Innhold

[FORSLAG TIL ENDRINGER I BESTEMMELSENE: 1](#_Toc134001519)

[1. Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) 1](#_Toc134001520)

[1.1. Endring av unntak fra plankrav - § 2-2 nr. 4: 1](#_Toc134001521)

[1.2. Endring av bestemmelse om bebyggelsesplaner - § 2-2 nr. 5: 2](#_Toc134001522)

[1.3. Endring av tabell - reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde ved motstrid - § 2-4 nr. 3: 3](#_Toc134001523)

[1.4. Endring av bestemmelse om garasjestørrelser - § 2-4 nr. 4: 5](#_Toc134001524)

[1.5. Endring av bestemmelse om overvann - § 2-6 nr. 4: 6](#_Toc134001525)

[1.6. Endring av bestemmelse om buffersone - § 2-11 nr. 6: 6](#_Toc134001526)

[1.7. Endring av overskrift - § 2-13: 7](#_Toc134001527)

[1.8. Endring av bestemmelse om mobilantenner - § 2-13 nr. 5: 8](#_Toc134001528)

[1.9. Endring av bestemmelse om utforming av bebyggelse: 9](#_Toc134001529)

[2. Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) 10](#_Toc134001530)

[2.1. Endring av bestemmelse om vegetasjonsbelte - § 7-1 pkt. 5: 10](#_Toc134001531)

[3. Forslag til endringer kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) 11](#_Toc134001532)

[3.1. Endring av unntak fra plankrav - § 2-2 nr. 2: 11](#_Toc134001533)

[3.2. Endring av bestemmelse om bygg med antikvarisk verdi - § 2-12 tredje ledd: 12](#_Toc134001534)

[4. Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033) 13](#_Toc134001535)

[4.1. Endring av unntak fra plankrav - § 2-2 nr. 2: 13](#_Toc134001536)

[4.2. Endring av utnyttelsesgrad - § 3-1 pkt 5 - B7 Solodden, gbnr. 1002/317: 14](#_Toc134001537)

[4.3. Endring av underformål § 3-9 Martineåsen: 15](#_Toc134001538)

[4.4. Endring av bestemmelsen om LNF-formålet - § 6: 16](#_Toc134001539)

[4.5. Endring av sikring av nedslagsfelt drikkevann - § 8-1 pkt. 1: 16](#_Toc134001540)

[5. Forslag til endringer i kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) 18](#_Toc134001541)

[5.1. Endring av bestemmelser for Øya - § 3-9: 18](#_Toc134001542)

[5.2. Endring av båndleggingssone - § 8-5: 19](#_Toc134001543)

[6. Forslag til endringer i kommunedelplan for Stavern by (2021-2033) 19](#_Toc134001544)

[6.1. Endring av bestemmelser for sentrumssonen - § 3-1: 19](#_Toc134001545)

# FORSLAG TIL ENDRINGER I BESTEMMELSENE:

I dette dokumentet redegjøres det for de foreslåtte endringene i kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033). Endringene som er felles for alle tre planer presenteres først, deretter endringer som gjelder to planer, og til slutt endringer som bare gjelder en av planene. Endringene presenteres kronologisk innenfor hver del, og de foreslåtte endringene er vist med rød tekst.

## Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

### Endring av unntak fra plankrav - [§ 2-2 nr. 4](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=7):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det har blitt stilt spørsmål ved om unntakene fra plankrav i både pkt. 3 og 4 gjelder for arealformålet boligbebyggelse, eller om nr. 4 også gjelder for andre formål. Årsaken til usikkerheten skyldes at ordlyden i nr. 4 ikke uttrykkelig nevner arealformålet boligbebyggelse.

*Vurdering:*

Både pkt. 3 og pkt. 4 i § 2-2 er utformet for å gjelde innenfor arealformålet boligbebyggelse. Ettersom det er reist spørsmål ved forståelsen, og ordlyden i de to punktene er forskjellig, er det naturlig å endre/presisere ordlyden i nr. 4. Dette vil være en presisering som ikke vil påvirke handlingsrommet bestemmelsen gir.

*Forslag til endring:*

Ordlyden i nr. 4 endres fra:

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[...]

 til:

Utenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for følgende tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom [...]

### Endring av bestemmelse om bebyggelsesplaner - [§ 2-2 nr. 5](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=7):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det er stilt spørsmål ved om arealdelens bestemmelse som regulerer krav til bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner er for snever, og om det vil være mer riktig at krav til bebyggelsesplan skal slå inn på samme tidspunkt som for det generelle plankravet i § 2-2 nr. 1-4.

