

6. Planføresegnene

Føresegnene er på fleire punkt i strid med plan- og bygningslova (pbl), statlege planretningslinjer som skal leggjast til grunn og nasjonale interesser. På nokre punkt er dei uklåre. Vi gjer merksam på at det er eit krav at føresegner til planar skal vere klåre og eintydige. Det var tidlegare tatt inn i pbl., men gjeld framleis.

Vi går igjennom føresegna i rekkjefølgja til kommunen, men samlar omtale om nokre prinsipp og tema som går att. Desse punkta vil gje grunnlag for motsegn.

Kommunen skal i rullering av arealdelen til kommuneplanen (kpa) gå gjennom utbyggingsføremåla og sjå om dei er i samsvar med nye nasjonale føringar. Til dømes må kommunen sjå til at balansen mellom utbygging i tettstadane og elles i kommunen ikkje fører til unødig transportbehov og bilbruk, at byggjeføremål tek omsyn til t.d. natur, dyrka mark, landbruk og strandsone. Det er ein del av denne gjennomgangen av arealbruken i kommunen i kpa at kommunen også vurderer arealbruken i vedtekne reguleringsplanar. Prinsippet gjeld fullt ut, også for reguleringsplanane. Det gjeld først og fremst for areal som til no ikkje er tekne i bruk, men også justeringar av utbygde og delvis utbygde område kan vere aktuelt å vurdere.

Vi kan ikkje sjå at kommunen har gjort ei nødvendig vurdering av utbyggingsområde i vedtekne reguleringsplanar. Vi gjer merksam på at det skal gjerast uansett 10 års frist. Det er derfor ikkje grunnlag for den generelle 10 års fristen som det verkar som kommunen har lagt til grunn. Pkt. 2.3 pkt. 3 og 6 er i strid med desse prinsippa. Pkt. 1.1 pkt. 4 er i samsvar med pbl. § 12-4 siste ledd, men prinsippet her skal altså følgjast generelt i rullering av arealbruken i kpa og utan ein 10 års frist. Dette prinsippet kan ha verknad for fleire av punkta i føresegnene, utan at vi har avdekt det til no.

Pkt. 1.4. pkt. 1 finn vi uklår. Den kan også sjåast å vere i strid med pbl. § 1-8. Det gjeld byggegrense til sjø og ei viktig nasjonal interesse.

Pkt. 1.4 pkt. 5 er uklår med «som hovudregel». Det må unngåast og gjerast klårare. Forholdet til t.d. pkt. 1.5 pkt 4 e, pkt. 1.6 pkt. 1 og 2, pkt. 3.1. pkt 1 og 3 må avklarast. Kan vere motstrid. Kva skal gjelde?

Det er også uklår fastsetting i pkt. 1.5 pkt. 4 c og pkt. 12.

I pkt. 1.4.pkt. 8, 9 og 10 viser kommunen til sine kommunale normer. Det kan og må gjerast klårare at desse skal vere juridisk bindande i kpa. Vi kan vanskeleg vurdere korleis t.d. uteopphaldsareal er teke vare på i reguleringsplanar etter 28.05.2015 og tek atterhald om at det må visast for oss.

Pkt. 1.7 pkt. 1: Desse forholda skal vere tilstrekkeleg avklart og vurderte i kpa til at areala er egna til utbyggingsformål. Føresegna kan forståast å vere i strid med det. Det må gå klarare fram om/at det er ytterlegare lokale forhold som skal vurderast. Forholda skal vere avklarte og vurderte i kpa.

Pkt. 2.1 pkt. 1 er uklår. Kva er meininga? Er det å skilje ut planområdet frå anna eigedom som ei eiga grunneigedom? Er det naudsynt som føresegn?

Pkt. 2.2 pkt 2 er for generell og ikkje tilstrekkeleg klår som unntak frå plan. M.a. er det uklårt kva som er mindre tiltak som tursti.

Pkt. 2.3 pkt. 3 er for generell. Planane må vurderast nærare, sjå ovanfor.

Pkt. 2.3 pkt. 4 må gjennomgåast for kva som er meininga og kan vere verknaden. Den kan vere for generell og må tilpassast dei konkrete forholda i regulerte område.

Pkt. 3.1 pkt. 7 – betre definisjon av anneks, er for uklårt.

