



Fylkesmannen sine merknader til oppstart av reguleringsplanarbeid

Innleiing

Med tilvising til brevet om Fylkesmannen sine rutinar for handsaming av plan- og dispensasjonssaker, nyttar vi merknadene i dette skrivet som svar på oppstartvarslet.

Vi ber om at kommunane til ei kvar tid nyttar det skrivet som ligg på heimesida under Arealforvaltning då det vil bli oppdatert ved behov, t.d. ved endringar i regelverk eller i nasjonale og regionale føringar. Den sist oppdaterte versjonen vil alltid liggje på heimesida!

Fylkesmannen har ansvar for å formidle nasjonal og regional areal- og miljøpolitikk, og sjå etter at nasjonale og viktige regionale interesser vert ivaretekne i kommunale planar. Dei viktigaste fagområda og interessene som ligg under Fylkesmannen sitt ansvarsområde er naturmiljø, landbruk, samfunnstryggleik, folkehelse og barn og unge.

Nedanfor er sentrale tema i den nasjonale og regionale areal- og miljøpolitikken opplista. Det er også teke med nokre utbyggingstiltak i opplistinga. **Vi ber om at merknadene knytt til dei tema som er relevante i plansaka vert lagde til grunn for det vidare planarbeidet.**

Innhald

1. Strandsona.....	2
2. Naturmangfald.....	2
3. Friluftsliv.....	3
4. Folkehelse.....	3
5. Vassdrag.....	4
6. Landskap/estetikk.....	5
7. Grønstruktur.....	5
8. Barn og unge.....	5
9. Universell utforming.....	6
10. Landbruk.....	7
11. Ureining.....	8
12. Areal- og transportplanlegging.....	9
13. Samfunnstryggleik og beredskap.....	9
14. Energi.....	10
15. Støy.....	10
16. Fritidsbustader.....	10
17. Naust.....	11



1. Strandsona

100-meterbeltet langs sjø er eit område av nasjonal interesse, og det lovfesta strandvernet skal innarbeidast i all arealplanlegging og -forvaltning. Dette inneber at strandsona, og i alle høve strandlinja, som hovudregel skal haldast mest mogleg fri for bygging og inngrep, og at bygging her bør avgrensast til bygningar og formål som *må* liggje ved sjøen (sjøtilknytte bygningar og anlegg).

Strandsonevernet er ytterlegare presisert og skjerpa inn i plan- og bygningslov (§ 1-8) samanlikna med pbl. 1985. Av dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen går det fram at også for kommunar med mindre utbyggingspress (gjeld alle kommunane her i fylket med areal som grensar til sjø) skal utbygging og aktivitet som utgangspunkt vere avklart i kommuneplanen. Utlegging av byggjeområde generelt, og ved sjøen spesielt, skal altså som hovudregel skje etter grundige vurderingar og prioriteringar i samband med revisjon av arealdelen til kommuneplanen. På denne måten kan kommunane sikre ei heilskapleg forvaltninga av areala der omsyn til landskap, natur og friluftsliv vert sikra. Dette er også understreka i dei generelle retningslinjene i fylkesdelplan for arealbruk som gjeld forvaltning av strandsona (pkt. 3.3.1).

Fylkesdelplan for arealbruk fastset elles konkrete mål og retningslinjer for strandsoneforvaltninga i Sogn og Fjordane frå fjord til kyst. Strandsonerettleiaren for Sogn og Fjordane gjev også råd med bakgrunn i gamal plan- og bygningslov.

Vi minner om at det må fastsetjast ei byggjegrænse langs sjøen i område der det vert opna for utbygging for at byggjeforbodet i pbl. § 1-8 skal bli oppheva. For nye reguleringsplanar (etter pbl. 1985) som berre viser arealformål i strandsona vil byggjeforbodet i 100-metersbeltet framleis gjelde, med mindre ei anna byggjegrænse følgjer av generelle føresegner i kommuneplanen.