*Vurdering:*

Plankravet i § 2-2 gjelder i utgangspunktet bare i uregulerte områder. Samtidig er det gitt en bestemmelse i § 2-2 nr. 5 om betydningen av kravet til bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner, altså i områder som formelt er regulert, men med krav om at det også utarbeides bebyggelsesplan. Da bestemmelsen ble foreslått ble det vurdert at regulerte områder med krav om bebyggelsesplan måtte ha en annen status enn uregulerte områder, men at områder som ikke hadde fått noen bebyggelsesplan på noen måter kunne sammenlignes med uregulerte områder. Det ble derfor foreslått en mellomløsning, der planer med krav om bebyggelsesplan i noen tilfeller skal vurderes som om de er uregulerte. Dette gjelder i tilfeller der et tiltak ville vært unntatt plankrav etter § 2-2 nr. 1 og 2, men ikke etter nr. 3 og 4. I ettertid har kommunedirektøren sett at § 2-2 nr. 5 er unødvendig snever, og at bestemmelsen bør endres slik at unntakene i nr. 3 og 4 også får anvendelse.

En slik endring vil gjøre at kravet til bebyggelsesplan settes til side dersom de omsøkte tiltakene ville vært unntatt plankrav etter § 2-2 dersom eiendommen hadde vært uregulert.

*Forslag til endring:*

Endre bestemmelsen fra:

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).

til:

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) - 4).

###

### Endring av tabell - reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde ved motstrid - [§ 2-4 nr. 3](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=8):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Etter rulleringen av kommuneplanens arealdel har det oppstått tvil om forholdet mellom arealdelen og vedtatte reguleringsplaner, og rettsvirkningen av reguleringsplaner vedtatt etter 06.10.2021 (første sluttbehandling av arealdelen 2021-2033), men før endelig sluttbehandling av bestemmelsene 15.06.2022. Det har også vist seg at enkelte reguleringsplaner var uteglemt fra den opprinnelige listen. Disse foreslås tatt inn.

*Vurdering:*

Hensikten med motstridsbestemmelsen har aldri være å la arealdelen gå foran de aller nyeste reguleringsplanene. For å rette opp i dette foreslås å oppdatere tabellen i § 2-4 (3) til og med dato for vedtak av endringen slik at også de nyeste reguleringsplanene gis forrang.

*Forslag til endring:*

Bestemmelsene oppdateres slik at alle reguleringsplaner vedtatt fra og med 06.10.2021 til om med datoen for vedtak av den mindre endringen tas inn i tabellen i § 2-2 pkt. 3 i respektive kommuneplan. I tillegg oppdateres nevnte tabeller med enkelte planer som skulle vært med i de opprinnelige tabellene:

***Innenfor*** [***kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)***](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf#page=8pdf)***:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Planident** | **Plannavn**  |
| 201011 | Prinsekvartalet, deler av |
| 201206 | Områdeplan for Faret-Nordby |
| 201703 | Borgejordet |
| 201714 | Storefjellhagen |
| 201911 | Vestre Fjellheim |

***Innenfor*** [***kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)***](https://www.larvik.kommune.no/media/kmdn5bjp/bestemmelser-kdp-stavern-by-1.pdf#page=8)***:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Planident** | **Plannavn** |
| 143.01 | Fv. 301 GS vei, Stavern - Grevle  |
| 201108 | Solstad Vest, gbnr. 4044/691 |

***Innenfor*** [***kommuneplanens arealdel (2021-2033)***](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=8)***:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Planident** | **Plannavn** |
| 200804 | Høymyr industriområde (bebyggelsesplan) |
| 200809 | Hovland Søndre  |
| 200929 | Sandvold m/tilliggende eiendommer, Verningen  |
| 200966 | FV. 55-GS vei, Skårabakken - Berg  |
| 201413 | Høymyr industriområde |
| 201708 | Endring av Stålaker steinindustriområde  |
| 201715 | Endring Ringdalskogen næringsområde |
| 201716 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Grevle - Jahrehagen  |
| 201717 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Skårabakken - Jahrehagen  |
| 201718 | Fv. 301 Gang- og sykkelvei Søndersrød - Berg  |
| 201808 | Stolpestad camping |
|  201907 | Nordlyløkka |
|  201910 | Omlidstranda |
|  202004 | Kjærstranda camping |
|  202013 | Endring Hedrum pukkverk |
|  202101 | Yttersøveien 1 gbnr. 2005/1054 |

Samtidig tas det inn en hensynssone H910 i plankartene.

###

### Endring av bestemmelse om garasjestørrelser - [§ 2-4 nr. 4](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=11):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det er stilt spørsmål ved om bestemmelsen som åpner for garasjer med inntil 50 m² BYA også skal omfatte reguleringsplanene som skal ha forrang foran arealdelen ved motstrid (planer som er listet opp i § 2-2 pkt. 3).

