



# PORSGRUNN KOMMUNE

---

**Arkivsak-dok.** 17/05156-383  
**Saksbehandler** Maria Eugenie Gjelseth Buene

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet Bystyret	11.04.2019

---

## Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommuneplanens arealdel 2018-2030, med plankart datert 15.03.2019 og bestemmelser og retningslinjer datert 15.03.2019 med følgende endringer:

-----  
-----  
-----

2. Før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en kommunedelplan med tema grønnstruktur og friluftsliv være vedtatt.

3. Før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en mulighetsstudie for gravplasser foreligge.

### Vedlegg

1. Plankart, datert 15.03.2019
2. Bestemmelser og retningslinjer, datert 15.03.2019
3. Planbeskrivelse, datert 15.03.2019
4. Konsekvensutredning, datert 18.05.2018
5. ROS-analyse, datert 18.05.2018
6. Innkomne høringsuttalelser, datert 15.03.2019
7. Kommentarer til høringsuttalelser, datert 15.03.2019
8. Dialog med innsigelsesmyndigheter, datert 15.03.2019
9. Dokument som beskriver endringer i planbestemmelser og retningslinjer, datert 15.03.2019
10. Notat – endringer i planforslaget etter vedtak 7. juni 2018 i Formannskapet, datert 20.08.18
11. Saksprotokoll og saksframlegg 1. gangs behandling 07.06.2018
12. Saksprotokoll fra fastsetting av planprogram 26.10.2017
13. Planprogram, fastsatt 26.10.2017
14. Estetikkveileder, datert 15.03.2019

## Saksframstilling

## **Om kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angir hovedtrekkene i kommunens arealdisponering. Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruk og angir overordna føringer for videre detaljregulering og byggesaksbehandling i kommunen. Planen beskriver også hvilke viktige hensyn som må tas når kommunen skal utvikles. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 erstatter Kommuneplanens arealdel 2015-2025.

## **Mål med planarbeidet**

Det overordnede målet med kommuneplanrevisjonen er å tilrettelegge for kommunens 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.

## **Tidligere politisk behandling**

Revisjon av kommuneplanens arealdel er forankret i Kommunal planstrategi 2016-2019, vedtatt i Bystyret 10.11.2016. Varsel om oppstart for kommuneplanens arealdel med tilhørende høring av forslag til planprogram ble annonsert 30.6.2017, etter behandling i Formannskapet 15.6.2017. Planprogram for kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble fastsatt i Formannskapet 26.10.2017. Planforslaget ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Formannskapet, sak 26/18, 7.6.2018. Formannskapet vedtok en rekke endringer, og planforslaget måtte omarbeides før planen kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ved høring ble plankartet oppdatert etter endringene vedtatt i formannskapet. Øvrige dokumenter i saken ble ikke oppdatert, men det ble utarbeidet et notat som beskrev endringene i planforslaget etter vedtaket i formannskapet. Notatet ble vedlagt planforslaget på høring og offentlig ettersyn.

## **Høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget har vært på høring i perioden 24.8.2018 til 5.10.2018. Fristen for å levere merknad ble forlenget på forespørsel til 19.10.2018. Det kom inn 79 høringsuttalelser/merknader, hvorav 13 fra offentlige myndigheter med innsigelsesmyndighet og 66 fra øvrige aktører. Merknadene er vedlagt i vedlegg 6, og er oppsummert og kommentert i vedlegg 7.

Oppfølging av planfaglige råd fra offentlige myndigheter er gjort rede for i kommentarene. Merknader fra privatpersoner, lag og foreninger er i hovedsak tilbakemelding på foreslåtte utbyggingsområder. Områdene som blir omtalt flest ganger i merknadene er småbåthavn ved Vissevåg, næringsområder i Lundedalen, boliger i Valleråsen og kombinert bolig/tjenesteyting i Borgeåsen. Det er tydelig at planforslaget engasjerer mange, og tilbakemeldinger fra innbyggere, interesseorganisasjoner og andre interessenter er et verdifullt bidrag i planprosessen.

Det ble avholdt to åpne kontordager på Porsgrunn Bibliotek i høringsperioden hvor administrasjonen ved avdeling for Plan og miljø i Byutvikling var til stede for å presentere forslaget og svare på spørsmål.

## **Innsigelser**

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (tidligere Fylkesmannen i Telemark), Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Kystverket og Bane NOR fremmer i sine

høringsuttalelser innsigelser til planforslaget. Totalt er det fremmet 55 innsigelsespunkter til arealformål fordelt på 30 områder, og innsigelser til to bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark begrunner innsigelsene i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), regionale retningslinjer i Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland), statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR-strandsone), hensynet til naturmangfold og nasjonale jordverninteresser. Fylkesmannen fremmer totalt 35 innsigelsespunkter til 27 områder (B25, B60, B61, B62, B63, B64, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B73, B75, BF1, BF2, BF3, BN1, BN2, K36, K38, R1, R2, SH3, SH4-SH7, Unummerert område Ekely/Rulleskiløype Stridsklev og Campus Kjølnes) og til bestemmelsene 1.1.3.3 og 2.1.3.

Telemark fylkeskommune begrunner innsigelsene i strid med SPR-BATP, SPR-strandsone, plan og bygningsloven § 1-8 (generelt dele- og byggeforbud i 100-metersbeltet), nasjonale kulturminneinteresser og regionale retningslinjer i ATP Grenland. Fylkeskommunen fremmer innsigelse til 10 områder (B60, B61, B62, B63, B70, B73, BF2, BF3, K35 og K40), og til bestemmelsene 1.1.3.3 og 2.1.3.

Statens vegvesen begrunner innsigelsene i strid med Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, SPR-BATP og ATP Grenland. Statens vegvesen fremmer innsigelse til 8 områder (B60, B61, B62, B63, B66, B70, B71, B73).

