

kommune

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/4722-1
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget 2019 - 2023	12.06.2020
Kommunestyret 2019 -2023	23.06.2020

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 - Endring etter forenklet prosess

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunestyret legger forslag til endringen av kommuneplanens arealdel frem for berørte myndigheter, jf. plan og bygningslovens § 11-17. Endringsforslaget publiseres også på kommunens nettsider og andre interesserte inviteres til å komme med merknader og innspill. Endringsforslaget har følgende punkter:

- Kommuneplanbestemmelse § 2.1 c) punkt 4 endres til:
Kravet i a) gjelder ikke: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000 m2 områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra vedtaksdato med en grense på maksimalt 30% BYA eller maksimalt 225 m2 BRA uten krav til regulering jf. pbl § 11-10(1). Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket tilpasses eksisterende strukturer, sikrer tilstrekkelig uteoppholdsarealer, forholdet til transport og annet lovverk belyses og ivaretas i byggesøknad.
- Kommuneplanbestemmelse § 2.5.4 a) beholdes slik den er:
Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- Avgrensing på hensynssonene landbruk endres i kartet slik at den er i tråd føringene fra ATP.
- Inkurier i plankartet rettes opp i og tas ut, da disse ikke har vært gjenstand for endring.

Vedlegg

01_kommuneplanens-arealdel-2019-2031-med-innsigelser-forslag (002)
02_Bestemmelser_Endring av forenklet prosess - Kommuneplanens arealdel 2019-2031
03_Planbeskrivelse Kommuneplan 2019-2031 med innsigelser_22.10.19
04_Matrise_oversikt- foreslåtte endringer i kommuneplanens arealdel 2019-2031
05_Kart_Endring av forenklet prosess - Kommuneplanens arealdel 2019-2031
06_Vedtak KS, 21102019, Sak 19_118, Kommuneplanens arealdel 2019-2031 - Vedtaksbehandling

Sammendrag

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 ble vedtatt i kommunestyret 21.10.2019. I etterkant av vedtaket har det kommet frem en rekke punkter som har behov for endring.

Formålet med å gjennomføre en endring av forenklet prosess for kommuneplanens arealdel 2019-2031 er å rette opp i inkurier i plankartet, konkretisere bestemmelse § 2.1 c) punkt 4 som åpner for unntak fra plankravet og på en tilstrekkelig måte ivareta medvirkning.

Fakta

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 ble vedtatt av kommunestyret 21.10.2019.

I etterkant av vedtaket har det oppstått utfordringer i tilknytting til to bestemmelser, samt en rekke inkurier i plankartet.

Følgende punkter tas nå opp til vurdering for endring av kommuneplanens arealdel 2019-2031:

Bestemmelser:

- § 2.1 c) punkt 4:
 - *Kravet i a) gjelder ikke:
I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter uten krav til regulering jf. § 11-10(1) under forutsetning av at utbyggingsvolum, tilstrekkelig uteopphold arealer, forholdet til transport og annet lovverk belyses og ivaretas i byggesøknad.*
- § 2.5.4 a):
 - a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter

Kart:

- Hensynssone landbruk:
 - Endres i tråd med intensjonen og innarbeider hensynssonen etter regionalt viktige landbruksareal i ATP
- Omriss av eldre hensynssoner
 - Inkurie: Omriss av eldre hensynssoner er tatt inn i plankartet
- Hensynssone drikkevann
 - Inkurie: Dobbel hensynssone for drikkevann er kommet inn i plankartet. Endres ved å ta ut hensynssonen om ikke er riktig og videreføre hensynssonen fra kommuneplanens arealdel 2015-2027.
- Hensynssone friluftsliv
 - Uoverensstemmelser i plan. Rettes opp til å videreføre de områder som tidligere er vedtatt. Med unntak av de områder som ble justert i revisjonen 2019.
- Hensynssone landskap
 - Ikke gjenstand for endring av revisjon i 2019. Uoverensstemmelser i plan. Rettes opp til å videreføre de områder som er vedtatt i kommuneplan fra 2015.
- Byggegrenser mot sjø
 - Ikke gjenstand for endring av revisjon i 2019. Byggegrensene tas ut av planen.
- Bestemmelsessoner for parkering og skiltbruk
 - Feil i fremstilling. Avgrensing ved Vessøya tas ut.