I strandsona er det særleg viktig å styre utbygginga gjennom konkrete føresegner for å sikre interessene bak strandsonevernet. For å styre utnyttingsgraden i hytteområde vil vi generelt klart tilrå å stille krav i form av bebygd areal i kvadratmeter (BYA) for kvar einskild hytte, dvs. største tillatne bygde areal i kvadratmeter uavhengig av tomtearealet. Alternativt kan ein nytte samla bruksareal for kvar hytte i kvadratmeter (BRA). Høgder må også fastsetjast for å styre bygningsvolumet på hyttene. Sjå meir om utnyttingsgrad under tema fritidsbustader.

2. Naturmangfald

Det er ei nasjonal målsetjing at tapet av biologisk mangfald skal stoppast. Nedbygging av areal til ulike føremål vert samla sett rekna som eit av dei største trugsmåla mot naturtypar og artar i Norge.

Når det gjeld tema naturmiljø stiller naturmangfaldlova (nml.) krav til sakshandsaminga etter plan- og bygningslova, for å sikre at det vert teke omsyn til naturmangfaldet. Naturmangfaldlova inkluderer også landskap og geologi. Kapittel II i nml. inneheld m.a. nokre sentrale prinsipp (dei "miljørettslege prinsippa" i §§ 7-12) som skal leggjast til grunn som retningslinjer for all offentleg myndeutøving som vedkjem naturmangfaldet. Dette er lovfesta i § 7, som også seier at vurderinga av prinsippa skal gå fram av vedtaket. Vi viser spesielt til § 8 om kunnskapsgrunnlaget. Vi føreset at naturmangfaldlova og paragrafane i kapittel II vert vurderte i **planomtalen** og lagde til grunn for utarbeiding av planen, slik at omsyna og interessene som ligg til grunn for naturmangfaldlova vert sikra.



Konkret inneber dette at planframlegget må vise kva slags eventuelle registreringar (m.a. naturtypar og artar) og kva type areal (markslag/bonitet, berggrunn m.v.) som finst i planområdet. Om det er behov for ytterlegare registreringar av naturmangfald, skal metoden for slikt arbeid skildrast. Registrerte førekomstar av viktige naturtypar og artar skal kartfestast, vektast og synleggjerast i saksutgreiinga. Konsekvensane planframlegget vil få for naturmangfaldet må vurderast og kome tydelege fram i planomtalen (jf. nml. §§ 7-12).

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane har laga ei eiga statusside med informasjon og rettleiing om kartlegging og forvaltning av biologisk mangfald. Statussida finn du på Fylkesmannen si heimeside under Miljø og klima < Naturmangfald.

Når reguleringsplanar legg til rette for sprenging, graving eller anna masseutskifting, bør planomtalen gjere greie for massebalansen i planområdet, og korleis det er tenkt å handtere eventuelle overskotsmassar. Ved masseutskifting og flytting av overskotsmassar er det også viktig å **vurdere faren for spreiding av framande artar**, og eventuelt stille krav i føresegnene til korleis massane skal handterast for å unngå spreiding av framande artar. Når det gjeld ureining elles viser vi til eigen omtale under.

3. Friluftsliv

Friluftsliv er eit fellesgode som må sikrast som kjelde til god livskvalitet, auka trivsel, betre folkehelse og berekraftig utvikling, jf. St. meld 26 (2006-2007).

Fylkesmannen ser det som viktig at det i planlegginga vert teke omsyn til viktige friluftsområde. Ved planlegging av t.d. hytteområde tilrår vi generelt at hyttene vert plasserte med sikte på å ivareta friluftinteressene på ein best mogleg måte.

Vi ser det elles som viktig at det i planar for utbygging vert lagt vekt på å sikre god tilkomst til nærfriluftsområde, og at det vert lagt til rette for parkering ved viktige turutgangspunkt som ligg meir avsides.

Vi viser elles til oversikt over nasjonalt og regionalt viktige friluftsområde i Fylkesdelplan for arealbruk (tidlegare fylkesdelplan for friluftsliv). Mange av desse område er store samanhengande naturområde som er lite påverka av tekniske inngrep. I slike område bør hovudfokuset vere å sikre dei allmenne interessene.

4. Folkehelse

Folkehelselova legg vekt på planlegging som eit sentralt verkemiddel i folkehelsearbeidet, og folkehelselova er tett kopla til plan- og bygningslova.

