



# SAKSFREMLEGG

Saksnummer (ESA): 16/4353

**Organ**  
Formannskapet

**Møtedato**  
18.06.2019

## **Presisering/ending av enkelte planbestemmelser i kommuneplanens arealdel 2015-2027**

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Forslag til endring av enkelte planbestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Høring/offentlig ettersyn gjelder forslag om følgende endringer:

#### 1. Endring av § 2.3, nytt andre avsnitt:

«Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.»

#### 2. Ny § 7.2.5:

«For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.»

#### 3. Endring av § 7.8.2, første avsnitt

«Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.»

#### 4. Endring av § 7.11.1, første avsnitt

«Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.»

Innspill, forslag og merknader som gjelder andre forhold ved kommuneplanens arealdel, skal ikke behandles eller besvares av administrasjonen. For slike forhold vises til neste ordinære revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette skal fremgå av kunngjøringen for høring og offentlig ettersyn.

### **Sammendrag**

Rådmannen foreslår å endre enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel for 2015-2027. Plan- og byggesaksavdelingen har praktisert i henhold til planen i flere år, og har fått lang erfaring med bruken av bestemmelsene.

Forslaget gjelder først og fremst språklige endringer og presiseringer, som gjør at ordlyden i planbestemmelsene vil samsvare bedre med både intensjon og praksis.

Endringene som foreslås gjelder forståelsen av begrepet «sikret» i rekkefølgekrav, samt bestemmelser om boligkategori og utnyttelse.

Rådmannen anbefaler at det som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, avgrenses til de bestemmelsene som er nevnt i forslaget til vedtak. Øvrige endringer av kommuneplanbestemmelsene mener rådmannen at må avvente den neste ordinære revisjonen av kommuneplanen.

Rådmannen mener at endringene ikke vil medføre konsekvenser utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan, og anbefaler derfor at forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Bakgrunn og saksopplysninger**

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 ble vedtatt 01.10.2015. Det ble deretter vedtatt endringer av enkelte planbestemmelser til kommuneplanen 14.12.2017.

Erfaringer med bruken av kommuneplanbestemmelsene, viser at ordlyden i enkelte av bestemmelsene gjør det vanskelig å praktisere på en måte som ivaretar bestemmelsens intensjon.

Endring av planbestemmelsene hjemles i [plan- og bygningsloven](#) (pbl.) § 11-5. Endringen forutsetter planprosess med høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 11-14. Det skal både tas hensyn til at saken skal opplyses tilstrekkelig, og til effektive planprosesser. Dette følger av både pbl. og [forvaltningsloven](#).

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

### **Juridiske konsekvenser**

Endringen blir foretatt utenom ordinær revisjon av kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsene er i samsvar med pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11.

### **Eventuelle andre konsekvenser**

Ingen

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen mener at de foreslåtte endringene gir bedre samsvar mellom intensjon, ordlyd og praktisering av bestemmelsene.

Rådmannen presiserer at det kun er endringer av enkelte planbestemmelser som er blitt vurdert i denne saken. Forslagene til endringer med rådmannens begrunnelse er vist i tabellen nedenfor, med [blå skrift](#) i andre kolonne.

<b>Gjeldende bestemmelse</b>	<b>Rådmannens forslag til endring</b>	<b>Begrunnelse for endring</b>
-	Ny § 2.3, andre avsnitt <a href="#">Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.</a>	I en klagesak på et gebyr i byggesak, har Fylkesmannen i Oslo og Viken vurdert formuleringen av et rekkefølgekrav i en reguleringsplan.  Rekkefølgekravet i den konkrete saken gikk ut på at en gang- og sykkelveg skulle

		<p>være <i>sikret</i> før det kunne gis tillatelse til tiltak.</p> <p>Fylkesmannen skriver at utformingen av et slikt rekkefølgekrav åpner for tolkningstvil om hva kravet innebærer, og at det er uklart om rekkefølgekravet innebærer et krav om opparbeidelse.</p> <p>Videre skriver Fylkesmannen at rekkefølgebestemmelser bør, av hensyn til forutberegnelighet, utformes slik at de klart angir hva som må være utført før det kan gis tillatelse til bygging etter planen. Også legalitetsprinsippet tilsier at tyngende rekkefølgekrav må være klare.</p> <p>Røyken kommune har mange reguleringsplaner der det er inntatt rekkefølgekrav om at enkelte tiltak skal være <i>sikret</i> før det kan gis en tillatelse.</p> <p>Praktiseringen av slike planbestemmelser viser at kommunen har ment at tiltakene i disse tilfellene enten skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.</p> <p>For å tydeliggjøre intensjonen med slike rekkefølgekrav, foreslår rådmannen derfor at det inntas en presisering i planbestemmelsene om at «sikret» skal forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet. I denne sammenheng innebærer «sikret opparbeidet» en finansiell sikring av tiltaket.</p>
-	<p><u>Ny § 7.2.5</u>  For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder</p>	<p>I planbestemmelsene § 7.1 fremgår det at fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart</p>

