

## Saksprotokoll

### Endringer av bestemmelsenes pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3 i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – Sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 17/05156  
Saksbehandler Kristin Bjerkeseth Vindvad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	23.01.2020	4/20
2 Bystyret	06.02.2020	4/20

---

#### Formannskapets vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas endringer av bestemmelsenes pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3 i Kommuneplanens arealdel 2018–2030, med følgende formulering:

##### Kap. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

Følgende bestemmelse innarbeides: "Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark."

##### Kap. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse.

Følgende setning innarbeides:

"Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan."

##### Kap. 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse.

Følgende setning innarbeides:

"Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan..»

#### Bystyret har behandlet saken i møte 06.02.2020 sak 4/20

##### Møtebehandling

Mdg, SP, KRF, SV, R, V og uavhengig representant fremmer rådmannens forslag til punkt 1 på nytt.

##### Kap. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 25 meter mellom bygning og dyrka mark.

Hilde Forberg Andersen tok opp igjen rådmannens innstilling

Forslag pkt 2 og 3, likt rådmannens forslag i formannskapet:

##### Kap. 2.1.2.7

Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse Det tillates ikke fortetting gjennom fradeling eller oppføring av ny bruksenhet i første rekke av

hovedbygninger bak byggegrensa. Fradeling eller oppføring av ny bruksenhet kan tillates bak eksisterende hovedbygninger for boliger mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensa. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal allmennhetens tilgang opprettholdes og stier skal ivaretas. Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.

#### Kap. 2.1.3.3

Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel. Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m<sup>2</sup>. Boden kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Frittstående gjerder tillates ikke.

#### **Votering**

Formannskapetets innstilling

Hilde F Andersens fellesforslag ble satt opp mot formannskapetets forslag og fikk 20 stemmer (Mdg, SP, KRF, SV, R, V og uavhengig representant) og falt.

Hilde F Andersen forslag ble satt opp mot formannskapetets forslag og fikk 11 stemmer (MdG, SV, R og V) og falt.

#### **Bystyrets vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas endringer av bestemmelsen pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3 i Kommuneplanens arealdel 2018–2030, med følgende formulering:

##### Kap. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

Følgende bestemmelse innarbeides: "Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark."

##### Kap. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse.

Følgende setning innarbeides:

"Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan."

##### Kap. 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse.

Følgende setning innarbeides:

"Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen, uten ny reguleringsplan..»



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	17/05156-442
Saksbehandler	Kristin Bjerkeseth Vindvad
Saksgang	Møtedato
Formannskapet Bystyret	23.01.2020

---

## Endringer av bestemmelsenes pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3 i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – Sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas endringer av bestemmelsenes pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3 i Kommuneplanens arealdel 2018–2030, med følgende formulering:

#### Kap. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

*Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 25 meter mellom bygning og dyrka mark.*

#### Kap. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse

*Det tillates ikke fortetting gjennom fradeling eller oppføring av ny bruksenhet i første rekke av hovedbygninger bak byggegrensa. Fradeling eller oppføring av ny bruksenhet kan tillates bak eksisterende hovedbygninger for boliger mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensa. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal allmennhetens tilgang opprettholdes og stier skal ivaretas. Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.*

#### Kap. 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse

*Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel.*

*Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m<sup>2</sup>. Bodene kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Frittstående gjerder tillates ikke.*

### Vedlegg:

1. Vedtak i Bystyret 13.6.2019, sak 39/19
2. E-post fra Fylkesmannen datert 16.9.2019 – Påpekning av manglende høring av endring i bestemmelsene
3. Høringsbrev datert 27.9.2019
4. Høringsuttalelser og innsigelser
5. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
6. Brev fra Fylkesmannen datert 13.12.2019 – Deler av innsigelse frafalles
7. Bestemmelser og retningslinjer – Revidert 21.11.2019

## Utrykte vedlegg:

- Øvrige vedlegg til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel den 13.6.2019, sak 39/19

## Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen

## Viktige punkter i saken

- Saken gjelder endringer på tre punkter i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som tidligere ikke har vært på offentlig ettersyn.
- Det er fremmet innsigelse til to av endringene; bestemmelsene til byggegrense for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Til høringsforslaget om avstand til dyrka mark er det kun mottatt faglige råd om å fastsette en buffersone mellom ny bebyggelse og landbruk på minimum 25 meter.
- Det er funnet forslag til løsning på innsigelsen til bestemmelse til byggegrense for boligbebyggelse. Fylkesmannen vil frafalle denne innsigelsen om foreslått formulering i rådmannens innstilling vedtas.
- Innsigelsen til bestemmelsen om byggegrense for fritidsbebyggelse står fortsatt. Det innstilles derfor på å vedta planforslaget på dette punktet som opprinnelig foreslått.
- Dersom det vedtas å opprettholde bestemmelsene til byggegrense for boligbebyggelse og fritidsboliger som vedtatt av bystyret den 13.6.2019 står innsigelsene og det må mekles på disse punktene.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn og tidligere behandlinger

Porsgrunn bystyre vedtok i møte 13.6.2019, sak 39/19, kommuneplanens arealdel 2018–2030 for Porsgrunn kommune. I vedtaket ble det gjort endringer i «Bestemmelser og retningslinjer» som tidligere ikke har vært sendt ut til offentlig ettersyn. Dette ble påpekt av Fylkesmannen i Vestfold og Telemark i en e-post datert 16.9.2019, som også konkluderte med at manglende høring vil kunne hevdes å være en saksbehandlingsfeil. Det ble også vist til at noen av endringene med stor sannsynlighet ville blitt møtt med innsigelse fra Fylkesmannen, og at kommunestyrets vedtak ikke kan bli stående. Dette førte til at bestemmelsene som ble vedtatt endret i sluttbehandlingen har vært unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess.

Det ble vedtatt endringer i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.4.4 om avstand mellom dyrka mark og nybygg, ved at det ble vedtatt en reduksjon av krav om buffersone mot dyrka mark fra 25 m til 15 m til ny bygning. Kommuneplanbestemmelsene punkt 2.1.2.7 og 2.1.3.3 om tiltak mellom fastsatt byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen ble også vedtatt endret for å legge til rette for mer bygging i områder med eksisterende bebyggelse.

Bystyret vedtok i sak 39/19 følgende bestemmelser:

#### Kap. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

*Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark.*

Avstandsgrensen ved offentlig ettersyn høsten 2018 var satt til 25 meter.

#### Kap. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse

*Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.*

#### Kap. 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse

*Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel.*

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m<sup>2</sup>. Boden kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Frittstående gjerder tillates ikke.

Både for kap. 2.1.2.7 og 2.1.3.3 vedtok Bystyret å ta ut setningen «Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen.»

### **Merknader/innsigelser etter offentlig ettersyn – med oppsummering og kommentarer**

Endringene i bestemmelsene ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn den 27.9.2019, med frist 8.11.2019. Det kom inn 6 høringsuttalelser, se vedlegg nr. 5.

Fra offentlige høringsinstanser:

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – samordnet innsigelse (datert 07.11.2019)
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – innsigelse (datert 04.10.2019)
- Telemark fylkeskommune (datert 11.11.2019)
- Statens vegvesen region sør (datert 15.10.2011)
- Grenlands landbrukskontor (datert 28.10.2019)

Fra private parter

- Jan Birger Carlsen (datert 18.10.2019)
- Adurna AS (datert 18.10.2019)

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark har fremmet innsigelse til bestemmelsene pkt. 2.1.2.7 og 2.1.3.3, som åpner for tiltak mellom fastsatt byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen. Begrunnelsen er at disse punktene kommer i vesentlig konflikt med viktige nasjonale og regionale interesser i strandsonen. Også Telemark fylkeskommune fraråder at de foreslåtte endringene av bestemmelsene opprettholdes.

Jan Birger Carlsen og Adurna AS mener setningen om byggeforbud i byggegrensen har vært til høring og behandling i prosessen med arealplanen, og at det av den grunn ikke er hjemmel for ny høring av dette. De mener at byggegrensen er i tråd med prinsippene i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, og ber om at Bystyrets vedtak blir stående.

