi 800 daa avsatt til framtidig Boligbebyggelse, som ikke er regulert. Det anslås at disse arealene kan bebygges med om lag 1 200 boenheter. Noen av disse områdene er under regulering, blant annet Solbakken.

Det er også stort potensial for boligbebyggelse i områder med arealformål Kombinert bebyggelse og anlegg. Andelen av områdene som avsettes til bolig ved regulering gjør beregningen svært usikker, men det estimeres at disse områdene potensielt kan bebygges med 500 boliger. Disse områdene inkluderer blant annet Porsgrunn mekaniske verksted, Eidanger sandtak og Herøya.

Det er også potensiale for nye boliger i Sentrumsformål i Porsgrunn sentrum og lokalsentra, og transformasjon vil kunne utløse et betydelig boligpotensial i sentrumsområdene.

Gjeldende reguleringsplaner

I reguleringsplaner vedtatt siden 2010 er det om lag 1 200 urealiserte boenheter. 960 (80%) av de urealiserte boenhetene ligger i bybåndet, mens 240 (20%) ligger utenfor bybåndet. De urealiserte boenhetene inkluderer ulike boligtyper som leiligheter, småhus og terrassehus. Opptellinger de siste årene viser at godt over 90% av ferdigstilte boliger ligger i bybåndet.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Det reelle behovet for nye boliger i Porsgrunn i planperioden 2018-2030 forventes å være i størrelsesorden 1 600-1 700 nye boenheter. Boligpotensialet i gjeldende arealplaner viser at eksisterende arealreserve i stor grad ivaretar arealbehovet for bolig. Samtidig ferdigstilles ikke et høyt nok antall boliger i til å imøtekomme ønsket befolkningsvekst.

Porsgrunn kommune har et særskilt fokus på tilrettelegging for barnefamilier og ønsker utvikling av boligtyper som erfaringsmessig foretrekkes av denne gruppen. Planforslaget tilrettelegger derfor for ny boligbebyggelse i områder som er attraktive for barnefamilier, i tilknytning til eksisterende boligområder med nærhet til skole, barnehage og nærturterreng.

I bybåndet er potensialet for nye store boligområder begrenset av interessekonflikter som bl.a. dyrka mark, kulturmiljø, naturverdier og friluftsliv. Planforslaget inkluderer derfor to gjennomføringssoner med krav om felles planlegging på Valleråsen (H810_1) og Bjørnvedtbruddet H810_2). Disse områdene kan inneholde stort potensial som framtidige boligområder. Det er imidlertid knyttet stor usikkerhet til en rekke faktorer som er avgjørende for om områdene egner seg til framtidig boligbebyggelse. Denne usikkerheten ønskes løst gjennom utarbeiding av mulighetsstudier i forkant av en kommunedelplan eller arealformålsendring i kommuneplanens arealdel. Det er derfor stilt krav om mulighetsstudie i forkant av omdisponering av arealene. For område B70 Døvika i Bergsbygda er det foretatt arealformålsendring og lagt til rette for boligbygging, men fortsatt krav om mulighetsstudie ved gjennomføringssone H810_3. Se *Planbestemmelser punkt 3.6 Gjennomføringssoner* for bestemmelser knyttet til områdene, inkludert hvilke tema skal skal belyses.

"Boligpotensialet i gjeldende arealplaner viser at eksisterende arealreserve i stor grad ivaretar arealbehovet for bolig.

Samtidig ferdigstilles ikke et høyt nok antall boliger i til å imøtekomme ønsket befolkningsvekst."



2.4.1.4 Nye områder for boligbebyggelse i planforslaget

Kommuneplanrevisjonen har vært innspillsbasert, og forslag til endret arealbruk har i hovedsak kommet fra grunneiere og eiendomsutviklere. Totalt kom det inn om lag 100 innspill, hvorav halvparten var forslag om boligbebyggelse. For vurdering av hvert innspill, se *Konsekvensutredning, datert 18.05.2018*.

Kommuneplanen inneholder 12 nye områder for boligbebyggelse i bybåndet med et samlet areal på om lag 47 daa. Det anslås at områdene potensielt kan bebygges med om lag 50-70 nye boenheter. Flere av områdene grenser til eksisterende boligområder, og kan utløse et større boligpotensial dersom de inngår i felles planlegging med naboeiendommer.

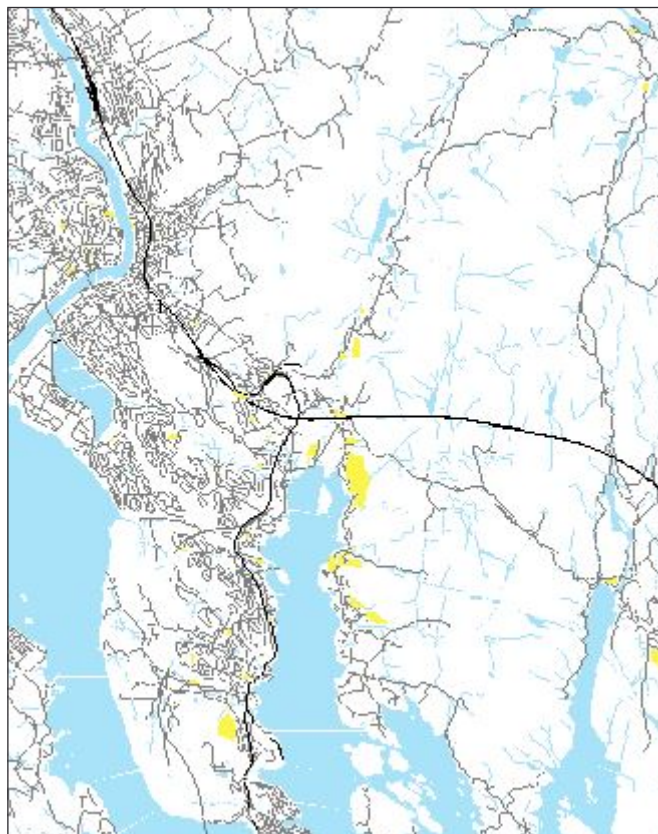
Det er i tillegg mulighet for boligutvikling i 6 nye områder med kombinerte arealformål hvor boligbebyggelse inngår. Gjennomføringssoner med krav om felles planlegging på Valleråsen (H810_1), Bjørnvedtbruddet H810_2) og Døvika i Bergsbygda (H810_3) kan etter mer nøyaktig vurdering inngå i den fremtidige arealreserven.

Framtidig Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel er fordelt på 56 områder med et samlet areal på ca. 800 dekar. Disse områdene utgjør et boligpotensial på om lag 1250 boenheter.

Boligpotensialet i Kombinert bebyggelse og anlegg og Sentrumsformål er utfordrende å beregne, da fordelingen mellom bolig og annen arealbruk i mange tilfeller ikke er avklart. Det understrekes likevel at disse områdene samlet inneholder et betydelig boligpotensial.

Fortettings- og transformasjonspotensialet i eksisterende byggeformål (herunder bolig, kombinerte formål og sentrum) i bybåndet, sannsynliggjør at boligutbyggingen i Porsgrunn i planperioden vil følge prinsippene i ATP Grenland om minimum 80 % innenfor bybåndet og inntil 20 % utenfor bybåndet.

Totalt er det stort nok boligpotensial i planforslaget til å ivareta ønsket befolkningsvekst langt ut over planperioden mot 2030. Arealreserven tar høyde for at befolkningsveksten kan bli høyere enn befolkningsframskrivingen.



Illustrasjon: Framtidig Boligbebyggelse i plankartet. Boligpotensialet i regulerte områder og områder med Kombinert bebyggelse og anlegg og Sentrumsformål fremkommer ikke av illustrasjonen.

2.4.2 Attraktiv bebyggelse

Porsgrunn kommune ønsker fortetting med kvalitet, som sikrer Porsgrunns egenart og småbypreg. Planforslaget inkluderer flere elementer som bygger opp under denne målsettingen i samfunnsdelen.

2.4.2.1 Senterstruktur

Senterstrukturen i kommunen er definert i ATP Grenland. Porsgrunn sentrum er regionsenter og kommunesenter og her lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene Grenland og hele Porsgrunn

kommune. Sentrum og lokalsenter avgrenses av Sentrumsformål. Det er knyttet krav til tetthet og parkering i sentrumsformålet, og i bestemmelsesområder 1 km rundt sentrum og 500 meter rundt lokalsenter.

Region- og kommunesenter	→	Porsgrunn sentrum
Lokalsenter	→	Brevik, Heistad, Herøya, Hovenga, Langangen, Moheim, Skjelsvik, Stridsklev
Handelsområde	→	Enger

Tetthetskrav

Tetthetskrav i Porsgrunn bysentrum er endret fra 6 boenheter/dekar til 4 boenheter/dekar med krav om publikumsrettede funksjoner i første etasje. Porsgrunn sentrum har flere områder med verdifulle kulturmiljø, og tetthetskravet på 6 boenheter/dekar kan gjøre det utfordrende å utforme prosjekter som er tilpasset omgivelsene på en god måte. Erfaring viser at utbyggere ofte ønsker høy tetthet i sentrum, og det anses derfor ikke som problematisk at tetthetskravet senkes i forhold til ønsket om fortetting. På egnede områder vil det fortsatt være mulig å bygge tettere enn kravet. Det nye tetthetskravet på 4 boenheter/dekar må også sees i sammenheng med kravet om publikumsrettede funksjoner i første etasje, som tilrettelegger for videreutvikling av handel og tjenester i sentrum.

Elvebyen som begrep er faset ut av kommuneplanens arealdel, som et ledd i forenklingen av planen. Krav til tetthet i Elvebyen ivaretas ved at området inngår i sone 1 km rundt sentrum og/eller 500 meter rundt lokalsenter.

Tetthetskrav for Sentrumsformål

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Bysentrum	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)
Lokalsenter	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)

Tetthetskrav for Boligbebyggelse

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Sone 1 km rundt bysentrum	4
Sone 500 m rundt lokalsenter	3
Resten av bybåndet	2

Lokalsenter

Med økende innsats for å nå nullvektstmålet, forventes økt fokus på utbygging rundt lokalsentrene. For å verne om bynære naturverdier, friluftsliv og dyrka mark er Lokalsentersonene 500 meter rundt lokalsenter endret til 500 meter reell gangavstand fra metrobuss, fremfor luftlinjen som er vist i gjeldende plan. Endringen er en presisering av en regionale arealstrategien, og vil bidra til økt forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Lokalsentersone 500 meter rundt Moheim og Langangen er tatt bort. Sentrumsområdet på Moheim har en funksjon knyttet mer opp mot trafikkknutepunktet i Moheimkrysset enn et tradisjonelt lokalsenterområde. Med fremtidig utvikling rundt stasjonsområdet og sandtaket på Eidanger bør det vurderes flytting av lokalsenteret. Utvidelsesmuligheten med framtidig Sentrumsformål er derfor endret til framtidig Næringsbebyggelse.

Langangen ligger utenfor bybåndet, og tetthetskrav knyttet til lokalsentersonen 500 meter er vurdert som uhensiktsmessig. Denne er fjernet, og Sentrumsformål i Langangen er i stedet noe utvidet for å

tilrettelegge for framtidig utvikling av lokalsenteret.

Sentrumsformål på Heistad er noe redusert, i tråd med nylig vedtatte reguleringsplan og for å sikre et kompakt lokalsenter. Framtidig sentrumsformål som tidligere lå inne øst for Breviksvegen ønskes transformert til boligbebyggelse fremfor sentrumsformål med publikumsrettede funksjoner. Øvrige sentrumsformål er uendret.

Sentrumsformål på Klevstrand er redusert for å ivareta sikkerheten i sone for brann-/eksplosjonsfare rundt storulykkevirkksomheter på Herøya. Sentrumsformålet er erstattet av arealformål som tilsvarer dagens arealbruk eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.

2.4.2.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Det var forventet at *Kulturminneplan for Porsgrunn kommune 2017-2029* ville bli vedtatt i løpet av våren 2019, og erstatte *Verneplanen for Porsgrunn kommune* fra 1993, men kulturminneplanen ble utsatt i påvente av avklaring av midlertidig fredning av området rundet den katolske kirke/St. Josephs. Kulturminneplanen er et nyttig kunnskapsgrunnlag i en tid hvor transformasjon og fortetting er aktuelle virkemidler for å utvikle kommunen i en bærekraftig retning. Hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer fra forslag til kulturminneplan er nå innarbeidet i kommuneplanens arealdel.