Kystverket fremmer innsigelse til forslaget om småbåthavner i Porsgrunnselva (SH4-SH7). Innsigelsen er begrunnet i at avsetting av arealer til formålet kan komme i konflikt med sikkerheten og fremkommeligheten for nyttebåttrafikk i farleden.

Bane NOR fremmer innsigelse til turveg på deler av Breviksbanen. Innsigelsen er begrunnet i at planforslaget ikke er i tråd med fastsatt prosess for nedlegging av baner, som forutsetter stortingsvedtak. Bane NOR fremmer innsigelse med krav om at hele Breviksbanen vises med formål jernbane.

### **Trekking av innsigelser**

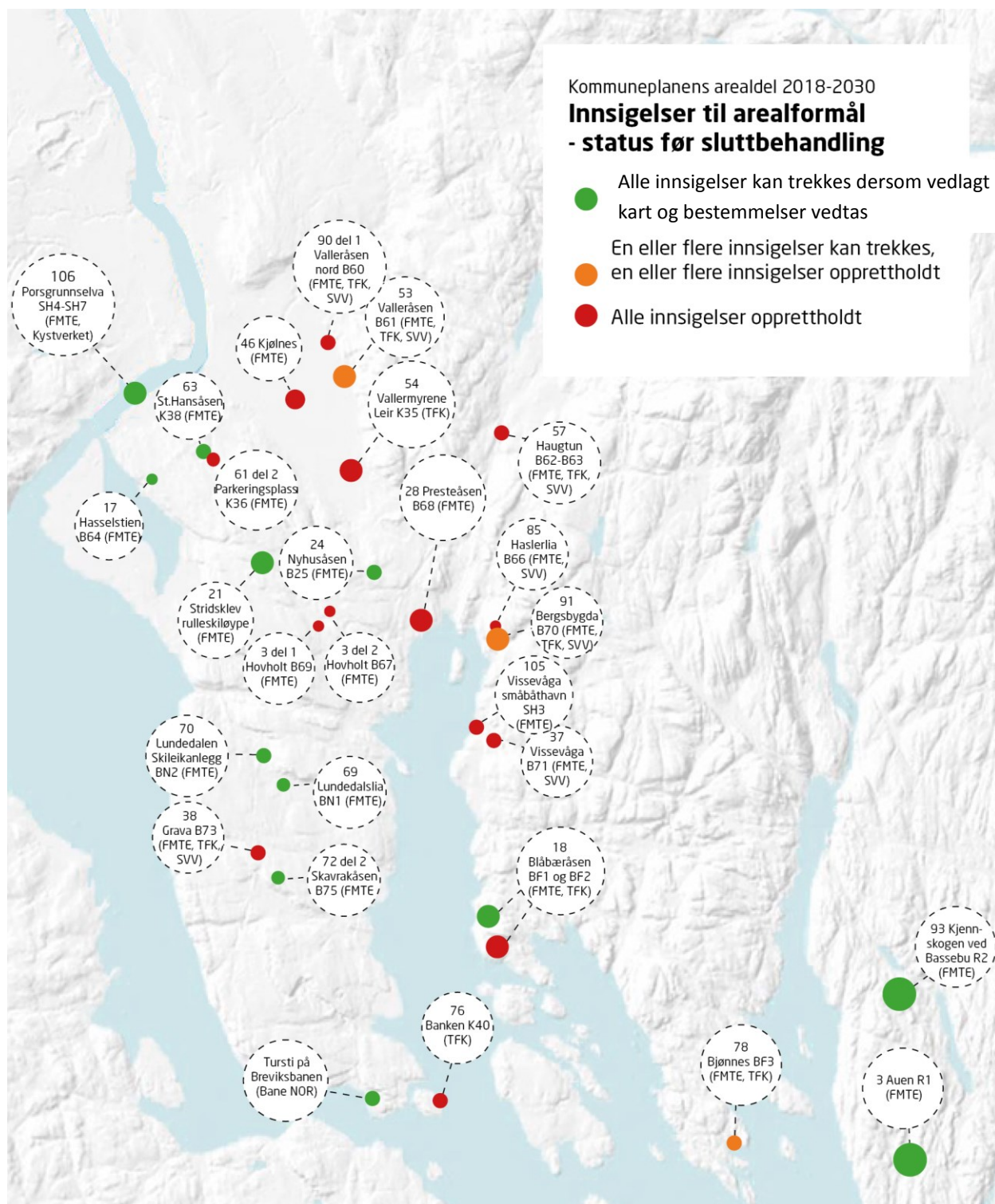
Det har blitt avholdt møter mellom administrasjonen og innsigelsesmyndighetene for å drøfte hvordan innsigelsene kan løses. Referat fra møtene samt øvrig dialog med innsigelsesmyndighetene følger saken i vedlegg 8.

I plan forslaget er det innarbeidet forslag til løsninger for en rekke områder. Løsningene innebærer blant annet nye avgrensninger og bestemmelser knyttet til områder. Se oversikt over forutsetninger for trekking av innsigelser (tabell 1).

For en del innsigelser har forsøket på å finne en løsning ikke ført fram. Områder hvor en eller flere innsigelser er opprettholdt, er fjernet fra planforslaget og erstattet med arealformål som tilsvarer dagens situasjon. Se oversikt over områder som ikke lenger er en del av planforslaget grunnet opprettholdte innsigelser (tabell 2). Dette betyr at dersom vedlagt kart og bestemmelser vedtas vil alle innsigelser kunne frafalles, og planen være rettskraftig når Bystyret fatter endelig vedtak.

