# **Revidering av planbestemmelsene – Forklaring til endringer**

# **KAP.1 FORMÅLET MED PLANEN OG DEFINISJONER**

## § 1.1 Formål

Kulepunkt 1 endret i tråd med innspill fra styringsgruppa.

Siste avsnitt er revidert, da formuleringen «*innenfor et restriktivt jordvern*» (hentet fra samfunnsdelen s. 46) er feil formulert i forhold til hva som er intensjonen.

# **KAP. 2 RETTSVIRKNINGEN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV**

## § 2.1 Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel

Tatt inn «selvstendig» i avsnitt 2, for å presisere at retningslinjer ikke kan brukes alene som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men de kan være med og gi føringer for vurderinger bl.a. for dispensasjon.

## § 2.1.1

Tatt inn veilederen «Grad av utnytting» for beregning av arealer mv.

## § 2.1.2

Tatt inn presisering omkring rettsvirkning og rekkefølgen på planer, blant annet mht. at kommuneplanens bestemmelse om minste tillatte kotehøyde skal gjelde foran sentrumsplanens bestemmelse om samme forhold.

Det er også tatt inn presiserende bestemmelser om unntak mv. ift. byggegrense mot sjø og vassdrag og rekkefølgekrav, jf. 8.1.1.

§ 2.1.4

Tatt inn bestemmelse om forholdet til jordloven.

## § 2.2.1 Plankrav

Punkt 7: Henvisning til kap. 5 – Plankrav ved fortetting i kulturhistorisk viktige områder.

Punkt 8: Ny plankravsbestemmelse for boligtomter med eksisterende bebyggelse som i 2011-planen lå i LNF, men som nå er foreslått som «Bebyggelse og anlegg». For disse tomtene skal endringen bidra til forenklet saksbehandling ved endring på eksisterende bebyggelse, men det er ikke ønskelig med fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse.

Punkt 19: Tatt inn en presisering av at massedeponier også er inkludert i begrepet «deponier».

## § 2.2.3 Områder med særskilte planbehov

Oppdatert liste ift. forslag til planstrategi, men med følgende merknader/endringer:

Vi foreslår at man tar infrastruktur (tunnel) fra Vaterland til Risum som egen plan, mens Grønland har en annen tematikk. I tillegg foreslår administrasjonen at Sørlifeltet/Risum ligger inne, da utfordringene i dette området vanskelig kan løses i kommuneplansammenheng.

Bestemmelsen om Berby-Glenne (431B) flyttes til LNF-spredt fritidsbebyggelse.

## § 2.3.5 Overvannshåndtering og flomfare

Tatt in «stormflo» i opplistingen.

## § 2.3.6 Skred- og rasfare

Oppdatert retningslinjene med ny veileder for utredning av skredfare i bratt terreng.

## § 2.3.9 Renovasjonsløsninger

Tatt inn presisering om at det er ved konsentrert bebyggelse at det stilles krav om å etablere felles renovasjonsløsninger for å gi en mer hensiktsmessig bestemmelse. Ellers vil det være et absolutt krav om felles renovasjonsløsninger ved alle søknader om ny bebyggelse (enkeltboliger f.eks.).

# § 2.4 Rekkefølgekrav

Tatt inn kommunedirektørens forslag til utbyggingsrekkefølge og bygningstyper, samt prinsipper for utbyggingsrekkefølge.

# § 2.5 Utbyggingsvolum

(Ikke utarbeidet ennå) Utgår?

# **Kap. 3 BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER**

## § 3.2.4 Kostnadsfordeling

Endret i tråd med innspill fra styringsgruppa.

# **Kap. 4 UTEAREALER**

## 4.1.2 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Retningslinje tatt inn i tråd med forslag fra administrasjonen og etter innspill fra styringsgruppa.

## § 4.2.1 Generelle bestemmelser til parkering

Endringer foreslått ut fra diskusjon og innspill fra styringsgruppa.

## § 4.2.2 og 4.2.3

Adm. foreslår å ta inn bestemmelse om at det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativ.

## § 4.2.4 Krav til antall parkeringsplasser

Adm. foreslår å sette inn «minimum» 2 sykkelplasser for boligbebyggelse. Eller blir kravet om 2 sykkelplasser absolutt, dvs. at det rent juridisk ikke kan avsettes flere…

# **KAP. 5 LANDSKAPSTILPASNING OG KULTURMILJØ**

## § 5.3.2

Siste setning i første avsnitt er flyttet fra listen i andre avsnitt.

