

Notat 1: § 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (KPA)

1. Innledning:

Gjeldende bestemmelse om plankrav i KPA Larvik (2015-2027), KPA Lardal (2013-2022) og KdP Svarstad (2010-2022) foreslås endret, og erstattes av en ny bestemmelse i KPA Larvik (2021-2033). I dette notatet beskrives de foreslått endringene.

I tillegg til å foreslå en bestemmelse for de tre planene som skal bli til én, er strukturen i bestemmelsen endret for å gjøre den enklere å forstå. Bestemmelsen om plankrav er også brukt for å gi kommunen bedre kontroll på bygging av boliger utenfor de prioriterte tettstedene.

Forslag til ny kommuneplan for Larvik kommune (2021-2033) ble sluttbehandlet i kommunestyrets møte 6. oktober 2021. Kommunestyret valgte å gjøre endringer i enkelte bestemmelser, og i tråd med plan- og bygningsloven er disse bestemmelsene tatt opp til ny behandling og det gjennomføres en ny høring, jf. pbl § 11-15. De deler av planen som ikke ble endret til sluttbehandling har fått bindende virkning (rettsvirkning).

2. Oppsummering av endringer og konsekvenser:

Med utgangspunkt i at det fremstår som upedagogisk å først bestemme at plankravet gjelder for alle søknadspliktige tiltak, for så å gi svært vide unntak, er det foreslått en bestemmelse med en noen annen struktur enn tidligere.

Den nye bestemmelsen begynner med å vise til plan- og bygningslovens plankrav, og er en påminnelse om at lovens plankrav uansett skal gjelde. De foreslåtte plankravene er dermed ment å utfylle og utvide plankravet i plan- og bygningsloven.

Den foreslåtte bestemmelsen tar også som utgangspunkt at den bare skal gjelde søknadspliktige tiltak innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg.

Den foreslåtte bestemmelsen har knyttet plankrav til tre typer tiltak.

Det første plankravet er omfattende, og gjelder tiltakene oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. Dette refererer til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav a.

Det andre plankravet er knyttet til bruksendring av eksisterende bebyggelse, og kommer til anvendelse først når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA. Kravet er ment å referere til bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav d.

Det tredje plankravet er knyttet til opprettelse av ubebygde grunneiendom. Dette refererer til plan- og bygningsloven § 20-1 (1) bokstav m.

Ettersom det første plankravet er så omfattende, har det vært nødvendig å foreslå visse unntak. Unntakene er knyttet til nærmere angitte underformål under hovedformålet bebyggelse og anlegg.

På eiendommer avsatt til næringsformål er det foreslått unntak fra det første og andre plankravet, så lenge tiltaket innebærer en utvidelse/ending på mindre enn 1000 m²-BRA.

På eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert formål og offentlig eller privat tjenesteyting er det foreslått unntak fra det første plankravet, så lenge tiltaket utgjør inntil 500 m²-BRA.

På eiendommer avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse er det foreslått unntak fra det første plankravet, i praksis for alt annet enn *oppføring* av større bygninger.

Det er også foreslått et generelt unntak fra plankravet for gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder unntaket bare så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

Innenfor de prioriterte tettstedene er det i tillegg foreslått et omfattende særskilt unntak for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Unntaket kommer til anvendelse så lenge tiltaket ikke medfører mer enn fem boenheter pr. eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter), under forutsetning at kravene til uteoppholds- og lekeareal og parkeringsforhold i KPA Larvik (2021-2033), samt trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom.

Utenfor de prioriterte tettstedene er det på samme måte foreslått noen svært begrensede unntak for etablering/oppføring av enkelte eneboliger i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Unntakene kommer til anvendelse på store bebygde eiendommer, der bygging av én ny enebolig ikke vil utfordre fortettingsstrategien.

I tillegg er det foreslått en ny bestemmelse om krav til bebyggelsesplaner. I byggesaker oppleves det av og til som problematisk og unødvendig byråkratisk at gamle reguleringsplaner stiller krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før tillatelse til tiltak kan gis. Det er derfor poengtert at kravet til bebyggelsesplan ikke gjelder dersom plankravene i denne bestemmelsens pkt 1) og 2) ikke ville kommet til anvendelse.

Plankravet innebærer i hovedsak en videreføring av dagens praksis i gamle Larvik kommune, mens kravene blir noe endret i forhold til KPA Lardal og KdP Svarstad. Oppfølgingen av arealstrategien vil gjøre at det vil kreves plan for flere tiltak enn i dag utenfor de prioriterte tettstedene.

3. Gjeldende bestemmelser:

De tre gjeldende planene har noe forskjellig struktur, men tilnærmingen til plankrav er i hovedsak lik. Alle de tre planene tar utgangspunkt i at plankravet gjelder for alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, jf. pbl §§ 20-1 og 20-2.

I tillegg knyttes plankravet til områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg, men her går KPA Lardal (2013-2022) noe lenger, ved at plankravet avgrenses ytterligere til å bare gjelde områder som er avsatt til *framtidig* bebyggelse og anlegg. Plankravene er dermed *utelukkende* avgrenset til områder under hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1.

Deretter er det i varierende grad gjort unntak fra hovedregelen. På dette punktet er bestemmelsene i de tre planene utformet noe forskjellig.