Plan- og bygningslova har som føremål å fremje berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Planar skal etter plan- og bygningslova § 3-1 første ledd bokstav f «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Folkehelselova skal medverke til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelsa, og utjamnar helseskilnader. Oversikta etter § 5 i folkehelselova ("Oversikt over helsetilstand og



påvirkningsfaktorer i kommunen") skal brukast i kommunen sitt arbeid med planar etter plan- og bygningslova. Dette skal vere del av grunnlaget for overordna mål og strategiar i planarbeidet for å fremje befolkninga si helse.

Inaktivitet og overvekt utgjer pr. i dag ein tydeleg helserisiko. Utforming av nærmiljøet som premissleverandør blir sentralt for den einskilde sin aktivitet og livsstil. Lett tilgjenge for å drive fysisk aktivitet bør verte teke omsyn til i arealplanlegginga. Arealdisponering, tiltak og tilrettelegging som fremjar god folkehelse er viktig i samband med både revisjon av kommuneplanar (arealdelen og samfunnsdelen) og ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dette betyr at tilgjenge og tilrettelegging for fysisk aktivitet skal vurderast i samband med:

- lokal og regional areal- og transportplanlegging
- lokalisering og utforming av bustadområde, skular og barnehagar
- planlegging og opparbeiding av nye og eksisterande anlegg og område til aktivitetsføremål
- sikring av natur- og rekreasjonsområde, og lett tilkomst til desse områda

God planlegging for å fremje betre folkehelse byggjer på eit godt grunnlagsmateriale og ein grundig planprosess.

5. Vassdrag

Vassdraga er viktige element i norsk natur, og fylket vårt har svært variert vassdragsnatur. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag (vår understreking) skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (jf. pbl. § 1-8).

Vegetasjonsbeltet langs elvekanten skal ha særleg merksemd ved planlegging i og langs vassdrag. Kantvegetasjonen representerer spesielt rike og verdifulle område med stort artsmangfald, den aukar fiskeproduksjonen og reduserer eventuell ureining til vassdraga. Vi viser her til vassressurslova § 11 der det m.a. heiter: "Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr".

For å sikre naturlege vegetasjonsbelte langs vassdrag skal det setjast av byggjegranser i reguleringsplanen. Slike "grøntbelte" kan regulerast til naturområde (SOSI-kode 6620) eller friluftsområde (SOSI-kode 6720) i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Når det gjeld mindre elvar og bekkar vil vi generelt peike på at bekkelukking bør unngåast, då dette vil øydeleggje både den biologiske funksjonen og landskapsfunksjonen til elva/ bekken. Ved behov for kulvertar og stikkrenner i område på fiskeførande strekningar (laks og/eller aure), vil vi understreke at fisken sin frie gang ikkje skal hindrast. For utforming av kulvertar og stikkrenner viser vi til DN-håndbok 22-2002, "Slipp fisken fram! Fiskens vandringsmulighet gjennom kulverter og stikkrenner".

Ved eventuelt anleggsarbeid i og ved vatn, elvar og bekkar er det svært viktig å unngå at vassdraget vert tilført finstoff eller partiklar frå sprengstein. Dette kan vere nåleforma partiklar som øydelegg gjellene på fisken, og som såleis fører til fiskedød. I slike tilfelle må det nyttast siltgardin, skjørt eller liknande for å hindre spreining av slikt finstoff.



Vidare skal alle vassførekomstar i Noreg ha minimum "god økologisk tilstand" etter vassforskrifta. Forskrifta opnar ikkje for at det kan gjennomførast tiltak som gjer at tilstanden vert dårlegare, med mindre det kan vere grunnlag for unntak i tråd med § 12 i forskrifta.

For planar om tiltak i og ved vassdrag må kommunen avklare med NVE og Fylkesmannen om tiltaket må handsamast etter vassressurslova og/eller lakse- og innlandsfisklova.

6. Landskap/estetikk

I planarbeidet bør det vere eit generelt mål å sikre ei best mogleg terreng- og landskaps-tilpassa utbygging. Føremålsparagrafen i ny plan- og bygningslov er klar på at estetisk utforming av omgjevnadene skal vektleggjast, og pbl. § 3-1 framhevar at planar etter lova skal sikre landskapsomsyn. Vi viser også til den europeiske landskapskonvensjonen.

