



SAKSFREMLEGG

Saksnummer (ESA): 16/4353

Organ
Formannskapet

Møtedato
31.08.2017

Endring 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 og offentlig ettersyn gjelder forslag om følgende endringer:

1. Endring av § 2.3 tredje kulepunkt:

«Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.»

2. Endring av § 2.3 fjerde kulepunkt:

«Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m², kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette for det.»

3. Fjerning av § 5.3, erstattes med ny § 6.24:

«All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.»

4. Flytting av §§ 5.4-5.16 til §§ 5.3-5.15 (ingen tekstendring)

5. Flytting av § 12.1 til ny § 6.25 (ingen tekstendring)

6. Ny § 6.26:

«Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.»

7. Flytting av § 15.1 til ny § 6.27 (ingen tekstendring)

8. Flytting av § 15.3 til ny § 6.28 (ingen tekstendring)

9. Endring av § 7.1 andre avsnitt:

«Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:

- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger)
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter i høyden)
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter i høyden)»

10. Endring av § 7.2.1:

«Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m² skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.»

11. Endring av § 7.2.2:

«Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m² skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer i § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.»

12. Endring av § 7.2.3:

«Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.»

13. Endring av § 7.2.4:

«Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.»

14. Endring av § 7.8.2 tredje avsnitt:

«Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.»

15. Ny § 7.8.4:

«Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 m gange til lekeplass.»

16. Flytting av eksisterende § 7.8.4 til ny § 7.8.5 (ingen tekstendring)

17. Endring av § 7.9.2. første avsnitt:

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

18. Endring av § 7.9.2 tredje avsnitt:

«Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.»

19. Endring av § 7.9.4:

«Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 m gange til lekeplass.»

20. Endring av § 7.10.1 første avsnitt:

«Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.»

21. Endring av § 7.10.3:

«Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 m gange til lekeplass.»

21. Endring av § 8.3 første avsnitt:

«Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 m gange til lekeplass.»

22. Flytting av eksisterende § 12.2 til ny § 12 (ingen tekstendring)

23. Endring av § 14.4 første avsnitt:

«Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.»

24. Endring av § 14.4 andre avsnitt:

«Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal

mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.»

25. Endring av § 14.4 fjerde avsnitt:

«Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.»

26. Flytting av eksisterende § 15.2 til ny § 15.1 (ingen tekstendring)

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 nesten to år, og har fått erfaring med bruken av bestemmelsene.

Forslaget gjelder først og fremst språklige endringer som gjør at ordlyden i planbestemmelsene vil samsvare bedre med både intensjon og praksis, samt være i tråd med forskriftsregelverket. I tillegg får enkelte bestemmelser ny paragrafplassering på grunn av de øvrige endringene.

Endringene som foreslås gjelder blant annet høyder, tilknytningsplikt, fritidsbebyggelse, veg- og gatenorm, takoppbygg, lekeareal, utnyttelse og sekundære boenheter.

Rådmannen anbefaler at det som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, avgrenses til de bestemmelsene som er nevnt i rådmannens forslag til vedtak. Rådmannen mener at disse endringene ikke vil medføre konsekvenser utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan.

Øvrige forslag til endringer av kommuneplanbestemmelsene som kom i møte i planutvalg og bygningsråd 14.03.2017 vurderer rådmannen at vil ha så store konsekvenser at de ikke er å anse som mindre endringer som kan behandles utenom en ordinær kommuneplanrevisjon. Rådmannen mener disse endringene må avvente den neste ordinære revisjonen av kommuneplanen.

Bakgrunn og saksopplysninger

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 ble vedtatt 01.10.2015. Plan- og byggesaksavdelingen har praktisert i henhold til kommuneplanen i nesten to år. Erfaringer med bruken av kommuneplanbestemmelsene, viser at ordlyden i enkelte av bestemmelsene gjør det vanskelig å praktisere på en måte som ivaretar bestemmelsens intensjon. I tillegg forekommer det bestemmelser som er i strid med beregningsreglene i byggt teknisk forskrift ([TEK17](#)) og departementets veileder «[Grad av utnyttning](#)».

Endringer av planbestemmelsene hjemles i [plan- og bygningsloven](#) (pbl.) § 11-17. Endringene forutsetter dermed 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 både av pbl. og [forvaltningsloven](#).

Endringene som blir foreslått gjelder blant annet høyder, tilknytningsplikt, fritidsbebyggelse, veg- og gatenorm, takoppbygg, lekeareal, utnyttelse og sekundære boenheter.

Saken har tidligere vært behandlet i planutvalget og bygningsrådet 14.03.2017. I sin innstilling til formannskapet vedtok utvalget enkelte endringer av og tillegg til rådmannens forslag.