Det er kommet inn faglig råd fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune og Grenland landbrukskontor med anbefaling om å øke avstandsgrensa mellom dyrka mark og ny utbygging til minimum 25 meter. Det blir vist til *Landbruksplan for Skien og Porsgrunn 2016–2025*, som angir en buffersone på 25–50 meter mellom bolighus og dyrket mark. Det blir videre angitt at buffersonen vil kunne miste sin funksjon hvis den blir for liten, og at dette kan medføre konflikter knyttet til lukt, støy og støv.

### **Rådmannens kommentarer til innsigelsene**

Under gis en oppsummering av innsigelsene og hvordan disse er håndtert etter høring. Rådmannen har også noen kommentarer til enkelte av merknadene som er kommet inn.

#### Innsigelser som er trukket etter dialog:

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark v/miljødirektøren fremmet innsigelse til pkt. 2.1.2.7 som gjelder tiltak mellom byggegrense og 100-metersbeltet innenfor områder avsatt til byggeområde for boligbebyggelse, etter at følgende setning ble fjernet: «Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen.» Bakgrunnen for innsigelsen var at bestemmelsene kom i vesentlig konflikt med viktige nasjonale og regionale interesser i strandsonen. Fylkesmannen har oppfordret miljødirektøren og kommunen om å finne løsninger knyttet til denne innsigelsen.

Det ble avholdt et møte den 6.12.2019 mellom Fylkesmannens miljøavdeling og representanter fra Porsgrunn kommune, der innsigelsen ble diskutert. Miljødirektøren fremholdt i møtet viktigheten av å unngå ny bebyggelse i første rekke mot sjøen, og at allmennhetens interesser må ivaretas.

Administrasjonen i Porsgrunn kommune foreslo følgende tillegg til bestemmelsen pkt. 2.1.2.7 for å imøtekomme innsigelsen:

*«Det tillates ikke fortetting gjennom fradeling eller oppføring av ny bruksenhet i første rekke av hovedbygninger bak byggegrensa. Fradeling eller oppføring av ny bruksenhet kan tillates bak eksisterende hovedbygninger for boliger mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensa. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal allmennhetens tilgang opprettholdes og stier skal ivaretas.»*

Miljødirektøren har i brev 13.12.2019 frafalt innsigelsen for den delen som gjelder boligbebyggelse i bestemmelsene pkt. 2.1.2.7, under forutsetning av at tillegget inntas i bestemmelsene.

#### Innsigelser som er opprettholdt etter dialog:

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark v/miljødirektøren fremmet innsigelse til pkt. 2.1.3.3. som gjelder tiltak mellom byggegrense og 100-metersbeltet innenfor områder avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, etter at følgende setning ble fjernet: «Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen.» Bakgrunnen for innsigelsen var at bestemmelsene kom i vesentlig konflikt med viktige nasjonale og regionale interesser i strandsonen.

På møtet 6.12.2019 mellom Fylkesmannens miljøavdeling og administrasjonen i Porsgrunn kommune ble det ikke funnet forslag til løsning. I brev datert 13.12.2019 har miljødirektøren opprettholdt innsigelsen for den delen som gjelder fritidsbebyggelse i pkt. 2.1.3.3.

Fylkesmannens miljødirektør viser til at det skal være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet. Områdene avsatt til fritidsbebyggelse er generelt plassert spredt og ligger nær viktige tur- og rekreasjonsområder avsatt til LNF-formål eller friområde. Disse områdene innehar ofte store verdier for allmennheten, landskapet og naturmangfoldet slik at fortetting av nye fritidsboliger vil føre til en uheldig privatisering, og som vil kunne komme i konflikt med viktige allmenne hensyn. Bestemmelsen innebærer at det er gitt åpning for å fortette svært store arealer i strandsonen, svært nær sjøen. Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Selv om byggeforbudet blir opphevet med byggegrense, gjør viktige nasjonale interesser seg gjeldende i området mellom byggegrensen og 100-metersbeltet. Dette er områder hvor landskaps- og naturverdier og andre allmenne interesser gjør seg så sterkt gjeldende at utvikling bør vurderes konkret fra sak til sak gjennom dispensasjonsbehandling.