Vi tilrår at det vert teke omsyn til terreng og landskap ved lokalisering av bygg og infrastruktur, og ved fastsetting av utnyttingsgrad og byggjegranser. Det er viktig å vurdere utforming og byggjehøgder både med omsyn til nær- og fjernverknad. Plassering av tiltak på høgdedrag eller i brot med landskapssilhuett, og større terrenginngrep som utsprenging og planering er generelt uheldig. Planen bør stille konkrete krav til farge og materialbruk som harmonerer med landskap, omgjevnader og eksisterande bygningar.

7. Grønstruktur

Grønstrukturen er veven av små og store naturprega område og vassdrag i bygde område. Det er viktig at planarbeidet sikrar grønstrukturen av omsyn til biologisk mangfald, friluftsliv, rekreasjon og lek. Det er også viktig å sjå grønstrukturen i samanheng med gang- og sykkelvegane med tanke på å sikre ein mest mogleg samanhengande grøntstruktur. Som ein del av dette bør kvaliteten og bruken av grønstrukturen bli kartlagt. Stiar, trakk og funksjonen området har for lek og rekreasjon er døme på tema som bør inngå i kartlegginga. Det er avgjerande at planen tek vare på verdifulle grøne drag, og sikrar at desse heng saman som korridorar til eksisterande grønstruktur rundt planområdet. Sikring av grønstrukturen er ikkje minst viktig i planarbeid som har som mål å fortette i byggeområda.

Grønstruktur er eige arealføremål etter § 12-5 nr. 3 i ny plan- og bygningslov (SOSI-kode 3000-3900). Det bør gjevast eigne føresegner for grønstrukturen, særleg om kva opparbeidings- og tilretteleggingstiltak som eventuelt skal vere tillatne innfor formålet.

8. Barn og unge

Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging utdjupar Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Omsynet til barn og unge sine interesser i planlegginga er skjerpa inn i ny plan- og bygningslov og skal telje meir ved veging av ulike interesser.

Planomtalen til reguleringsplanen må innehalde informasjon om korleis planen sine konsekvensar for barn og unge er vurdert i planprosessen, og korleis barn og unge har vore involverte i planarbeidet.



Barnekonvensjon, artikkel 3, set omsynet til born framfor alle andre omsyn ved alle handlingar som vedkjem born. Kommunen skal sikre god medverknad frå innbyggjarane i planprosessen. Dette inkluderer naturlegvis born og unge. Kommunen skal legge til rette for at born og unge skal få kome med innspel og medverke i planprosessen. Barnekonvensjonen legg føringar for at barn og unge får medverke (Barnekonvensjonen, artikkel 12).

Dei rikspolitiske retningslinene krev at det skal finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Areal må:

- vere store nok og eigna for leik og opphald heile året
- kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne
- vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare

I reguleringsplanar med bustadområde må det setjast av areal til leik i plankartet og stillast kvalitetskrav til leikearealet i føresegnene.

Det skal vere samsvar mellom det høgste talet bustadeiningar reguleringsplanen opnar for og storleiken på areal avsett til leik i planområdet. Dette må kome klart fram i plankartet/-føresegnene. Vi tilrår generelt at det vert stilt rekkjefølgjekrav som seier at leikeområde skal vere opparbeidde og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader.

Ved omdisponering av areal sett av til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal. Det same gjeld for uregulerte område som barn bruker til leikeareal.

I arealplanlegginga er det viktig å sikre ein samanhengande grøntstruktur med gang- og sykkelveggar og stiar som knyter saman område som m.a. barn og unge nyttar. Dette kan vere skule, barnehage, leikeområde og område for ulike fritidsaktivitetar.

9. Universell utforming

Det går fram av føremålsparagrafen til plan- og bygningslova at prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i all planlegging. Den nye diskriminerings- og tilgjengelegheitslova omhandlar også dette. Miljøverndepartementet har gjeve ut rettleiaren "Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven (plandelen)".