Bokstav a): Bestemmelsen om fradeling av tomter er strøket, da det ikke er hjemmel i pbl. § 11-9, pkt. 7 til å ha forbud mot fradeling. Det vil i stedet være plankrav for disse områdene, jf. § 2.2.1, pkt. 7.

Ny bokstav e) er lagt inn i siste avsnitt, da administrasjonen oppdaget at bestemmelse for oppføring etter brann manglet.

Nytt kulepunkt med retningslinjer for dispensasjon.

# **KAP. 6 KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNS-SIKKERHET**

## § 6.2.2

Revidert bestemmelsen angående veileder fra NVE om sikkerhet mot kvikkleireskred. Siden det jobbes med en ny veileder, er bestemmelsen omformulert for å ta høyde for at gjeldende veileder kan erstattes med ny.

## Landskap og grønnstruktur

## § 6.6.1

Tatt inn retningslinje om hvilke treslag som bestemmelsen vil gjelde for i tråd med innspill fra styringsgruppa.

## § 6.6.2

Forslag fra administrasjonen: Ta inn en retningslinjer om min. 20 meters bredde på vegetasjonsbeltet. Retningslinjen er justert ift. mindre bekker.

Bakgrunn for forslaget

I hht. vannressursloven § 11 skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

[NVEs veileder](http://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_02.pdf) 2/2019 *Kantvegetasjon langs vassdrag* skal bidra til avklaring av myndighetsutøvelsen etter vannressurslovens § 11 og forholdet til andre lover som omhandler kantvegetasjonen, blant annet plan- og bygningsloven. Her heter det bl.a.: *«Fylkesmannen, sammen med NVE, bør etterlyse krav til bredde på kantvegetasjonen og byggefritt belte (byggegrense) i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner/arealplaner. Dersom det ikke er foreslått bestemmelser eller vilkår knyttet til kantvegetasjonen, bør fylkesmannen kreve dette i sin uttalelse. Det kan være vilkår som gjelder gjennomføringen av tiltaket, og i etterkant.»*

Angående virkning for landbruksvirksomhet:

Arealplanen blir rettslig bindende for framtidig arealbruk i planområdet. Arealrestriksjonene gjelder **nye tiltak ett pbl. § 1-6** som omfatter nye bygge- og anleggstiltak, fradeling og andre tiltak og endringer av arealbruk. Det vil si at dette ikke gir tilbakevirkende kraft for eksisterende jordbruksarealer, og vanlig drift av åker og eng omfattes for øvrig heller ikke av pbl. § 1-6. (For nydyrking mm. gjelder til orientering også egne bestemmelser om kantvegetasjon i forskrift om nydyrking).

## § 6.7 Miljøkvalitet og natur

Tatt inn ny bestemmelse om ivaretakelse av viktige naturtyper.

# **KAP. 7 TRANSPORT, TILGJENGELIGHET OG ATKOMST**

## § 7.1 Kollektivtransport

Tatt inn «gjennomgående kollektivtransport» i samsvar med innspill fra styringsgruppa.

## § 7.2 Sykkel

Tatt inn bestemmelse om etablering av sykkelveg i forbindelse med reguleringsplanarbeid, jf. innspill fra styringsgruppa.

## § 7.3 Gangforbindelser

Tatt inn en retningslinje om å prøve å finne en trasè med bedre stigningsforhold - i samsvar med forslag fra styringsgruppa.

# **KAP. 8 TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG**

## § 8.1.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

Bestemmelsen er omformulert i tråd med innspill fra styringsgruppa.

Det er videre tatt inn en presisering om at byggegrense mot sjø og vassdrag også gjelder der reguleringsplanen er taus.

## § 8.1.2

Det er tatt inn en henvisning også til ivaretakelse av verneverdier i og langs vassdrag, jf. RPR for vernede vassdrag.

## § 8.2.3 Fritidsbebyggelse langs sjø og vassdrag

Bestemmelsen i bokstav d) er endret pga. at begrepet «uthus» ikke omfatter anneks.

Ellers er rekkefølgen i 8.2.3 endre noe, slik at bestemmelsene om uthus/anneks står etter hverandre (bokstav d og e).

Bokstav g): Tatt inn bestemmelse om unntak for levegger.

# **KAP. 9 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL**

## § 9.1.1 Boligbebyggelse

Bokstav a) er foreslått endret, jf. diskusjon i styringsgruppa. Ved siste revidering er det foreslått presisert at tillatt grad av utnytting er 30 % innenfor tettstedsgrensa og 35 % utenfor.