*Vurdering:*

Kommunedirektøren mener det ikke bør være tvil om at reguleringsplanene som er listet opp skal ha forrang ved motstrid, og det bør presiseres at bestemmelsen om garasjestørrelse bare er ment å gjelde eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3.

*Forslag til endring:*

Ordlyden foreslås endret fra:

Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

 til:

Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

###

### Endring av bestemmelse om overvann - [§ 2-6 nr. 4](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=12):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Under byggesaksbehandling er det avdekket en intern motstrid i bestemmelsen knyttet til adgangen til påslipp av overvann på kommunale anlegg. I bestemmelsen vises det til at overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den til enhver tid vedtatte VA-norm (som i visse tilfeller tillater et maksimalt påslipp av overvann til kommunalt anlegg tilsvarende 1 l/s\*da). Samtidig slår § 2-6 nr. 4 fast at påslipp av overvann til kommunale anlegg ikke er tillatt. Det er derfor en intern motstrid i bestemmelsen.

*Vurdering:*

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at prinsippene i den kommunaltekniske planen følges. Så lenge den kommunaltekniske planen tillater påslipp av overvann, vil bestemmelsen som forbyr påslipp av overvann til kommunale anlegg være villedende. Bestemmelsen som forbyr påslipp av overvann foreslås fjernet.

*Forslag til endring:*

Følgende setning foreslås fjernet fra § 2-6 nr. 4:

Påslipp av overvann til kommunale anlegg er ikke tillatt.

###

### Endring av bestemmelse om buffersone - [§ 2-11 nr. 6](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=19):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

I bestemmelsen åpnes det for at kravet til bredde på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede. Erfaringen nå er at denne bestemmelsen tolkes slik at adgangen til å redusere bufferen både gjelder mot dyrka/dyrkbar mark og skog. Det har ikke vært intensjonen at buffer mot skog skal kunne løses på annen måte enn gjennom avstand til bebyggelse (byggegrense).

*Vurdering:*

Hensikten med bufferen er å redusere potensialet for konflikt mellom interesser. Driver av dyrka mark skal slippe å tilpasse driften til tilgrensende bebyggelse, og bebyggelsen skal ha lav eksponering for støy og støv fra virksomheten. Mot skog er hensynet et annet. Drift av skogen vil normalt skje sjelden og i kortvarige perioder, mens skogen vil kunne stjele lys fra nærliggende bebyggelse. Det vil normalt ikke være mulig å lage en annen form for buffer som sørger for akseptable sol og lysforhold for den nærliggende bebyggelsen, og presset mot skogen vil øke. Det foreslås at bestemmelsen presiseres slik at det bare er buffer mot dyrka/dyrkbar mark som kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede.

*Forslag til endring:*

Bestemmelsens nr. 6 siste punktum foreslås endret fra:

Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede [...]

 til:

Kravet til bredden på buffersonen mot dyrka/dyrkbar mark kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede [...]

### Endring av overskrift - [§ 2-13](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=20):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det er stilt spørsmål ved om § 2-13 bare gjelder for reguleringsarbeid eller om bestemmelsen også får anvendelse på byggesaker. Det er pekt på at overskriften til bestemmelsen henviser til § 11-9 nr. 8 i plan- og bygningsloven, som bare gir hjemmel til å gi bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

*Vurdering:*

Det er riktig at bestemmelsen bare viser til pbl. § 11-9 punkt 8, som er hjemmel for å gi bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid. Samtidig brukes ord som “byggesaksbehandling”, “byggesaker” og “tiltak” i § 2-13 på en slik måte at det ikke bør være tvil om at visse deler av bestemmelsen også er ment å ramme byggesaker. § 2-13 i kommuneplanens arealdel inneholder 6 punkter. Det følger av ordlyden at punkt 1 også skal gjelde for “byggesaksbehandling”, ordlyden i punkt 2 viser til “byggesaker” mens punkt 4 sier at kravene også skal gjelde enkeltsaker i uregulerte områder. Punkt 3 er ment å være en påminnelse om bestemmelser som finnes i plan- og bygningsloven, TEK17 og veiledere. Punkt 5 er omtalt under, og gjelder både for bygge- og plansaker. Pkt 6 i § 2-13 gjelder bare for plansaker.

Kommunedirektøren har ikke ment at § 2-13 bare skal få anvendelse i reguleringssaker, og mener det bør være tilstrekkelig å endre henvisningen til plan- og bygningsloven i selve overskriften. Det bør tas inn en henvisning til pbl § 11-9 sjette ledd i tillegg til åttende ledd.