Alle hensynssoner for bevaring av bygninger fra høringsforslag til kulturminneplanen er lagt inn som hensynssone bevaring kulturmiljø, unntatt "Det katolske området". Det er knyttet retningslinjer til hensynssonene som gir føringer for hvordan de verneverdige bygningene skal ivaretas, samt hvilke hensyn bygninger uten verneverdi bør ta til sine omgivelser.

Kulturlandskapsområdene i kulturminneplanene er basert på kartlegging i forbindelse med felles landbruksmelding for Porsgrunn og Skien i 2005, og er innarbeidet som hensynssone landskap i kommuneplanens arealdel. Sonene er revidert, og tar utgangspunkt i biologiske og økologiske verdier knyttet til jordbruksareal, kulturhistoriske verdier knyttet til kulturminner og bygninger, og helhetlig landskapsbilde. Helheten i kulturlandskapet er vektlagt ved ny avgrensning, og landskapsrommet definerer avgrensningen av områdene. Det er knyttet retningslinjer som skal bidra til å bevare karakteristiske trekk ved kulturlandskapet.

Kulturminner som er automatisk fredet, forskriftsfredet eller vedtaksfredet er markert med båndleggingssone etter lov om kulturminner.

2.4.2.3 Estetikkveileder

Plan- og bygningsloven stiller krav til god arkitektonisk utforming av alle tiltak, og den gjør klart at det er viktig at kommunen har et felles skjønn som kan brukes når prosjektetes arkitektoniske kvalitet skal vurderes. I handlingsdelen til boligstrategien for Porsgrunn (vedtatt mars 2016) ble det derfor fastsatt at kommunen skulle utarbeide en estetikkveileder som hjelpemiddel til politikere, saksbehandlere og innbyggere. Arbeidet har blitt gjort som en del av denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, og har tatt utgangspunkt i nasjonale anbefalinger og beskriver generelle estetiske retningslinjer. Veilederen skal bidra til lik saksbehandling og økt forutsigbarhet i plan- og byggesaker. Estetikkveilederen klargjør betydningen av begreper som ofte blir brukt om estetikk og definerer Porsgrunns stedsidentitet, som i kommuneplanens samfunnsdel beskrives som småbypreg.

2.4.3 Det blågrønne aspektet

Grønnstruktur kan defineres som veven av store og små vann- og vegetasjonspregede områder i byer og tettsteder. Grønnstruktur har flere funksjoner og verdier knyttet til blant annet naturverdier, friluftsliv, rekreasjon, lokalklima og overvann.

2.4.3.1 Grønnstruktur

I takt med fortetting av bynære områder i Porsgrunn, står grønnstruktur i fare for å nedbygges, fragmenteres og reduseres. Mange av innspillene til kommuneplanrevisjonen har vært ønsker om omdisponering av grønne områder som benyttes til lek, rekreasjon og friluftsliv til byggeområder.

Kommuneplanens arealdel er et viktig plannivå for å bevare og videreutvikle byens overordnede grønnstruktur. I planforslaget er det tatt hensyn til grønnstruktur gjennom konsekvensvurderingen av de enkelte innspillsområdene. Bestemmelser som skal sikre grøntområdene er videreført og delvis revidert i planforslaget. Videre må sammenhenger og detaljer i grønnstrukturen følges opp i både område- og detaljreguleringer og byggesaksbehandling.

2.4.3.2 Barnetråkk

Barnetråkk er et verktøy som kan benyttes i arealplanlegging til å ta spesielt hensyn til områder som er viktige for barn og unge. Barnetråkk er en registreringsmetode hvor barna selv kartlegger hvordan de ferdes i nærmiljøet og hvilke steder de liker og misliker. Det er gjennomført flere Barnetråkk i kommunen tidligere, og det ble gjennomført digitale Barnetråkkregistreringer ved skolene Vestsiden og Kjølnes i 2017 i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. Ved vurdering av de konkrete innspillsområdene er Barnetråkkregistreringer tillagt stor vekt.

2.4.3.3 Friluftsliv

I 2017 ble kommunens friluftsområder kartlagt og verdsatt i tråd med metoden utviklet av Miljødirektoratet (M98-2013). I denne kartleggingen er friluftsområder kartlagt etter blant annet områdetyper og bruk, og det er regnet ut en verdi for hvert enkelt område. Kartleggingen er en etterprøvable dokumentasjon på hvor kommunens viktigste friluftsområder ligger. Både leke- og rekreasjonsareal og nærturterreng er kartlagte områdetyper, og registreringen er benyttet som kunnskapsgrunnlag inn i konsekvensvurderinger.

2.4.3.4 Markagrense

Ved fastsetting av planprogram i Formannskapet 26.10.17, ble det vedatt et tilleggsforslag om utredning av markagrense ved etablering av nye større boligområdet, med hensikt å ivareta interessene til friluftsliv. Markagrense er ikke en del av planforslaget, og begrunnelsen for dette beskrives her.

Markagrense i kommuneplanens arealdel kan kun benyttes av Oslo og nærliggende kommuner, jf. lov av 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven).

Markalovens virkeområde er fastsatt i forskrift 4. september 2015 nr. 1032 om justering av markagrensen, og justering av grensen krever at Kongen ved forskrift treffer vedtak. Det finnes en egen SOSI-kode til denne markagrensen i kommuneplanens arealdel (SOSI-kode 1163), og i henhold til markaloven og forskriften er det bygge- og anleggsforbud innenfor virkeområdet. Det er unntak for skogdrift og landbrukstiltak. Lovverket gir også mulighet til å verne områder med særlige kvaliteter som friluftslivsområder med hjemmel i markaloven.

"Kun 38,6 % av strandsonen i Porsgrunn regnes som potensielt tilgjengelig. Mye av dette er i svært bratt terreng."



Vurdering av bruk av markagrense i Porsgrunn

Porsgrunn kommune omfattes ikke av markaloven, og har ikke rett til å benytte SOSI-koden 1163 markagrense i kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsloven inneholder andre virkemidler som kan benyttes til å sikre marka mot utbygging. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at virkemidlene i plan- og bygningsloven ikke sikrer permanent vern, ettersom de kan endres eller reverseres gjennom lokale politiske vedtak. I praksis har Porsgrunn allerede en fungerende markagrense – byen er omgitt av Landbruks-, natur- og friluftsfomål (LNF). I LNF er det bygge- og anleggsforbud, med unntak for skogdrift og landbrukstiltak.

For å ytterligere understreke byggeforbudet, kan det i kommuneplanens arealdel benyttes hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap, naturmiljø mm. (jf. § 11-8 bokstav c), samt en juridisk avgrensning av bestemmelsesområder (f. eks. bestemmelsesområde marka (jf. § 11-9)). Til hensynssoner og bestemmelsesområder kan det knyttes bestemmelser som nedlegger forbud mot utbygging. Denne metoden benyttes av blant annet Tromsø og Trondheim.

Innføring av «markagrense» i kommuneplanens arealdel kan heve den politiske terskelen for å legge ut nye områder for bebyggelse og anlegg, men det understrekes at en slik grense ikke gir marka i Porsgrunn et varig juridisk vern mot nedbygging. For at «markagrensen» skal ha en funksjon, må det være bred oppslutning om selve grensen. Derfor bør markagrensen være forankret i lokalsamfunnet, og ha oppslutning både blant lokalbefolkning, politikere, kommunen som planmyndighet og andre aktører. Erfaring fra andre kommuner viser at for å lykkes med en helhetlig og forutsigbar forvaltning av markaområdene må flere metoder tas i bruk. Tiltak som sammen sikrer en tydelig forvaltning innebærer blant annet sikring gjennom plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, oppkjøp av arealer og avtaler med grunneiere. Kombinasjonen av disse virkemidlene kan verne bymarka i Porsgrunn mot utbygging i et langsiktig perspektiv.

Selve utarbeidelsen av markagrense er en prosess som krever grundig kartlegging og bred medvirkning, noe som har vært uforenlig med fremdriftsplanen til denne kommuneplanrevisjonen. Markagrense er derfor ikke en del av kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det anbefales at det startes opp arbeid med en kommunedelplan med tema grønnstruktur og friluftsliv umiddelbart etter kommuneplanens arealdel, som gjør rede for fremtidig forvaltning av de bynære grønne områdene.

2.4.3.5 Naturtypekartlegging

Biofokus har på oppdrag for Porsgrunn kommune kartlagt naturtyper i utvalgte innspillsområder høsten 2017. Totalt ble det kartlagt 53 naturtypelokaliteter innenfor eller nært inntil de undersøkte innspillsområdene. I tillegg ble 10 eldre naturtypelokaliteter oppdatert med justeringer. Av nykartlagte og oppdaterte naturtypelokaliteter har 2 blitt vurdert som svært viktige (A-verdi), 18 som viktige (B-verdi) og 35 som lokalt viktige (C-verdi). Rapport fra Biofokus er vedlagt planforslaget.

Naturtypekartleggingen har bidratt med ny kunnskap om naturverdier i Porsgrunn, og har vært et sentralt kunnskapsgrunnlag for å vurdere konsekvenser for miljø i konsekvensutredningen av innspillsområdene.

2.4.3.6 Strandsone og byggegrense i 100-metersbeltet

Porsgrunn har nærmere 4000 bygninger i strandsone, og av disse er 1161 boliger, og 1013 fritidsboliger. De siste 10 årene har det blitt oppført 355 nye bygninger i strandsone, og av disse har 204 vært garasje eller uthus til bolig. I dag finnes det 1292 uthus eller garasjer i strandsone, noe som gjør det til den vanligste bygningstypen langs sjøen.

Tilgjengelighet for allmennheten

Strandsone som ligger mer enn 50 meter fra bygninger, jernbane vei eller dyrket mark regnes som potensielt tilgjengelig strandsoneareal (SSB, 2017). I Norge regner en med at 68,7 % av strandsone

er potensielt tilgjengelig. I SSBs modell er kun 38,6 % av Porsgrunns strandareal potensielt tilgjengelig. Terrenget påvirker hvor tilgjengelig strandsonen er i praksis, og andelen uten veldig stor helling er 28,2 %. En kan derfor regne med at rundt en tredjedel av strandsonen i kommunen er tilgjengelig for allmennheten.

Arealene i strandsonen som er tilgjengelige for allmennheten er ujevnt fordelt i kommunen. Det er få tilgjengelige arealer i Eidangerfjorden, mens det er større sammenhengende områder i Langangsfjorden og Mørjefjorden som regnes som tilgjengelige.

Differensiert forvaltning av strandsonen

Ubebygde områder i strandsonen er en knapp ressurs, og de sjønære områdene i Oslofjordregionen er derfor av nasjonal interesse. Porsgrunn er kategorisert som kystkommune i Oslofjordregionen både i *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen* (RPR-01993) og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR 2011). I Oslofjordregionen er det særlig stort press på arealene langs kysten, og formålet med RPR-O og SPR er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging i sjøen. Kommunen ønsker vekst i fritidsmarkedet og skal utøve skjønn innenfor rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet¹.

Det er derfor generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (jf. PBL § 1-8). Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2). Plan- og bygningsloven og SPR åpner imidlertid for at kommunene kan fastsette byggegrenser i 100-metersbeltet med hensyn til lokale variasjoner innad i kommunen. Byggegrensen må ikke gi vesentlig negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser.

Det geografiske virkeområdet for SPR/RPR-O gjelder ikke byområdene i Porsgrunn, og grensen for virkeområdet går ved Versvika. I Porsgrunn er det over 2000 eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen, og forvaltningen av denne bygningsmassen fører til et stort antall dispensasjonssøknader.

I kommuneplanens arealdel innføres det nå derfor byggegrenser i 100-metersbeltet i områder med arealformål Boligbebyggelse og Fritidsbebyggelse, Næringsbebyggelse, Fritids- og turistformål og Småbåthavn, samt kombinasjoner av disse. Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til arealformål, området mellom 100-metersbeltet og byggegrense, og mellom byggegrense og sjø. Dette skal bidra til en tydeliggjøring av rettssituasjonen for grunneiere og rettighetshavere.

Metode for fastsetting av byggegrense i 100-metersbeltet

Prinsippene som er benyttet for å trekke byggegrensen, er hentet fra *Regional plan for kystsonen i Vestfold* fra 2014. Som en delrapport til planen ble det utgitt en veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet. Flere kommuner i Vestfold har innarbeidet byggegrenser med bakgrunn i denne metoden.