Formannskapet fikk deretter saken til behandling 23.03.2017. Av vedtaket fremgår det at saken ble utsatt. Rådmannen har likevel oppfattet formannskapet dithen at de ønsket å sende saken tilbake til administrasjonen for en vurdering av hvorvidt utvalgets endringer medfører konsekvenser utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan.

15.06.2017 vedtok kommunestyret i Røyken ikke å rullere kommuneplanen fordi arbeidet med utarbeidelse av ny, felles kommuneplan for nye Asker kommune allerede er igangsatt. Kommunestyret ba likevel rådmannen om å fremme en sak om hvilke av de tidligere foreslåtte endringene i arealdelens planbestemmelser som kan gjøres som mindre endring/presisering.

Dette er årsaken til at saken fremmes på nytt.

Økonomiske konsekvenser

Følgende økonomiske konsekvenser er vurdert:

- Kostnader/besparelser for tiltakshaver (den som skal bygge): Ingen
 - Kostnader/besparelser for plan- og bygningsmyndigheten (kommunen): Ingen
- Rådmannen mener at endringene ikke påvirker effektivitet i saksbehandling, eller medfører tiltak som gir økte/reduerte kostnader.

Juridiske konsekvenser

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

Forslagene til endring av §§ 7.8.2 og 7.9.2 gjør at disse bestemmelsene bringes i samsvar med reglene i TEK17.

Miljømessige konsekvenser

Rådmannen har vurdert følgende miljømessige konsekvenser:

- Trafikkforhold (personbiltrafikk): Ingen endring
- Klimagassutslipp: Ingen endring
- Annen forurensning (søppel, avfallsstoff, etc.): Ingen endring
- Støy: Ingen endring
- Inneklima i bygg: Ingen endring
- Energi: Ingen endring

Estetiske konsekvenser

Forslaget om at takoppbygg regnes med i gesims kan gi noen små konsekvenser for estetikk. Rådmannen vurderer imidlertid disse som ubetydelige.

Folkehelseperspektiv

Rådmannen har vurdert følgende folkehelsefaktorer:

- Direkte helsemessige (medisinske) konsekvenser: Ingen

Sosiale helsefaktorer er vurdert som ikke relevant i denne saken.

Eventuelle andre konsekvenser

Etter rådmannens oppfatning medfører de foreslåtte endringene ikke andre konsekvenser.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener at de foreslåtte endringene gir bedre samsvar mellom intensjon, ordlyd og praktisering av bestemmelsene. Noen av endringene innebærer også at bestemmelsene blir i samsvar med forskriftsbestemmelser. Enkelte bestemmelser har på grunn av andre endringer fått ny paragrafplassering.

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.

Tabellen viser også de forslagene til endring som planutvalg og bygningsråd vedtok som sin innstilling i møtet 14.03.2017. Rådmannens vurdering av utvalgets endringsforslag, fremgår under tabellen nedenfor.

Rådmannen gjør også oppmerksom på at enkelte av endringsforslagene til rådmannen er omskrevet eller lagt til etter behandlingen i planutvalget og bygningsrådet. Det er uthevet med **oransj farge** i andre kolonne i tabellen der det er tilfelle.

Rådmannens forslag til endringer er vist med **blå kursiv** i andre kolonne av tabellen. De av planutvalgets og bygningsrådets forslag til endringer som ikke samsvarer med rådmannens forslag, er vist med **rød kursiv** i kolonnen helt til høyre. **Grønn farge** er satt der hvor det ikke er noen endringer.