Byggverk og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle, i så stort omfang som mogleg. Der det til dømes er planlagt bygg med tilkomst, fellesareal, leikeplass, parkering og infrastruktur bør det vere konkrete krav til eit samordna grep om universell utforming av desse tiltaka i føresegnene. Det er likevel viktig at krav til universell utforming ikkje kjem i strid med andre viktige arealpolitiske føringar. Dette kan til dømes vere omsynet til strandsona, landskap, miljøverdiar og vassdrag.

"Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven" har som formål å fremje likestilling. Det inneber likeverd og tilrettelegging for alle, uavhengig av funksjonsnivå, seksuell legning eller etnisk bakgrunn. Offentlege verksemder er plikta til å arbeide aktivt for å leggje til rette for universell utforming. Dette gjeld også private verksemder som er retta mot ålmenta.



10. Landbruk

Som sektorstyresmakt for landbruk har Fylkesmannen eit særleg ansvar for at kommunane tek vare på dei mest produktive jordbruksareala, men samstundes skal kommunen vege dette mot andre viktige samfunnsinteresser som bustadbygging og næringsutvikling (jf. jordlova § 9). Stortinget har ved fleire høve understreka at det er viktig å ta vare på den dyrka jorda, sidan dette er ein svært avgrensa ressurs, seinast ved handsaming av St.meld 9 (2011-2012) om norsk landbrukspolitik. Det nasjonale målet er å avgrense omdisponeringa av dyrka jord til under 6000 daa per år.

Regjeringa har i plattformen si sagt at kommunane skal ta vare på god matjord, og sikre verdifulle jordbruksareal for framtidig matproduksjon.

Vi viser også til **jordvernstrategien for fylket**, som vart vedteken av det tidlegare fylkeslandbruksstyret i 2009 og som Fylkesmannen deretter har lagt til grunn for arbeidet med jordvern i plansaker. Her er det mellom anna sagt at ved utbygging i og nær tettstadane våre må det leggjast vekt på fortetting, høg arealutnytting og fastsetjing av naturlege grenser mellom utbyggingsareal og dei større samanhengande jordbruksområda utanfor. Eit av hovudmåla i jordvernstrategien er at omdisponering av jordbruksareal i fylket vårt skal halverast frå om lag 500 daa til 250 daa per år.

Primært bør areal til nye byggjeområde vurderast og avklarast i arealdelen i kommuneplanen, og ikkje gjennom reguleringsplanar i strid med denne planen. Gjennom ein overordna planprosess kan kommunane vurdere ulike utbyggingsalternativ, og velje nye byggjeområde ut frå omsynet både til landbruket og andre arealbruksinteresser. Det bør ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dersom det vert føreslege å ta i bruk større areal med dyrka og dyrkbar jord til utbyggingsføremål, utan at dette er forankra i kommuneplanen, vil vi måtte vurdere å reise motsegn mot reguleringsplanen.

Ta vare på matjorda

Dyrka og dyrkbar jord er ein ikkje- fornybar ressurs som det må takast omsyn til i planarbeidet. I arealplanar der dyrka eller dyrkbar jord vert sett av til utbyggingsføremål, bør føresegnene til planen innehalde krav om korleis matjorda frå desse områda skal takast vare på og nyttast vidare, primært til jordbruksføremål.

Arealutnytting

God arealutnytting er eit viktig verkemiddel for å motverke at stadig meir verdifullt jordbruksareal vert omdisponert og bygt ned. Dette er særleg viktig i dei mest sentrumprega områda, slik som region- og kommunesenter, der arealpresset er størst. Her bør ein først og fremst legge til rette for konsentrert busetnad (rekkehus, fleirmannsbustader, lågblokker). Som hovudregel bør det ikkje planleggast einbustader med store tomter i dei mest sentrumprega områda. Store og romslege tomter kan vere eit verkemiddel for å stimulere til busetjing i bygdene, og i område i kommunen der folketallet går attende.

Bufferoner/vegetasjonssoner

Etablering av byggjeområde inntil dyrka mark, og samanhengande jordbruksområde, kan føre til driftsmessige ulemper for landbruket. Lukt frå spreiding av husdyrgjødsel og støy frå landbruksmaskinar i samband med jordarbeiding og innhausting, er døme på slike aktivitetar. Dette kan føre til arealbrukskonfliktar med krav om restriksjonar på landbruksdrifta. Der det



vert regulert bustadområde inntil jordbruksområde, når vi til å setje av areal til eit vegetasjonsbelte med tre/busker som skjerming mot jordbruksareala.