Hovedprinsipper for etablering av byggegrense:

- Hovedbygningen på eiendommer i områder med arealformål Boligbebyggelse eller Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet, gis anledning til en viss utvikling ved å trekke byggegrense 5 meter fra vegglinn mot sjøen.
- Byggegrensen er ikke trukket nærmere sjøen enn 15 meter, med unntak av sentrumsnære områder i Brevik.
- Det er ikke tatt hensyn til andre typer bygninger som naust, uthus og garasjer.
- Boliger er gitt høyere prioritet enn fritidsboliger.
- Der graden av opparbeiding er stor, er linjen mindre restriktiv enn i åpne og naturpregede arealer.
- For å sikre viktige siktlinjer eller adkomst til sjø, er det enkelte steder ikke trukket byggegrense.
- Det åpnes ikke for tiltak i områder som berøres av faresoner.
- For Næringsbebyggelse og Småbåthavn går byggegrensen i formåls grensen.

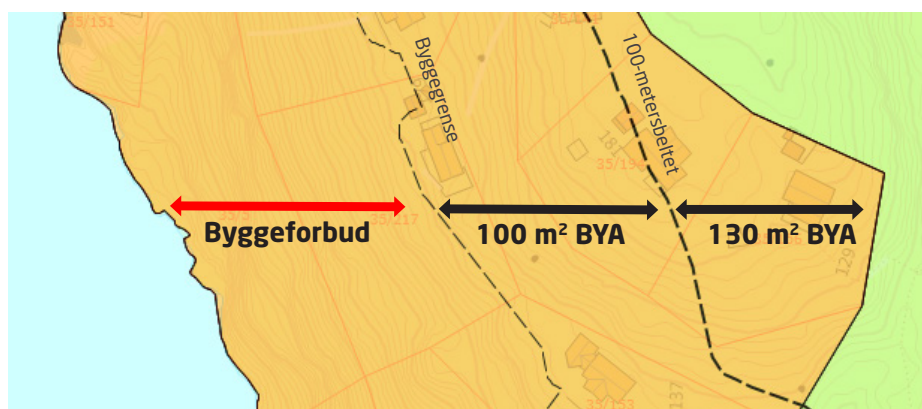
I tråd med anbefalinger i veilederen, er det enkelte steder foreslått formålsendringer fra byggeområde til LNF eller grønnstruktur i området mellom byggegrense og sjø. Hensikten er å ivareta eksisterende ferdselsårer, siktlinjer og framtidige ferdselsmuligheter for allmenheten langs sjøen. Dette har i praksis ikke stor betydning ettersom det ved fravær av byggegrense fremdeles ville vært byggeforbud i disse områdene, men grepet bidrar til å tydeliggjøre forbudet og fremheve ferdselsmuligheter i strandsonen. Flere av disse områdene antas å være regulert til grønne formål i eldre reguleringsplaner, men framstår feilaktig som utbyggingsområder i kommuneplankartet.

Regulerte områder hvor det allerede er trukket byggegrense mot sjø, er ikke vurdert. Her vil byggegrensen i reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Egne bestemmelser og retningslinjer i strandsonen

I SPR understrekes det at "det er nødvendig å sikre en bedre utvikling i andre områder der presset kan øke". Bestemmelsene er utformet med tanke på utvikling av eksisterende bygningsmasse.

Vedtakspunktet i Formannskapet 26.10.17 fastslår at "Utnyttelse av tomter til fritidsbolig er ikke lik i kystkommunene Larvik til Kragerø. Revisjon av arealplan ser på muligheten for å gjøre dette mer enhetlig". For å tilrettelegge for at nye fritidsboliger skal legges utenfor 100-metersbeltet, er det satt maksimal BYA på 130 m² for fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet. Maksimal BYA for fritidsboliger i 100-metersbeltet bak byggegrensa er satt til 100 m². Det vises til *Planbestemmelser* 2.1.3 for bestemmelser knyttet til de ulike sonene mellom sjø, byggegrense og 100-metersbeltet. Det understrekes at generelle bestemmelser om estetikk og landskapstilpasning gjelder i hele kommunen, og vil være førende ved søknad om tiltak.



Illustrasjon: Byggegrense og 100-metersbeltet.

Porsgrunn har svært begrenset strandsoneareal som er tilgjengelig for allmenheten. Med bakgrunn i *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen* (RPR-O1993) og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR 2011) anbefales det at ny fritidsbebyggelse i kommunen legges utenfor 100-metersbeltet og i bakkant av kyststien for å ivareta allmenne interesser langs sjøen.

Ved behandlingen i Bystyret 13.06.2019 ble det vedtatt å ta ut setningen "Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen". Dette ble tatt ut av bestemmelsene pkt. 2.1.2.7 og 2.1.3.3. Fylkesmannen har gitt uttalelse om at dette må på høring og offentlig ettersyn. Bestemmelsene er derfor unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess, og pbl. § 1-8 gjelder inntil dette er avklart.

2.4.3.7 Småbåthavn

Bestemmelsene for brygger er omformulert for å tydeliggjøre byggeforbudet i strandsonen (jf. pbl. §1-8). Det åpnes for at riving og gjenoppbygging av brygge kan tillates på inntil 12 m² etter en konkret vurdering. Dette er en formalisering av saksbehandlingspraksis ved dispensasjonsbehandling.

¹ Vedatt i Formannskapet 7. juni 2018, sak 26/18.

Det finnes utvidelsesmuligheter i gjeldende arealplaner for småbåthavnene på Nystrand, Herøya og Kilen. Det er åpnet for utvidelse av to eksisterende småbåthavner på Sandøya og Osebakken, og ny småbåthavn i Vissevåga. Det åpnes opp for etablering av nye småbåthavner langs Porsgrunnselva, på deler av strekningen Frednesbrua og Reynoldsparken, på begge sider av elva². Før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en kommunedelplan med tema småbåter være vedtatt.

2.4.3.8 Overvannshåndtering

Bestemmelser knyttet til overvannshåndtering er omformulert. Retningslinjer om Blågrønn faktor (BGF) er fjernet, da denne metoden ikke ble benyttet i praksis. Det stilles fortsatt krav til beskrivelse av håndtering av vann og avløp (inkludert overvann) ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak.

2.4.3.9 Landbruk

Om lag 5% av Porsgrunns arealer er dyrka mark. Betydelige landbruksressurser er lokalisert innenfor bybåndet eller i tilknytning til eksisterende infrastruktur, noe som legger et særlig press på bynære skog- og jordbruksressurser.

Støy- og støvplager fra landbruksdrift kan være problematisk i boligområder. I *Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025* anbefales det en buffersone mellom bolighus og dyrka mark på minimum 25 meter. I Bystyret 13.06.2019 ble det gjort vedtak om buffersone på minimum 15 m. Vi har fått melding fra Fylkesmannen om at dette må sendes på offentlig ettersyn, og bestemmelsen er derfor unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess. Landbruksplanen vil være førende inntil nytt vedtak om buffersone.

Følgende retningslinje for prioritering fra landbruksplanen er benyttet i vurderinger av innspillsområder ved kommuneplanrevisjonen:

Dersom viktige samfunnsinteresser tilsier omdisponering, legges følgende retningslinjer til grunn for valg av arealer som skal kunne omdisponeres:

- skog før dyrka mark
- lav skogbonitet før god skogbonitet
- mindre god dyrka mark, og dyrkbar skog, før god dyrka mark

I alle saker, hvor en vurderer omdisponering av jord- og skogbruksareal, skal en foreta en vurdering av hvordan en omdisponering vil berøre produksjonsverdier i landbruket og landbrukets kulturlandskap.

Det store boligpotensialet i kommunens arealplaner tilsier at det ikke er av stor nok samfunnsinteresse å omdisponere vesentlige arealer med dyrka mark til boligbebyggelse i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Det anbefales likevel omdisponering av 3 daa restareal av liten verdi for landbruket på Hovet. Det anbefales også omdisponering av 10 daa dyrkbar mark på Blåbæråsen, da beliggenhet og terreng usannsynliggjør opparbeiding.

Omdisponering av vesentlige arealer med dyrka mark til næringsformål på nåværende tidspunkt anses ikke som av stor nok samfunnsinteresse med bakgrunn i arealreserver. Det finnes stort urealisert potensial i flere regulerte og uregulerte næringsområder (se punkt 2.4.4 *Om næring og handel*).

I merknaden til planoppstart fra Statsbygg og Høgskolen i Sørøst-Norge (nå Universitetet i Sørøst-Norge), er campus Kjølnes et sentralt tema. Aktørene ser det som kritisk viktig å styrke aksene mellom campus og sentrum/knutepunktet, og foreslår at det vurderes hvordan campus kan henvende seg mer mot sentrum. Den framtidige utvidelsesmuligheten for campus Kjølnes som lå inne i kommuneplanens arealdel 2014-2025 består av fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. Statbyggs ønske om fremtidig campusutvikling kombinert med det store fortettpotensialet på eksisterende campusområde tilsier at argumentasjonen for å beholde området i kommuneplanens arealdel er svekket. For å bygge opp under utvikling av sentrum og knutepunktet, ble det anbefalt å avsette området til Landbruks-, natur-

²Det vises til vedtak i Formannskapet 7. juni 2018, sak 26/18. Teksten er omformulert for å gjengi planens faktiske innhold.

og friluftsmål. Bystyret vedtok å legge området inn igjen i planen, og unnta det rettsvirkning pga. at det foreligger innsigelse.

Muligheten for utvidelse av idrettsanlegget på Kjølnes ligger på dyrka mark, og videreføres som arealreserve. Idrettsanlegget har en sentral plassering, og ved forventet befolkningsøkning kan det bli behov for økt areal til idrettsformål.

2.4.4 Om næring og handel

I Strategi for næringsarealer i Brenland (vedtatt Bystyret 08.02.18) fastslås det at Porsgrunn kommune skal legge til rette for videreutvikling av campusområdet Kjølnes og knutepunktet ved jernbanestasjonen (jf. punkt 2.4.5). Det anbefales også tilrettelegging for service- og kontoretableringer i senrum og næringsvirksomhet i Gunneklevfjorden som støtter opp under næringsvirksomhet på Herøya.

Gjeldende arealplaner legger i stor grad opp til utvikling i disse områdene, og er ytterligere tydeliggjort med nye bestemmelser knyttet til industriområdet på Herøya. Mulighetsstudien for knutepunkt Porsgrunn er et ledd i arbeidet med å fremskynde avklaringer knyttet til stasjonsområdet.

Industriområdet på Herøya er delvis regulert gjennom eldre reguleringsplaner. For å støtte opp under videre utvikling av industriparken, er det innført bestemmelser som tar høyde for virksomhetens behov fremover, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan (1980) og kommunedelplan (2006) for området. Dette inkluderer nye høydebestemmelser, hvor kjerneområdet for industri på Herøya kan bebygges med byggverk på inntil 140 meter. Det er i tillegg lagt inn nye hensynssoner rundt industriparken etter nye risiko- og sårbarhetsvurderinger. Se ROS-analyse og avsnitt 2.4.5.5 i dette dokumentet for utdyping rundt hensynssonene.

Porsgrunn har en betydelig samlet arealreserve i arealplaner i tilknytning til eksisterende næringsområder på Enger, Heistaddalen, Lundedalen, Skjelsvikdalen og Gunneklevfjorden. Realisering av disse anses som et viktig ledd i næringsutviklingen i kommunen. Generelt har utvidelser av de eksisterende næringsområdene et høyt konfliktnivå i forhold til andre interesser (deriblant landbruk, naturmiljø og friluftsliv). Med bakgrunn i arealreservene legges det i denne revisjonen opp til en moderat utvidelse av to næringsområder ved Lundedalen og Moheim.

Porsgrunn kommune har vesentlige mineralressurser. For å tilrettelegge for utnyttning av ressursene foreslås to områder for råstoffutvinning ved Auenlandet og Bassebu.

Regional næringsvirksomhet i forbindelse med nye kryss på E18 trekkes frem som en stor mulighet for distribusjon, logistikk, veiservice og småindustri. Lønnebakke er under planlegging, og vil være et betydelig tilskudd til kommunens næringsareal. Det framtidige næringsområdet på Lanner som lå inne i kommuneplanens arealdel 2014-2025 anses ikke lenger som aktuelt, og foreslås avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål i tråd med dagens bruk. Ettersom reguleringsplan for ny E18 Langangen-Rugtvedt ikke er vedtatt, legges det ikke opp til nye næringsarealer i tilknytning til ny E18. Muligheter og behov for nye næringsarealer i tilknytning til E18 bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon.