| Gjeldende bestemmelse | Rådmannens forslag til endring | Begrunnelse for endring | Planutvalgets og bygningsrådets innstilling |
|---|---|---|---|
| <u>§ 2.3 tredje kulepunkt</u> Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. | <u>§ 2.3 tredje kulepunkt</u> Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter <i>og mønehøyden ikke overstige 7 meter</i> , begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. | Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at det mangler bestemmelse om mønehøyde i tillegg til gesimshøyde. Endringsforslaget er i tråd med forholdet mellom gesims- og mønehøyde ellers i kommuneplanens bestemmelser. | Lik rådmannens forslag |
| <u>§ 2.3 fjerde kulepunkt</u> Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer, kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m ² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det. | <u>§ 2.3 fjerde kulepunkt</u> Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer <i>mindre enn 36 m²</i> , kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m ² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og | Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er noe upresis. Endringsforslaget innebærer en presisering som viser at bestemmelsen bare kommer til anvendelse dersom | Lik rådmannens forslag |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | forholdene for øvrig ligger til rette for det. | reguleringsplanen har satt maksimal størrelse på garasjer på mindre enn 36 m ² . I slike tilfeller skal man uansett ha anledning til å bygge garasje med inntil to plasser, som utgjør 36 m ² . | |
| <p>§ 3.2.2 Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 kvm • Grensejustering | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: § 3.2.2 Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m², <i>for inntil 4 boenheter</i> • Grensejustering | <p>I kommuneplanens forarbeider er det lagt til grunn at det kan åpnes for fradeling og bygging av et begrenset antall enheter som ene- og tomannsbolig. Dette er ikke presisert i kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Rådmannen mener at det bør tilføyes en begrensning i antall boenheter det kan åpnes opp for uten krav om plan, slik at dette harmonerer med øvrige bestemmelser i kommuneplanen, som for eksempel kravet til når fellesarealer som lekeplass slår inn, jf. § 7.5.</p> | <p>§ 3.2.2 Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 3 000 kvm • Grensejustering |
| <p>§ 5.3 Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted, skal all bebyggelse, inkl. fritidsbebyggelse være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.</p> <p>Der offentlig anlegg ikke er tilgjengelig, kan det tillates privat VA-anlegg godkjent av kommunen.</p> | <p>Revidert i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: Ny § 6.24 <i>All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å videreføre § 3.3 i kommuneplanens arealdel 2011-2023, om tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at dagens ordlyd begrenser muligheten for å kunne pålegge tilknytning slik det var tenkt.</p> | <p>Lik rådmannens opprinnelige forslag: <i>All bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Der offentlig anlegg ikke er tilgjengelig, kan det tillates privat VA-anlegg godkjent av kommunen.</i></p> |

| | | | |
|--------------------|--|---|------------------------|
| | <p><i>I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.</i></p> | <p>Endringsforslaget medfører at hjemmelen for å kunne pålegge tilknytning blir tydeliggjort og presisert, samt at bestemmelsen i større grad samsvarer med praksis.</p> <p>I tillegg flyttes bestemmelsen fra en rekkefølgebestemmelser til en generell bestemmelse for alle arealformål.</p> | |
| <u>§§ 5.4-5.16</u> | <u>§§ 5.3-5.15</u> | Ingen endring utover paragrafplassering på grunn av fjerning av § 5.3 | Lik rådmannens forslag |
| <u>§ 12.1</u> | <u>Ny § 6.25</u> | <p>Det er ingen endring i teksten, kun endring av paragrafplassering.</p> <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å ivareta et tidligere politisk vedtak om forbud mot ny fritidsbebyggelse i kommunen.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at dagens paragrafplassering begrenser muligheten for å kunne avslå søknader om oppføring av ny fritidsbebyggelse overalt i kommunen, slik det var tenkt.</p> <p>Endringsforslaget innebærer å flytte forbudet mot ny fritidsbebyggelse til generelle bestemmelser for alle</p> | Lik rådmannens forslag |