*Forslag til endring:*

Overskriften endres fra:

**§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)**

til:

**§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)**

###

### Endring av bestemmelse om mobilantenner - [§ 2-13 nr. 5](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=20):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033), kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Bestemmelsen regulerer utplassering av mobilantenner og master. Utbyggingen av 5G-nett har vist at bestemmelsen er vanskelig å anvende i praksis. 5G-teknologien forutsetter at antenner plasseres nær brukeren, mens bestemmelsen krever avstand til brukeren. I mange tilfeller vil det være behov for dispensasjon fra bestemmelsen.

*Vurdering:*

Bestemmelsen er i praksis en videreføring fra forrige arealdel, det ble vurdert at bestemmelsen fungerte greit. Kommunedirektøren var ikke tilstrekkelig oppmerksom på problemstillingen som beskrives over da forslag til ny arealdel ble behandlet, men problemstillingen har senere blitt svært aktuell.

Den gjeldende bestemmelsen styrer plasseringen av infrastruktur knyttet til mobilkommunikasjon, både av estetiske hensyn og av hensyn til fare for elektromagnetisk stråling. Etter en gjennomgang av bestemmelsen har vi blitt oppmerksomme på at bestemmelsen går betydelig lengre enn det som er nødvendig for å redusere fare for stråling. Statens strålevern opererer med grenseverdier for elektromagnetisk stråling, og i praksis er det tilbyderens oppgave å sørge for at grenseverdiene overholdes. På nettsiden finnsenderen.no er det mulig å gå inn i kart for å undersøke den elektromagnetiske strålingen på ethvert sted i kommunen. De aller fleste steder er de beregnede verdiene noen promille av anbefalt grenseverdi. Kommunedirektøren mener det ikke er hensiktsmessig med en bestemmelse som stiller betydelig strengere krav til plassering av mobil infrastruktur enn grenseverdiene fra Statens strålevern tilsier.

En undersøkelse blant andre kommuner viser også at det ikke er vanlig å bruke kommuneplanens arealdel til å regulere plassering av mobil infrastruktur. De kommunene som har slike bestemmelser er i hovedsak opptatt av estetikk. I Oslo kommune er for eksempel «plassering av antennemaster i friområder, strandsonen, vernede naturområder eller på nasjonalt bevaringsverdige bygninger» ikke tillatt «med mindre dette inngår i infrastruktur for nasjonal sikkerhet». Oslo kommune følger opp med en retningslinje om at «a*ntennemaster med tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning hensynta bybilde, landskap og eksisterende arkitektur. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger».* I kommuneplanens arealdel i Stavanger kommune er det tatt inn en retningslinje som sier at «*Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler og barnehager, bør unngås*».

Det skal også bemerkes at plassering av mindre antennesystemer utendørs, som bestemmelsen i Larvik i mange tilfeller forbyr, er unntatt fra byggesaksbehandling etter SAK10 § 4-1 bokstav c nr. 4.

Kommunedirektøren foreslår derfor at de delene av bestemmelsen som er ment å regulere elektromagnetisk stråling, tas ut.

Kommunedirektøren mener også at bestemmelsens andre del, med krav om at det utarbeides samlet plan for utbygging, er overflødig og bør tas ut.

Hele bestemmelsen endres så estetiske hensyn fortsatt ivaretas.

*Forslag til endring:*

Bestemmelsen foreslås endret fra:

Det er ikke tillatt å oppføre antenne og mobilmaster nærmere lekeplasser, idrettsanlegg, skoler og barnehager eller i boligbebyggelse og andre byggeområder med varig opphold enn 70 meter. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Før oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende mast skal det utarbeides en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres med illustrasjoner av nær- og fjernvirkning og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

til:

Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

### Endring av bestemmelse om utforming av bebyggelse:

#### [§ 3-1 nr. 4 i kommuneplanens arealdel](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf%22%20%5Cl%20%22page%3D22) (2021-2033), [§ 3-6 nr. 4 i kommunedelplan for Larvik by](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf#page=35) (2021-2033) og [§ 3-4 nr. 4 i kommunedelplan for Stavern by](https://www.larvik.kommune.no/media/kmdn5bjp/bestemmelser-kdp-stavern-by-1.pdf#page=26) (2021-2033)

*Problemstilling:*

Under byggesaksbehandling har det oppstått usikkerhet knyttet til hvordan bestemmelsen skal forstås. Noen mener at ordlyden tilsier at bebyggelsen i et område må anses å være ensartet før bestemmelsen kommer til anvendelse. Dersom bestemmelsen kommer til anvendelse kreves det at egenskapene som er listet opp er ivaretatt. Noen har også forstått bestemmelsen som at *alle* egenskapene som er listet opp må være til stede før det kan sies at et område har ensartet bebyggelse, og dermed få betydning for ny bebyggelse. I en klagesak har Statsforvalteren anbefalt at kommunen avklarer rekkevidden av bestemmelsen.