2.4.5 Den tekniske infrastrukturen

2.4.5.1 Jernbane

Mulighetsstudie knutepunkt

Kommunen har tatt initiativ til en mulighetsstudie, med mål om å



synliggjøre utbyggingspotensialet og få avklart arealbruken rundt jernbanestasjonen. Området har i lang tid vært båndlagt av usikre planer knyttet til jernbane. En utvikling av ny infrastruktur og bebyggelse på knutepunktet vil øke attraksjonskraften for hele regionen. Den nylig gjennomførte byutredningen for Grenland er et grunnlag for den kommende forhandlingen om en byvekstavtale høst/vinter 2018, og konkluderer med at knutepunktsbasert utvikling er av stor betydning for å nå nullvekstmålet. Nullvekstmålet betyr at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektiv, gange og sykkel.

Mulighetsstudien er et samarbeid mellom Porsgrunn kommune, Bane NOR Eiendom, Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen. Det fremste målet er å få utløst et sentralt og viktig byutviklingsprosjekt i tråd med nasjonal arealpolitikk. Det jobbes videre mot en kommunedelplan for knutepunktet i egen prosess.

Etterbruk av Vestfoldbanen Eidanger-Larvik

Vestfoldbanens strekning mellom Larvik og Eidanger ble åpnet i 1882. Banestrekningen legges ned når ny dobbeltsporet trasé mellom Farriseidet og Porsgrunn åpnes høsten 2018.

I den forbindelse overtar Porsgrunn kommune jernbanearealene fra Eidanger/Moheim opp til Kjølørød bru for å etablere en tursti på strekningen fra driftsvegundergangen på Moheim og østover til Våtekleiv, og for å etablere en fullverdig gang- og sykkelveg på strekningen fra Våtekleiv til Kjølørød bru. I tråd med vedtak i Bystyret 08.02.18 Sak 2/18, er deler av jernbanetrasén avsatt til framtidig turveg og gang-og sykkelveg i dette planforslaget.

Porsgrunn kommune overtar ikke jernbanestrekningen fra Kjølørød bru til Larvik grense, og strekningen ligger derfor med samme arealformål som i gjeldende kommuneplan (LNF) med samferdselslinje for eksisterende jernbanespor.

2.4.5.2 Vegsystem

Reguleringsplan for E18

Reguleringsplan for nye E18 Langangen-Rugtvedt er under arbeid. Den nye vegstrekningen vil påvirke utviklingspotensialet i nærliggende områder. Før reguleringsplanen er vedtatt vil det være usikkerhet knyttet til trasé og kryssløsninger, og det legges derfor ikke opp til endring av arealbruk i områder som er avhengig av endelig vedtatt løsning for E18.

Andre veger

Kommuneplanens arealdel viser vegsystemet på et overordnet nivå, og eksisterende og fremtidige vegtraseer er vist som linjer. Framtidige samferdselstiltak uten reguleringsplan ligger inne som fremtidige samferdselslinjer i kommuneplanens arealdel. Traseene er kun vist som konseptlinjer, og endelig trasé vil løses gjennom reguleringsplanlegging. En anslått trasé for framtidig E18 er lagt inn som samferdselslinje i plankartet, og vil endres dersom endelig trasé vedtas før sluttbehandling av planen. Ingen øvrige nye veger er lagt inn ved denne kommuneplanrevisjonen. Noen framtidige veglinjer er fjernet fordi planlegging og/eller realisering i planperioden anses som urealistisk, deriblant vegtrasé gjennom Eidanger sandtak og tunnel i Bergsbygda (Fv4).

2.4.5.3 Parkering

Parkeringsnorm

Det har ikke blitt utarbeidet en felles parkeringsnorm for Grenland i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, i tråd med Formannskapetets vedtak ved fastsetting av planprogram. Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal lik dagens praksis vurderes ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak.

Parkeringsbestemmelser for boligbebyggelse

Krav til parkering er moderert i Byggteknisk forskrift (TEK17), og det legges dermed opp til at

kommunen skal håndtere krav og hensyn lokalt gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. For å ivareta forutsigbare rammer for boligutbygging og tilfredsstillende krav i TEK17, er det knyttet bestemmelser om parkering for boligbebyggelse som en del av planforslaget.

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone rundt sentrum og lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

Tabell: Parkering i Planbestemmelser punkt 1.6.1.7.

Parkeringsplasser ved kyststien

Det er avsatt areal til parkeringsplasser for kyststien ved Mørjefjorden. Det er også avsatt et nytt areal for parkering ved Blåbæråsen, som avlastning for parkeringsplassen ved Brønstadbukta. Parkeringsplassen må sees i sammenheng med foreslått nytt fritidsboligområde BF1.

2.4.5.4 Kollektivtrafikk

Byutredning Grenland trinn 1 (januar 2018) konkluderer med at tettere arealbruk, et mer effektivt kollektivtilbud og bedre tilbud til gående og syklist bidrar til å nå nullvekstmålet for persontransport med bil. Dette er fulgt opp i planforslaget ved at de fleste framtidige boligområder ligger i bybåndet, under 500 meter fra metrobusslinjer.

2.4.5.5 Samfunnssikkerhet

Industriaktiviteten på Herøya inkluderer storulykkevirksomheter. I tråd med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, er det innarbeidet hensynssoner i kommuneplanens arealdel basert på risikokonturer rundt storulykkevirksomhetene. For Herøya er kvantitativ risikoanalyse for Herøya industripark datert 04.12.2015 benyttet som utgangspunkt for sonene. Det er knyttet begrensninger til nye tiltak i områdene. Publikumsrettede funksjoner og boliger tillates ikke i midtre sone, noe som medfører begrensninger for hvilken type virksomheter som kan etableres i deler av lokalsenteret på Klevstrand.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. Se også punkt 3.1 i dette dokumentet for oppsummering av ROS-analysen.

2.4.6 Om samfunnsfunksjoner

2.4.6.1 Skole, sykehjem og annen offentlig tjenesteyting

Kommunen kan løse dekningen av samfunnsfunksjoner innenfor eksisterende arealer avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, og har ikke behov for økt areal til dette arealformålet. Det er derfor ikke avsatt nye arealer til dette i kommuneplanens arealdel. På oppfordring fra privat forslagsstiller er det tilrettelagt for relokalisering av barnehage på Elverhøy.

Det er kapasitet på alle barne- og ungdomsskolene i kommunen med unntak av Borge skole, som har lav kapasitet. Kapasiteten kan løses gjennom utvidelser av eksisterende skoler og/eller endringer av skolekretser. Det er lagt inn et begrenset areal for ny boligbebyggelse i skolekretsen til Borge skole. Valleråsen (gjennomføringszone H810) sogner delvis til Borge skole.

2.4.6.2 Gravplasser

Det er fem gravplasser i Porsgrunn kommune. Gravplassene ligger på Eidanger, Brevik, Østre Porsgrunn, Vestre Porsgrunn og Tørmo. Gravplassen på Eidanger er den eneste gravplassen med mulighet for utvidelse. Det er pågående reguleringsplanarbeid i det potensielle utvidelsesområdet ved Eidanger sandtak, og det anbefales at tilstrekkelig gravplassareal sikres i denne prosessen (PlanID 650).

Kommunen skal sørge for tilstrekkelig gravplassareal, jf. gravferdsforskriften §2. Det skal i kommunen til enhver tid skal være ledige graver til 3 % av befolkningen (jf. gravferdsloven § 1-2), noe som tilsvarer 1 085 ledige gravplasser i 2018, og 1 186 gravplasser i 2030 (ved estimert befolkningsvekst i tråd med SSBs middelalternativ). De siste 30 årene har antall dødsfall i Porsgrunn vært mellom 320 og 400 per år. Antall ledige graver ved utgangen av 2017 var 4678. Antall gravplasser som tas i bruk i perioden 2018-2030 estimeres til omtrent 4500.

Andelen gjenbrukbare graver er svært usikker, samtidig som den kan utgjøre en stor andel av gravene som vil tas i bruk de neste årene. Beregningsgrunnlaget for å vurdere det fremtidige arealbehovet er mangelfullt, og det er nødvendig å innhente mer kunnskap om tilstanden til eksisterende gravplasser for å kunne beregne framtidig arealbehov med mindre usikkerhet. Endringer i etterspørsel etter ulike gravtyper er også en faktor som kan gjøre store utslag i arealbehovet. Kapasiteten i planperioden 2018-2030 er dermed usikker. Det anbefales derfor at behovet for gravplasser og gravplassareal utredes nærmere som en egen sak i forkant av neste revisjon.

2.4.7 Med fokus på folkehelse

2.4.7.1 Idrett og fysisk aktivitet

De prioriterte tiltakene i Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2017-2027 er enten i tråd med arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Rulleskiløype på Stridsklev et anlegg som krever arealformålendring i kommuneplanens arealdel. For å tilrettelegge for økt fysisk aktivitet, er et område på 43 daa på Stridsklev avsatt til idrettsanlegg i planforslaget i tråd med kommunedelplanen.

2.4.7.2 Støy

I planforslaget har de anbefalte nye boligområdene begrenset støyforurensing. Det er ikke lagt opp til nye områder for bebyggelse og anlegg (herunder næringsbebyggelse eller offentlig eller privat tjenesteyting) i områder hvor det regnes som sannsynlig at dette kan føre til uakseptabel økning i støybelastningen for eksisterende boliger/skoler/barnehager/annen støyfølsom virksomhet.

I planbestemmelsene (1.6.3) er det krav om støyfaglig utredning ved regulering eller søknad om tiltak som produserer økt støy. Krav til redegjørelse for støysituasjon og ivaretagelse av støyproblematikk ved regulering eller søknad om tiltak er også videreført fra gjeldende plan. Krav til støydempende tiltak for støyfølsom arealbruk er presisert i planbestemmelsene, gjennom innføring av røde og gule støysoner ihht. T1442 som hensynssoner i plankartet. Støysonene er basert på støyvarselkart fra Statens vegvesen (Strategisk støykartlegging Region sør, 2017). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Det er ikke utarbeidet støyvarselkart for kommunale eller private veger. Dersom dette gjennomføres før neste revisjon av kommuneplanens arealdel, er det tatt høyde for de nye støysonene i planbestemmelsene.

2.5 Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensutredningen er utarbeidet på bakgrunn av fastsatt planprogram (Formannskapet 26.10.17) i tråd med fastsatt metode. Virkningen for miljø og samfunn av alle forslag til endret arealbruk er vurdert enkeltvis og samlet. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) er skilt ut som et eget dokument, men inneholder også vurderinger av risikoforhold i hele kommunen, samt for hvert enkelt innspillsområde hvor det er foreslått endring av arealformål.

2.5.1 Oppsummering risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen til kommuneplanens arealdel har som mål å avdekke potensiell fare, slik at endret arealbruk i kommunen ikke fører til økt risiko for skade og tap for befolkningen og samfunnet. Analysen er en overordnet analyse på kommunenivå med fokus på forhold som har betydning for fremtidig arealbruk.

I arealplanlegging brukes ulike planverktøy fra å ivareta samfunnssikkerheten. Ved revisjonen av kommuneplanens arealdel ivaretas samfunnssikkerhet gjennom:

- **arealformål** (PBL §§ 11-7 og 12-5)
- **hensynssoner** med tilhørende bestemmelser (PBL §§ 11-8 og 12-6)
- **bestemmelser** (PBL §§ 11-9, 11-10, 11-11 og 12-7)

Analysen er delt i to deler. Den ene delen omfatter et utvalg risikoforhold som er vurdert i hele kommunen. Den andre delen er en risiko- og sårbarhetsvurdering av hvert enkelt innspillsområde hvor det er foreslått endring av arealformål.

