

Notat: Foreslåtte endringer i kommuneplanbestemmelsene

I dette notatet er de viktigste endringene i bestemmelsene beskrevet. Det har ikke vært hensiktsmessig å vise endringene ved å bruke funksjonen «spor endringer», på grunn av ny struktur og kraftig språkvask.

Ny struktur

Bestemmelsene har fått ny struktur. Den nye strukturen følger oppbygningen i plan og bygningsloven (pbl)

Kapittel 11. Kommuneplan:

- § 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- § 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4
- § 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

I tråd med pbl betyr dette at mange av bestemmelsene, som tidligere lå under formål, nå er flyttet til fellesbestemmelser. For sammenligning av gammel og ny struktur vises det til innholdsfortegnelse i gjeldende bestemmelser 2019-2035 og i forslag til nye bestemmelser 2022-2040 (vedlegg KP-best 2023-2040 høringsutkast mai 2022).

Tilpasning til nye retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

På en del områder er bestemmelsene tilpasset retningslinjene i regionalplanen. De viktigste er:

1. parkeringsdekning
2. krav til utnyttelse

For uteoppholdsareal er størrelse- og avstandskravene fra gjeldende kommuneplan beholdt. Disse er strengere enn i regionalplanen. Kommunedirektøren mener at den lokale stedsidentitet og boligsammensetning i Sola tilsier større fellesarealer mellom boligene.

Sletting av krav som dekkes av annet lovverk

Flere bestemmelser overlapper med krav i plan- og bygningsloven eller annet lovverk. Kommunedirektøren foreslår å slette disse bestemmelsene, som ikke har konkret innhold utover det som fremgår av lovverket. Ved å fjerne bestemmelsene unngår man eventuelle nyanseforskjeller mellom kommuneplanbestemmelsene og overordnede lover. Man unngår også feil dersom krav i lovverket endres.

Eksempler på bestemmelser som foreslås slettet er:

Krav om regulering:

- Utbygging og etableringer innenfor kommuneplanens byggeområder kan bare skje i samsvar med godkjent reguleringsplan for de respektive områdene, og først når områdene er etablert med tekniske anlegg og samfunnstjenester. Krav i plan- og bygningslovens § 12-7 skal være oppfylt før tiltak kan igangsettes.

Samfunnssikkerhet og beredskap (Plan- og bygningsloven)

- Samfunnssikkerhet og beredskap skal ivaretas i arealplanleggingen. Det skal utføres en analyse av risiko og sårbarhet for det arealet som behandles i områdeplaner og reguleringsplaner. ROS-analysen skal også omfatte konsekvenser ved endret havnivå og 200 års flom jfr NVE`s retningslinjer.



- Før rammetillatelse gis for bygg- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområder og naboområder, jfr. pbl § 4-3 og § 12-7, pkt 2.

Automatisk freda kulturminner (Kulturminneloven og plan og bygningsloven).

- Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene.
- Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. KML §§ 9 og 14.
- Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, områder for fritidsbebyggelse mv.) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.
- Fredede objekter skal forvaltes etter Kulturminneloven og gjeldende forskrifts- eller vedtaksfredning.
- Utbygging (bolig - og næringsbygg) eller andre tiltak innenfor landbruket må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Landbrukssøknader, som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

Universell utforming

- Universell utforming skal redegjøres for i all plan- og byggesaksbehandling. Reguleringsplaner skal ivareta forholdet til universell utforming, både internt i planområdet og i tilknytning til nærliggende områder/målpunkt/grønnstruktur, med hensyn til bebyggelse, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal. I forbindelse med behandlingen av reguleringsplaner skal følgende forhold dokumenteres og vurderes i forhold til kommunens målsetning om gode og likeverdige livsvilkår for alle:
 - o Andel tilgjengelige boliger samt plassering og størrelsesfordeling.
 - o Plassering i forhold til viktige omkringliggende målpunkt som private og offentlige servicefunksjoner, friområder, parkdrag, trafikknutepunkt og lignende samt tilgjengelighet (stigningsforhold og barrierer til disse).
 - o I detaljplaner skal det også dokumenteres organiseringen av interne målpunkt som parkering for bil og sykkel, postkassestativ, søppel, betjenende fellesanlegg samt tilgjengeligheten til disse.

Overvann:

- Håndtering av overvann skal være et utredningstema i alle planer for utbygging. Konkrete løsninger skal skje innenfor planområdet og løsningene skal sikres gjennom reguleringsplanbestemmelser. Konsekvensen av klimaendringer skal være et grunnlag for planleggingen.