Begrunnelse for å opprettholde 30 % innenfor tettstedsgrensa: I dette området er tomtene i all hovedsak feltmessig utbygd, og har gjerne en viss struktur. Spesielt ved fortetting på fradelte tomter gir økt utnyttelsesgrad erfaringsmessig dårlige uteområder fordi de opprinnelige tomtene ikke har vært bebygd med tanke på senere fradeling. Tomtene blir gjerne bratte, ligger nær veier (støyproblematikk) mv.

Bokstav c) Foreslår å ta inn maks. BYA=50 m2. Bestemmelsen samsvarer da med SAK10 § 3-1, bokstav a) (Mindre tiltak på bebygd eiendom) og § 4-1 a) om tiltak som ikke krever søknad og tillatelse.

Tilleggskrav for strandsonen:

Bare presisert at begrensningen på maks. 250 m2 BRA gjelder i Sponvika også, dvs. at 35 % BYA gjelder, men oppad begrenset til 250 m2.

Kommentar til retningslinje om boligbebyggelse i bratt terreng:

Det bør ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Dette var en bestemmelse i gjeldende kommuneplan, § 15 a).

Bratt terreng defineres som helninger mellom 12 grader (1:5) og 45 grader, eller 1:5 til 1:1 (SINTEF veileder «Boligbygging i bratt terreng», 2016). Skråninger i dette området byr på en rekke utfordringer både teknisk og funksjonelt, på alle stadier i planleggingen, fra regulering til utforming av de enkelte bygningene.

## § 9.1.2 Fritidsbebyggelse

Nytt punkt i bokstav h) om etablering av separate avløpsanlegg.

## § 9.1.3 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

Bokstav b): Tatt inn arealbegrensning på inntil 5 m2 for tilbygg.

## § 9.1.4 Sentrumsformål

Det manglet bestemmelse for sentrumsformål. Dette er lagt inn.

## § 9.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Endret i tråd med styringsgruppas innspill.

## 9.1.6 Fritids- og turistformål

Tatt inn en generell bestemmelse for de aktuelle områdene som har dette arealformålet. Ved siste revidering er det gått bort fra å ha særlige bestemmelser knyttet til Bråtorp og Brekke sluser. Utvidelse og endring av eksisterende virksomhet krever regulering i henhold til de generelle plankravene i § 2.2.1.

For øvrig vil jordlovens bestemmelser i §§ 9 og 12 ikke gjelde lenger for Bråtorp camping, jf. jordloven § 2. Denne bestemmelsen sier bl.a. at §§ 9 og 12 i loven ikke kommer til anvendelse når området i kommuneplanen er satt av til «Bebyggelse og anlegg» eller LNF-spredt med vilkår om reguleringsplan før utbygging og deling kan skje.

## 9.1.8 Næringsbebyggelse

Tatt inn bestemmelser om Åsekjær. Hvilket formål for virksomheten er aktuelt??

## 9.1.9 Idrettsanlegg

Endret i samsvar med styringsgruppas innspill.

## 9.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Endret i samsvar med styringsgruppas innspill.

Tatt inn en ny bestemmelse ang. lokalisering og avbøtende tiltak for å forhindre helse- og miljømessige ulemper for naboer/omgivelser der det skal etableres anlegg for fylling av drivstoff og tømming av kloakk.

Strøket henvisningen til båndleggingssone etter kulturminneloven (H730), da denne sonen utgår i ny plan.

## 9.3 Grønnstruktur

Her ønsket styringsgruppa bestemmelser/retningslinjer ang. sikring av naturmangfold, og om hvordan man ønsker å skjøtte områdene. Men administrasjonen er usikker på om det er hjemmelsgrunnlag for dette, jf. pbl. 11-10. Ifølge Ot.prp. 32 side 214: Skal man ha egne retningslinjer om krav for ivaretakelse av struktur, bør man bruke hensynssone.

Generelle bestemmelser (jf. § 11-9) I kommuneplanens arealdel vises eksisterende og framtidig arealbruk gjennom arealformål og bruk av juridiske linjer. Det kan derfor være hensiktsmessig å knytte bestemmelser til arealformålene. F.eks. kan det utformes bestemmelser om at grøntdrag og turveger/skiløyper skal ivaretas og styrkes. Det kan angis forutsetninger om (en anbefalt) minstebredde på 30 m for hovedturdrag og maksimal strekning med minstebredde. Det kan også utformes krav om at tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 (arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur), ikke er tillatt før det er vurdert gjennom ny reguleringsplan.