Planomtalen skal elles gjere greie for ulike interesser og omsyn som kan verte råka av tiltaket, deriblant også landbruket. Vi vil generelt oppmode om at landbruksforvaltninga i kommunen vert trekt inn i planprosessen for å ivareta jord- og skogbruksinteressene, kulturlandskapet og andre grønne verdier.

Landbruksdirektoratet (tidlegare Statens landbruksforvaltning) har utarbeida ein temarettleiing: "Landbruk og planlegging etter plan- og bygningslova". Her finn ein omtala nokre av dei viktigaste reglane i plan- og bygningslova som omhandlar temaet landbruk.

KOSTRA

Kommunen har ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord gjennom KOSTRA, skjema nr. 32 Forvaltning av landbruksareal. Rapporteringa skal skje det året reguleringsplanen vert vedteken.

11. Ureining

Dersom planen opnar for tiltak i ureina område på land eller i sjø skal dette handsamast etter forureiningslova. Det er viktig at planframlegget gjer greie for problemstillinga dersom den er aktuell, og at føresegnene viser til krava etter forureiningslova.

Dersom det er fare for ureining i grunnen på land i område det skal gravast i, må det gjerast undersøkingar for å kartleggje ureiningsfaren i reguleringsområdet. Dersom det er ureina grunn over normverdiene pliktar tiltakshavar å utarbeide ein **tiltaksplan**. Tiltaksplanen skal godkjennast av kommunen, som er lokal ureiningsmyndigheit for bygging og graving i ureina grunn, etter ureiningsforskrifta kap. 2.

Når det gjeld utfyllingar i sjøen vil vi generelt peike på at ureina grunn og fare for spreining av eventuelle miljøgifter til omgjevnadene er eit viktig vurderingstema. Det har vist seg at ureina sediment er meir utbreidd enn ein tidlegare trudde. Viss det er ein potensiell fare for ureina sediment bør reguleringsføresegnene innehalde krav til dokumentasjon av miljøkvaliteten i fyllingsområda før utfylling. Når det skal fyllast ut eller mudrast i område der det er fare for ureina sediment, må **miljøtekniske undersøkingar** stadfeste ureiningsgraden. Dette er viktig for å kunne ta førehandsreglar, og for å setje inn dei rette avbøtande tiltaka som kan hindre spreining av ureina sediment og miljøgifter til omgjevnadene under mudrings- og utfyllingsarbeidet.

Ved mudring og/eller dumping **frå lekter/båt** og ut i sjø vil tiltaket som kjent alltid krevje løyve frå Fylkesmannen etter ureiningsforskrifta kap. 22. **Ved tiltak der det er fare for ureining**, vil mudring og/eller utfylling **frå land** til sjø krevje løyve frå Fylkesmannen etter ureiningslova § 11. Tiltakshavar må då fylle ut eit eige søknadsskjema om løyve til mudring og/eller dumping i sjø og vassdrag, som skal sendast til Fylkesmannen i Sogn og Fjordane (sjå lenkje under).

Det er viktig at nødvendige avbøtande tiltak for å sikre mot spreining av ureining og miljøgifter, både på land og i sediment i sjøen, blir avklart og gjennomført. **Dette må sikrast gjennom konkrete krav til avbøtande tiltak i reguleringsføresegnene.**



12. Areal- og transportplanlegging

Nye "Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging" blei fastsatt 26.09.2014. Formålet med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspel mellom kommunar, stat og utbyggjarar for å sikre god stads- og byutvikling.

I retningslinjene er det framheva at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet kan avgrensast og klima- og miljøvennlege transportformer kan prioriterast.

I tråd med retningslinjene ser vi det som viktig at det ved utbygging i tettstader og sentrum vert lagt opp til høg utnyttingsgrad, fortetting og transformasjon. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde vert tekne i bruk. Ved fortetting er det samtidig viktig å sikre grønstrukturen, gode uteområde og miljøkvalitet.

