Føresegner – endringar

Føresegnene er forenkla og gjort meir presise

Kommuneplanen er ikkje ei lærebok i plan- og bygningslova, men eit juridisk styringsdokument. Føresegnene er derfor gjennomgått og reviderte for å sikre eit meir oversiktleg, føreseieleg og juridisk presist planverk.

Ein viktig del av revisjonsarbeidet har vore å forenkle og strømlinjeforme føresegnene. Dei er omstrukturerte slik at dei blir lettare å finne fram i og enklare å nytte for innbyggjarar, utbyggjarar og forvaltninga. Samstundes er det gjennomført juridisk kvalitetssikring for å sikre at føresegnene er heimla i lovverket og utforma i tråd med gjeldande krav.

Eit sentralt prinsipp i revisjonen har vore at kommuneplanføresegnene skal vere juridiske reglar som styrer arealbruk og utvikling. Tekst med karakter av forklaringar, fagleg rettleiing eller lærebokstoff er derfor fjerna og flytta til planomtalen eller andre rettleiande dokument.

Vidare er det berre teke inn føresegner der kommunen ønskjer å styre, avgrense eller supplere det som følgjer av overordna regelverk. Forhold som allereie er regulerte gjennom plan- og bygningslova, forskrifter eller nasjonale rettleiingar, er som hovudregel ikkje gjentekne i kommuneplanen.

Som del av arbeidet er unødvendige, overflødige og ugyldige føresegner tekne ut. Dette gjeld mellom anna føresegner som berre gjentek krav i kulturminnelova, byggesaksregelverket, byggteknisk forskrift (TEK17) eller kommunen sitt regelverk for vatn og avløp. Slike krav gjeld uavhengig av kommuneplanen og blir handheva gjennom dei respektive regelverka.

Kommunen har òg fjerna føresegner som ligg innanfor andre styresmakter sine ansvarsområde. Dette gjeld til dømes forhold som blir forvalta av Bane NOR, Avinor, fylkeskommunen, Statsforvaltaren, NVE og Mattilsynet. Kommuneplanen skal ikkje nyttast til å gjenta eller sikre krav som blir regulerte av andre sektorstyresmakter.

Denne tilnærminga gir eit meir ryddig og robust planverk. Andre regelverk blir endra og oppdaterte ved behov. Dersom slike krav blir tekne inn som eigne kommuneplanføresegner, kan dei raskt bli utdaterte og skape uklarheit om kva reglar som gjeld.

Mange av intensjonane i tidlegare føresegner er vidareførte, men krava er gjennomgått, forenkla og oppdaterte der det har vore nødvendig. Samstundes er kommunen sine ambisjonar innan klima, natur og berekraft følgde opp gjennom føresegner og retningsliner som er praktisk gjennomførbare, juridisk haldbare og tilpassa kommuneplanen si rolle.

I tillegg til desse overordna endringane er det gjort fleire endringar og presiseringar knytte til konkrete tema. Desse er omtalte nærare nedanfor.

Rekkefølgekrav utbyggingstempo

Horisont for rekkefølgjekrava i høve utbyggingstempo er endra frå innafor/utafor år 2030. Dei aller fleste områda har med dette ikkje lenger rekkefølgjekrav. Unntaka er bustadområda BB6-BB8, området for tenestyting OB1, områda med kombinerte formål KBB3 og KBB4, samt næringsområda NB1 og NB2 som no, i staden for "Utbygging etter 2030" no ikkje kan byggast ut før "etter år 2050".

Leikeareal, private hagar og felles uteopphaldsareal

I revidert plan er krava til leik, private hagar og felles uteopphaldsareal vurderte samla. Forslaget byggjer på rammene i gjeldande regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, men det er gjort justeringar for å tilpasse føresegnene til lokale behov og til ønsket om å leggje betre til rette for dei tettleikskrava som gjeld i regionen.

Dei viktigaste endringane er:

- Areal for leik skal avklarast tidleg i planprosessen for å sikre best mogleg lokalisering.
- Kravet til leikeareal blir foreslått sett til 10 m² per bustad i prosjekt med inntil 50 bustader, og 6 m² per bustad i prosjekt med meir enn 50 bustader.
- Kravet til private hagar i småhusområde blir konkretisert. Kravet om minimum 50 m² privat hage og 8 meter hagedjupn blir vidareført, medan moglegheita for å redusere hagearealet til 30 m² blir teken ut.
- I småhusområde der det blir kravd 50 m² privat hage, blir kravet til felles uteopphaldsareal redusert frå 30 til 16 m² per bustad.