*Vurdering:*

Hensikten med bestemmelsen har vært å sørge for at ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i særtrekk i den eksisterende bebyggelsen i et område, eksempelvis slik at ny bebyggelse i områder med ensartet takform skal ta utgangspunkt i denne takformen, ny bebyggelse i områder med ensartet materialbruk skal ta utgangspunkt i tilsvarende materialbruk. Kommunedirektøren forstår at bestemmelsens henvisning til “områder med ensartet bebyggelse” har skapt forvirring, og foreslår at bestemmelsen endres. Det foreslås også at ordet “eller” tilføyes, slik at “og” blir til “og/eller”. Meningen er ikke å gi bestemmelsen et nytt innhold, og endringen er ment å være en presisering.

*Forslag til endring:*

Endre bestemmelsen fra:

I nærområder med ensartet bebyggelse skal utformingen av ny bebyggelse ta utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og detaljering i fasader.

til:

Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og/eller detaljering i fasader.

Endre retningslinjen bokstav d) fra:

For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

til:

For at bebyggelsen i et nærområde skal anses å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

## Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)

### Endring av bestemmelse om vegetasjonsbelte - [§ 7-1 pkt. 5](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=33):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Under behandling av søknader om tillatelse til nydyrking har kravet om naturlig vegetasjonsbelte mot vassdrag bydd på utfordringer, særlig mot mindre vassdrag. Det er pekt på at bestemmelsen stiller strengere krav enn minimumskravet i § 6 i forskrift 15. mai 1997 om nydyrking.

*Vurdering:*

I nydyrkingsforskriften er minstekravet til vegetasjonsbelte ved nydyrking minst 6 meter mot vassdrag med årssikker vannføring, og 2 meter mot andre vassdrag. Kommunedirektøren mener bestemmelsen kan presiseres slik at den ikke gjelder ved nydyrking. Ved nydyrking vil da kravene i nydyrkingsforskriften gjelde, slik at bredden på vegetasjonsbeltet vurderes konkret i forbindelse med søknad om nydyrking.

*Forslag til endring:*

Det foreslås at bestemmelsen endres fra:

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

til:

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

## Forslag til endringer kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

### Endring av unntak fra plankrav - [§ 2-2 nr. 2](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf):

#### Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det gjelder et generelt plankrav for all bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA. Det er stilt spørsmål ved om plankravet for bruksendringer innenfor sentrumsformål inntrer for tidlig, og om kravet er til hinder for en effektiv sentrumsutvikling.

*Vurdering:*

I dagens regelverk gjelder et særskilt unntak fra plankravet for bruksendring av eksisterende bebyggelse under 1000 m²-BRA innenfor næringsformål. Dette betyr at det ikke kreves en omfattende planprosess dersom arealet som skal bruksendres utgjør under 1000 m²-BRA og det er innenfor næringsformål. Kommunedirektøren har vurdert om det er hensiktsmessig å la et tilsvarende unntak gjelde innenfor sentrumsformål. På den ene siden skal plankravet sørge for at utviklingen skjer i tråd med vedtatt plan, mens det på den andre siden bør tas hensyn til ønske om en effektiv sentrumsutvikling. Dette kan f.eks. gjelde endringer fra forretning til kontor eller fra kontor til bolig. Kommunedirektøren forutsetter at de relevante tekniske kravene blir ivaretatt ved en eventuell tillatelse til bruksendring, og mener det derfor kan gis unntak fra plankravet for bruksendring av eksisterende bygninger med inntil 1000 m²-BRA innenfor sentrumsformål.

*Forslag til endring:*

Følgende unntak tas inn som nytt strekpunkt i § 2-2 nr. 2:

- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA.

### Endring av bestemmelse om bygg med antikvarisk verdi - [§ 2-12 tredje ledd](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf#page=19):

#### Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det har blitt stilt spørsmål ved forståelsen av formuleringen “kan ikke fortettes”. Byggesak har tolket bestemmelsen som at etablering av flere boenheter i eksisterende bygg ikke er tillatt.

*Vurdering:*

Hensikten med bestemmelsen er ikke å hindre enhver utvikling på disse eiendommene. Det har vært meningen å tillate etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygninger, men ikke å tillate tilbygg, påbygg eller etablering av nye frittliggende bygninger. Det bør presiseres at etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygninger er tillatt.