Oppsummering Del 1 - Hele kommunen

I tråd med PBL § 4-3, skal områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, og det knyttes bestemmelser om utbygging i sonen som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Med bakgrunn i ROS-analysen, er det innarbeidet følgende nye hensynssoner med tilhørende bestemmelser i plankartet:

H390 - Annen fare: Dambrudd Klyvedammen

H350 - Brann-/eksplosjonsfare: ved industriområdet på Herøya

Følgende hensynssoner videreføres med eventuelle endringer beskrevet i *Planbeskrivelse Vedlegg 1*:

H110 - Nedslagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner: Hovedvann, Råvann, Farled

H210 - Rød sone ihht. T-1442

H220 - Gul sone ihht. T-1442

H310 - Skredfare: Kvikkleiresoner, aktsomhetsområder for steinsprang og jord- og flomskred

H320 - Flomfare: Flom/stormflo/havnivåstigning og flomveier

H360 - Skytebane

H390 - Annen fare: Dambrudd Mjøvannsdammen

Mange risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er spesifikt nevnt i analysen, er innarbeidet i kommuneplanens arealdel i plankartet med tilhørende bestemmelser. Kartdata for hensynssoner fra eksterne kilder er oppdatert i perioden april/mai 2017. For øvrig oppfølging av risiko og sårbarhet i kommuneplanens arealdel, se *Konsekvensutredning, Planbeskrivelse Vedlegg 1 og Planbestemmelser, herunder kap. 1.6. og 3.*

Oppsummering Del 2 - Innspillsområder

85 innspillsområder inngår i del 2 av ROS-analysen, og er vurdert med utgangspunkt i foreslått arealformål. Om lag halvparten av innspillene er knyttet til Boligbebyggelse, og øvrige forslag inkluderer blant annet Næringsbebyggelse, Fritidsbebyggelse, Fritids- og turistformål, Småbåthavn og Råstoffutvinning. Det er stor variasjon i områdenes størrelse, fra 1 daa til over 800 daa.

Alle innspillsområder ligger under marin grense. Det stilles krav til dokumentasjon av skredssikkerhet i reguleringsplanlegging i disse områdene (jf. Planbestemmelser punkt 1.6.2.2). På grunn av mangelfullt kunnskapsgrunnlag er konsekvensen av kvikkleireskred kun vurdert for innspill i kjente kvikkleiresoner. Se 1.4 i ROS-analysen for vurdering av uønsket hendelse kvikkleireskred.

Det er i tillegg knyttet risiko til blant annet flom/størmflo/havnivåstigning, skredfare, radon, trafikkulykker, støy- og støvforurensning for mange av innspillsområdene. Risiko- og sårbarhetsforholdene som fremkommer i denne analysen er av en slik karakter at de kan løses gjennom avbøtende tiltak og/eller gjennom dokumentasjon av sikkerhet i videre planlegging. Det er vist til aktuelle tiltak eller oppfølging i videre planarbeid for hvert enkelt innspillsområde.

All utbygging som tilrettelegger for befolkningsvekst og flere arbeidsplasser er forbundet med økt risiko for skade og tap for samfunnet. Dersom tiltakene følges opp i videre planlegging, anses ikke de foreslåtte arealformålsendringene i kommuneplanens arealdel å føre til vesentlig økt risiko for skade og tap i kommunen. For større områder kan arealformålsavgrensningen med fordel avgrenses nærmere ved reguleringsplanlegging. Det understrekes at vurderingen er basert på tilgjengelig kunnskap på kommuneplannivå, og at det i mange tilfeller er nødvendig å fremskaffe ytterligere kunnskap som dokumenterer sikkerheten i reguleringsplanlegging eller ved søknad om tiltak.

2.5.2 Metode for konsekvensutredning av innkomne innspill

Det kom inn om lag 100 innspill om endring av arealformål. De fleste av disse er konsekvensutredet med bakgrunn i metoden som ble beskrevet i planprogrammet (fastsatt i Formannskapet 26.10.17). Innspill som ikke er geografiske, som ikke angår endring av arealbruk, som angår områder med pågående reguleringsplanarbeid eller av andre grunner ikke kan vurderes på nåværende tidspunkt, er ikke konsekvensutredet.

Innspillene er vurdert med utgangspunkt i fastsatt skjema (Formannskapet 26.10.17), som i tillegg til konsekvensvurderinger, inneholder felt for "egnethetsvurdering" i forhold til bomiljø og beliggenhet.

Innspill nr.	12 av 22		
Omfang	Dette eget		
Emne/tema	Bilfyllingsplass	Tema	Vandertidspunkt
Lokalisering	Vikstra/Kleiv 45 og Tron Tveit	Begrunnelse kort og på tingsregning kommunestyre/mening	
Gnr.	53/1	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Flersettelse	Landbruk, natur- og kulturlandskap og friluftsliv	Sammefall	
Flersettelse	Landbruk, natur- og kulturlandskap og friluftsliv	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	
Sammefall nr.	7 dele	Sammefall	

Figur: Eksempel på utfylt vurderingsskjema for innspill.

2.5.3 Oppsummering av gjennomført konsekvensutredning og samlet vurdering av planforslaget

Samlede virkninger er beskrevet etter arealformål og etter utredningstema. Hensikten med vurderingen av planforslagets samlede arealbruksendringer er å gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets samlede virkninger for miljø og samfunn.

Oppsummering arealformålsendringer - byggeområder

Framtidig arealformål	Ant. omr.	Str. i daa
Boligbebyggelse	12	47
Næringsbebyggelse	2	34
Fritidsbebyggelse	1	78
Råstoffutvinning	2	836
Småbåthavn	8	63
Parkering	1	4
Fritids- og turistformål	1	4
Idrettsanlegg	1	43
Andre typer	3	1
Kombinert bebyggelse og anlegg	6	54

2.5.3.1 Samlede virkninger av planforslaget etter arealformål

Boligbebyggelse

Planforslaget inneholder 12 nye områder for Boligbebyggelse: Ekrevegen, Jannyåsen, Nyhusåsen, Hovet, Heimdalsgate, Tangenskogen, Hasselstien, Bjørkegata, Eidanger stasjon, Haslerlia, Haugtun vest og Vissevåga. Totalt utgjør dette ca. 47 daa ny boligbebyggelse, som potensielt kan bebygges med om lag 50-70 nye boenheter. Flere av områdene grenser til eksisterende boligområder, og kan utløse et større boligpotensial dersom de inngår i felles planlegging med naboeiendommer. I tillegg kommer boligområde B70 Døvika i Bergsbygda, der det skal utareides mulighetsstudie før reguleringsplanlegging.

Områdenr.	Innspill nr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
B29	12 del 2	Ekrevegen	6
B28	16	Jannyåsen	2
B25	24	Nyhusåsen	4
B30	25	Hovet	3
B5	50	Heimdalsgate	2
B35	68	Tangenskogen	2
B64	17	Hasselstien	2
B76	40	Bjørkegata	1
B65	56	Eidanger stasjon	1
B62-B63	57	Haugtun vest	13
B66	85	Haslerlia	4
B71	37	Vissevåga	5
		TOTALT	47 daa

De fleste områdene ligger innenfor bybåndet eller innenfor sone 500 meter rundt lokalsenter, og er i tråd med statlige og regionale føringer for arealdisponering. Den nye boligbebyggelsen fører til

omdisponering av 3 daa dyrka mark (isolert restareal av liten verdi for landbruket). Dette regnes som noe negative konsekvenser for landbruk, men anses som akseptabelt fordi arealformålsendring er i tråd med samordna areal- og transportplanlegging.

Det er lav kapasitet på Borge skole. Det er lagt opp til nye boliger i denne skolekretsen. Utvidelser eller endring av skolekretser bør vurderes i takt med videre planlegging av nye boliger.

Fritidsbebyggelse

Det foreslås 1 nytt område for Fritidsbebyggelse på Blåbæråsen (BF1) på 78 daa. Dette fører til tap av 10 daa dyrkbar mark. Arealet grenser ikke til annen dyrka mark, og gitt beliggenhet i terrenget og adkomst anses det ikke som sannsynlig at den dyrkes opp. Arealformålsendring kan også føre til tap av naturtype av lokal verdi (nykartlagt i 2017) av typen boreonemoral blandingsskog. Området inngår i et større sammenhengende friluftslivsområde med trasé for framtidig kyststi. Konsekvenser for landbruk, friluftsliv og naturverdier anses derfor som noe negativ.

Områdenr.	Innspil nr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
BF1	18 del 1	Blåbæråsen	78 daa

Næringsbebyggelse

Det foreslås 3 nye områder for Næringsbebyggelse, med samlet areal på 57 daa. Områdene ligger i tilknytning til eksisterende næringsområder i Lundedalen og på Moheim. Alle områdene ligger i kartlagte svært viktige friluftslivsområder. Konsekvensen for friluftsliv anses som negativ.

Områdenr.	Innspil nr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
BN2	70	Lundedalen skileikanlegg	15
BN3	82	Movegen	19
		TOTALT	34 daa

Råstoffutvinning

Det foreslås 2 nye områder for Råstoffutvinning på Auenlandet og Kjennskogen ved Bassebu på totalt 836 daa. Områdene er av en vesentlig størrelse, og kan få negative konsekvenser for naturverdier, friluftsliv, landbruk og landskap. Forslaget kan også føre til økt støy- og støvforurensning. Områdene er ikke godt nok kartlagt med tanke på bl.a. naturverdier og kulturminner. Det stilles derfor krav om detaljregulering for begge områdene.

Områdenr.	Innspil nr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
R1	1	Auenlandet	640
R2	93	Kjennskogen ved Bassebu	196
		TOTALT	836 daa

Småbåthavn

Det foreslås småbåthavner på 8 ulike områder, med samlet areal på 63 daa. Dette kan påvirke et bløtbunnsområde (C-verdi) ved Sandøya negativt. Småbåthavner i Porsgrunnselva vil føre til tap av friområder i sjø.

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er omfattet av en reguleringsplan. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene

i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Dette med den hensikt å begrense de negative konsekvensene på land og i sjø.

Områdenr.	Innspill nr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
SH1	86	Porsgrunn motorbåtforening	6
SH2	98	Lilleholmen, Sandøya	2
SH3	36	Vissevåga	10
SH4-SH8	106	Porsgrunnselva	45
		TOTALT	63 daa

Kombinert bebyggelse og anlegg

Det foreslås 6 nye områder for Kombinert bebyggelse og anlegg på totalt 54 daa. Alle områdene er transformasjon av eksisterende byggeområder. På K30 ved Borgeåsen inngår en parkeringsplass som benyttes av turgåere, og dersom parkeringsmulighet for allmennheten forsvinner anses det som en negativ konsekvens for friluftsliv.

Områdenr.	Innspill nr.	Områdenavn	Kombinerte formål	Størrelse i dekar
K6	95	Elverhøy	Kombinert Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting	5
K30	43	NRK-eiendommen Borgeåsen	Kombinert Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting	8
K31	41	Diplom Is/Adeler Brygge	Kombinert Boligbebyggelse/ Næringsbebyggelse/	4
K37	61 del 1	Skrukkerød barnehage	Kombinert Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting	14
K38	63	St. Hansåsen sykehjem	Kombinert Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting	19
K39	64	Sivilforsvaret	Kombinert Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting	12
		TOTALT		62 daa

Idrettsanlegg

Idrettsanlegget på Stridsklev foreslås utvidet med 43 daa, for å tilrettelegge for rulleskiløype. Området inngår i et helhetlig kulturlandskapsområde, og avhengig av videre utforming kan det påvirke kulturlandskapet negativt. Det er stilt krav om at naturverdier skal ivaretas i videre planlegging, og konsekvensen for miljø vurderes derfor ikke som negativ. Konsekvensen for folkehelse vurderes som positiv.

Fritids- og turistformål

I Ørjevika er det foreslått Fritids- og turistformål på eksisterende campingområde (4 daa) som en formalisering av dagens situasjon. Forslaget kan føre til større grad av opparbeiding som medfører at

allmennhetens tilgjengelighet i 100-metersbeltet innskrenkes. Konsekvensene for friluftsliv vurderes derfor som negative.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det er foreslått utvidelse av vannverket på Valleråsen (Andre typer bebyggelse og anlegg - Vannverk) på 1 daa, som samsvarer med eiendomsgrenser og eksisterende situasjon. Dette får negative konsekvenser for landskap, da det medfører terrenginngrep i eksponert åsside. Forslaget er imidlertid av stor samfunnsinteresse.

Parkering

Det er foreslått 2 parkeringsplasser i tilknytning til kyststien og/eller friluftslivsområder ved Brønstadbukta og Mørjefjorden. Dette fører til tap av om lag 2 dekar dyrkbar mark, men vil føre til positive konsekvenser for friluftsliv ettersom det tilgjengeliggjør friluftslivsområder for publikum.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

4 områder med et totalt areal på 725 dekar foreslås tilbakeført til Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i tråd med dagens arealbruk. Områdene ligger ved Campus Kjølnes (75 daa), Lanner (350 daa + 260 daa) og Oklunga (40 daa). Dette gir positive konsekvenser for landbruk, friluftsliv og naturmangfold.