Vurderinger:

§ 2.1 c) punkt 4:

Kravet i a) gjelder ikke:

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter uten krav til regulering jf. § 11-10(1) under forutsetning av at utbyggingsvolum, tilstrekkelig uteopphold arealer, forholdet til transport og annet lovverk belyses og ivaretas i byggesøknad.

Formålet med bestemmelsen var å åpne opp for et unntak fra plankrav for 1-2 boenheter innenfor områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Bestemmelsen slik den fremstår i dagens kommuneplan er ugyldig da det ikke er satt en generell utnyttelsesgrad i kommuneplanen eller for de gitte områder som bestemmelsen skal omfatte.

Av lovkommentaren til pbl §11-10(1) som åpner opp for en viss lempning av kravet om at ny utbygging skal ha hjemmel i reguleringsplan, står det at bestemmelsen ikke kan tilsidesette en vurdering etter §12-1 tredje ledd. Denne bestemmelsen setter krav om reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for

miljø og samfunn. Videre kommer det frem av lovkommentaren at åpning for unntaket fra plankravet i §11-10 (1) tar sikte på tilfeller der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur og underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv., samt at den nye bebyggelsen kan benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystemer.

Det ovennevnte medfører at en ikke kan utløse unntaket i alle områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. For gjennomføring av tiltak i de større områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen vil en ikke uten regulering kunne fastslå med sikkerhet at tiltaket ikke kan ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn. Det vil også være svært uheldig å åpne opp for et unntak som medfører at fremtidige uregulerte boligområder «punkteres» uten at disse er en del av en større helhetlig plan.

Rådmannen foreslår derfor en endring av bestemmelsen som åpner for at unntaket kan gjelde i nåværende boligområder, og for områder avsatt til framtidig boligbebyggelse med et krav om at disse områdene ikke kan være større enn 2000 m².

Videre settes utnyttelsesgraden for disse områdene med en grense på maksimalt 30 % BYA eller maksimalt 225 m² BRA. Det settes som en forutsetning for unntaket at tiltaket skal tilpasses eksisterende strukturer i form av at omliggende bebyggelse legger føringer for utnyttelse inntil de gitte maksgrensene og utnyttelsesgraden skal i hvert enkelt tilfelle vurderes i tråd med dette. Byggesøknaden må også på en tilstrekkelig måte gjøre rede for tilpassing til teknisk infrastruktur og andre hensyn som gjøres gjeldende i det gitte området. Dersom byggesøknaden ikke på tilstrekkelig vis kan gjøre rede for hvordan tiltaket kan gjennomføres etter de gitte kriterier vil det ikke kunne gis unntak fra plankravet.

Rådmannen foreslår med det ovennevnte som grunnlag en endring av bestemmelsen:

«Kravet i a gjelder ikke:

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000 m² områdeareal i kommuneplanen kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra vedtaksdato med en grense på maksimalt 30 % BYA eller maksimalt 225 m² BRA uten krav til regulering jf. pbl § 11-10(1). Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket tilpasses eksisterende strukturer, sikrer tilstrekkelig uteoppholdsarealer, forholdet til transport og annet lovverk belyses og ivaretas i byggesøknad.»

§2.5.4 Byggegrenser landbruk:

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 ble vedtatt med en rekke endringspunkter i kommunestyret 21.10.19. Det 7. punktet omhandlet endring av § 5 bestemmelser til arealformål LNF-spredd bolig, samt retningslinje 5.2 og 5.3 som er vurderingskriterier for dispensasjonssaker for eksisterende og ny spredd bolig og fritidsbebyggelse.

Rådmannen hadde i sitt forslag til vedtak lagt frem en endring i disse punktene om å endre byggegrensen til dyrket mark fra 20 meter til 30 meter for å imøtekomme og innarbeide føringene i den regionale planen (ATP).

Av vedtaket fremkom det at rådmannens forslag ikke skulle innarbeides i planen, men at eksisterende avstand på 20 meter skulle opprettholdes. Disse endringene ble innarbeidet i bestemmelsene.

Rådmannen foreslo også at den generelle byggegrensen for bolighus til landbruksareal i § 2.5.4 a) skulle økes fra 20 til 30 meter. Dette for å ytterligere ta hensyn til landbruket og i større grad unngå konflikter mellom landbruksdrift og boligbebyggelse. I ettertid av vedtaket er det ytret fra ulike hold at intensjonen bak punkt 7 i vedtaket også skulle gjelde bestemmelsen om 30 meters byggegrense for bolighus.