Gravetiltak:

- I forbindelse med aktiviteter som gravetiltak, terrenginngrep, masseuttak og massedeponier i alle typer områder, også LNF, skal det sikres at tiltaket ikke medfører avrenning av partikler og forurensede stoffer til sjø og vassdrag. NVE's gjeldende anbefalte fremskrivning for flom i elver og vassdrag må følges.

Landbrukseiendom

- Ved utvikling av tilleggsnæring eller omlegging av drift på landbrukseiendommer må det klargjøres om endringen medfører at det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen. Det skal redegjøres for mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gjennom tilpasset ombygging eller tilbygg.
- Ved søknad om godkjenning av tiltak i landbruket som ikke kan defineres som stedbunden næring legges det til grunn at tiltaket i hovedsak skal være knyttet juridisk og eiermessig til produksjonen på landbrukseiendommen sin natur-, areal og bygningsressurser og til det behovet produksjonen har for varer og tjenester. Det skal også vurderes om tiltaket er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende.

Anbefalinger eller bør-bestemmelser

Noen bestemmelser i gjeldende kommuneplan er anbefalinger mer enn bestemmelser. Noen av disse er vanskelig å etterfølge og etterprøve.

- Massedeponier bør legges i rimelig nærhet av utbyggingsområdene der massene tas ut. Dette for å hindre unødig lang transport av masser, både av miljøhensyn og økonomiske hensyn.

Overlappende bestemmelser eller bestemmelser som angår lavere plannivå

Flere bestemmelser er overlappende. Andre bestemmelser gjelder område- eller detaljregulering. Som følge av dette er noen bestemmelser slettet:

- For områder vist i kommuneplanen skal det ved regulering tas stilling til rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding/gjennomføring av grønnstruktur/turveger. (Kommentar: Tiltak i detaljregulering er bestemmende for hvilke rekkefølgekrav som er aktuelle.)
- For arealer som skal overskjøtes til kommunen, forvaltes av kommunen eller for felles uteoppholdsareal, skal utomhusplanen være i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune. Utomhusplanen skal godkjennes av Sola kommune før tiltak kan iverksettes. (Kommentar: Krav om utomhusplan ivaretatt i bestemmelse om uteoppholdsarealer.)

Sletting av ren informasjon

Informasjon er tatt ut av bestemmelsene. Viktig informasjon er flyttet til planbeskrivelsen. Eksempler på slettet informasjon er:

Kulturminner og kulturmiljø

- Kulturminner og kulturmiljøer er identitetsskapende kilder til kunnskap og opplevelse. De er vesentlige for videre verdiskaping og skal tas vare på i arealutviklingen, kfr. Pbl § 11-9 pkt. 7.
- Gjeldende Kulturminnevernplan for Sola kommune 2007- 2013 omtaler størsteparten av kulturminnene i Sola kommune.
- Universell utforming er utforming av bygg og omgivelser slik at de passer for alle, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpassing/utforming.

Flom og forurensning

- Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.
- Eierskap, drift og vedlikehold av anleggene er vanligvis eiers ansvar. Dersom kommunen skal eie anlegget, må det avtales særskilt.

Naturområder

- Naturområder: Naturmangfoldloven øker oppmerksomheten på vern om naturressurser og biologisk mangfold i naturen, og legger føringer for hvordan slike hensyn skal inkluderes i kommunenes arbeid. Kommunene har ansvaret for å innpasse hensynet til naturressursene og biologisk mangfold i arealplanleggingen, hovedsakelig i kommuneplanen. Kommunen kan bruke plan- og bygningsloven til å verne om områder, for eksempel ved bruk av hensynssoner eller bevare områder som er viktige for lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan.
- De ubebygde områdene i Sola, og da spesielt i landbruksområdene, er viktige både av hensyn til ivaretagelse av biologisk mangfold og av hensyn til kulturlandskapet.

Annet:

- Massedepoier fører med seg noe støy og støvplager.
- For fritidsboliger på Rott for å oppnå nødvendig standardheving opp mot dagens nivå for fritidsbolig.

Språkvask

Gjeldende KP 2019-2035	Forslag til ny bestemmelse
For bebygde områder og utbyggingsområder kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§1-6, 30-1 og 30-4, og fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.	Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidig bebyggelse. Krav om reguleringsplan gjelder likevel ikke for mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 på eksisterende, bebygde boligeiendommer.
I områderegulering/detaljregulering skal rekkefølge-bestemmelser sikre tilstrekkelig skolekapasitet.	Det skal i detaljregulering stilles krav om tilfredsstillende skolekapasitet før IG.