Området Campus Kjølnes er vedtatt lagt inn igjen i planen, men er unntatt rettsvirkning pga. innsigelse. Dette vil sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig vedtak.

Gjennomføringssoner med krav om felles planlegging

Arealformålsendring i områdene kan potensielt få negative konsekvenser for miljø og samfunn, og det er krav om at konsekvensene må belyses nærmere i mulighetsstudier forut for arealformålsendring i kommunedelplan eller kommuneplanens arealdel. Døvika, Bergsbygda, er lagt inn som boligområde med krav om mulighetsstudie før reguleringsplanlegging.

Områdenr.	Områdenavn	Størrelse i dekar
H810_1	Valleråsen	260
H810_2	Bjørntvedtbruddet	585
H810_3	Døvika, Bergsbygda	255

Øvrige konsekvenser av planforslaget

Byggegrense i 100-metersbeltet vil med all sannsynlighet føre til at bygningsmassen i 100-metersbeltet vil øke. Dette fører til at allmennhetens tilgang til strandsonen innskrenkes. Bygging i strandsonen kan også føre til endring av landskapsbildet i skjærgården og gi fjernvirkning fra sjø.

2.5.3.2 Samlede virkninger av planforslaget etter utredningstema

Tema	Vurdert konsekvens med begrunnelse basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag
Samfunn	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Planforslaget medfører ikke vesentlig endring i risiko- og sårbarhetsforhold i kommunen. Det forutsettes at tiltak som blant annet sikring mot ras, radon og ivaretagelse av flomveier følges opp i videre planlegging. Alle nye byggeområder ligger under marin grense, og områdestabilitet må dokumenteres i neste fase. Planbestemmelsene vil sammen med plan- og bygningsloven, TEK17 og andre forskrifter ivareta den videre oppfølgingen av risiko og sårbarhet ved reguleringsplanlegging og/eller søknad om tiltak. Planforslaget inneholder nye hensynssoner som ivaretar samfunnssikkerhet i arealplanlegging ytterligere. Det understrekes at vurderingen er basert på tilgjengelig kunnskap på kommuneplannivå, og at det i mange tilfeller er nødvendig å fremskaffe ytterligere kunnskap som dokumenterer sikkerheten i videre planlegging eller ved søknad om tiltak.
Kapasitet på teknisk infrastruktur	Det er kapasitet på vei, vann og avløp til de nye byggeområdene. Etablering av nye adkomstveger og avkjørsler kan være nødvendig. Nye pumpestasjoner kan være nødvendig for å oppnå kapasitet, avhengig av bl.a. utbyggings tetthet.
Transformasjon	Planforslaget legger opp til transformasjon av flere byggeområder. Dette tilrettelegger for mer hensiktsmessig arealbruk i tråd med prinsipper om fortetting.
Befolkningsvekst og tjenestebehov	Det er lav kapasitet på Borge skole. Det er lagt opp til nye boliger i denne skolekretsen. Utvidelser eller endring av skolekretser bør vurderes.
Forholdet til kommende føringer	Byggegrensen i 100-metersbeltet er fastsatt etter prinsipper som antas å være i tråd med kommende kystsoneplan for Telemark. Nye byggeområder antas å være enten i tråd med eller delvis i tråd med anbefalt arealdisponering i Byutredning Grenland (fase 1), som legger grunnlaget for eventuell kommende byvekstavtale.
Bomiljø	
Mulighet for universell utforming	De foreslåtte byggeområdene kan utformes universelt i videre planlegging.
Trafikksikkerhet	Planforslaget kan medføre økt trafikk på veger med dårlig kapasitet, og kan føre til økt ferdsel til fots og på sykkel langs veger med dårlig trafikksikkerhet. Trafikksikringstiltak bør vurderes nærmere i flere tilfeller. Bestemmelser om utbyggingsavtaler åpner for at dette kan løses i takt med utviklingen av nye byggeområder. Rekkefølgekrav for nye enheter med adkomst fra Bergsbygdavegen er videreført.
Attraktivitet	Planforslaget tilrettelegger for ny boligbebyggelse i områder som er attraktive for barnefamilier, med nærhet til skole, barnehage og nærturterreng.
Beliggenhet...	
... i forhold til bybånd og soner for lokalsenter	De fleste nye boligområder ligger i bybåndet, og er i tråd med ATP Grenland. Det tilrettelegges for utvidelser av næringsområder utenfor bybåndet, men disse ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur og anses ikke å være i direkte strid med samordnet areal- og transportplanlegging.
... for nærings- og handelsarealer	Ny næringsbebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur og etablerte næringsområder.
... for fritidsbebyggelse	Ny fritidsbebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende hytteområde ved kyststien med tilgang til friluftslivsområder langs sjø.
Miljø	
Grønnstruktur og friluftsliv	Planforslaget fører til noe tap av friluftslivsområder og nærturterreng. De foreslåtte råstoffutvinningsområdene R1 og R2 inngår i større sammenhengende friluftslivsområder. Foreslått fritidsbebyggelse BF1 ved Blåbæråsen inngår også i større kartlagt friluftslivsområde. Felles for forslagene er at de vil fragmentere større friluftslivsområder, men det vil fremdeles være gjenværende sammenhengende areal for friluftsliv i nærområdene. Det tilrettelegges for 2 nye parkeringsplasser i tilknytning til kyststien og friluftsområder.

Naturmangfold	Planforslaget fører til tap av naturtyper av lokal verdi (C). Det er krav om at utvalgte naturtyper hule eiker som grenser til eller inngår i framtidige byggeområder skal ivaretas i videre planlegging. Hensynssone bevaring naturmiljø er videreført for A- og B-lokaliteter på land, samt C-lokaliteter i sjø.
Sikring av jordbruks- og naturressurser	Planforslaget fører til tap av 3 daa dyrka mark og 10 daa dyrkbar jord. Arealene er enten regulert til andre formål enn LNF eller vanskelig å opparbeide grunnet adkomst/terrengforhold, og omdisponering anses ikke å gi negativ konsekvens for landbruket. Planforslaget fører til tap av skog av høy og middels bonitet. Det tilrettelegges for utvinning av mineralressurser.
Forurensing (herunder støy og støv)	Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som vil føre til økt trafikk på eksisterende vegsystem. Det forventes ikke at dette vil føre til uakseptabel økning i støy- og støvforurensing. Det er tilrettelagt for noe støyfølsom bebyggelse i gul støysone, og det er stilt krav til stille side i bestemmelsene.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er flere automatisk fredede kulturminner i framtidige byggeområder. Eventuell frigivelse av disse er ikke avklart. Det tilrettelegges for ny boligbebyggelse tett på NBI-området i Brevik, noe som kan påvirke kulturmiljøet negativt. Hensynssoner fra kulturminneplanen er innarbeidet, og det er knyttet retningslinjer til hensynssonene som gir føringer for hvordan de verneverdige bygningene skal ivaretas, samt hvilke hensyn bygninger uten verneverdi bør ta til sine omgivelser. Unntatt fra hensynssonen er "Det katolske området".
Landskap og kulturlandskap	Det er innført byggegrenser langs sjø, som åpner for utvidelse av fritidsboliger i 100-metersbeltet. Dette kan gi negativ fjernvirkning sett fra sjø. Nye høydebestemmelser for Herøya tilrettelegger for nye byggverk på inntil 140 meter. Dette er noe høyere enn dagens tårn/piper, og kan gi økt fjernvirkning fra industriparken. Småbåthavner langs store deler av Porsgrunnselva kan forandre sjøpromenadens karakter. De mest verdifulle kulturlandskapsområdene er innarbeidet som hensynssoner, med retningslinjer som skal bidra til bevaring av landskapsverdier inkludert visuell karakter og karakteristiske elementer.
Interesser i sjø og vassdrag	Planforslaget tilrettelegger for utvidelser av småbåthavner i Porsgrunnselva og på Sandøya, samt etablering av småbåthavn Vissevåga. Dette kan påvirke et bløtbunnsområde (C-verdi) ved Sandøya negativt. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er omfattet av en reguleringsplan. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Dette er tenkt å begrense de negative konsekvensene på land og i sjø.

Vedlegg 1

- Kommentarer og utdyping av bestemmelser knyttet til arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder og byggegrense

Plankartet og planbestemmelsene utgjør juridisk bindende deler av kommuneplanens arealdel. Plankartet er bygget opp av arealformål (hoved- og underformål), hensynssoner og linjer (juridiske linjer og samferdselslinjer). Planbestemmelsene består av generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder i hele kommunen, bestemmelser knyttet til arealformål, hensynssoner, juridiske linjer og bestemmelsesområder i kartet.

Den strukturelle og tekniske oppbyggingen av plankartet og planbestemmelsene gjenspeiler en rekke valg og prioriteringer gjort i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel skal ivareta et bredt spekter av interesser, og helheten i planforslaget kan forstås nærmere gjennom de mindre bestanddelene som til sammen utgjør planen. Bakgrunn for ulike deler av plankartet og bestemmelsene og forholdet mellom dem er derfor nærmere beskrevet her.

Planstatus - framtidig og nåværende

Planstatus er satt til nåværende i områder hvor arealbruk samsvarer med arealformål i kommuneplanens arealdel, samt der det foreligger vedtatt reguleringsplan. Planstatus er satt til framtidig i områder hvor arealformål ikke samsvarer med dagens arealbruk, og der hvor det ikke foreligger vedtatt reguleringsplan.

Arealformål

Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

Det er ca. 800 dekar framtidig Boligbebyggelse i planforslaget, fordelt på 56 områder. Det anslås at disse områdene utgjør et boligpotensial på om lag 1 250 boenheter.

Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

I gjeldende arealplaner er det begrenset potensial for ny fritidsbebyggelse. Planforslaget inkluderer derfor et nytt område for fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende hytteområde ved Blåbæråsen.

Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

Sentrumsformål benyttes i bysentrum og lokalsentrum. Sentrumsformål kan inneholde mange ulike funksjoner knyttet til blant annet bolig, handel og tjenesteyting, og det er krav om publikumsrettede funksjoner på bakkeplan (med unntak av Huken og Olavsgate).

Forretninger (SOSI-kode 1150)

Handelsvirksomhet tillates kun i områder med arealformål Sentrumsformål og Forretninger (ikke Næringsbebyggelse). På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntill 1 500 m² og/eller forretninger for plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende. For å støtte opp under senterstrukturen og handelen i sentrum/lokalsentrum, tillates ikke øvrig detaljhandel i områder med arealformålet Forretning (med unntak for K17 Enger, som er et regionalt handelsområde for store handelsenheter). Forretning kan også inngå i Kombinert bebyggelse og anlegg (1 800).

Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)

Offentlig eller privat tjenesteyting omfatter arealer for blant annet skoler, barnehager, institusjoner, kirker, administrasjon og lignende publikumsrettet virksomhet. Det kan være verdt å merke seg at virksomheter av typen servicebedrifter og konsulentvirksomhet inngår i formålet.

Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)

I Ørjevika er det foreslått Fritids- og turistformål på eksisterende campingområde (4 daa) som en formalisering av dagens situasjon.

Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)

Det er vesentlige mineralressurser i kommunen, og for å tilrettelegge for utnyttning av ressursene foreslås to områder for råstoffutvinning ved Auenlandet og Bassebu.

Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.

Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)

Idrettsanlegget på Stridsklev foreslås utvidet med 43 daa, for å tilrettelegge for rulleskiløype. Rulleskiløype i området er i tråd med Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2017-2027.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500)

Det er avsatt utvidet areal til vannverket på Valleråsen. En del kommunaltekniske anlegg har endret SOSI-kode fra Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160) til SOSI-kode 1500, da dette er mer korrekt anvendelse av arealformål.

Uteoppholdsareal (SOSI-kode 1600)

Uteoppholdsareal vises stort sett ikke på kommuneplannivå. Arealformålet er benyttet i enkelte regulerte områder hvor uteoppholdsareal eller lekeplass inngår som arealformål i reguleringsplanen, slik at kommuneplan og reguleringsplan samsvarer. Dette kan forenkle oppheving av reguleringsplaner på et senere tidspunkt.

Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)

Omtales noen ganger som "kombinerte formål", og er en kombinasjon av underformålene i Bebyggelse og anlegg. Som en del av oppdateringen og forenklingen av planen, er antall områder med arealformålet *Kombinert bebyggelse og anlegg* halvert. Det er i større grad differensiert mellom arealformål for økt lesbarhet og tydeliggjøring av situasjonen for både eksisterende og framtidige byggeområder.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SOSI-kode 2001)

I kommuneplanens arealdel vises samferdselsanlegg stort sett som samferdselslinjer. Der det er hensiktsmessig, vises samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur som flater. Eksempler på dette er områder i tilknytning til større anlegg som veikryss, rundkjøringer og stasjonsområder.

Bane (SOSI-kode 2020)

Breviksbanen og Eidanger stasjon vises med arealformålet Bane.

Havn (SOSI-kode 2040)

Større havneanlegg vises med arealformålet havn (på land). Småbåthavn er et eget arealformål (SOSI-kode 6230).

Parkering (SOSI-kode 2080)

Parkering som arealformål er benyttet for offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg, eksempelvis i tilknytning til kyststien.

Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

Arealformålet Grønnstruktur er lite brukt i kommuneplanens arealdel, til fordel for arealformålet Friområde (SOSI-kode 3040). En refordeling mellom underformålene i hovedformålet med samme navn (SOSI-kode 3000) bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon.

Naturområde (SOSI-kode 3020)

Arealformålet er i likhet med andre underformål i Grønnstruktur (SOSI-kode 3000) lite brukt, og bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon.

Turdrag (SOSI-kode 3030)

Arealformålet har ikke vært benyttet i tidligere kommuneplaner. Er enkelte steder benyttet for å fremheve kystsitasé og snarveier i tilknytning til byggeområder.

Friområde (SOSI-kode 3040)

Arealformålet Friområde er benyttet for mange leke-, rekreasjons-, og friluftsområder i kommunen. Annen eierform er vanligere enn Offentlig. Mange av områdene er regulert til dette formålet, og formålet er derfor i utstrakt bruk. En refordeling mellom underformålene i Grønnstruktur (SOSI-kode 3000) bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon.

Park (SOSI-kode 3050)

Arealformålet er i bruk der det er hentet fra gjeldende reguleringsplaner. Parker i sentrum inngår i Sentrumsformål.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (SOSI-kode 5100)

Nødvendige bygninger og anlegg til landbruksnæring kan tillates gjennom søknad om tiltak, dersom næringen er basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom tiltaket er for allmenn bruk og ikke medfører ulempe for landbruksinteresser eller viktige natur- og miljøverdier.

I planforslaget er 4 områder med et totalt areal på 725 dekar foreslått tilbakeført til Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i tråd med dagens arealbruk. Områdene ligger ved Campus Kjølnes (75 daa), Lanner (350 daa + 260 daa) og Oklungen (40 daa). Dette gir positive konsekvenser for landbruk, friluftsliv og naturmangfold.

Området Campus Kjølnes er vedtatt lagt inn igjen i planen, men er unntatt rettsvirkning pga. innsigelse. Dette vil sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig vedtak.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (SOSI-kode 6001)

Arealformålet er benyttet på størstedelen av kommunens sjøområder. Det er knyttet bestemmelser til hovedformålet med samme navn (SOSI-kode 6000). I praksis betyr dette at også underformålene omfattes av bestemmelsene i 2.5.

Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er omfattet av en reguleringsplan. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes.

Fiske (SOSI-kode 6300)

Underformålet fiske er benyttet for å fremheve låssettingsplasser, strandnotplasser og gytedefelt for torsk. Strandnotplassene langs kysten av Skagerrak er regelmessig undersøkt hver høst siden 1919, og er en svært viktig marinøkologisk serie. Dataene er viktige for forståelsen av variasjonen i fiskemengde og andre dyr i gruntvannsområder langs Skagerrakkysten. Som en sentral del av forvaltning av fiskeressursene i Porsgrunn, gis disse områdene prioritet gjennom bruk av arealformålet Fiske (6300) med bestemmelser som forbyr tiltak ved strandnotplassene.

Hensynssoner

Sikringssoner

H110 Nedslagsfelt drikkevann

Nedslagsfeltet for drikkevann beholdes som sikringssone (ved Oklungen) uten endringer.

H130 Sikringssone transport (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass)

Sikringssoner for transport med byggeforbud rundt veg og jernbane ivaretas i gjeldende reguleringsplaner eller gjennom annet lovverk, og er ikke lagt inn i kommuneplanens arealdel.

H190 Andre sikringssoner

Sikringssonene for råvann (H190_1-2) og hovedvann (H190_3-9) markerer sårbar infrastruktur, og det er begrensninger for tiltak innenfor sonene.

Sikringssone er også brukt for å markere hoved- og biled (farled H190_10-11). Arealavgrensningen viser Kystverkets definerte myndighetsområde slik det er gitt gjennom forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleder). Det er forbud mot tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i hoved- og biled.

Det er lagt inn sikringssone for tunnelen på Havnebanen mellom Porsgrunn stasjon og Herøya (H190_12) med restriksjoner for anlegg i grunnen. Tiltak i grunnen krever tillatelse fra jernbanens eier. Jernbanetraseen er hentet fra N50, og mer nøyaktig kartdata og informasjon bør innhentes.

Støysoner

H210 Rød sone ihht. T-1442 og H220 Gul sone ihht. T-1442

Støysonene H210 Rød sone ihht. T-1442 og H220 Gul sone ihht. T-1442 er lagt inn på bakgrunn av støyvarselkart fra Statens vegvesen (Strategisk støykartlegging Region sør, 2017).

Støyvarselkartene er utarbeidet av Statens vegvesen etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg.

Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene, og det er gitt bestemmelser om dette.

Faresoner

H310 Ras- og skredfare

Sonene er basert på faresonekartlegging fra NVE for kvikkleire og aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred.

H320 Flomfare

Faresonen H320 består både av flom-/stormflosone langs hovedvassdraget og sone for havnivåstigning langs kysten.

H350 Brann-/eksplosjonsfare

Det er lagt inn differensierte faresoner rundt industrivirksomheten på Herøya, basert på risikokonturer utarbeidet av Yara (2015). I tråd med DSBs veileder om storulykkevirksomheter (2017) er det benyttet bestemmelser som begrenser framtidig arealbruk i sonene. Nye boliger og anlegg for større ansamlinger av publikum (deriblant skole, sykehjem, idrettsanlegg, hotell mm.) forbys i avgrensede områder på Knardalstrand og Herøya.

H360 Skytebane

Skytebanene i kommunen er merket med H360, og tiltak etter plan- og bygningsloven skal vurderes særskilt.

H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Kraftledninger er lagt inn med hensynssone i tillegg til båndleggingssone (H740).

H390 Annen fare

H390 angir faresoner for dambrudd i Mjøen og Klyvedammen. For å ivareta samfunssikkerheten i området, er det satt begrensninger for tiltak i sonene.

Soner med særlig angitte hensyn

H530 Hensyn friluftsliv

Områder vist som hensynssone friluftsliv er de 15 statlig sikra friluftslivsområdene i kommunen, og det er satt retningslinjer om at tiltak som svekker tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon skal unngås. De statlig sikra friluftslivsområdene har arealformål Friområde og forvaltes og driftes gjennom ulike avtaler, og hensynssonens funksjon er derfor å gjøre oppmerksom på områdets status som statlig sikra friluftslivsområde i plankartet.

H550 Hensyn landskap

Kulturlandskapsområder har tidligere vært markert som H570 bevaring kulturmiljø. For å skille mellom kulturlandskap og øvrige kulturmiljø, er kulturlandskapsområdene revidert og har endret SOSI-kode til H550. De reviderte sonene er en videreutvikling av kulturlandskapsområdene fra kulturminneplanen (Forslag til kulturminneplan for Porsgrunn kommune 2017-2029, vedlegg 2, 2017). Sonene tar utgangspunkt i biologiske og økologiske verdier knyttet til jordbruksareal, kulturhistoriske verdier knyttet til kulturminner og bygninger, og helhetlig landskapsbilde. Helheten i kulturlandskapet er vektlagt ved ny avgrensning, og landskapsrommet definerer avgrensningen av områdene. Kulturlandskapsområder er derfor markert som H550 i planforslaget.

H560 Bevaring naturmiljø

Naturtypelokaliteter på land med verdi svært viktig (A) eller B (viktig) i Naturbase 16.04.2018 er markert som hensynssone H560. Alle naturtypelokaliteter i sjø (A, B og C) er inkludert i hensynssonen. Gytefelt for torsk, låssettingsplasser og strandnotplasser er flyttet til arealformål Fiske (SOSI-kode 6300). Nykartlagte naturtypelokaliteter og kjente lokaliteter som ikke er registrert i Naturbase er lagt til. Tilgjengelige nyregistreringer som blir registrert i Naturbase vil bli lagt inn.

H570 Bevaring kulturmiljø

Alle hensynssoner for bevaring av bygninger fra høringsforslag til Kulturminneplan for Porsgrunn kommune 2017-2029 er lagt inn som hensynssone bevaring kulturmiljø. Unntatt fra hensynssonen er "Det katolske området". Det er knyttet retningslinjer til hensynssonene som gir føringer for hvordan de verneverdige bygningene skal ivaretas, samt hvilke hensyn bygninger uten verneverdi bør ta til sine omgivelser.

Hensynssonen inkluderer følgende områder: Osebakken, Rådhusområdet med deler av Storgata, Vestregate med Vestre kirke, Moldhaugen, Porselensområdet, Porsgrunn mekaniske verksted og Tuftekåsa, Porsgrunns museene, Helleberget, Gamleveggen, Sundjordet, Tyskerhusene, Bjørntvedtjordet, Hagebyen, Nystrand, Langangen sentrum, Brevik og Herøya. For nærmere beskrivelse av områdene vises det til kulturminneplanen.

Kommunens fire områder i Riksantikvarens NBI-register er også vist som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1-4). Disse overlapper noe med hensynssonene fra kulturminneplanen, men det er knyttet egne bestemmelser til disse områdene: Brevik sentrum og øya, Rådhusområdet, Osebrogata og Verksteds-, brynesteins- og porselensområdet på Vestsiden.

Båndleggingssoner

H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

Vedtaksdato for båndleggingen av trasé for Grenlandsbanen i kommuneplanens arealdel 2014-2025 er 26.03.15. Det nærmer seg tidsbegrensningen for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover på fire år (jf. pbl § 11-8 d), samtidig som det i Nasjonal transportplan 2018-2029 er satt av statlige planleggingsmidler først i perioden 2024-2029. På grunn av stor usikkerhet rundt trasé og tidspunkt for planlegging, er båndleggingen av trasé for Grenlandsbanen fjernet i planforslaget.

Sonen for båndlegging for ny gang- og sykkelbro over Porsgrunnselva er tatt ut etter at reguleringsplan for ny gang- og sykkelbro over Porsgrunnselva ble vedtatt i Bystyret 13.06.2019, sak 50/19.

Etter sluttbehandling av kommuneplanens arealdel i Bystyret 13.06.2019 er dermed båndleggingssone H710 ikke i bruk i Kommuneplan for Porsgrunn, arealdelen.

H720 Båndlegging etter lov om naturvern

Naturvernområder er markert med båndleggingssone etter lov om naturvern.

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminner som er automatisk fredet, forskriftsfredet eller vedtaksfredet er markert med båndleggingssone etter lov om kulturminner.