Figur 1 gir en oversikt over alle innsigelsene til arealformål, og illustrerer samtidig hvilken status hvert enkelt område har etter dialog med innsigelsesmyndighetene. Grønne symboler

markerer områder hvor det foreligger løsninger som er innarbeidet i planforslaget. Disse områdene er inkludert i planforslaget, med visse endringer i forhold til planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Oransje symboler markerer områder hvor noen innsigelser er løsbare, samtidig som en eller flere innsigelser er opprettholdt. Røde symboler markerer områder hvor alle innsigelser er opprettholdt av innsigelsesmyndighet(er). Områdene med oransje og røde symboler er fjernet fra planforslaget som legges frem for behandling og er i plankartet erstattet med arealformål som tilsvarer dagens situasjon.



Figur 1: Status for innsigelser til arealformål etter dialog med innsigelsesmyndigheter

**Tabell 1: Områder med innsigelser som kan trekkes under forutsetning av at vedlagt kart og bestemmelser vedtas**

Områdenr.	Innspill nr.	Innsigelsesmyndighet	Forutsetning for trekking av innsigelse
Breviksbanen	-	Bane NOR	Breviksbanen vises med jernbaneformål i plankart.
B25 Nyhusåsen	24	FMVT	Ny avgrensning hvor naturtype kalkhasselskog er tatt ut. Bestemmelse om ivaretagelse av hul eik.
B64 Hasselstien	17	FMVT	Innsigelsen frafalles uten endringer.
B75 Skavrakåsen	72 del 2	FMVT	Området anbefales avsatt til Friområde etter ønske fra forslagsstiller (Porsgrunn Utvikling). Innsigelse med begrunnelse i stor negativ påvirkning på vesentlige naturkvaliteter i truet naturtype, vil dermed bortfalle.
BF1 Blåbæråsen/ Ulesund	18 del 1	FMVT	Bestemmelse om ivaretagelse av hul eik.
BN1 Lundedalslia	69	FMVT	Området anbefales avsatt til LNF ettersom det er et mye brukt tur- og aktivitetsområde for barn og unge i bydelen. Området benyttes både av barnehage, skole og til fritidsaktiviteter. Det finnes ikke tilgjengelig erstatningsareal i nærområdet. Innsigelse til mindre del av området med hul eik vil dermed bortfalle.
BN2 Lundedalen skileikanlegg	70	FMVT	Bestemmelse med krav om jordflytting, samt bestemmelse med krav om ivaretagelse av hul eik.
K38 St. Hansåsen sykehjem	63	FMVT	Bestemmelse med krav om ny undersøkelse av markboende sopp i vekstsesong.
R1 Auen	1	FMVT	Ny avgrensning av området som ivaretar naturverdier. Bestemmelse med krav om kartlegging av naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid.
R2 Kjennskogen ved Bassebo	93	FMVT	Bestemmelse med krav om kartlegging av naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid.
SH4-SH7 Porsgrunnselva	105	Kystverket, FMVT	Ny avgrensning av småbåthavn som ivaretar sikkerhet og framkommelighet i farleden. Ny avgrensning som ikke berører eventuell forekomst av truede arter nedenfor Lysthusåsen.
Unummerert - Ekely (Rulleskiløype Stridsklev)	21	FMVT	Bestemmelse som ivaretar hul eik, samt krav om at forekomst av truet naturtype kalkgranskog ivaretas gjennom reguleringsplan.

**Tabell 2: Områder som ikke er en del av planforslaget grunnet opprettholdte innsigelser**

Områdenr.	Innspill nr.	Innsigelsesmyndighet	Forklaring
B60 Valleråsen nord	90	FMVT, SVV, TFK	Innsigelser til området fra FMVT, SVV og TFK med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.
B61 Valleråsen	53	FMVT, SVV, TFK	Innsigelse fra FMVT v/miljøavdelingen kan løses gjennom en bestemmelse knyttet til byggeformål som medfører at forekomst av hul eik ivaretas på reguleringsplannivå.  Innsigelser til området fra FMVT, SVV og TFK med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.
B62-B63 Haugtun	57	FMVT, SVV, TFK	Innsigelser til områdene fra FMVT, SVV og TFK med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.
B66 Haslerlia	85	FMVT, SVV	Innsigelser til området fra FMVT og SVV med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.
B67 Hovholt	3 del 2	FMVT	Innsigelse begrunnet i stor, negativ påvirkning på naturtypelokalitet med A-verdi er opprettholdt.
B68 Preståsen	28	FMVT	Innsigelse begrunnet i nasjonale føringer for jordvernet er opprettholdt.  Innsigelse til østre halvdel av B68 begrunnet i konflikt med forekomster av utvalgte naturtyper er opprettholdt.
B69 Hovholt	3 del 1	FMVT	Innsigelse begrunnet i nasjonale føringer for jordvernet er opprettholdt.
<b>B70 Bergsbygda</b>	<b>91</b>	<b>FMVT, SVV, TFK</b>	Innsigelse fra FMVT v/miljøavdelingen kan trekkes under forutsetning av at det stilles krav om utredning av truet naturtype ved reguleringsplanlegging, samt reduksjon av utbyggingsområdet i samsvar med dette.