Endringane vil gjere det enklare å oppnå dei tettleikskrava som følgjer av regionalplanen. Etter dagens føresegner utløyser 25 bustader krav om kvartalsleikeareal på 1500 m², noko som kan gjere mellomstore prosjekt vanskelege å gjennomføre.

Forslaget vil gi noko større leikeareal i mindre bustadprosjekt, medan arealkrava blir reduserte i prosjekt mellom 25 og 100 bustader. For større utbyggingar vil resultatet vere om lag på nivå med dagens ordning.

Erfaring viser at private hagar på 30 m² ofte gir mindre gode løysingar. Ved å vidareføre kravet om 50 m² privat hage blir det sikra gode moglegheiter for uteopphald på eigen eigedom. Det er vurdert som viktigare enn svært store fellesareal. Kombinasjonen av privat hage og 16 m² felles uteopphaldsareal blir vurdert å gi gode møteplassar og gode bumiljø i småhusområde.

Utbyggingsavtalar

Føresegna om utbyggingsavtalar er teken ut. Utbyggingsavtalar blir handsama i samband med reguleringsplanar og blir derfor ikkje vurderte som nødvendige å regulere i kommuneplanen.

Byggegrenser mot vassdrag

Føresegnene om byggegrenser mot vassdrag er differensierte og tilpassa dei ulike vassdraga. Byggegrense og breidd på kantsona er fastsette for å sikre naturverdiar og bidra til at miljømåla for vassdraga kan nåast.

Føreslåtte byggegrenser tek utgangspunkt i verdiar og sårbarheit for det enkelte vassdrag. Det er foreslått større byggegrenser langs verna vassdrag og hovudvassdrag, medan det i sidebekkar er opna for bygging nærare vassdraget.

Klare byggegrenser og fastsette kantsoner vil gi meir føreseieleg sakshandsaming og bidra til likebehandling.

Det er samstundes foreslått enkelte unntak slik at mindre og nødvendige tiltak kan etablerast nærare vassdraga.

Mobilitet og samferdsel

Det er gjort revisjonar av føresegnene knytte til mobilitet, samferdsel og parkering for å sikre betre samanheng med kommunen sine mål for areal- og transportutvikling.

Det er foreslått maksparkering for bil ut frå sentralitet. Definisjonen av dei ulike områda er noko justert ved at det vert stilt likt krav for Kverneland sentrum som Bryne. Krav om minimumsparkering er teke ut. Det vert foreslått noko høgare parkeringsdekning for småhus enn for leiligheiter.

For næring er det detaljert noko meir i høve til ulike former for næring. Der det er fleire tilsette og besøkande vert det foreslått auke i parkeringsdekning. Der er og foreslått ei lita auke i ketagori 3 områda. Bakgrunnen er at desse ligg der det er dårleg kollektivtilgjengelegheit.

I gjeldande kommuneplan er det ikkje fastsett krav om sykkelparkering. For småhus gjeld dei same krava som i regionalplanen. Det er foreslått mindre krav til sykkelparkering for leiligheter Det er og foreslått føresegner og retningsliner som skal sikra kvalitet på

Samferdselsanlegg skal opparbeidast i tråd med gjeldandre nasjonale og lokale normar. sykkelparkeringsplassane. I reguleringsplanar som grenser til hovudsykkelnettet vist i temakart skal naudsynt del av hovedsykkelnettet regulerast.

Næring og handel

Føresegnene for næring og handel er gjennomgått og oppdaterte for å sikre betre samanheng mellom ønska næringsutvikling, sentrumsutvikling og overordna regionale føringar.

Det er gjort endringar i kva varegrupper som tillatast i to område på Bryne, nemleg området KBB1 (Morenefaret nr. 1) og KBB7 (et delområde på Håland). Det er føreslått at varegruppene som pr i dag tillatast i område med næringskategori II jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (biler, båtar landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer) i desse to områda også skal omfatta varegruppene møbler, kvitevarer/elektronikk, hagesenter, fliser, maling og liknande.