Pkt. 4.1. pkt. 2 – kva er «område avsett til noverande bustad»? Er det tale om fortetting eller generelt for område som er sett av til bustad frå tidlegare? Slik det er formulert no og vi forstår dette, må det endrast eller ikkje vere unntak frå plan. Det må i alle tilfelle formulerast om og gjerast klårare, dersom det skal vere eit unntak frå plan.

I tillegg må ein sjå til at alle relevante omsyn er tatt med. T.d. støy, dyrka mark.

Pkt. 4.2 pkt 2 – endring av utnyttingsgrad krev ein gjennomgang og vurdering av alle område sett av til fritidsbustad.

Pkt. 6.4 punkta må samordnast. Det må nærare fastsetjast kva for stadar som skal ha universell utforming, då det ikkje treng vere enkel tilrettelegging.

8. LNFR

Pkt. 8.1 pkt. 3 høyrer ikkje inn under reint LNF. Dette er LNF-spreidd og må eventuelt flyttast dit. Men punktet er i sin heilskap i strid med pbl. Første setning er ikkje ei føresegn. Resten bryt med pbl. og grunnlaget for LNF spreidd. Slike område skal utgreiast nærare og vere avgrensa. Her krev ein i alle tilfelle reguleringsplan. Kommunen kan ikkje fastsetje at ein ikkje treng dispensasjon når lova seier at ein må ha det.

Fleire av punkta under pkt. 8.1 er eller kan vere i strid med LNF og høyrer inn under LNF-spreidd. Det gjeld i alle tilfelle pkt. 5. Naust i pkt. 6 legg vi til grunn gjeld naust knytt til aktiv landbruksdrift, som er naudsynt til gardsdrifta. Anna er det ikkje lovleg grunnlag for. Det må presiserast.

For pkt. 16 må ein definere kva som er støl, at det er støl/seterbygg som er nødvendig for den aktive gardsdrifta. Det må presiserast. Også omdisponering av bygg må vere naudsynt for den aktive gardsdrifta, elles krevst det dispensasjon.

8.2 LNFR spreidd.

Pkt. 8.2 pkt. 1 - Desse områda skal vere tilstrekkeleg utgreidde for føremålet. Dersom alle underføremåla er tillatne, må områda vere utgreidde for alle desse føremåla. Vi må ha tilbakemelding på om det er gjort. Det må leggjast til grunn for dei områda som har LNF-spreidd og for kor generelle føresegnene kan vere. I utgangspunktet er vi sterkt kritiske til så generelle og vide føresegner. Desse må gjennomgåast i detalj. Det må sjåast i samanheng med områda og utgreiingane. Dette gjeld også pkt. 8.2 pkt. 4 og 5.

Pkt. 3 om reguleringsplan. Med ei slik føresegn er det spørsmål om vi taler om spreidd utbygging. Vi ser at det er grunnlag for å gå igjennom fleire av LNF-områda som er føreslege.

Pkt. 9.1 pkt. 1 For friluftsområde er det berre liten, enkel tilrettelegging som går inn under føremålet. T.d. maskinbruk for tiltak vil krevje reguleringsplan eller dispensasjon frå føremålet.

Pkt. 9.2 om byggegrenser (Pkt 1?) Føresegna er uklår. Kva gjeld kor? Ikkje samsvar mellom plankart og føresegner. Kva er tettstadsområde? Det må kunne spesifiserast. Må skrivast om/endrast.

Pkt. 9.4 pkt. 1 – krev detaljregulering. Det vil vere vanleg - eller kan krevje plan. Kan ikkje ha generelt forbod mot plan. Eventuelt vil føreseigna krevje innramming av tiltaka som storleik m.m.

Pkt. 9.7 pkt 4 oppfordrar til hogst av kantvegetasjon når det går fram at det kan lagast tilkomst gjennom vegetasjonsbeltet. Kommunen må skrive om/endre føreseigna.

Omsynssoner

Kommunen må syte for at det er samsvar mellom plankartet og føresegnene.