			<p>Innsigelse fra FMVT v/landbruksdirektøren kan trekkes dersom området avgrenses på nytt. Dette forutsetter at området begrenses til kjerneområdet av planlagt utbyggingsfelt med skrinnt furumark.</p> <p>Innsigelser til området fra FMVT, SVV og TFK med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.</p>
B71 Vissevåga	37	FMVT, SVV	<p>Innsigelser til området fra FMVT og SVV med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.</p>
B73 Grava	38	FMVT, SVV, TFK	<p>Innsigelse fra FMVT v/landbruksdirektøren begrunnet i nasjonale føringer for jordvernet er opprettholdt.</p> <p>Innsigelser til området fra FMVT, SVV og TFK med begrunnelse i Nullvekstmålet i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) er opprettholdt.</p>
BF2 Blåbæråsen/ Ulesund	18 del 2	FMVT, TFK	<p>Innsigelse fra FMVT v/landbruksdirektøren begrunnet i nasjonale føringer for jordvernet er opprettholdt.</p> <p>Innsigelse fra TFK med bakgrunn i bl. a. jordbruksressurser, kulturlandskap og landskap er opprettholdt.</p>
BF3 Bjønnes	78	FMVT, TFK	<p>Innsigelse fra FMVT med begrunnelse i SPR-strandsone gjelder kun arealet i 100-metersbeltet (1 daa). Det vil si at innsigelsen kan løses dersom arealet i strandsonen opprettholdes som Friområde.</p> <p>Innsigelse fra FMVT kan løses gjennom en bestemmelse om ivaretagelse av naturverdier.</p> <p>Innsigelse fra TFK med bakgrunn i bl. a. negative konsekvenser for strandsonen og friluftinteresser opprettholdt.</p>
K35 Vallermyrene leir	54	TFK	<p>Innsigelse fra TFK begrunnet i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser er opprettholdt.</p>
K36 Parkeringsplass ved Sykehusvegen	61 del 2	FMVT	<p>Innsigelsen opprettholdes inntil rassikring er avklart. Kommunen bør vurdere om området er egnet for utbygging, etter at tilstrekkelig rassikring i østre del mot kalklindeskogen er planlagt.</p>

K40 Banken	76	TFK	Innsigelse fra TFK begrunnet i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser er opprettholdt.
Campus Kjølnes	-	FMVT	Innsigelse fra FMVT v/landbruksdirektøren begrunnet i nasjonale føringer for jordvernet er opprettholdt.
SH3 Vissevåga	106	FMVT	Innsigelse begrunnet i konflikt med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR-strandsone) og Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden (RPR-O).

## Rådmannens vurdering og konklusjon

### Forutsetninger for arealdisponering i Porsgrunn

Kommunen skal ivareta mange ulike oppgaver og hensyn i planleggingen. Et mål med kommuneplanrevisjonen er å tilrettelegge for ønsket utvikling, med særlig fokus på bolig- og næringsutvikling. Samtidig må utviklingen være i tråd med en rekke overordnede føringer for planlegging og arealdisponering. Mange av innsigelsene til planforslaget er fremmet med bakgrunn i at planforslaget er i strid med nasjonal politikk og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, strandsone, landbruk og naturverdier.

I gjeldende arealstrategi i ATP Grenland ligger prinsippet om at kommunen skal ha en arealplan som sikrer at minimum 80 % av boligbyggingen skal skje innenfor et definert bybånd, og inntil 20 % utenfor bybåndet. Bybåndet utgjør et areal på 26 km<sup>2</sup>, hvorav 18,2 km<sup>2</sup> (70 %) allerede er bebygd eller avsatt til framtidig bebyggelse. I bybåndet er 3,7 km<sup>2</sup> (14,2 %) kartlagt som naturtype av regional eller nasjonal verdi. Berggrunnsforhold, topografi og gunstig klima medfører at det i Porsgrunn er mange naturkvaliteter som har liten utbredelse nasjonalt. Mange truede arter og naturtyper medfører et stort ansvar for langsiktig ivaretagelse og arealdisponering. Samtidig er 2 km<sup>2</sup> (7,7 %) av bybåndet dyrka og dyrkbar mark. Resterende arealer består for det meste av lokalt viktige friluftsområder som 100-meterskoger og lekeplasser, eller kan være uegnet for bebyggelse på grunn av topografi, nærhet til tekniske anlegg eller annet.

I årene som kommer ønsker kommunen å prioritere etablering av boliger for barnefamilier. Området B60 Valleråsen ligger 1,5 km fra knutepunktet, og beliggenheten er interessant sett i sammenheng med ønsket om å utvikle et variert boligtilbud i kommunen og samtidig støtte opp under knutepunktet. Det er imidlertid knyttet negative konsekvenser til etablering av bebyggelse i området, og ettersom størstedelen ligger utenfor bybåndet er det i strid med gjeldende arealstrategi i ATP Grenland. Dette har ført til flere innsigelser til området. Som påpekt av rådmannen ved 1. gangs behandling bør både muligheter og konsekvenser belyses før det avgjøres om området skal avsettes til boligbebyggelse. Men det foreligger ikke innsigelser til gjennomføringssone med krav om mulighetsstudie i forkant av eventuell arealformålsendring for både Valleråsen og Bjørntvedtbruddet.

### Gravplasskapasitet

Kommunen skal sørge for tilstrekkelig gravplassareal, jf. gravferdskriften § 2. Kapasiteten mot slutten av planperioden 2018-2030 er usikker, samtidig som gravplassen på Eidanger i praksis er den eneste gravplassen i kommunen med mulighet for utvidelse. Rådmannen anbefaler at det utarbeides en mulighetsstudie som belyser antatt fremtidig behov for



gravplasser, aktuelle steder i kommunen dette behovet kan løses, og hva det eventuelt vil koste å opparbeide (jf. Prinsippsak – kommunens behov for gravplasskapasitet, behandlet i Utvalg for miljø og byutvikling 26.2.2019, sak 17/19). Mulighetsstudien kan også si noe om gravferdsmønster i samfunnet i dag og frem i tid.

### **Vurdering av hvordan energibruk kan innarbeides i arealdelen**

I Formannskapetets vedtak i sak 26/18 ble administrasjonen bedt om å legge fram en vurdering av hvordan energibruk i bygg kan innarbeides i arealdelen (beskrevet i kapittel 4 i *Klimahandlingsprogram for 2018-2021*, vedlegg til *Kommunedelplan for klima og energi Skien og Porsgrunn 2018-2021*, vedtatt i Bystyret 6.9.2018).