I bestemmelsene til [KPA Larvik \(2015-2027\)](#) og [KdP Svarstad \(2010-2022\)](#) unntas visse opplistede tiltakstyper, i tillegg til unntak som kommer til anvendelse dersom noen særskilt opplistede hensyn blir ivaretatt i byggesaken. I KdP Svarstad (2010-2022) er det uttrykkelig forutsatt at unntakene bare kommer til anvendelse dersom tiltaket ikke er i konflikt med formålet grønnstruktur.

I [KPA Lardal \(2013-2022\)](#) er unntaket videre enn i de to andre planene, ved at det er gjort unntak for alle utbyggingstiltak knyttet til formålet framtidig bebyggelse og anlegg, med unntak av underformålet fritidsbebyggelse. Som for de to andre planene er unntaket betinget av at noen særskilt opplistede hensyn blir ivaretatt i byggesaken.

KPA Larvik (2015-2027) har i tillegg en bestemmelse som sier at kommunen, uavhengig av plankravbestemmelsen, kan kreve reguleringsplan for tiltak som bør planavklares.

4. Forslag til ny bestemmelse i KPA (2021-2033):

§ 2-2	Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)
1)	<p>I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. ● bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA. ● opprettelse av ubebygde grunneiendom.
2)	<p>Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA. ● Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert formål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA.

	<ul style="list-style-type: none"> • Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse. • Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning. Ved gjenoppføring av fritidsbolig i området mellom byggegrensen mot sjø og 100-metersgrensen skal ny bygning plasseres lenger vekk fra sjøen dersom mulig.
3)	<p>Innenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold og trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt.</p>
4)	<p>Utenfor de prioriterte tettstedene er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021. • På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at: <ul style="list-style-type: none"> ○ eiendommen er minst 1200 m² stor, og ○ det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.
5)	<p>I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1) og 2).</p>
	<p><i>Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:</i></p> <p>a) <i>Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.</i></p> <p>b) <i>Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m²-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige</i></p>

romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m² x2 som hybel/leilighet.

- c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan, jf. § 7-3.

5. Forslag til tekst til planbeskrivelse

Plankrav

Prinsippet om at det kreves reguleringsplan før det kan gis tillatelse til visse tiltak (plankrav) er videreført i ny plan, men med bestemmelser med ny systematikk. De tre tidligere planene, KPA Larvik (2015-2027), KPA Lardal (2013-2022) og KdP Svarstad (2010-2022), hadde som hovedregel at plankravet gjaldt for alle tiltak som er omfattet av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, samtidig som det ble gjort unntak for svært mange av de samme tiltakene.

Hovedprinsippet i den nye bestemmelsen er at det pekes direkte på de tiltakene det skal gjelde plankrav for. Tiltak som ikke står på listen vil dermed ikke vil være omfattet av plankravet. Noen av de uttrykkelige plankravene favner for vidt, og det har derfor vært behov for å gi noen unntak. Hensikten med å endre struktur i bestemmelsen er gjøre den enklere å forstå. Bestemmelsen innledes med en henvisning til plankravet i plan- og bygningsloven, og er ment å være en påminnelse om at også lovens plankrav må vurderes før det gis tillatelse.

Det er en tilsiktet endring at det ikke lenger vil gjelde et absolutt plankrav for rivning og gjenoppføring av boliger og hytter, eller for opprettelse av ubebygde grunneiendommen i områder avsatt til boligformål. Dette bør kunne gi en mer effektiv byggesaksbehandling for disse tiltakene, ved at slike tiltak vil kunne gjennomføres uten dispensasjon.

Tidligere har det vært åpnet for å etablere inntil 4 boenheter uten krav om reguleringsplan. I tråd med vedtatt arealstrategi skal all ny boligbygging skje innenfor de to kommunedelplanene for Larvik by og Stavern by og de prioriterte tettstedene i kommuneplanens arealdel. Derfor er dette unntaket avgrenset til å bare å gjelde i disse områdene. Antall boenheter er også endret slik at unntaket gjelder 5 boenheter.

Erfaringene med bestemmelsen viste at bestemmelsen ikke ivaretok verdiene i eksisterende eneboligområder på en tilstrekkelig måte, blant annet fordi nye bygninger ofte ble vesentlig annerledes enn eksisterende bebyggelse (eplehagefortetting). For å få bedre kontroll på denne typen prosjekter, er plankravet tatt i bruk. På eiendommer som er bebygd med ene- eller tomannsbolig kan det fortettes med ytterligere én enebolig, forutsatt at eiendommen er minst 1200 m², uten

at det må utarbeides plan. Konsekvensen av at kravene ikke er oppfylt vil være at plankravet gjelder.

Det er foreslått en ny bestemmelse knyttet til krav til bebyggelsesplaner i eldre reguleringsplaner. I byggesaker oppleves det av og til som problematisk og unødvendig byråkratisk at gamle reguleringsplaner stiller krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før tillatelse til tiltak kan gis. Det er derfor poengtert at kravet til bebyggelsesplan ikke gjelder dersom plankravene i denne bestemmelsens pkt 1) og 2) ikke ville kommet til anvendelse dersom eiendommen var uregulert.

Når det gjelder hvilke tiltak som må omfattes av plan før det kan gis tillatelse, har ellers ikke tanken vært å foreta betydelige endringer. Bestemmelsen er i det store og hele ment å være en videreføring av dagens praksis.