§10-3 punkt 2

Ifølgje føresegnene er det: *«Innanfor omsynssoner kjerneområde landbruk, er det ikkje tillate med tiltak og fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere områda sin verdi for jordbruksproduksjon».*

Heile næringsområde NÆ7 Redal ligg innanfor kjerneområde landbruk. Det er positivt at kommunen ha redusert byggjeområdet som er sett av i kommunedelplan for Vevring, men byggjeområdet som er sett av i kommuneplanforslaget er i strid med føresegnene, og bør takast ut.

§10-3 punkt 4

Føreseigna om støy må gjelde generelt, ikkje berre for omsynssona. Føreseigna må ta inn støygrensene i planretningslinene.

§10-3 punkt 5

Kommunen føreslår ei generell byggjegrænse langs verna vassdrag i tråd med § 9.2 i føresegnene. Vi viser til §1-8, siste avsnitt, i pbl. der det står: *«For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsiinteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grænse på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt».* Vi kan ikkje sjå at det føreligg vurderingar som viser at dette er gjort.

Møte om føresegnene 22.03.2023

Til stades frå kommunen:

Odd Harry Strømsli, einingsleiar areal- og byggesak
Julie Daling, arealplanleggjar

Til stades frå Statsforvaltaren:

Egil Hauge, leiar planseksjonen
Svein Kornerud, fagdirektør planseksjonen
Gunn Tove Nyheim, seniorrådgjevar planseksjonen
Oddgeir Aardal, seniorrådgjevar planseksjonen

Vidareføring av gamle planar og eksisterande byggjeområde som skal vidareførast. Omtrent 200 planar/ område. Kommunen må gå gjennom private planar eldre enn 10 år. Dette kravet kom i 2017. Spesielt det med alder har mykje å seie. Jf. formuleringa i pkt 5.5. i føresegnene. Kommunen kan ta det enklare med nyare planar, desse vurderer vi ikkje. For planar som skal gjelde heilt og fullt vidare kan ein nytte omsynssone H910.

Det kan vere område som burde takast ut eller justerast. Nokre reguleringsplanar ligg fast, t.d. vegplanar eller heilt utbygde område. For delvis utbygde reguleringsplanar kan ein vurdere nærmare dei delane som ikkje er utbygde

Kommunen bør ha fokus på ubebygde planar og spesielt omsynet til dyrka mark, innskjerpa standsonevern, naturmangfald og myr(klima). Dessutan B ATP- problematikk, og då mest for område som ligg perifert. Andre tema er vassdrag og støy. Landskap og fjellområde når det gjeld område sett av til hyttebygging. Vi er ute etter innhald/skildring av det de vurderer.

Kommunen: Vi er einige i mykje av det som vert sagt, og vi har fjerna /sila vekk ein del område grunna B ATP, naturmangfald mv. Vi har ikkje vurdert nærmare dei reguleringsplanane som skal gjelde vidare. Det er varsla oppheving av i alt 11 planar som kan vere i strid med nasjonale interesser. Men dette er ein tung prosess og mange protestar. Det er ei forventning om at planar som har vore gjennom prosess/er vedtekne, skal kunne byggjast ut. Risiko for regresskrav fordi planar ikkje er økonomisk gjennomførbare viss dei vert reduserte. Meiner at dette ikkje var tema i 2019.

Statsforvaltaren viste til at dette med økonomisk erstatning er eit velkjent tema, og at det er ei generell oppfatning om at regulerte område er «banka gjennom» for all framtid. Plan- og bygningslova gjev kommunen større makt og ikkje nødvendigvis noko erstatningsansvar. I så fall må det ligge føre eit rammeløyve for utbygging eller godkjent infrastruktur. Enklare prosess når ein tek det i kommuneplanen, dvs. at ny kommuneplan skal gjelde for arealbruken. Endra arealbruk utløyser ikkje eit erstatningskrav. Dette med gjennomgang av eldre planar er innskjerpa, og vi kommenterte det i kommuneplanen til Førde i 2019.

I planen ligg det inne om lag 1500 daa fulldyrka jord og omtrent like mykje overflatedyrka jord og innmarksbeite, til saman rundt 3000 daa. Nasjonalt mål for jordvernet er ytterlegare innskjerpa til 3000 daa årleg omdisponering. Dette må synast att i kommunale planar. Det er såleis heilt nødvendig med eit nøyaktig arealrekneskap. Vi forstår at kommunen må ha nødvendig areal til utbygging, men då må det leggjast vekt på eit kompakt sentrumsutvikling, høg arealutnytting og kommunen må sortere og prioritere. Dette kan verte vanskeleg med den tidshorizonten kommunen legg opp til. Vi kan ikkje godkjenne planen slik den ligg føre, og viss kommunen ikkje kan svare ut omsynet til jordvernet må vi reise ei generell motsegn.