| | | | |
|---------------|---|--|---|
| | | arealformål, i stedet for bare bestemmelser til områder avsatt til fritidsbebyggelse. | |
| - | <u>Ny § 6.26</u> <i>Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.</i> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å videreføre § 5.0.3 i kommuneplanens arealdel 2011-2023, om vegnorm.</p> <p>Bestemmelsen var en del av forslaget til planbestemmelser som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 05.03.2015. Ved en feil falt bestemmelsen imidlertid ut av forslaget til planbestemmelser før vedtagelse av kommuneplanen 01.10.2015.</p> <p>Praktisering av planbestemmelsene til kommuneplanen har vist at det er behov for å tydeliggjøre veg- og gatenormens betydning.</p> <p>Endringsforslaget medfører likevel ingen realitetsendring i praksis hos plan- og byggesaksavdelingen.</p> | <p>Forslaget fremgår ikke av utvalgets innstillingsvedtak.</p> <p>Det fremgår imidlertid av protokollen at utvalget stemte over forslaget, og at rådmannens forslag til vedtak fikk flertall. Forslaget er dermed muligens uteglemt i innstillingsvedtaket.</p> |
| <u>§ 15.1</u> | <u>Ny § 6.27</u> Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd | <p>Det er ingen endring i teksten, kun endring av paragrafplassering.</p> <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sikre i hvilke tilfeller det ikke skal bygges i strandsonen nærmere enn den fastsatte byggegrensen, og uavhengig av hvilket arealformål området er avsatt til.</p> | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | Endringsforslaget innebærer å flytte bestemmelsene om byggeforbud og flomsikring til generelle bestemmelser, i stedet for bestemmelser til områder som er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. | |
| <u>§ 15.3</u> | <u>Ny § 6.28</u> Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd | Det er ingen endring i teksten, kun endring av paragrafplassering. Intensjonen med bestemmelsen har vært å sikre byggegrenser langs vassdrag, uavhengig av hvilket arealformål området er avsatt til. Endringsforslaget innebærer å flytte bestemmelsene til generelle bestemmelser, i stedet for bestemmelser til områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. | |
| <u>§ 7.1 andre avsnitt</u> Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier: <ul style="list-style-type: none"> • B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger) • B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 2 et.) • B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 2 et.) i direkte tilknytning til sentrums-områdene Røyken, | Revidert i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: <u>§ 7.1 andre avsnitt</u> Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier: <ul style="list-style-type: none"> • B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger) • B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims) • B3: Blokkbebyggelse | Rådmannen mener at begrepet etasje bør unngås i kommuneplanen. Til sammenligning har det siden 1997 ikke vært tillatt å benytte dette i reguleringsplan. Praktisering av bestemmelsen har også vist at «etasje» er et mindre presist begrep enn antall meter. Forslaget innebærer at etasjebegrepet for boligkategoriene B2 og B3, er byttet ut med antall meter. Det er ikke gjort endringer i | Utvalget endret rådmannens opprinnelige forslag. <u>§ 7.1 andre avsnitt</u> Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier: <ul style="list-style-type: none"> • B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger) • B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 9 meter i høyden) • B3: Blokkbebyggelse |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Slemmestad, Spikkestad og Åros | (leilighetsbygg over <i>7 meter gesims</i>) | definisjonen av den enkelte boligkategori. I tillegg foreslås det å fjerne noe tekst for boligkategori B3, fordi rådmannen mener at dette er unødvendig. | (leilighetsbygg <i>over 9 meter i høyden</i>) i direkte tilknytning til sentrumsområdene Røyken, Slemmestad, Spikkestad og Åros |
| <p><u>§ 7.2.1</u> Innenfor sone A skal nye byggeområder reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3, for tomter eller planområder over 5 000 m².</p> <p>For tiltak innenfor eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder bestemmelsene for boligkategori B1a.</p> <p>For tiltak innenfor eksisterende konsentrert småhusbebyggelse gjelder bestemmelsene for boligkategori B2.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd:</p> <p><u>§ 7.2.1</u> <i>Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m² skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.</i></p> <p><i>For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.</i></p> <p><i>For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.</i></p> <p><i>For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.</i></p> | <p>For å tydeliggjøre differensieringen av hvilke områder som skal tilrettelegges for konsentrert utbygging med høy utnyttelse og hvilke områder som ønskes bygget ut med småhusbebyggelse, er det laget et temakart til kommuneplanen som viser en soneinndeling.</p> <p>Basert på temakartet skal bestemmelsene ivareta intensjonen om at det på sentrale tomter nær knutepunkter skal reguleres og bygges ut med høy tetthet, mens det i mindre sentrale deler av kommunen skal tilrettelegges for variert småhusbebyggelse.</p> <p>Praktiseringen av bestemmelsene har vist at det har vært uklarheter knyttet til forståelsen av §§ 7.2.1-7.2.4.</p> <p>Endringsforslaget innebærer en presisering av bestemmelsen i tråd med intensjonen og praksis.</p> | <p><u>§ 7.2.1</u> Innenfor sone A skal nye byggeområder reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3, for tomter eller planområder over 5 000 m².</p> <p><i>For tiltak innenfor eksisterende frittliggende småhusbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, gjelder bestemmelsene for boligkategori B1a, alternativt B2.</i></p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p><u>§ 7.2.2</u> Innenfor sone B skal nye byggeområder reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, boligkategori B2, for eiendommer over 3 000 m².</p> <p>For tiltak innenfor eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder bestemmelsene for boligkategori B1a.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: <u>§ 7.2.2</u> <i>Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m² skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.</i></p> <p><i>For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer i § 2.</i></p> <p><i>For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.</i></p> | <p>Se rådmannens begrunnelse til § 7.2.1.</p> | |
| <p><u>§ 7.2.3</u> Innenfor sone C skal nye byggeområder reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, boligkategori B1a.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: <u>§ 7.2.3</u> <i>Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.</i></p> <p><i>For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende</i></p> | <p>Se rådmannens begrunnelse til § 7.2.1.</p> | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | <p><i>småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.</i></p> <p><i>For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.</i></p> | | |
| <p>§ 7.2.4 Sonen omfatter alle øvrige områder i kommunen. For tiltak innenfor denne sonen gjelder bestemmelsene for boligkategori B1b.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: § 7.2.4 <i>Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.</i></p> <p><i>For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.</i></p> <p><i>For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.</i></p> | Se rådmannens begrunnelse til § 7.2.1. | |
| <p>§ 7.8.2 første avsnitt Ved regulering av områder i kategori B1a skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: § 7.8.2 første avsnitt <i>Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette en maksimalgrense for utnyttelse, både ved regulering og ved gjennomføring av tiltak.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis.</p> | |
| <p>§ 7.8.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark/kobbhus eller</p> | <p>§ 7.8.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark/kobbhus eller</p> | <p>Det er ikke tillatt å unnta takoppbygg fra beregning av gesims. Dette følger av § 6.2 nr. 1 i TEK17 og beregnings- og</p> | <p>§ 7.8.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg</p> |