Båndlegging etter andre lover

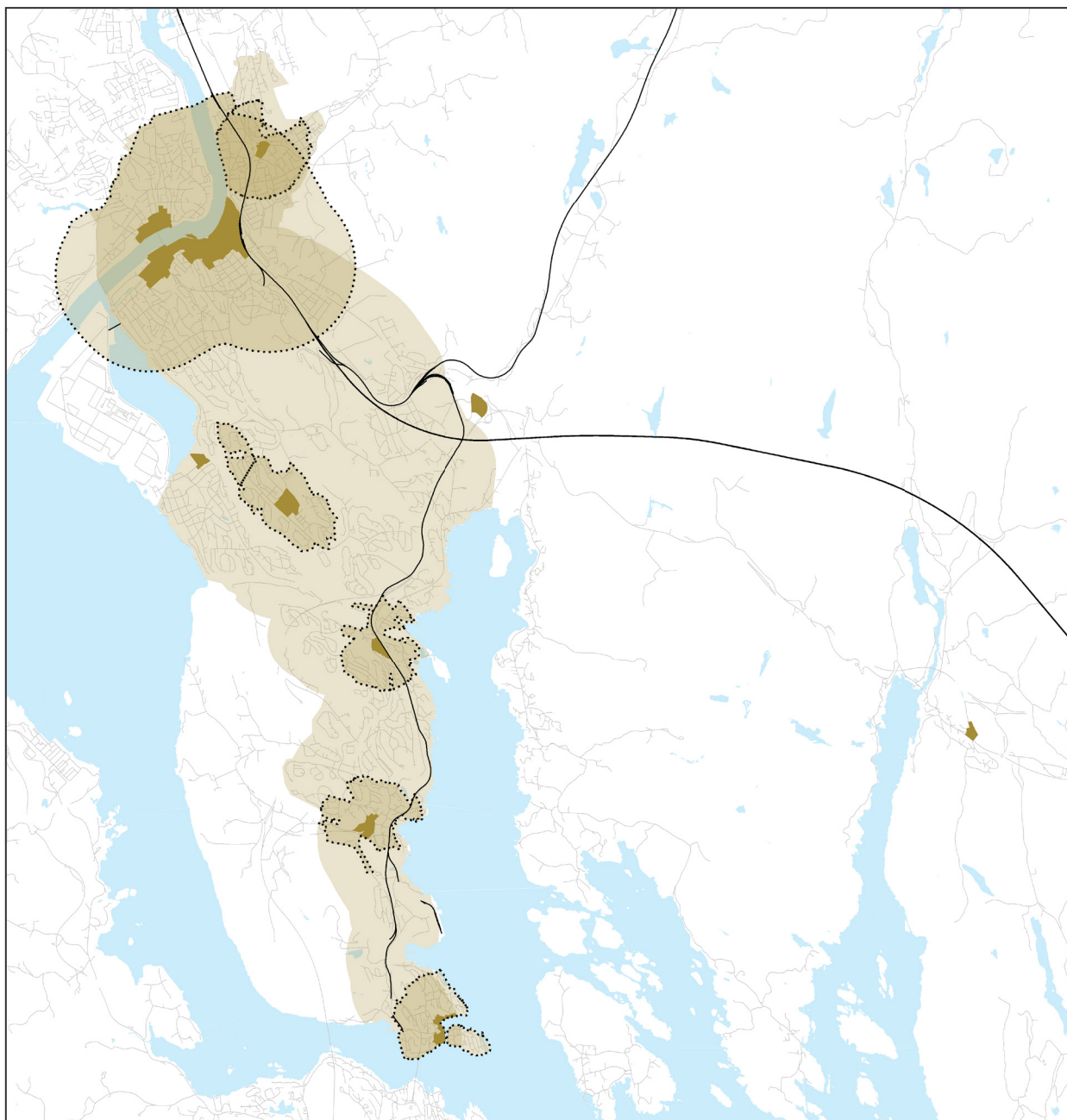
Kraftledninger er markert som både faresoner (H370) og båndleggingssoner (H740), og det er lagt til bestemmelser om at tiltak innenfor sonen skal avklares med ledningseier under H370.

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder er benyttet for å knytte bestemmelser til geografiske områder uavhengig av arealformål, og hjemles i PBL §§ 11-9 og 11-10. I kommuneplanens arealdel er det nedlagt bestemmelser om boligtetthet, samt særskilte bestemmelser til områder på Herøya gjennom bestemmelsesområder. Områdene er tegnet i plankartet, men kan være utfordrende å se. For økt lesbarhet er områdene illustrert her.

Bybånd og senterstruktur

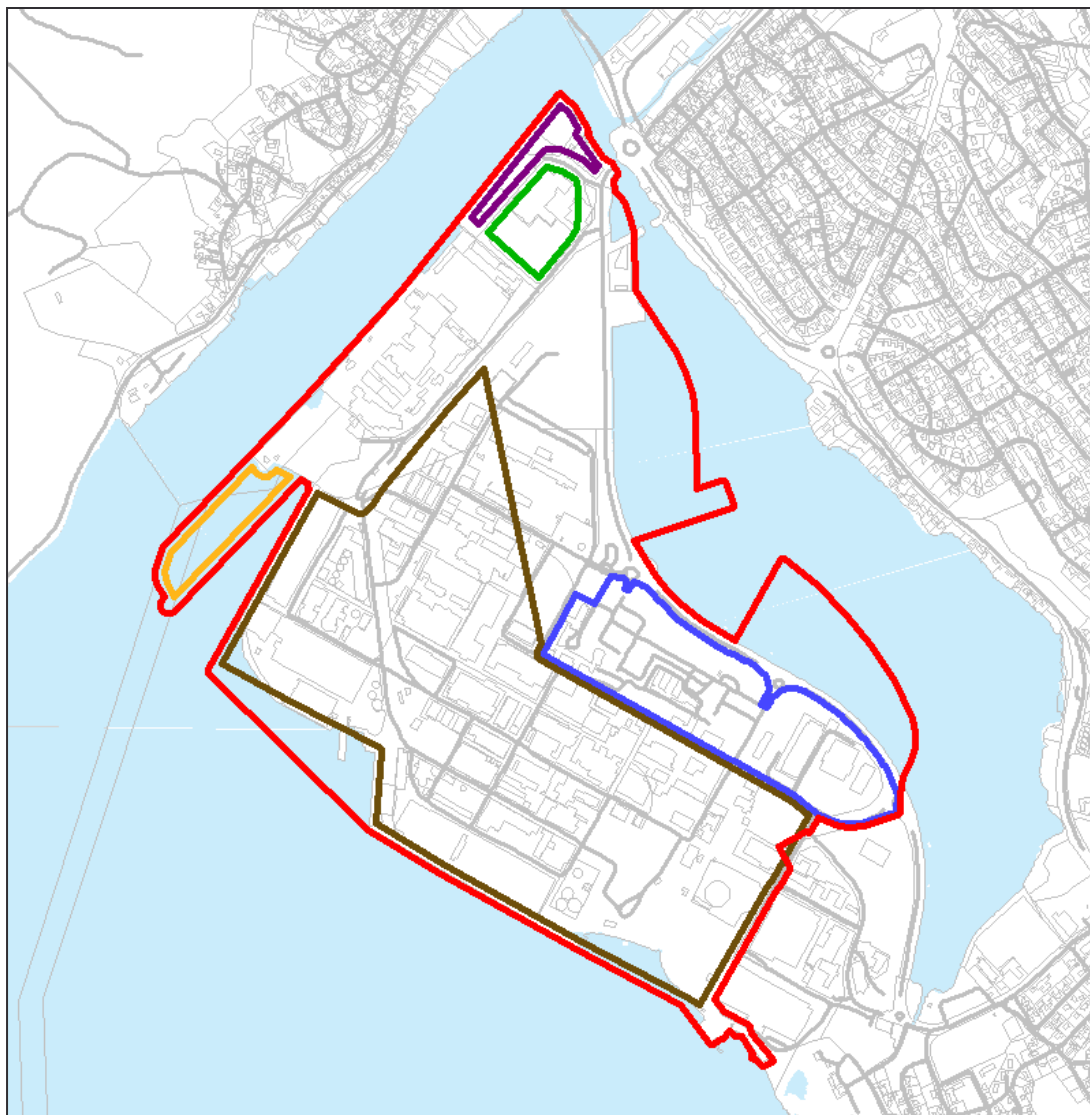
Bestemmelsene for boligtetthet og parkering er listet opp som en del av bestemmelsene til boligformålet og sentrumsformålet (jf. pkt 2.1.2.1 og 2.1.4.2).



Illustrasjon: Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene bybåndet, sentrum, lokalsenter, 1 km rundt bysentrum, 500 meter rundt lokalsenter. For bestemmelser knyttet til de ulike sonene, se Bestemmelser og retningslinjer. Dette er kun en illustrasjon. Se plankart for juridisk bindende grenser.

Herøya

Industriområdet på Herøya er delvis regulert gjennom eldre reguleringsplaner. For å støtte opp under videre utvikling av industriparken, er det innført bestemmelser som tar høyde for virksomhetens behov fremover, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan (1980) og kommunedelplan (2006) for området. Sentrale bestemmelser fra kommunedelplanen er innarbeidet i kommuneplanens arealdel i pkt. 4.1-4.6.

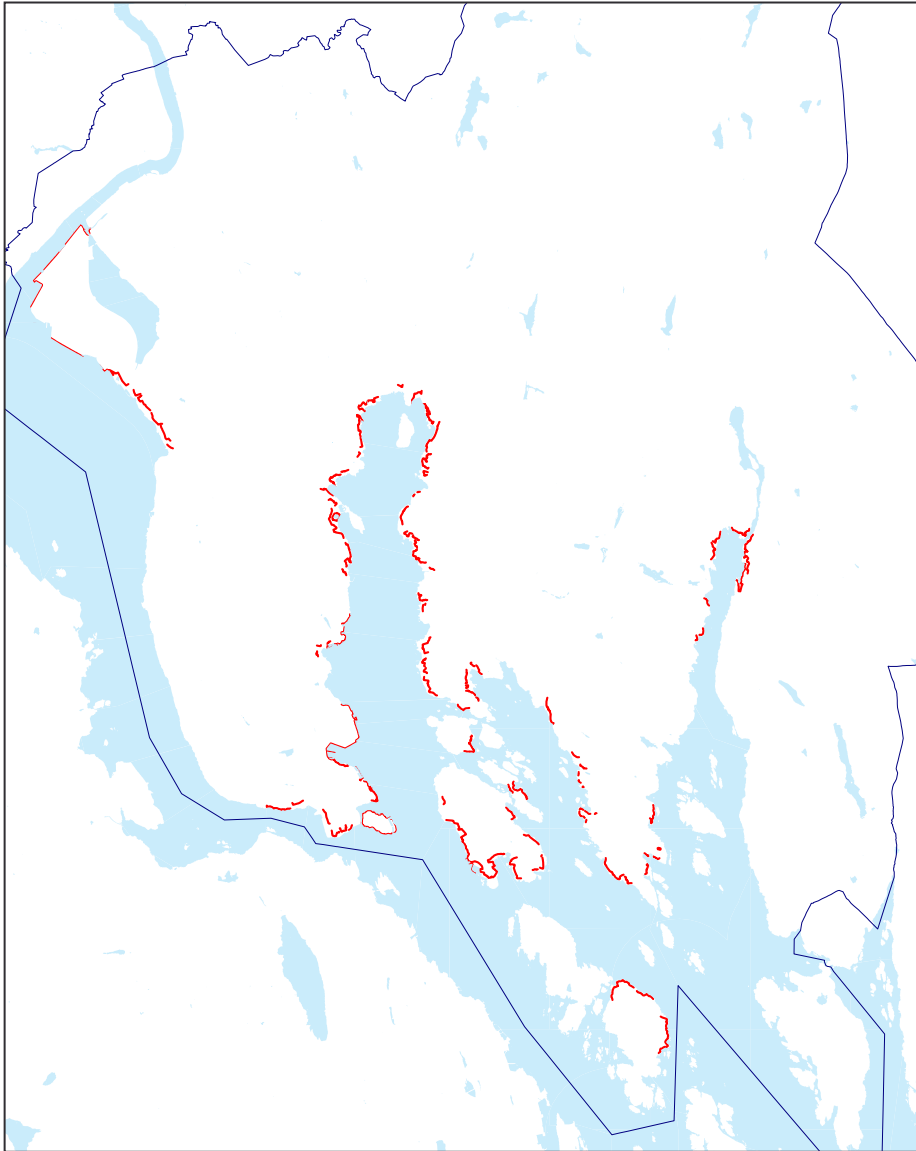


Illustrasjon: Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene på Herøya. For bestemmelser knyttet til de ulike sonene, se Bestemmelser og retningslinjer. Dette er kun en illustrasjon. Se plankart for juridisk bindende grenser.

Byggegrenser i strandsonen

Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl § 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.

Enkelte steder er byggegrensen sammenfallende med andre heltrukne linjer i kartet, og kan dermed være vanskelig å få øye på. Denne illustrasjonen viser hvor byggegrense er tegnet inn. Dette er kun en illustrasjon, og for å se juridisk bindende byggegrense kan kommunens webkartløsning benyttes.



***Illustrasjon:** Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon. Se plankart for juridisk bindende grenser.*

Øvrige kommentarer

Boplikt

Boplikt styres gjennom *Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Porsgrunn kommune, Telemark*, og er derfor ikke en del av kommuneplanens arealdel. Boplikten i Porsgrunn kommune gjelder for Sandøya og gårdsnumrene 80, 81, 82 og 83 i Brevik.



PORSGRUNN KOMMUNE

Servisesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no



Foto: Helena Eide