*Forslag til endring:*

Kommunedirektøren foreslår å føye til følgende setning knyttet til avsnittet om bygg med antikvarisk verdi fra:

Bygninger, anlegg og objekter med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes.

til:

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillates ikke delt og kan ikke fortettes. Etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygg med antikvarisk verdi er tillatt.

## Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel (2021-2033)

### Endring av unntak fra plankrav - [§ 2-2 nr. 2](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=6):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det gjelder generelle plankrav både for oppretting av ubebygde grunneiendommer og oppføring av fritidsboliger. I noen tilfeller blir det gitt dispensasjon fra plankravet for oppretting av ubebygd grunneiendom i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Etter at den nye eiendommen er etablert vil det fortsatt gjelde et plankrav for oppføring av fritidsbebyggelse, på tross av at det allerede er gitt én dispensasjon fra plankravet. Det har vært en betydelig pedagogisk utfordring å forklare behovet for en dispensasjon nummer to, og i praksis blir det alltid gitt dispensasjon også for oppføring av fritidsbolig i disse tilfellene. Det oppleves som unødig arbeidskrevende å kreve ny dispensasjon når tillatelse til oppføring av hytte skal gis.

*Vurdering:*

Kommunedirektøren mener det fortsatt skal gjelde et generelt plankrav både for oppretting av ubebygd grunneiendom og for oppføring av fritidsbebyggelse. Hovedregelen må være at bygging av nye hytter bør skje i tråd med en reguleringsplan. Samtidig er det ingen tvil om at dispensasjon fra plankravet for oppføring av hytte i praksis bare blir en formalitet etter at dispensasjon fra plankravet for oppretting av en ubebygd grunneiendom er gitt. Har du fått din tomt vil du også få bygge hytte. Det vil også gi en langt bedre forutsigbarhet for grunneier som ønsker å selge sin hyttetomt dersom det ikke hviler et plankrav på eiendommen. Kommunedirektøren mener av den grunn at det kan innføres et unntak fra plankravet for oppføring av fritidsboliger på “nyopprettede” grunneiendommer innenfor områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er uklart hvor mange ubebygde grunneiendommer som allerede ligger innenfor områder som er uregulert og avsatt til fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren mener unntaket fra plankravet for oppføring av fritidsbolig bør gjøres betinget av at byggesøknad mottas hos kommunen innen 10 år etter at den aktuelle eiendommen ble opprettet som egen grunneiendom (fradelt bebygd eiendom). Selv om det gis unntak fra plankravet vil fortsatt de andre rammene for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel § 3-2 gjelde for tiltaket.

*Forslag til endring:*

Nytt strekpunkt til KPA § 2-2 nr.2:

- Oppføring av én fritidsbolig på ubebygget tomt avsatt til fritidsbebyggelse dersom søknad om tillatelse til oppføring av fritidsboligen er mottatt hos kommunen innen 10 år etter at tomta ble opprettet.

### Endring av utnyttelsesgrad - [§ 3-1 pkt 5 - B7 Solodden, gbnr. 1002/317](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=23):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033)

*Problemstilling:*

Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel (2021-2033) ble arealformålet på deler av eiendommen gbnr. 1002/317 endret fra formålet boligbebyggelse tilbake til friområde. Grunneier har vært sterkt uenig i endringen, og mener planstatus i tidligere arealdel må gjenopprettes. Kommunedirektøren har orientert grunneier om at det ikke er adgang til å klage på kommuneplanens arealdel. Grunneier har blant annet gitt uttrykk for uro knyttet til at den generelle utnyttelsesgraden på 35 %-BYA som gjelder for eiendommen, i kombinasjon med størrelsen på området avsatt til boligbebyggelse, gjør det usikkert om det vil bli gitt tillatelse til gjenoppføring etter en brann eller annen omfattende skade.

*Vurdering:*

Eiendommen er bebygd med en bolig og en frittliggende garasje. Boligen og garasjen ble oppført på slutten av 1960-tallet, mens garasjen ble utvidet på 1990-tallet. I reguleringsplan for Rekkevik-Gon vedtatt 25.08.1965 er eiendommen regulert til friareal, og i arealdelen var hele eiendommen avsatt til friområde fram til 2015. I kommunedelplan for Larvik by (2015-2027) ble arealformålet på deler av eiendommen endret til boligbebyggelse (et område rundt og mellom de to bygningene), mens dette området ble redusert til å omfatte bare omrisset av boligen ved siste rullering.

Kommunedirektøren mener bygget har en helt spesiell beliggenhet, og at formålet boligbebyggelse gir et handlingsrom som ikke bør brukes på et større areal enn det boligen dekker.