Handlingsprogrammet kapittel 4 omfatter en rekke tiltak om energibruk og klimagassutslipp fra bygg og anlegg. Ansvar for oppfølging av tiltakene er gitt til ulike kommunale avdelinger. Ett av tiltakene anses som relevant å følge opp i kommuneplanens arealdel. I handlingsprogrammets tiltakspunkt 4.3 *Legge til rette for lokale systemer for klimavennlig energiproduksjon og energifleksible nabolag* er et av undertiltakene å «legge til rette for at byggenæringen og FoU-institusjoner kan utvikle energifleksible nabolag/nullutslippsområder (ZEN). Omleggingen kan innebære installasjon av solcelleanlegg på eksisterende bygg, oppretting av lokale varmesentraler, bygging av plussenergibygg, og eventuelt løsninger for distribusjon av energi mellom byggene innenfor et nabolag».

I planforslagets bestemmelse 2.1.1.1 *Energibruk i bygg* stilles det krav om at «ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres». Utredningskravet er et ledd i tilretteleggingen for klimavennlig energiproduksjon og energifleksible nabolag. *Kommuneplanens arealdel 2014-2025* inneholdt en bestemmelse om at «innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygg med grunnflate større enn 500 kvm BRA kunne kobles til nettet». Denne bestemmelsen ble fjernet i planforslaget for at bygninger av denne størrelsen kan bli plussenergibygg. Det er likevel mulig å koble seg på fjernvarmeanlegget. Nye tekniske forskrifter stiller strenge krav i forhold til energibruk. Det er ikke mulig å stille krav med hjemmel i pbl kapittel 11 om energibruk i bygg.

Administrasjonen anbefaler at øvrige tiltak i kapittel 4 følges opp i andre kommunale prosesser.

### **Innspill på hvordan konsekvenser for klima, miljø og kommuneøkonomi kan synliggjøres i større plansaker**

I Formannskapetets vedtak i sak 26/18 ble det bedt om innspill på hvordan konsekvenser for klima, miljø og kommuneøkonomi kan synliggjøres i større plansaker.

I plan- og bygningslovens formålsparagraf (§ 1-1) står det at konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives i planlegging og vedtak. I tillegg er det en rekke enkeltbestemmelser, statlige planretningslinjer og -bestemmelser, særlover og forskrifter som regulerer plansaker.

Et planforslag må tilfredsstillende kravene til en reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1. Kommunen kan presisere ytterligere krav til innholdet i planforslag, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 6. Det følger samtidig av forskriften at kommunen ikke skal pålegge forslagsstiller mer utredning og dokumentasjon enn nødvendig for å fatte et forsvarlig planvedtak.

I forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrift av 21. juni 2017) stilles det krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner med visse tiltak. I hvilken grad konsekvensene belyses er altså avhengig av plansakens innhold og eventuelt samsvar med tidligere/overordnede planer.

Administrasjonen mener at økt synliggjøring best kan følges opp i kommunens saksbehandlingsrutiner. I malen for saksframlegget for reguleringsplaner til politisk behandling er både økonomiske og miljømessige konsekvenser for kommunen allerede innarbeidet som punkter i Rådmannens vurdering. Økonomiske konsekvenser for kommunen skal fremkomme av utbyggingsavtaler som utarbeides i forbindelse med reguleringsplan.

### **Om foreslåtte endringer i planforslaget**

Det er store forskjeller mellom rådmannens innstilling ved 1. gangsbehandling, formannskapetets vedtak og det plankartet og bestemmelsene som følger saken til sluttbehandling (se tabell 3 nederst). Plankartet og bestemmelsene som følger med til sluttbehandling er basert på faglige vurderinger og tilbakemeldinger fra innsigelsesmyndigheter, og er i tråd med nasjonale og regionale føringer for planlegging. De foreslåtte endringene i forhold til høringsforslaget er beskrevet i egen punktliste.

### **Oppsummering av endringer etter 1. gangsbehandling og høring**

De viktigste endringene etter 1. gangsbehandling er:

- Antall foreslåtte byggeområder er redusert fra 50 til 32 områder, og det totale arealet med formålsendringer er redusert fra 2207 til 1130 dekar. Bakgrunnen for reduksjonen er innsigelser fra myndigheter.
- Av foreslåtte områder for utbygging utgjør Boligbebyggelse 23 daa, Næringsbebyggelse 34 daa, Fritidsbebyggelse 78 daa, Råstoffutvinning 836 daa, Småbåthavn 53 daa, Parkering 4 daa, Fritids- og turistformål 4 daa, Idrettsanlegg 43 daa, Andre typer bebyggelse og anlegg 1 daa og Kombinert bebyggelse og anlegg 54 daa.
- Rådmannen foreslår at før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en mulighetsstudie for gravplasser og en kommunedelplan med tema grønstruktur og friluftsliv foreligge.
- Planbestemmelser er oppdatert. Endringene er fremhevet i *Vedlegg 9, Dokument som viser endringer i bestemmelser og retningslinjer*.
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning av samlede virkninger er oppdatert i tråd med planforslaget, som anses å være i tråd med nasjonale og regionale føringer.

### **Beskrivelse av endringer mellom formannskapetets vedtak og plankart og bestemmelser som følger saken:**

- Foreslått boligområde **B25 Nyhusåsen** er avgrenset mot rødlistet naturtype kalkedellauvskog – kalkhasselskog. Lokalt ble feilaktig omtalt som lokalt viktig (C-verdi) i *Konsekvensutredning, datert 18.5.2018*. Lokalt er vurdert til regionalt viktig (B-verdi) i BioFokus rapport 2017-26. Det er lagt til en bestemmelse om bevaring av hul eik på området.
- Foreslått boligområde **B60 Valleråsen nord** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått boligområde **B61 Valleråsen** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslåtte boligområder **B62 og B63 Haugtun** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Friområde i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til områdene.
- Foreslått boligområde **B66 Haslerlia** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.