Det kan bare gis retningslinjer til hensynsoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav c), men generelle bestemmelser etter § 11-9 kan også knyttes til det samme geografiske området som hensynssonen. Hensynssonen kan da virke sammen med bestemmelser til arealformålet/arealformålene. For LNFR-områder kan det ikke gis bestemmelser som går ut over det sektorlovene styrer

Vi anbefaler derfor at man avsetter hensynssone grønnstruktur for de konkrete områdene der styringsgruppa mener det er aktuelt å ha retningslinjer for skjøtsel.

Eksempel på retningslinjer for grønnstruktur, jf. Miljødirektoratets veileder M100-2014:

*«Innenfor område angitt som hensynssone H540\_ grønnstruktur, jf § 11-9 nr 6, skal det i senere områdereguleringsplan gis arealbruk og bestemmelser som sikrer en sammenhengende grønnstruktur med ivaretakelse av dagens vegetasjonsbilde.»*

# 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål

Ingen endringer.

# 9.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål – Spredt boligbebyggelse

## 9.5.2 Ny boligbebyggelse

*(Det er lagt inn antall boliger som kan bygges innenfor LNF-spredt.*)

# 9.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål – Spredt næringsbebyggelse

Styringsgruppa har avsatt noen av områdene til LNF-spredt næring i forbindelse med gjennomgang av KU. Administrasjonen har lagt inn forslag om bestemmelse til disse.

Etter rev. bestemmelser av 2.11.2020 er setningen om plankrav strøket. De generelle plankravene i § 2.2.1 vil gjelde ved endringer og utvidelser. Det er også strøket med bakgrunn i jordloven § 2, som sier at §§ 9 og 12 i loven ikke kommer til anvendelse når området i kommuneplanen er satt av til LNF-spredt med vilkår om reguleringsplan før utbygging og deling kan skje.

# **Kap 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BÅNDLEGGINGSSONER**

## Gml.10.1.2 Sikringssone – Transport

Utgår, da jernbanelovens bestemmelser om byggegrense gjelder.

## 10.1.2 Faresone – Ras- og skredfare

Revidert for å sikre harmonisering med de generelle bestemmelsenes i kap. 6 og hensynssonenotatet.

Faresonen er delt inn i H310\_1 (Områder med påvist fare for ukontrollerbare ras/skred) og H310\_2 for aktsomhetskart.

Etter utsending av rev. bestemmelser 2.22.202 er det lagt til (inkl. løsmasseundersøkelser) for å dekke opp både undersøkelser ift. kvikkleireskred og jordskred.

## 10.1.3 Faresone – Flomfare

Ny hensynssone.

Viser til hensynssonenotatet angående utvelgelse og kriterier.

Faresonen er delt inn i H320\_1 (Områder med påvist fare for flom) og H310\_2 for aktsomhetskart.

## 10.2.3 Båndleggingssoner etter kulturminneloven (H730)

Sonen utgår, jf. begrunnelse i hensynssonenotatet.

# 10.3 Retningslinjer til hensynssoner for særlige hensyn til kulturmiljø og landskap

## 10.3.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø (H570)

Revidert ut fra styringsgruppas merknader og justert etter arbeid med hensynssonenotatet.

Bestemmelse om landskapsvirkningen er i tillegg tatt inn, da kulturmiljøområdene også inkluderer viktige landskap.

## 10.3.2 Hensynssone – Verdiområde 2

Utgår da styringsgruppa har vedtatt at en ikke skal ha slike hensynssoner.

## Gml.10.3.3/ny 10.3.2 Sone med særlige hensyn - Landskap (H550)

Revidert ut fra styringsgruppas merknader og justert etter arbeid med hensynssonenotatet.

## 10.3.3 Hensynssone friluftsliv

Supplert retningslinjene med et ledd som omhandler sikring av sammenhengende turstinett mv. ved reguleringsplanarbeid, i tråd med kommuneplanveilederen.

# 10.4 Detaljeringssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Administrasjonen anbefaler at man ikke legger inn slik detaljeringssone.

# Ny § 10.4 Hensynssone med krav om felles planlegging

Forslag om bruk av hensynssone med krav om felles planlegging.

Ny bestemmelse med retningslinjer er foreslått.