Kommunedirektøren mener grunneier kan regne med å få tillatelse til å gjenoppføre sin bolig etter en eventuell brann eller skade, uavhengig av at utnyttelsesgraden er begrenset til 35 %-BYA i arealdelen. Samtidig har vi forståelse for at det, på denne eiendommen, oppstår en usikkerhet knyttet til dette.

Kommunedirektøren mener en utvidelse av arealformålet boligbebyggelse ikke kan vedtas som en mindre endring etter pbl § 11-17 på denne eiendommen i strandsonen.

På grunn av den helt spesielle bruken av arealformålet, dvs. at formålet boligbebyggelse er begrenset til boligens fotavtrykk, mener kommunedirektøren at det kan aksepteres at utnyttelsesgraden settes til 100 %-BYA innenfor boligformålet. Kommunedirektøren mener dette bare blir en presisering av den vedtatte bestemmelsen.

*Forslag til endring:*

Det foreslås at bestemmelsen knyttet til B7 Solodden endres fra:

1-2 boenheter innenfor eksisterende bygningsvolum.

Til:

1-2 boenheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Maksimal utnyttelsesgrad innenfor formålet boligbebyggelse er 100 %-BYA.

### Endring av underformål [§ 3-9 Martineåsen](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=29):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det er feil at bestemmelsen til Martineåsen ikke åpner for underformålet idrettsanlegg.

*Vurdering:*

Det har hele tiden vært intensjonen at Martineåsen skal romme idrettsanlegg, men formålet ble uteglemt ved rulleringen. Det foreslås at “idrettsanlegg” tas inn som underformål i bestemmelsen.

*Forslag til endring:*

Ordlyden endres fra:

Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og vei.

til:

Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsanlegg, grønnstruktur og vei.

### Endring av bestemmelsen om LNF-formålet - [§ 6](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=32):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033)

*Problemstilling:*

I kartet til kommuneplanens arealdel er det ett lite område som er avsatt til LNF-N (spredt næringsbebyggelse). Det er derimot ikke vedtatt noen bestemmelse som presiserer hvilken næringsvirksomhet som er tillatt innenfor området.

*Vurdering:*

Innenfor området som er avsatt til LNF-N driver Røsholt maskin AS sin virksomhet. Kommunedirektøren mener omfanget at næringsvirksomhet innenfor området må avgrenses i en bestemmelse. Kommunedirektøren foreslår at det åpnes for å videreføre dagens virksomhet, dvs. salg av landbruks- og anleggsmaskiner, deler til slike maskiner, samt verksted for service, reparasjon, godkjenning og sertifisering av slike maskiner.

*Forslag til endring:*

Det foreslås å ta inn en bestemmelse med denne ordlyden som nytt pkt. 4:

Næringsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) – LNF-N:

Det tillates drift av næringsvirksomhet med salg av landbruks- og anleggsmaskiner, deler til slike maskiner, samt verksted for service, reparasjon, godkjenning og sertifisering av slike maskiner.

### Endring av sikring av nedslagsfelt drikkevann - [§ 8-1 pkt. 1](https://www.larvik.kommune.no/media/wctdrp4i/bestemmelser-kpa-2021-2033_2.pdf#page=35):

#### Kommuneplanens arealdel (2021-2033)

*Problemstilling:*

Ved rulleringen ble sikringssonen for drikkevannskilden Naugfoss nord for Steinsholt uteglemt.

*Vurdering:*

Kommunedirektøren mener det er nødvendig å ta inn sikringssonen rundt drikkevannskilden. Det er vurdert at sikringssonen som lå inne i kommuneplanens arealdel for Lardal fortsatt vil være riktig avgrensning, og sonen foreslås tatt inn med samme avgrensning i kommuneplanens arealdel for Larvik. Bestemmelsene som lå inne i arealdelen i Lardal foreslås ikke videreført, men Naugfoss foreslås tatt inn i § 8-1 i bestemmelsen med formuleringen: «Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Naugfoss er ikke tillatt».

*Forslag til endring:*

Det foreslås at følgende bestemmelse tas inn:

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Naugfoss er ikke tillatt.

I tillegg foreslås å endre overskriften til pkt. 1 slik at Naugfoss tas inn:

Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110\_1 (Farris, Hallevannet, Rosevann, Holtetjønn, Ulfsbakktjønn og Naugfoss)

I tillegg foreslås å ta sikringssonen som lå inne i kommuneplanens arealdel for Lardal inn i plankartet.