- Foreslåtte boligområder **B67 og B69 Hovholt** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til områdene.
- Foreslått boligområde **B68 Preståsen** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått boligområde **B70 Bergsbygda** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått boligområde **B71 Vissevåga** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått boligområde **B73 Grava** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslåtte boligområder **B74 og B75 Skavrakåsen** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Friområde i tråd med dagens bruk, grunnet ønske fra forslagsstiller og innsigelse til område B75.
- Det legges til en bestemmelse om bevaring av hul eik på foreslått område for fritidsbebyggelse **BF1 Blåbæråsen/Ulesund**.
- Foreslått område for fritidsbebyggelse **BF2 Blåbæråsen/Ulesund** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått område for fritidsbebyggelse **BF3 Bjønnes** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Friområde i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelser til området.
- Foreslått næringsområde **BN1 Lundedalslia** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, grunnet bruk til aktiviteter for barn og unge. Det finnes ikke tilgjengelig erstatningsareal i nærområdet.
- Det legges til bestemmelse med krav om utredning av jordflytting og krav om ivaretagelse av hul eik på foreslått næringsområde **BN2 Lundedalen skileikanlegg**.
- Framtidig utvidelsesområde ved **Campus Kjølnes** for Offentlig eller privat tjenesteyting tas ut av plankartet og erstattes med arealformål LNF i tråd med dagens bruk, grunnet innsigelse til området.
- Område **K35 Vallermyrene leir**, foreslått avsatt til kombinert Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse/Boligbebyggelse, tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Offentlig eller privat tjenesteyting, med bakgrunn i innsigelse til området.
- Område **K36 Parkeringsplassen ved Sykehusvegen**, foreslått avsatt til kombinert Offentlig eller privat tjenesteyting/Boligbebyggelse, tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med bakgrunn i innsigelse til området.
- Det legges til en bestemmelse med krav om ny undersøkelse av markboende sopp i vekstsesong for område **K38 St. Hansåsen sykehjem**. Avgrensningen av området i høringsforslagets plankart, datert 24.8.2018, tilsvarte ikke Formannskapetets vedtak i sak 26/18. Avgrensningen er nå rettet opp, og følger gjeldende reguleringsplan.
- Område **K40 Banken, Øya i Brevik**, foreslått avsatt til kombinert Boligbebyggelse Næringsbebyggelse/Småbåthavn, tas ut av plankartet og erstattes med arealformål småbåthavn i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelse til området.
- **Breviksbanen** vises med linjesymbol Jernbane og arealformål Bane. I høringsforslaget var deler av strekningen vist med linjesymbol for framtidig turveg, men ble endret fordi dette ikke er i tråd med fastsatt prosess for nedlegging av baner, som forutsetter stortingsvedtak.
- Foreslått område for råstoffutvinning **R1 Auen** er avgrenset mot naturtype med A-verdi og hekkeplass for sterkt truet rovfugl. Det er også lagt til bestemmelse med krav om naturtypekartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.
- Det er lagt til bestemmelse til foreslått område for råstoffutvinning **R2 Kjennskogen ved Bassebo** med krav om naturtypekartlegging i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan.
- Foreslått idrettsanlegg **Rulleskiløype Stridsklev** er navngitt **BID3**. Det legges til bestemmelse om ivaretagelse av hul eik og truet naturtype kalkgranskog.

- Foreslått småbåthavn **SH3 Vissevåga** tas ut av plankartet og erstattes med arealformål Bruk og vern av sjø og vassdrag i tråd med dagens bruk, med bakgrunn i innsigelse til området.
- Foreslåtte småbåthavner **SH4-SH7 Porsgrunnselva** er avgrenset på nytt for å ivareta sikkerhet og framkommelighet i farleden. Ny avgrensning gir ny oppdeling, og nye områdenavn er SH4-SH8.
- Dokumenttittel endres fra *Planbestemmelser* til *Bestemmelser og retningslinjer*.
- Noe tekst er lagt til, endret eller strøket for å presisere innholdet i bestemmelser, retningslinjer og informasjon. Der det ikke er av praktisk betydning, er det ikke nevnt i saksframlegget. Alle endringer framgår av vedlegg 9, *Dokument som beskriver endringer i planbestemmelser, datert 15.03.2019*.
- Det legges til en bestemmelse om at hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare med tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere godkjente reguleringsplaner i *1.1.2.1 Unntak*. Dette sikrer at framtidig arealbruk vil være i tråd med DSBs anbefalinger om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.
- Det legges til en bestemmelse om unntak for krav til reguleringsplan for mindre tiltak på jernbanen i *1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen* etter ønske fra Bane NOR.
- Rekkefølgekravet i *1.1.4.2 Bergsbygda* endres, og omfatter nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv30. Tidligere omfattet bestemmelsen nye bruksenheter sør for Bergsbygdavegen 164. Det stilles krav om trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården og Bergselva. Tidligere var det kun krav om utbedring av deler av strekningen. Dette åpner for å inngå utbyggingsavtaler med mål om sammenhengende trygg gangforbindelse i et større geografisk område.
- Bestemmelse *1.3.2.4 Middelalderkirkegården ved Eidanger kirke* strykes. Kirkegården er et automatisk fredet kulturminne, og er beskyttet med hjemmel i kulturminneloven. Bestemmelsen har ingen praktisk betydning for kommunens saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Å stryke bestemmelsen fra planbestemmelsene er et ledd i forenklingen av planen.
- Avstandskravet for byggetiltak langs Porsgrunnselva økes fra 15 til 20 meter i *1.4.3.2 Byggegrense langs sjø og vassdrag* etter råd fra NVE. Kravet i *Kommuneplanens arealdel 2014-2025* er 20 meter.
- Bestemmelse om navigasjonsinstallasjoner flyttes fra arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag til generelle bestemmelser, *1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner*. Det tillates nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av nautiske navigasjonsinstallasjoner innenfor hele planområdet, det vi si både på land og i sjø. Endringen er gjort etter ønske fra Kystverket.
- Ordlyden i bestemmelse *2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger* er omformulert for å presisere at krav om nedgravd container (dypoppsamler) gjelder for 20 eller flere boenheter.
- Bestemmelse til arealformålet Fritidsbebyggelse i *2.1.3.1 Generelt* endres delvis i tråd med Formannskapetets vedtak, sak 26/28. Krav om at terrasse/veranda ikke skal overstige 30 m<sup>2</sup>, at inntil 20 m<sup>2</sup> tillates overbygd og at pilarer ikke skal overstige 0,5 m strykes. Setningen «Platting på mark tillates, men må vises på byggesøknad/situasjonsplan» utelukkes fordi platting under 0,5 m i utgangspunktet ikke omfattes av byggesaksreglene og dermed ikke er søknadspliktig.
- Bestemmelse til arealformålet Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet i *2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse* endres i tråd med Formannskapetets vedtak, sak 26/28. Krav om at samlet bebygd areal (BYA) per eiendom ikke skal overstige 130 m<sup>2</sup> strykes. Maksimal tillatt gesimshøyde endres fra 4,5 til 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng i stedet for eksisterende terreng. Størrelsesbegrensningen for anneks/uthus tas bort.
- Bestemmelse til arealformålet Fritidsbebyggelse i *2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse* endres ikke i tråd med Formannskapetets vedtak, sak 26/28, fordi det foreligger innsigelse til bestemmelsen fra FMVT og FMTE med bakgrunn i SPR-strandsone og pbl § 1-8.