13. Samfunnstryggleik og beredskap

Kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sjå til at samfunnstryggleiken vert ivareteken i

Kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sjå til at samfunnstryggleiken vert ivareteken i alle planar etter plan- og bygningslova. Det er krav om risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbygging, jf. pbl. § 4-3. Ved endring av eksisterande planar må ROS-analysen oppdaterast.

For at kravet om ROS-analyse skal vere oppfylt, må det gjerast eit systematisk arbeid som gir oversikt over risiko og sårbarheit. Vi føreset at eventuelle funn og tilrådingar frå analysen vert følgde opp og innarbeidde i plankart og føresegnar til planen.

Det er viktig at tema for ROS- analysen ikkje vert for avgrensa. Risiko og sårbarheit kan knyte seg til arealet slik det er frå naturen si side, som t.d. at det er utsett for flom, skred eller radonstråling. Det kan òg vere knytt til menneskeleg aktivitet og bruken av arealet, t.d. plassering av bygg, anlegg, sårbare objekt eller infrastruktur.

Klimaendringane er forventa å påverke framtidig risiko og sårbarheit, og ROS-analysen **må** difor vurdere konsekvensar av klimaendringane, som til dømes auka nedbørsmengder, meir intense nedbørsperiodar og havnivåstigning. Ved vurdering av havnivåstigning tilrår vi at kommunane tek utgangspunkt i dei høgaste framskrivingane og tek omsyn til bølgepåverknad og lokale forhold. Dette er i tråd med Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB) sine råd i rettleiaren *Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging (2015)*.

I ROS-analyser der vurdering av sløkkevasskapasitet, tilkomst for utrykkingskøyretøy, fare for brannspreiing, skogbrann m.m. er tema, legg vi til grunn at kommunane involverer brannfagleg kompetanse i analysearbeidet. Det er særleg viktig å nytte brannfagleg kompetanse i planar som legg til rette for fortetting, ved planlegging av nye tiltak som kan ha ein særskilt brann- eller ulukkesrisiko, eller ved planlegging i nærleiken av etablerte risikokjelder, som til dømes bensinstasjonar og verksemdar som oppbevarer faglege stoffer.



Det må gå tydeleg fram kven som har utført ROS-analysen, kva kjelder som har vore brukte og kva føresetnader som ligg til grunn for analysen. Ei sjekklister er eit godt utgangspunkt for å velje ut hendingar som må analyserast vidare. Vi understrekar likevel at ei sjekklister åleine ikkje er å sjå på som ein ROS-analyse.

14. Energi

Byggteknisk forskrift (TEK 10) krev m.a. at byggverk skal utførast slik at dei fremjar lågt energibehov. Byggverk skal lokalisast, plasserast og/eller utformast med omsyn til energieffektivitet, avhengig av lokale tilhøve. Plassering og lokalisering av bygg må difor vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte.

15. Støy

Vi minner om retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og at kommunen har ansvar for å sikra tilfredsstillande støytilhøve i si arealplanlegging etter plan- og bygningslova. Planlegginga skal som kjent ikkje berre vere avgrensa til areal- og ressursforvaltning, men også omfatte m.a. miljøfaktorar. Eit viktig mål med planlegginga etter plan- og bygningslova vil såleis vere å unngå arealdisponeringar som inneber støykonfliktar. Alle nye reguleringsplanar der støy er ei problemstilling bør vise støysonekart etter "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" med markering av raud og gul sone. Til gul sone må det definerast krav om at avbøtande tiltak skal vere på plass innan utbygginga er avslutta. I raud sone skal ein unngå tiltak som er kjenslevare for støy.

For å avgrense eventuelle støyulempar tilrår vi at det i reguleringsføresegnene vert stilt konkrete krav til maksimum tillate støynivå i samsvar med støyretningslinjene.