*Foreslått sikringssone for drikkevannskilden Naugfoss*

## Forslag til endringer i kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)

### Endring av bestemmelser for Øya - [§ 3-9](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf#page=37):

#### Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Byggesak har mottatt søknader om tillatelse til tiltak knyttet til virksomheter som er etablert på Øya i dag, bl.a. søknader om nye lagerhaller. Slik bestemmelsen er utformet kommer disse ikke unna kravet om at tilsvarende bygningsmasse skal saneres. Bestemmelsen har vært vanskelig å håndtere i praksis, og det stilles spørsmål ved om den gir for lite handlingsrom.

*Vurdering:*

Opprinnelig ble bestemmelsen gitt for å hindre handelslekkasje fra sentrum, men kommunedirektøren kan ikke se at bestemmelsen er relevant for flertallet av virksomhetene som er etablert på Øya i dag (området som ligger omsluttet av Tjøllingveien, Elveveien, Vestfoldbanen og Lågen). Riktignok er det noen virksomheter som er etablert på Øya i dag som ikke omsetter plasskrevende varegrupper, men det er ikke disse bestemmelsen skaper utfordringer for. At virksomheter som driver omsetning av plasskrevende varegrupper ikke skal ha anledning til å utvide sin lagerkapasitet er vanskelig å forsvare, og bestemmelsen om at nybygg bare kan tillates dersom et tilsvarende areal saneres er vanskelig å forstå. Kommunedirektøren foreslår derfor at bestemmelsen endres slik at det åpnes for utvidelse av lagerkapasitet, men bare for virksomhetene som driver med plasskrevende varegrupper.

*Forslag til endring:*

Ordlyden knyttet til punkt om Øya endres fra:

I planperioden 2021-2033 kan plasskrevende varegrupper kun etableres innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ved eventuelle nybygg må tilsvarende bygningsmasse disponert til plasskrevende varegrupper på eiendommen, saneres.

Til:

I planperioden 2021-2033 kan nyetablering av plasskrevende varegrupper kun tillates innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ny bygningsmasse til bruk som lager for plasskrevende varegrupper tillates.

###

### Endring av båndleggingssone - [§ 8-5](https://www.larvik.kommune.no/media/yeabf0p3/vedlegg-3_bestemmelser-og-retningslinjer-6.pdf#page=46):

#### Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Kommunedirektøren har oppdaget at kommunedelplan for Larvik by mangler en bestemmelse knyttet til et område i Bøkeskogen som er båndlagt etter naturvernloven.

*Vurdering:*

Bøkeskogen har status som landskapsvernområde og er båndlagt etter lov om naturvern, men bestemmelse til båndleggingssonen er uteglemt fra kommunedelplan for Larvik by. Kommunedirektøren foreslår at det tas inn en bestemmelse til båndleggingssonen.

*Forslag til endring:*

Det foreslås at følgende bestemmelsen tas inn som nytt punkt 5 i § 8-5 *Båndleggingssoner*:

5) Båndlegging etter lov om naturvern – H720\_1.

Alle områder som er båndlagt etter lov om naturvern, er naturvernområder. Skjøtselstiltak innenfor naturvernområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor naturvernområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

De etterfølgende punktene i bestemmelsene får nye nummer.

## Forslag til endringer i kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

### Endring av bestemmelser for sentrumssonen - [§ 3-1](https://www.larvik.kommune.no/media/kmdn5bjp/bestemmelser-kdp-stavern-by-1.pdf#page=23):

#### Kommunedelplan for Stavern by (2021-2033)

*Problemstilling:*

Det er gitt bestemmelser om uteservering i kommunedelplan for Larvik by, men det er ikke tilsvarende bestemmelser i kommunedelplan for Stavern by. Det er stilt spørsmål ved om dette er tilsiktet.

*Vurdering:*

I kommunedelplan for Stavern by (2015-2027) var det gitt en retningslinje for gatesalg og uteserveringer. Denne retningslinjen ble ikke videreført, men kommunedirektøren hadde som intensjon å gjøre retningslinjen til en bestemmelse i KdP Stavern by (2021-2033). Det skyldes en feil at bestemmelsen ikke ble foreslått ved rulleringen. I innhold var retningslinjen lik som bestemmelsen som gjelder for sentrumssonen i Larvik by (2021-2033), med unntak av at retningslinjen i Stavern bare gjaldt inntil 1 meter ut fra fasaden. Kommunedirektøren mener 1 meter er for lite og foreslår derfor at det tas inn en bestemmelse som får virkning innenfor sentrumssonen i Stavern, på samme måte som bestemmelsen for Larvik by gjelder innenfor sentrumssonen.

*Forslag til endring:*

Det foreslås at denne ordlyden tas inn som nytt punkt 2 i § 3-1:

For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsonebredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklister, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

###