- I bestemmelser til Sentrumsformål i 2.1.3.4 *Publikumsrettede funksjoner* strykes formuleringen «på de steder der hvor fasaden rettes mot boliggate», og det kan tillates boliger på bakkeplan i hele Huken og Olavsgate.
- Det legges krav om naturtypekartlegging for framtidige områder for råstoffutvinning i 2.1.8 *Råstoffutvinning*.
- Bestemmelse til arealformålet Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i 2.4.1 *Generelle bestemmelser for hovedformålet* strykes muligheten for at ny landbruksbebyggelse kan legges på dyrka mark «dersom alternativ plassering ikke er mulig». Administrasjonen mener det er uheldig å åpne for byggverk på dyrka mark i kommuneplanens bestemmelser.
- Det legges til et krav i bestemmelse til faresonen rundt storulykkevirksomheter i H350 Brann-/eksplosjonsfare 3.3.3.1 *Indre hensynssone* om at «virksomheter innenfor sonen plikter er å samordne sin internkontroll, tilsvarende internkontrollforskriften § 6» etter råd fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).
- Bestemmelse 3.3.5 *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)* strykes, og kravet om at tiltak i sonen må avklares med ledningseier flyttes til nyopprettet punkt 3.5.4 *Båndlegging etter energiloven*. Administrasjonen vil understreke at byggeforbudet er hjemlet i energiloven, og det anses ikke som hensiktsmessig å innføre et generelt forbud mot tiltak i sonen etter plan- og bygningsloven.
- I bestemmelsesområdene for industriparken på Herøya er det presisert at bilatkomsten til Sone 1 i hovedsak skal skje fra Kulltangen, og at bebyggelse i Sone 3 kan ha en maksimal høyde på 24 fremfor 22 meter, etter ønske fra Herøya industripark. Punktet om at «det kan tillates å ta i bruk vann til kjøling fra Frierfjorden, hvis det foreligger tillatelse fra berørte myndigheter» er fjernet fra Sone 2 Herøya. Det anses ikke som nødvendig å beholde bestemmelsen, da denne typen tiltak ikke vil være i strid med arealformålene i kommuneplanens arealdel. Tiltaket kan være i strid med byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, men dette vil ikke oppheves av en slik bestemmelse ettersom det ikke er tegnet inn byggegrenser mot sjø og vassdrag.
- Det legges til et nytt vedlegg: *Vedlegg 1 – Bestemmelser knyttet til konkrete områder for bebyggelse og anlegg med underformål*.
- Plankartet er oppdatert for samsvar mellom gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan. Dette inkluderer reguleringsplaner vedtatt etter 1. gangsbehandling.
- Det er lagt til områdenavn i plankartet for en rekke underformål.
- Sentrumsformålet på Klevstrand lokalsenter er endret, og omgjort til andre arealformål i tråd med dagens bruk eller gjeldende reguleringsplan. Dette er gjort for å tydeliggjøre tillatt framtidig arealbruk etter innføringen av differensierte bestemmelser til faresone H350 ved Herøya. Sentrumsformål åpner for arealbruk i strid med bestemmelsene, og fjernes for å ivareta samfunnssikkerhet. Dette har ikke konsekvenser for dagens virksomhet i området.
- Ankringsområdet i Frierfjorden er fjernet fra plankartet og erstattet av arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag. Avgrensningen var misvisende, og endringen er gjort etter anbefaling fra Kystverket.
- Hensynssonen H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) er definert som en faresone. En utbredt misoppfatning er at sonen viser områder som ikke er egnet for bebyggelse på grunn av magnetiske felt. Dette stemmer imidlertid ikke, da sonen viser områder hvor ledningens eier har rettigheter av hensyn til sikker drift, ombygging mv. av ledningsnettet. Sonen er derfor omgjort til hensynssone H740 Båndlegging etter energiloven. Det vises til den generelle bestemmelsen 1.6.5 *Elektromagnetisk felt* for avstandskrav nær høyspenningsanlegg.
- Hensynssone H550 *Hensyn landskap* er utvidet ved Lerstang for å omfatte hele kulturmiljøet med forsvarsanlegg og gravminner fra jernalder.
- Nye og oppdaterte automatisk fredete kulturminner legges inn i plankartet som hensynssoner H730 *Båndlegging etter lov om kulturminner* før kunngjøring.
- Nye og oppdaterte naturtyper med regional og nasjonal verdi (A og B) legges inn i plankartet som hensynssoner H560 *Bevaring naturmiljø* før kunngjøring.