16. Fritidsbustader

Det er eit mål at fritidsbustader skal lokalisast og utformast med vekt på landskap, estetikk, miljøverdiar og ressursbruk. Ein skal unngå utbygging i område der det er konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Vi ser det som viktig at planen har byggjegransar i strandsona og langs vatn og vassdrag for å sikre grøntbelte/kantvegetasjon, friluftslivsinteresser og andre allmenne interesser. Fritidsbustader bør som utgangspunkt ikkje leggjast over tregrensa m.a. fordi inngrep i fjellet ofte har langt større negative landskapsverknader enn i skogkledd terreng. Innanfor leveområde til villrein skal ein unngå alle typar inngrep som kan føre til at villreininteressene vert skadelidande. Bilveg og parkeringsareal bør planleggjast på ein arealeffektiv måte. Vi ser det elles som viktig at gjennomgåande grønstruktur og løyper/stiar vert sikra.

For å styre utnyttingsgraden i hytteområdet vil vi generelt klart tilrå å stille krav i form av bebygd areal i kvadratmeter (BYA) for kvar einskild hytte, dvs. største tillatte bygde areal i kvadratmeter uavhengig av tomtearealet. Alternativt kan ein nytte samla bruksareal for kvar hytte i kvadratmeter (BRA). Høgder må også fastsetjast for å styre bygningsvolumet på hyttene. Denne måten å styre utnyttingsgraden på er spesielt eigna innafor hyttefelt der tomtestorleiken varierer ein del, og der det er viktig å avgrense hyttestorleiken for å sikre god terreng- og landskapstilpassing. Areal mellom hyttene kan t.d. regulerast til natur- og



friluftsføremål etter pbl. § 12-5, nr. 5, med vekt på å sikre viktige terrengformer og eventuell vegetasjon.

Vi rår elles til å søkje løysingar som gir reduserte terrenginngrep ved planlegging og utforming av interne vegar, parkeringsplassar og eventuelle andre anlegg.

Planen må også gjere greie for korleis vassforsyning, avløp og renovasjon skal løysast.

Vi viser elles til rettleiar for planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450, utgitt av Miljøvern-departementet.

17. Naust

Naust og sjøbuer er døme på bygningar som naturleg nok må liggje i sjøkanten. Tradisjonelle båtnaust/sjøbuer har m.a. liten privatiseringseffekt og små konsekvensar for tilgang og bruk av strandsona ut over nedbygd areal. Rorbuer/fritidsbustader har langt meir privatiserande og avvisande effekt enn reine båtnaust.

Miljøverndepartementet har i sak 2005/4421 (2006.05.09) om grensegangen mellom uthus og fritidsbustad uttalt følgjande: *"I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på en sjøbod eller et båthus og en fritidsbolig. Sjøboden eller båthuset skal brukes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til beboelse og overnatting. Spørsmålet om det er foretatt en bruksendring må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen framstår og brukes vil være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen."*

Naustområde skal som hovudregel vere avklara i arealdelen til kommuneplanen. Naust er å rekne som uthus. For å unngå at naust vert nytta som fritidsbustad er storleik og utforming avgjerande. Vi tilrår at reguleringsplanar har konkrete føresegner som styrer dette. Vi vil generelt tilrår at nausta vert avgrensa i storleik til mindre enn 40 m² grunnflate, og at dei skal ha ein etasje (stille krav til høgde i tal meter). Viss det er ønskje om å opne for noko større naust (t.d. fellesnaust) tilrår vi at dette vert avgrensa til eit fåtal naust. Ei avgrensing av nauststorleiken (både i grunnflate og høgde) vil også gjere det lettare å få til ei god terreng- og landskapstilpassing av den samla naustutbygginga. Ved planlegging av naustområde ser vi det som gode prinsipp å samle nausta i mindre grupper (3-4 naust), og å forskyve dei i forhold til kvarandre slik at dei ikkje vert liggjande på ei rett linje.

Naustområde i reguleringsplanar kan regulerast etter pbl. § 12-5 nr 1: *Bygningar og anlegg*, underformål *andre typar bygningar og anlegg - uthus/naust/badehus* (SOSI-kode 1589). Det er fleire måtar å gjere dette på. § 12-5 nr. 1 (naustområde) bør nyttast der det er lagt opp til konsentrert naustbygging. Det følgjer direkte av arealbrukskategorien at det ikkje er lov å innreie nausta for opphald/bueining. Naust kan også godkjennast gjennom føresegner for spreidd utbygging (til §§ 12-5 nr. 5 og 6).