| | | | |
|--|---|---|---|
| takopplett) uten at det tas med i beregning av gesims. Maksimal høyde på takoppbygg skal være lavere enn byggets møne. | takopplett). <i>Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.</i> | måleregler i «Grad av utnyttning». | (ark/kobbehus eller takopplett). <i>Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige -0,5 meter under topp mønehøyde, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.</i> |
| - | Ny § 7.8.4 <i>Ved regulering av mer enn fire boenheter, er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 m gange til lekeplass.</i> | Praktiseringen av bestemmelsene om minstekrav til lekeareal har vist at det mangler en slik bestemmelse for boligkategori B1a. Det er en forglemmelse at det ikke er inntatt bestemmelse om krav til lekeareal for boligkategori B1a, slik det er gjort for de øvrige boligkategoriene. Endringsforslaget medfører likevel ingen realitetsendring i praksis hos byggesak. | Lik rådmannens forslag |
| § 7.8.4 | Ny § 7.8.5 | Ingen endring utover paragrafplassering på grunn av inntatt bestemmelse om minstekrav til lekeareal i § 7.8.4. | Lik rådmannens forslag |
| § 7.9.2 første avsnitt Ved regulering av områder i kategori B1b skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA. | Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: § 7.9.2 første avsnitt <i>Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.</i> | Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette en maksimalgrense for utnyttelse, både ved regulering og ved gjennomføring av tiltak. Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis. | |
| § 7.9.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med | § 7.9.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med | Det er ikke tillatt å unnta takoppbygg fra beregning av gesims. Dette følger av § 6.2 | § 7.9.2 tredje avsnitt Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med |

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>takoppbygg (ark/kobbhus eller takopplett) uten at det tas med i beregning av gesims. Maksimal høyde på takoppbygg skal være lavere enn byggets møne.</p> | <p>takoppbygg (ark/kobbhus eller takopplett). <i>Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.</i></p> | <p>nr. 1 i TEK17 og beregnings- og måleregler i «Grad av utnytting».</p> | <p>takoppbygg (ark/kobbhus eller takopplett). <i>Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige -0,5 meter under topp mønehøyde, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.</i></p> |
| <p>§ 7.9.4 Det er krav til 50 m² lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til nærmeste lekeplass.</p> | <p>§ 7.9.4 <i>Ved regulering av mer enn fire boenheter, er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 m gange til lekeplass.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette minstekrav til lekeareal når man regulerer et boligområde, i tråd med bestemmelsen i § 7.5.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis og således kan misforstås.</p> | <p>Lik rådmannens forslag</p> |
| <p>§ 7.10.1 første avsnitt Ved regulering av områder i kategori B2 skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: § 7.10.1 første avsnitt <i>Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette en maksimalgrense for utnytting, både ved regulering og ved gjennomføring av tiltak.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis.</p> | |
| <p>§ 7.10.3 Det er krav til 50 m² lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til nærmeste lekeplass.</p> | <p>§ 7.10.3 <i>Ved regulering av mer enn fire boenheter, er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 m gange til lekeplass.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette minstekrav til lekeareal når man regulerer et boligområde, i tråd med bestemmelsen i § 7.5.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist</p> | <p>Lik rådmannens forslag</p> |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | | at den er upresis og således kan misforstås. | |
| <p><u>§ 7.11.1 første avsnitt</u> Ved regulering av områder i kategori B3 skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA, inkludert fellesområder.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: <u>§ 7.11.1 første avsnitt</u> <i>Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA, inkludert fellesområder.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette en maksimalgrense for utytting, både ved regulering og ved gjennomføring av tiltak.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis.</p> | |
| <p><u>§ 8.3 første avsnitt</u> Det er krav til 15 m² lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.</p> | <p><u>§ 8.3 første avsnitt</u> <i>Ved regulering av mer enn fire boenheter, er minstekravet til lekeareal 15 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 m gange til lekeplass.</i></p> | <p>Intensjonen med bestemmelsen har vært å sette minstekrav til lekeareal når man regulerer et boligområde, i tråd med bestemmelsen i § 7.5.</p> <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis og således kan misforstås.</p> | Lik rådmannens forslag |
| <p><u>§ 12.2</u></p> | <p><u>Ny § 12</u></p> | <p>Ingen endring utover paragrafplassering på grunn av flytting av eksisterende § 12.1 til ny § 6.25.</p> | Lik rådmannens forslag |
| <p><u>§ 14.4 første avsnitt</u> Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> | <p>Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd: <u>§ 14.4 første avsnitt</u> Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til <i>spredt boligbebyggelse</i>, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> | <p>Praktisering av eksisterende bestemmelse har vist at den er upresis.</p> <p>Endringsforslaget innebærer en presisering av at det kun er snakk om områder avsatt til spredt boligbebyggelse og ikke også spredt fritids- eller næringsbebyggelse.</p> | |
| <p><u>§ 14.4. andre avsnitt</u> Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 120 m² BYA,</p> | <p>Revidert i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd:</p> | <p>Intensjonen med å avsette arealer til spredt boligbebyggelse i LNF-områder var først</p> | Utvalget endret rådmannens opprinnelige forslag. |

| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m².</p> | <p><u>§ 14.4 andre avsnitt</u> Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige <i>150 m² BYA</i>, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². <i>Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.</i></p> | <p>og fremst å gjøre det mulig å bruke endre fritidsbolig til bolig. I tillegg skulle det være anledning til å gjøre mindre endringer og utbedringer på eksisterende bygningsmasse.</p> <p>Praktiseringen av eksisterende bestemmelse har vist at den ikke tar høyde for at parkeringsarealer også skal inkluderes i beregningen av BYA, jf. TEK10 § 5-7, og at det mangler bestemmelse om høyder for garasje.</p> <p>Det er en forglemmelse at det ikke er inntatt bestemmelse om høyder for garasjer, slik det er gjort for områdene som er avsatt til boligbebyggelse.</p> <p>Rådmannen har redusert sitt opprinnelige forslag om maksimal utnyttelse fra 180 m² BYA til 150 m² BYA.</p> | <p><u>§ 14.4 andre avsnitt</u> Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige <i>250 m² BYA</i>, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil <i>50 m²</i>. <i>Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.</i></p> |
| <p><u>§ 14.4 fjerde avsnitt</u> Fradeling i disse områdene er ikke tillatt.</p> | <p><u>§ 14.4 fjerde avsnitt</u> Fradeling <i>og etablering av sekundære boenheter</i> i disse områdene er ikke tillatt.</p> | <p>Rådmannens intensjon har ikke vært å åpne for fortetting og utbygging i disse områdene, i motsetning til områder avsatt til bolig. Rådmannen mener at områdene avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF ikke bør fortettes fordi det blant annet mangler tilfredsstillende vei-, vann- og avløpssystemer i disse områdene.</p> | <p>Lik rådmannens forslag</p> |

| | | | |
|--------|--|---|--|
| | | <p>Praktiseringen av eksisterende bestemmelse har vist at det oppstår usikkerhet rundt hvorvidt det er tillatt med sekundære boenheter i området.</p> <p>Eksisterende bestemmelse tillater ikke fradeling. Når fradeling innenfor disse områdene ikke tillates, mener rådmannen at det vil være uheldig å åpne for sekundære boenheter.</p> | |
| § 15.2 | Ny § 15.1 Inntatt i etterkant av behandlingen i planutvalg og bygningsråd | Ingen endring utover paragrafplassering på grunn av flytting av eksisterende § 15.1 til ny § 6.27. | |

Vurdering av planutvalgets og bygningsrådets forslag til endringer

I planutvalgets og bygningsrådets møte 14.03.2017 ble det i tillegg til de endringene som var foreslått av rådmannen, foreslått endringer i til sammen fem bestemmelser:

- § 3.2.2
- § 7.1 andre avsnitt
- § 7.8.2
- § 7.9.2
- § 14.4 andre avsnitt

Nedenfor beskriver rådmannen konsekvensene av utvalgets forslag. Til orientering behandles §§ 7.8.2 og 7.9.2 sammen fordi de omhandler det samme temaet.

§ 3.2.2 - Forslag om endring av størrelse på eiendom som er unntatt fra plankrav

Utvalgets forslag åpner for fradeling og gjennomføring av søknadspliktige tiltak for større eiendommer uten forutgående planbehandling.

Kommuneplanen stiller krav om minimumsstørrelse for boligtomt innenfor sone A, B og C på henholdsvis 700 m² for enebolig og 1 000 m² for tomannsbolig. Innenfor sone E er det krav til 1 000 m² tomt for enebolig og 1 500 m² for tomannsbolig.

Vedtatt kommuneplan åpner således for bygging av inntil to eneboliger eller to tomannsboliger innenfor sonene A-C uten krav til reguleringsplan. Innenfor sone E åpner dagens kommuneplan for inntil to eneboliger eller én tomannsbolig.