Kommunen meiner at det er behov for at aktørar som sel varegruppene nemnt over, bør kunna finna seg ein plass på Bryne. Sidan dei ikkje passar inn område sett av til sentrumsformål i Kommunedelplan for Bryne sentrum, vurderer kommunen at områda KBB1 (Morenefaret) og KBB7 på Håland er godt eigna for etablering av desse varegruppene. For å ikkje konkurrera med handel i sentrum, vert det stilt krav om at verksemder minimum skal vera på 1500 m^2 BRA for delfelt KBB7 på Håland. For KBB1 (Morenefaret) ønskjast ikkje ei slik avgrensing. Fleire etableringar vil kunna bidra til

å styrka dei eksisterande klyngene innanfor møbler, hus/heime, bilrekvisittar med meir, og dermed bidra til å redusera transportbehovet.

Kverneland fabrikk

Det er gjort eigne vurderingar og nødvendige justeringar knytte til området rundt gamle Kverneland fabrikk for å sikre føreseielege rammer for vidare utvikling av området. Det er stilt krav om felles plan for byggjeområda og den tilliggjande grønstrukturen. Prinsipp i temakart frå forrige kommineplan er omsett til føresegner. Det skal vera ei blanding av føremål og det skal sikrast torgfunksjon, offentlege samband og siktlinjer til og område for oppphald langs vatnet. Omsyn til kulturminna vert og eit viktig premiss i planarbeidet.

Blågrøn faktor

Blågrøn faktor er teken inn i kommuneplanføresegnene for å sikre gode løysingar for overvasshandtering og grønstruktur i utbyggingsområde.

Føresegnene som er foreslåtte, svarer i hovudsak til dei krava som i dag ligg i klima- og miljøplanen.

Plankrav for terrenginngrep

Det er føreslått å auke grensa for massefyllingar som kan etablerast utan reguleringsplan frå 10 000 m³ til 15 000 m³. Bakgrunnen for dette er at ein vurderer den auka grensa som meir føremålstenleg og tilpassa dagens behov.

Erfaring viser at mange tiltak vert prosjekterte med eit volum på om lag 9 999 m³ for å halde seg under dagens grenseverdi. Dette kan i fleire tilfelle føre til mindre optimale løysingar enn det som ville vore mogleg med eit noko større volum. Ei høgare grense vil kunne gi meir funksjonelle og terrengtilpassa fyllingar, utan at det nødvendigvis medfører større konsekvensar.

Samstundes vil kommunen kunne leggje til grunn ei strengare vurdering av søknader om dispensasjon for større tiltak. På denne måten kan ein redusere behovet for tilpassingar til ei kunstig volumgrense, samstundes som ein sikrar god kontroll med tiltak som har eit omfang som tilseier nærare vurdering gjennom reguleringsplan.

Natur

Eigne føresegner om natur er tekne ut av kommuneplanen. Naturmangfaldlova stiller krav til kunnskapsgrunnlag, vurderingar og omsyn til naturverdiar i all sakshandsaming. Kommunen er forplikta til å følgje desse krava, og det er derfor ikkje vurdert som nødvendig å ha eigne kommuneplanføresegner som regulerer dei same forholda.

Fortetting og transformasjon

Dagens føresegner viser til regionalplanen sine krav til utnyttingsgrad. Mange bustadområde har krav til utnytting mellom 70 og 200 % BRA. Slike intervall gir stor fleksibilitet, men kan samstundes vere lite føreseielege.

Kommunen har eit mål om å leggje betre til rette for småhus og familiebustader. Dersom svært høg tettleik blir lagt til grunn overalt, blir det vanskeleg å etablere småhusområde med gode kvalitetar.

Dei nye føresegnene byggjer derfor på prinsippet om effektiv arealutnytting, der høgast utnytting er foreslått i sentrumsnære område og i område med godt kollektivtilbod. Lengre frå sentrum og kollektivknutepunkt er det foreslått lågare utnytting for å opne for småhus og bustadområde tilpassa familiar.

Retningslinjer for eplehagefortetting

Forslaget byggjer på erfaringar frå praktisk sakshandsaming.