## Rådmannens kommentarer til innstillingen

I tabellen under er det satt opp hvordan ulike typer arealformål som bolig, næring og fritid har endret seg gjennom planprosessen.

Eksempelvis er det stort avvik mellom hva rådmannens forslag la opp til, kontra hva formannskapetets flertall ønsket og hva det er gitt aksept for hos regionale og statlige myndigheter. Eksempel boligformål: det skiller 557 dekar mellom de politiske flertallsambisjonene uttrykt gjennom formannsbehandlingen kontra hva høringsprosessen har påvist at er mulig uten mekling og departementsbehandling. Under kommenteres tabellen to ulike strategier for den videre behandlingen.

**Tabell 3: Oversikt over nye byggeområder i ulike versjoner av planforslaget.**

Framtidig arealformål	Rådmannens innstilling ved 1. gangsbehandling		Formannskapetets vedtak		Resultat etter høring slik det fremkommer i kart og bestemmelser til sluttbehandling	
	Ant. omr.	Sum i daa	Ant. omr.	Sum i daa	Ant. omr.	Sum i daa
Boligbebyggelse	7	29	21	580	9	23
Næringsbebyggelse	3	57	3	65	2	34
Fritidsbebyggelse	1	60	3	217	1	78
Råstoffutvinning	2	1053	2	1053	2	836
Småbåthavn	2	8	7	89	7	53
Parkering	2	4	2	4	2	4
Fritids- og turistformål	1	4	1	4	1	4
Idrettsanlegg	1	43	1	43	1	43
Andre typer bebyggelse og anlegg	1	1	1	1	1	1
Kombinert bebyggelse og anlegg	3	17	9	151	6	54

### Strategi 1 – vedta planforslaget slik det er presentert

Planforslaget med kart og bestemmelser slik de er lagt ved saken anses å være i tråd med nasjonale og regionale føringer. Dersom vedlagt kart og bestemmelser vedtas vil alle innsigelser kunne frafalles, og planen være rettskraftig når Bystyret fatter endelig vedtak. Dette er den enkleste veien til vedtak. Saken begrunner denne strategien utførlig, slik at dette kommenteres ikke i det videre. Hvis et slikt vedtak er ønskelig kan følgende vedtakstekst fremmes og vedtas:

*«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommuneplanens arealdel 2018-2030, med plankart datert 15.03.2019 og bestemmelser og retningslinjer datert 15.03.2019.*

*Før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en kommunedelplan med tema grønnstruktur og friluftsliv være vedtatt.*

*Før neste revisjon av kommuneplanens arealdel skal en mulighetsstudie for gravplasser foreligge.»*

## **Strategi 2 – vedta planforslaget med endringer**

Gitt behandlingen lokalpolitisk så langt er det liten grunn til å tro at flertallet er tilfreds med å vedta plankart med bestemmelser slik det er presentert gitt avviket mellom formannskapets protokoll og hva som har vært mulig å få til gjennom dialog etter høring.

En alternativ strategi er derfor at formannskapets flertall vedtar plankartet og bestemmelser med endringer. Med dette mener rådmannen at formannskapet skal oppliste de områder og endringer i bestemmelser som det er ønskelig å ta til mekling hos fylkesmannen, og etter bystyrets behandling fremføre sine arealbruksønsker overfor departementet om mekling ikke fører frem. Rådmannen har gjennom sin innstilling lagt opp til strategi 2.

Men det er opp til formannskapet å trekke frem de områder/bestemmelser som det er ønskelig å føre til mekling utover det som er avklart gjennom høringsprosessen. Disse områdene må som ved første gangs behandling fremmes og vedtas.

Eksempler hvor rådmannen ser for seg at det kan argumenteres overfor regionale og statlige myndigheter er arealet som ble lagt ut til høring er Valleråsen. Årsaken til at det kan argumenteres for boliger i Valleråsen er nærheten til knutepunktet og planer for jernbaneutvikling i Porsgrunn. Mens begrensningene ligger mest i den vedtatte areal- og transportplanen for Grenland som baserer seg på et «bybånd» hvor busstransport er det avgjørende i sammenheng areal og transport.

Andre byområder heller i større grad til knutepunktsutvikling som i større grad baserer seg på tog kombinert med andre transportformer. I Grenland er det også en dreining i hvordan man ser på det totale transportsystemet. Satsningen på togknutepunktet i Porsgrunn er et eksempel på dette. Det samme er ønske om et mer sentralt togstopp i Skien. Nå som Telemark og Vestfold skal fusjoneres er det naturlig å se på sammenhengen mellom byene i det nye fylket og dyrking av tog som ryggraden i transportinfrastrukturen. Det er viktig at lokal arealpolitikk henger godt sammen med gjeldende transportpolitikk. Innenfor dette feltet virker det til at Statens vegvesen regionalt og Telemark fylkeskommune er noe snevre i tilnærmingen og kan nok ha av godt av å utfordres i spørsmålet.

Hvis det er eksempelvis er ønskelig å mekle om boligspørsmålet i Valleråsen anbefales det at det utarbeides et argumentasjonsnotat før mekling i tråd med arealpolitikken i andre byområder som legger større grad av knutepunktsutvikling til grunn enn Grenland.