#### **Rådmannens kommentarer til øvrige merknader som ikke innebærer innsigelse til planen:**

##### Byggegrense i strandsonen – merknad om behov for høring

Det er kommet inn merknad om at setningen om byggeforbud i byggegrensen har vært til høring og behandling i prosessen med arealplanen, og at det av den grunn ikke er hjemmel for ny høring av dette.

Høring og offentlig ettersyn ble foretatt etter førstegangsbehandling av planforslaget i Formannskapet 7.6.2018, sak 26/18, med høringsperiode 24.8.2018 til 5.10.2018. Da planforslaget ble lagt fram til 2.gangsbehandling, var rådmannens forslag til bestemmelser i tråd med høringsforslaget når det gjelder bestemmelsene pkt. 1.4.4, 2.1.2.7 og 2.1.3.3. Endringen i disse bestemmelsene ble vedtatt i Formannskapet i møtet 11.4.2019 sak 16/19 og i Bystyret 13.6.2019 sak 39/19, uten at det ble foretatt høring mellom 2.gangsbehandling og vedtaket i Bystyret. Endringen i disse bestemmelsene har altså tidligere ikke vært hørt.

Etter oversendelse av vedtatt arealdel fikk Porsgrunn kommune tilbakemelding pr. e-post datert 16.9.2019 fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, med påpekning om at disse bestemmelsene ikke har vært på høring. Det ble videre påpekt at de endrede bestemmelsene endrer innholdet i kommuneplanen, og at temaet berører nasjonale interesser som Fylkesmannen er satt til å ivareta. Manglende høring vil ut fra dette kunne hevdes å være en saksbehandlingsfeil som kan føre til ugyldighet eller at den delen av vedtaket er unntatt rettsvirkning.

Tilbakemeldingen fra Fylkesmannen er bakgrunnen for at endringene i bestemmelsene ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn.

#### Avstand dyrka mark

Grenland landbrukskontor, Telemark fylkeskommune og Fylkesmannens landbruksdirektør mener det er uheldig at buffersonen reduseres fra 25 til 15 meter. Det blir hevdet at det i mange tilfeller vil være for liten avstand for å skape de nødvendige skillene mellom jordbruksområder og utbygging. Dette knyttes til brukerinteresser mellom ulike formål og terrengmessige forutsetninger, men også for å opprettholde gode utbyggingslinjer som ikke legger press på verdifull dyrka mark framover. Endringen er i strid med *Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016–2025* som anbefaler en buffersone på 25–50 meter.

Landbruksdirektøren mener en buffersone på 15 meter er for tett på jordbruket sett i forhold til drift av jordbruksarealet i kommunen og anbefaler at buffersonen settes tilbake til en avstand på minimum 25 meter. Landbruksdirektøren viser til at det ligger i det kommunale selvstyret å vedta en avstandsbestemmelse så lenge den ikke går på bekostning av viktige nasjonale landbruksinteresser.

Rådmannen merker seg at det ikke er innsigelse til endret avstandsgrense, og at størrelsen på buffersonen ligger innenfor det kommunale selvstyret, så lenge det ikke går på bekostning av viktige nasjonale landbruksinteresser.

### **Rådmannens vurdering**

#### Bestemmelsene pkt. 1.4.4 Avstand til dyrka mark

Landbruksplanen for Porsgrunn og Skien 2016–2025 angir en buffersone på 25–50 meter mellom bolighus og dyrka mark. Det er verdt å merke seg at det ikke er snakk om avstand til tomtegrense, men til bygning. Med 15 meters buffersone kan en risikere at dyrka mark blir liggende helt inntil utearealet til boligen. Dette kan lett medføre konflikter knyttet til lukt, støy og støv. Buffersonen vil miste sin funksjon hvis det blir for liten avstand for å skape de nødvendige skillene mellom jordbruksområder og annen utbygging.