I tabellene nedenfor viser rådmannen hvor mange boenheter utvalgets endringsforslag åpner for. Endringsforslaget er inntatt i rødt:

| | Enebolig | | Tomannsbolig | |
|------------------|-----------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Sone A-C | Eksisterende | Endringsforslag | Eksisterende | Endringsforslag |
| Antall boenheter | 2 | 4 | 4 | 6 |

| | | | | |
|-----------------|----------|-----------|----------|-----------|
| Sekundærenheter | 4 | 8 | 4 | 6 |
| Totalt | 6 | 12 | 8 | 12 |

| | Enebolig | | Tomannsbolig | |
|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Sone E | Eksisterende | Endringsforslag | Eksisterende | Endringsforslag |
| Antall boenheter | 2 | 3 | 2 | 4 |
| Sekundærenheter | 4 | 6 | 2 | 4 |
| Totalt | 6 | 9 | 4 | 8 |

Rådmannen mener at dagens kommuneplan allerede åpner for at det kan bygges relativt mange enheter uten at det stilles krav om reguleringsplan.

Når muligheten for fortetting og utbygging uten regulering i forkant økes, mener rådmannen at det åpner for fortetting og konsekvenser som følge av dette som kommunen ikke vil få like god styring med. Det blir vanskeligere å ivareta nødvendig oppgradering og tilrettelegging for teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, overvann mv.), fellesarealer, lekeplasser, offentlige rom, sammenhengende grønnstruktur og lignende.

Alle de forholdene som vurderes og sikres i en plan/planprosess med bred medvirkning, vil være utfordringer som blir vanskelig å ivareta i en byggesaksbehandling, der tidsfrister og muligheter til involvering av andre faginstanser mv. er begrenset.

Rådmannen mener at utvalgets endringsforslag bør vurderes i en større sammenheng ved en ordinær revisjon av kommuneplanen. Etter rådmannens oppfatning medfører forslaget så store konsekvenser at det faller utenfor det som kan endres utenom ordinær revisjon av kommuneplanen.

§ 7.1 andre avsnitt - Forslag om endring av definisjonen av boligkategori B2 og B3

Utvalgets forslag innebærer en endring av definisjonen av hva som regnes som henholdsvis konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Utvalget åpner for at rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 9 meter skal defineres som småhusbebyggelse, og at boliger over dette skal defineres som blokkbebyggelse.

Det foreligger ingen forskriftsfestet definisjon av boligtyper. Det er således opp til kommunen å definere de begrepene som skal benyttes. I veilederen «Grad av utnyttning» finnes det eksempler og definisjoner på begreper som kan benyttes. Departementet har uttalt at begrepene imidlertid må tilpasses den enkelte plansituasjon. I «Grad av utnyttning» er konsentrert bebyggelse definert som «Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4».

Vedtatt kommuneplan har fastsatte høydebestemmelser innenfor de enkelte boligkategoriene. Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng. Dette følger av § 7.10.1 andre avsnitt. Utvalgets endringsforslag vil derfor også påvirke høydebestemmelsene som er satt for boligkategori B2.

Rådmannen påpeker at høyder påvirker bygningers volum og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Bestemmelsene innenfor hver boligkategori, slik som høyder, utnyttelsesgrad, uteoppholdsarealer mv., er fastsatt i forhold til hverandre. Det er derfor viktig at høydebestemmelsene ses i sammenheng med de øvrige bestemmelsene innenfor den enkelte boligkategori. En endring i én bestemmelse, vil kunne påvirke de andre bestemmelsene innenfor boligkategorien.

Rådmannen mener at utvalgets endringsforslag kan få så vidt store konsekvenser at de bør vurderes i en større sammenheng slik at man kan få tatt hensyn til helheten og totaliteten innenfor boligkategorien. Etter rådmannens oppfatning faller utvalgets endringsforslag således utenfor det som kan endres utenom ordinær revisjon av kommuneplanen.

§§ 7.8.2 og 7.9.2 - Forslag om endring av beregningen for maksimalt takoppbygg Forslaget innebærer en endring i tillatte maksimalhøyder for takoppbygg.

I tabellen nedenfor viser rådmannen hvilke utslag utvalgets endringsforslag gir sett opp mot rådmannens endringsforslag. Utvalgets forslag er inntatt i rødt:

| Mønehøyde | Maksimal tillatt mønehøyde på takoppbygg | |
|------------------|---|-------------------|
| | Rådmannens forslag | Utvalgets forslag |
| 7 meter | 6,99 meter | 6,5 meter |
| 8 meter | 7,99 meter | 7,5 meter |
| 9 meter | 8,5 meter | 8,5 meter |
| 10 meter | 8,5 meter | 9,5 meter |
| 11 meter | 8,5 meter | 10,5 meter |

Der mønehøyden på taket er lavere enn 8,5 meter, vil utvalgets forslag gi større begrensninger i maksimal tillatt høyde på takoppbygg enn det rådmannens forslag gjør. Der mønehøyden på taket er høyere enn 9 meter, vil det være motsatt. Utvalgets forslag vil da medføre at det kan tillates høyere takoppbygg enn det rådmannen foreslår.