Rådmannen ber derfor kommunestyret om å ta dette punktet opp til ny vurdering, men anbefaler at byggegrensen til landbruksareal for boligbebyggelse i § 2.5.4 a) videreføres med 30 meter.

Hensynssone landbruk:

En av intensjonene ved revisjonen av kommuneplanens arealdel var å innarbeide regionale føringer fra ATP (areal og transportplan for Arendalsregionen). Dette for å imøtekomme statlige retningslinjer om samordnet areal og transportplaner og innarbeide regionale mål i kommuneplanen. Endringen av hensynssone for landbruk er innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser og beskrivelse slik at de er i tråd med ATP. I plankartet er den nye avgrensingen ved en feil ikke tegnet inn.

I 2015 ble det vedtatt en grønnstrukturplan som ble innarbeidet i kommuneplanen av samme år. Det er denne som nå er videreført i dagens vedtatte plan. Avgrensingen i ATP viser viktige regionale landbruksområder. Det ble i sammenheng med utarbeidelsen av den regionale planen gjort et større vurderingsarbeid for å definere de regionalt viktige landbruksområdene. Disse sonene er i hovedsak sammenfallende med tidligere avsatte hensynssoner for landbruk og det som nå foreligger i den nylige vedtatte planen. Sonene i ATP er mer grovmasket enn sonene avsatt fra grønnstrukturplanen. Dette medfører at grensene varierer med at noen områder faller utenfor hensynssonen og andre nå er innenfor disse områdene.

Formålet med hensynssonen er fremdeles den samme. Innenfor hensynssonen for landbruk som tilsvarende de regionalt viktige jordbruksområdene tillates det ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempere for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern. Jf. *retningslinje 4.5 hensynssone landbruk*. Vedlagt til saksframlegget ligger det en nærmere gjennomgang av endringene som foreslås i kartet i forslaget til kommuneplanens arealdel 2019-2031. Her vises de to hensynssonene i forhold til hverandre.

Rådmannen anbefaler at hensynssonen for landbruk innarbeides i planen slik at den er i tråd med de regionalt viktige landbruksområdene i ATP. Dette for å i større grad imøtekomme de statlige retningslinjene, men også for å i større grad ivareta landbruksarealene i Grimstad kommune og legge til rette for en større forutsigbarhet for landbruksdriften og eventuelle utbyggingstiltak i eller i nærhet av disse arealer.

Inkurier:

I etterkant av vedtak ble det oppdaget noen feil i plankartet. Inkuriene ble oppdaget i kartinnsynet da de ikke er synlige i alle målestokker og ikke fremkommer i PDF formatet som ble lagt fram til behandlingen.

Inkuriene omhandler bestemmelsesområder for parkering og skiltbruk, hensynssone drikkevann, omriss av eldre hensynssoner, byggegrenser mot sjø, hensynssone friluftsliv og hensynssone landskap.

Inkuriene er i all hovedsak tegnetekniske feil, der eldre kartlag har blitt lagt inn i den nye kommuneplanen. Disse har ikke vært gjenstand for endring i den nye revisjonen av kommuneplanen og er derfor heller ikke vurdert eller konsekvensutredet. Viser til vedlegg som beskriver inkuriene nærmere.

Rådmannens vurderinger tilknyttet disse feilene er at de alle må tas ut av planen da de ikke har vært gjenstand for endring og derfor ikke vurdert eller behandlet i tråd med plan og bygningsloven.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler kommunestyret om å legge forslag til endringen av kommuneplanens arealdel frem for berørte myndigheter, jf. plan og bygningslovens § 11-17. Endringsforslaget publiseres også på kommunens nettsider og andre interesserte inviteres til å komme med merknader og innspill. Endringsforslaget har følgende punkter:

- Kommuneplanbestemmelse § 2.1 c) punkt 4 endres til:
Kravet i a) gjelder ikke: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000 m2 områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra vedtaksdato med en grense på maksimalt 30% BYA eller maksimalt 225 m2 BRA uten krav til regulering jf. pbl § 11-10(1). Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket tilpasses eksisterende strukturer, sikrer tilstrekkelig uteoppholdsarealer,

forholdet til transport og annet lovverk belyses og ivaretas i byggesøknad.

- Kommuneplanbestemmelse § 2.5.4 a) beholdes slik den er:
Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- Avgrensing på hensynssonene landbruk endres i kartet slik at den er i tråd føringene fra ATP.
- Inkurier i plankartet rettes opp i og tas ut, da disse ikke har vært gjenstand for endring.