Rådmannen mener derfor at en buffersone på 15 meter faglig sett vil være for liten sett i forhold til viktige jordbruksareal i kommunen. Rådmannen vil derfor tilrå at buffersonen settes tilbake til en avstand på 25 meter.

#### Strandsonen

Utgangspunktet er forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, som er gitt i plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet. Strandsonen i Porsgrunn er innenfor området med strengest vern, som del av sentrale områder der presset på arealene er stort. Planretningslinjene åpner likevel for en ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel, der det skal være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. De statlige planretningslinjene sier bl.a.: «Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.»

#### *Bestemmelsene pkt. 2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse:*

Det er fremmet innsigelse til bestemmelsen, samtidig som fylkesmannen har oppfordret miljødirektøren og kommunen om å forsøke å finne en løsning. Miljødirektøren har fremholdt at særlig fradeling og nybygg i første rekke bak byggegrensa er problematisk i forhold til landskaps- og allmenne interesser. Miljødirektøren har frafalt innsigelsen under forutsetning av at et tillegg inntas i bestemmelsene.

Rådmannen tilrår derfor å ta inn følgende tillegg til bestemmelsene pkt. 2.1.2.7: «*Det tillates ikke fortetting gjennom fradeling eller oppføring av ny bruksenhet i første rekke av hovedbygninger bak byggegrensa. Fradeling eller oppføring av ny bruksenhet kan tillates bak eksisterende hovedbygninger for boliger mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensa. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal allmennhetens tilgang opprettholdes og stier skal ivaretas.*»

*Bestemmelsene pkt. 2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Fritidsbebyggelse:*

Det er fremmet innsigelse til bestemmelsen, og det har ikke vært mulig å finne forslag til løsning. Miljødirektøren har i brev datert 13.12.2019 opprettholdt innsigelsen. Ut fra føringene i pbl § 1-8 og statlige planretningslinjer for Oslofjorden skal det være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet. Områdene med fritidsbebyggelse ligger spredt flere steder i kommunen, og ligger nær viktige tur- og rekreasjonsområder med generelt store verdier for allmennheten, landskapet og naturmangfold. En generell åpning for fradeling og nye enheter bak byggegrensa i områder med fritidsbebyggelse gir kommunen liten styringsrett. Slik utbygging bør heller åpnes for gjennom utarbeiding av reguleringsplan eller eventuelt dispensasjonsbehandling.

Rådmannen tilrår derfor at setningen «*Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen*» tas inn igjen i bestemmelsene pkt. 2.1.3.3. Planbestemmelsen vil da kunne vedtas uten innsigelse.

## **Konklusjon**

Faglig begrunnelse for avstandsgrense mot dyrka mark tilsier at den bør være minimum 25 meter, i tråd med føringene i Landbruksplan for Porsgrunn og Skien. Dette selv om det ikke foreligger innsigelse til endringen.

Innsigelse til endret bestemmelse kap. 2.1.2.7 kan unngås ved å ta inn setningene: «*Det tillates ikke fortetting gjennom fradeling eller oppføring av ny bruksenhet i første rekke av hovedbygninger bak byggegrensa. Fradeling eller oppføring av ny bruksenhet kan tillates bak eksisterende hovedbygninger for boliger mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensa. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal allmennhetens tilgang opprettholdes og stier skal ivaretas.*»

Innsigelse til bestemmelse kap. 2.1.3.3 kan unngås ved å ta inn igjen setningen «*Det tillates ikke fradelt ny eiendom, eller oppføring av ny bruksenhet mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen.*»

Ved å vedta foreslåtte endringer i bestemmelsene kap. 2.1.2.7 og 2.1.3.3, kan disse bestemmelsene vedtas uten innsigelse. Hvis dette ikke blir resultatet vil innsigelsene fortsatt gjelde, og planendringene må tas opp i meklingsmøte før endelig vedtak i Bystyret. Dersom mekling ikke fører fram, må saken oversendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet til endelig vedtak.

Rådmannens innstilling er at bestemmelsene endres i tråd med forslag til vedtak.