Typisk utnyttingsgrad ved eplehagefortetting ligg i dag mellom 25 og 33 %, medan tomtestorleiken ofte er mellom 500 og 550 m². Tomter ned mot 400 m² fungerer normalt berre når alle kvalitetskrav er oppfylte.

Erfaring viser at uteopphaldsareal ofte blir redusert som følgje av vegløysingar og tilkomst, noko som kan gi ei reell utnytting på opp mot 38 %.

Det er viktig å sikre kvalitetar i bumiljøet, mellom anna når det gjeld uteareal, lysforhold, trafikktryggleik og avstandar til naboeigedomar. Dei foreslåtte endringane gir meir realistiske forventningar, betre samsvar med faktisk praksis og mindre behov for dispensasjonar.

Samstundes er det viktig å halde oppe fleksibilitet der forholda ligg til rette for det. Erfaring viser at utfordringar særleg oppstår ved:

- høg del køyreareal
- korte avstandar mellom bygningar
- takterrassar nær nabogrense
- etterfølgjande fortettingspress

Tilgjengelege bustader

I gjeldande kommuneplan er det krav om at 40% av småhus inkl to- til firemannsbustader skal oppfylla krava til tilgjengeleg bustad. Dette er eit strengare krav enn det nabokommunane har. Ein har erfart at det er vanskeleg å få gode løysingar og funksjonelle bustader med eit så høgt krav. I reviderte føresegner er dette kravet sett til 20%.

Landbruk, natur og friluftsføremål (LNFR)

Frådeling ved bruksrasjonalisering

Forslaget tek utgangspunkt i gjeldande dispensasjonspraksis, der tomtestorleik normalt er avgrensa til om lag 1 dekar, og der driftsbygningar som hovudregel ikkje skal følgje bustadeigedom ved frådeling frå landbrukseigedom.

Erfaringar frå perioden 2018 til 2026 viser at det i Time kommune er frådelt om lag 82 600 m² gjennom 32 saker om bruksrasjonalisering, noko som svarer til eit gjennomsnitt på om lag 2 581 m² per tomt. Dette ligg over praksisen i nabokommunane.

Tomter der driftsbygning følgjer med, er i gjennomsnitt om lag 31 prosent større enn tomter utan driftsbygning.

Å opne for tomter på inntil 3 000 m² der driftsbygning følgjer med vil innebere ein ytterlegare auke i arealbruken. Dette kan svekkje landbruksføremålet og bidra til gradvis nedbygging av arealressursar.

Frådeling av driftsbygningar kan òg skape forventningar om alternativ bruk som ikkje er i samsvar med LNF-føremålet, og kan medføre auka press for dispensasjonar i etterkant.

Foreslått auke av areal

Det er føreslått å innføre ei maksimal utnyttingsgrad der bustad, uthus, bod, drivhus og garasje vert rekna samla, utan oppdeling i separate arealrammer. I tillegg er det føreslått å tillate drivhus på inntil 20 m² utover arealgrensene som gjeld for bustad og garasje.

Maksimal storleik på garasje er auka til 70 m². Bakgrunnen for dette er eit aukande ønskje og behov for større garasjar i LNF-områda. Eigedomane ligg ofte landleg til, og føremålet er ikkje å leggje til rette for meir parkering, men å gi plass til to bilar innandørs, samt ATV, syklar, lagring og anna utstyr. Dette vil kunne bidra til meir føremålstenlege og funksjonelle løysingar for eigedomane.

Oppsummering- Viktigaste grep i revisjonen

- Føresegnene er forenkla, omstrukturerte og juridisk kvalitetssikra.
- Unødvendige og ugyldige føresegner er fjerna.
- Krav som allereie følgjer av anna lovverk, er som hovudregel tekne ut.
- Krava til leik, private hagar og uteopphaldsareal er reviderte.
- Byggegrenser langs vassdrag er differensierte og gjort meir føreseielege.
- Blågrøn faktor er innarbeidd i kommuneplanen.
- Krava til fortetting og arealutnytting er meir tilpassa lokale mål og bustadtypar.
- Retningslinjene for eplehagefortetting er meir realistisk gjennomførbare.
- Føresegnene for LNF-område er justerte med utgangspunkt i erfaringar og landbruksomsyn.