Kommunen ser det som svært utfordrande å skulle svare ut alle tema med den korte fristen. Vi har ikkje hatt dei endelege tala for omdisponert dyrka mark før no, og tala er heller ikkje presentert for kommunestyret. I følgje arealstrategien skal vi planlegge innanfrå og utover i sentrum. Vi må gjere ei behovsvurdering.

Gjennomgang av føresegnene

10- års fristen: Planar som skal gjelde uendra, nytte omsynssone 910, men vere forsiktig. Først og fremst der føremålet er det same i KPA og reguleringsplan.

Pkt. 1.4.1. Litt «krøkkete» sagt. Rydd. 100- meters beltet gjeld der det ikkje er sagt anna.

1.4.5. Byggjehøgder- ta vekk «som hovudregel»

1.5.4.e) – motstrid, kva skal gjelde? Gå gjennom og sjå om det skal prioriterast enten det eine eller andre. Prioritere.

1.4.pkt. 8,9 og 10- Norm for parkering. Unntak for reguleringsplanar vedtekne 28.05.15. Reglar som skal gjelde framom normen.

Pkt. 11. Leike- og uteopphaldsareal. Erstatningsareal- ta med i føresegna.

1.7.1. Avklaring i KPA. Legge til «skal avklare ytterlegare»

2.1. I samband med regulering.... Er i realiteten ein retningslinje. «bør det vurderast»

2.2. Ta ut eks. tursti, brygge, toalett m.m. Erfaringsmessig vert dette trekt for langt.

4.2.1. Presisere at dette gjeld fortetting der det stort sett er bygd ut.

4.4. Kommunen opplyser at sentrumsavgrensing er sentrumsføremålet.

4.3.2. Plasskrevjande varehandel. Kommunen vil ikkje ha dette i sentrum. Men Brulandsvellingene er tilpassa handselvføresegnene. Jamfør 4.4. Forretning.

6.4. Friområde. Vise til 2.2. Tiltak som ikkje er søknadspliktige.

8. LNF- områda. Landbruk skal prioriterast. Opnar ikkje for andre utbyggingsføremål. Då må ein enten ha dispensasjon eller bruke LNF- spreidd.

8.2. LNF spreidd må vere tilstrekkeleg utgreidd. Fritidsbustad BRA/BYA= 150 m² – auka frå 100 m². Det er sett av 17 nye område for LNF spreidd. Nokre av områda er i strid med føresegna, jf at det ikkje skal byggjast på dyrka jord. Her trengst det ei opprydding. Sande- små «frimerke» med spreidd bygging. Mange av områda går ut pga motsegn frå NVE grunna naturfare.

Kommunen må ta ein skikkeleg gjennomgang på LNF spreidd næring, Her manglar føresegner.

Skilje naust til landbruk og anna i føresegnene.

3. LNF- spreidd. I områda LS, LSB og LSF- regulering- 4 nye bustader. Endre til maks 4 bustader. Ta ut heile pkt. 3.

5. Dette er ikkje landbruk og treng dispensasjon. Eksisterande bygning treng dispensasjon ved t.d. utviding. Kan løyse dette med å setje av som «gult» område ferdig utbygd, eller LNF spreidd for eksisterande bygg, men med opning for visse tiltak.

Pkt. 6. Naust- må vere knytt til landbruk

Pkt. 9.4. Småbåthamn. Omfattar ofte større anlegg og då er vårt råd at det trengs å vurdere regulering.

9.2.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag. 25 meter og 50 meter. Kva er tettstadsområde? Gå grundig gjennom og sjå på rekkevidda av endringa. Kommunen hadde 50 meter som grense. Tilrår å gå tilbake til det som stod før.

Pkt. 10. Støy. Ta inn tabellen om støygrense i retningslinjene til KPA.

10.3.2. Ikkje samsvar mellom plankart og føresegner.