Etter rådmannens oppfatning vil utvalgets forslag kunne få vesentlige konsekvenser, for eksempel for naboer og omkringliggende områder, når det bare settes grense for hvor langt under mønet et takoppbygg skal være, og ikke en maksimalhøyde.

Rådmannen mener at utvalgets endringsforslag vil medføre såpass store konsekvenser at det faller utenfor det som kan endres utenom ordinær revisjon av kommuneplanen.

§ 14.4 andre avsnitt - Forslag om å øke tillatt utnyttelse for spredt boligbebyggelse i LNF og størrelse på garasje

Spredt boligbebyggelse i LNF ble vedtatt inntatt som nytt arealformål ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Intensjonen med dette var å åpne for at det kunne gjøres mindre tiltak på eksisterende boliger innenfor disse områdene, samt at det kunne søkes om bruksendring fra hytte til bolig uten at det var krav om reguleringsplan. Innføring av formålet spredt boligbebyggelse i LNF ville også kunne danne grunnlag for en opprydding i forhold til ulovlig beboelse i eksisterende hytter i disse områdene.

I arbeidet med kommuneplanen 2015-2027 ble det vurdert at områder avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål) i hovedsak skulle ivareta det som er knyttet til formålene landbruk, natur og friluft.

Spredt boligbebyggelse i LNF er ikke ment å tilrettelegge for en tilsvarende utbygging og foretting som det åpnes for i områder avsatt til bolig. Det er derfor lagt inn strengere

føringer for hva som tillates i disse områdene. I disse områdene er det ikke tilrettelagt for noe særlig teknisk infrastruktur. Flere steder er det både dårlige veiløsninger og manglende tilkobling til vann og avløp.

Rådmannen mener at en utnyttelse med tillatt BYA på inntil 150 m², hvorav parkering på 3 plasser à 18 m² er medregnet, er mer enn tilstrekkelig. Med tillatt gesimshøyde på 5 meter og mønehøyde på 7 meter vil det åpne for boliger i to etasjer. Det innebærer at det vil kunne bygges boliger som har et bruksareal (BRA) på om lag 170 m². Dog åpnes det ikke for større totalutnyttelse enn 20 % BYA, så for små tomter vil denne grensen kunne medføre en begrensning. Etter rådmannens oppfatning er det uansett behov for både en maksimalstørrelse for bebyggelse og for utnyttelse av tomt fordi det er stor variasjon i tomtestørrelser innenfor områdene avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF.

Utvalgets forslag om å øke tillatt utnyttelse til 250 m² BYA, vil medføre at man på større tomter i så fall tillater boliger på opptil om lag 380 m² BRA. Rådmannen kan ikke se at dette verken er forsvarlig eller ønskelig for disse områdene.

Rådmannen mener derfor at utvalgets forslag om å øke tillatt utnyttelse til 250 m² BYA vil ha så store konsekvenser at det faller utenfor det som kan endres utenom ordinær revisjon av kommuneplanen.

Når det gjelder utvalgets forslag om å øke tillatt størrelse på garasje fra 36 m² til 50 m², ser rådmannen at en slik endring ikke har nevneverdige konsekvenser. En garasje vil uansett inngå i beregningen av BYA. Det betyr at jo større garasje man bygger, desto mindre er det igjen av den totale tillatte utnyttelsen til eksempelvis utvidelse av bolig eller øvrige tiltak som tar av utnyttelsesgraden.

Konklusjon

Rådmannen ser at det kan være flere av bestemmelsene i kommuneplanen som burde vært drøftet på nytt. Rådmannen mener at endringer som går ut over rammene og intensjonen i kommuneplanen, bør behandles i en større sammenheng, som en full rullering av kommuneplanen med konsekvensutredninger samt vurderinger og medvirkning i et større omfang. Det er dette som etter rådmannens oppfatning ligger til grunn i lovverket.

Basert på begrunnelsene over, anbefaler rådmannen derfor at det som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, avgrenses til de bestemmelsene som er nevnt i rådmannens forslag til vedtak. Rådmannen mener at disse endringene ikke vil medføre konsekvenser utover det som er vedtatt i gjeldende kommuneplan.

Vedlegg

1. Eksisterende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027