	<p>uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.</p>	<p>«Differensiert boligbebyggelse», datert 24.09.2015. Temakartet er vedlagt som vedlegg 3.</p> <p>Temakartet er inndelt i soner, med unntak av ett område der kommunedelplan for Slemmestad skal gjelde.</p> <p>Bakgrunnen for å holde dette området utenfor den øvrige soneinndelingen, var at kommunedelplanen selv har bestemmelser om differensiering av bebyggelse innenfor planområdet, se § 4.1 i kommunedelplanen i vedlegg 4.</p> <p>Det viser seg imidlertid at differensieringen ikke omfatter alle boligområder innenfor planområdet til kommunedelplanen. Det er ingen føringer for hva slags bebyggelse som kan bygges i følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-B04</li> <li>• 3-B04</li> <li>• 3-B05</li> <li>• 3-B06</li> <li>• to områder uten særskilt benevnelse</li> </ul> <p>Praktiseringen av kommuneplanbestemmelsene har vist at bestemmelsene til de enkelte boligkategoriene i kommuneplanen 2015-2027 henger sammen med soneinndelingen.</p> <p>Når enkelte områder i kommunedelplan for Slemmestad ikke tilhører en angitt sone og kommunedelplanen heller ikke gir føringer på bebyggelse, innebærer det at det er uklart hvilken boligkategori disse områdene skal høre til.</p>
--	--	---

		<p>Endringsforslaget medfører derfor en presisering av hvilken boligkategori disse områdene skal tilhøre.</p> <p>Rådmannen mener at det ikke er nødvendig å ta inn særskilte bestemmelser for kommunedelplanområdet 2-B04, fordi det ligger tilstrekkelige føringer i detaljreguleringen for dette området. Forslaget til endring begrenser seg derfor til områdene 3-B04, 3-B05 og 3-B06, samt de to boligområdene som ikke har en særskilt benevnelse.</p>
<p>§ 7.8.2, første avsnitt Ved regulering av områder i boligkategori B1a skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.</p>	<p>§ 7.8.2, første avsnitt Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.</p>	<p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette en maksimalgrense for utnyttelse, både ved regulering og ved gjennomføring av tiltak.</p> <p>Høsten 2017 fremmet rådmannen en sak om endring av enkelte planbestemmelser i kommuneplanens arealdel 2015-2027, se vedlegg 5 og 6. I saksfremlegget til formannskapet 31.08.2017 fremkommer det under rådmannens vurdering at også denne bestemmelsen da ble foreslått endret.</p> <p>Ved en forglemmelse fra administrasjonen ble endringen av denne bestemmelsen imidlertid uteglemt i rådmannens forslag til vedtak. Forglemmelsen ble videreført da endringene skulle vedtas av kommunestyret 14.12.2017.</p> <p>Dette har medført at bestemmelsen likevel ikke ble endret slik rådmannens</p>

		intensjon var.  Til sammenligning påpeker rådmannen at den samme endringen som nå er foreslått, da ble vedtatt for både §§ 7.9.2 og 7.10.1.
<u>§ 7.11.1, første avsnitt</u> Ved regulering av områder i boligkategori B3 skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.	<u>§ 7.11.1, første avsnitt</u> Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.	Se rådmannens begrunnelse til § 7.8.2

### Konklusjon

Rådmannen mener at endringene ikke vil medføre konsekvenser utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan, og anbefaler derfor at forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg

1. Eksisterende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027
2. Brev av 25.05.2019 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
3. Temakart differensiert boligbebyggelse
4. Planbestemmelser for kommunedelplan for Slemmestad
5. Saksfremlegg til formannskapet 31.08.2017
6. Saksfremlegg til kommunestyret 14.12.2017