



Larvik kommune
Byggesak
Postboks 2020
3253 Larvik

Advokater i kontorfellesskap

Steinar Sørli (H)
Roger Berglie
Bjørn Trygve Nilsen (H)
Anders Villum
Håvard Wiig Andersen
Ståle Lund Johansen
Anne L. Heimdal
Silje Sørli Holhjem

Medlemmer i Advokatforeningen

Dato 18.01.2021

VEDR. FORHÅNDSVARSEL OM ILEGGELSE AV OVERTREDELSESGBYR ETTER
TREFELLING PÅ GNR 1030 BNR 1 - LAMØYA

Det vises til Larvik kommunes forhåndsvarsel 16.12.2020. Undertegnede bistår Gjert Gjertsen i saken.

Min klient bestrider at felling av de åtte askene er ulovlig. Han bestrider følgelig også at det er grunnlag for ileggelse av overtredelsesgebyr.

Gjertsen gjør gjeldende at kommunens varsel bygger på en uriktig forståelse av kommuneplanbestemmelsene § 2 -13, pkt 3.1, 2. ledd. Denne bestemmelsen medfører ingen «alminnelig fredning» av varmekjære lauvtrær i Larvik kommune, men kommer kun til anvendelse hvor det søkes om tiltak / utbygging i medhold av Pbl § 20 - 1. Dette fremgår når § 2 – 13, 3. 1 leses i sammenheng med innledningsbestemmelsen § 2 – 13, nr 1, samt de øvrige punktene i § 2 – 13. Av § 2- 13 nr1 fremgår altså bestemmelsen kun regulerer situasjoner hvor det søkes om nye bygninger og anlegg eller endringer av eksisterende bygninger / anlegg.

At bestemmelsen må forstås slik fremgår også av saksbehandlingen og forarbeidene til någjeldende regel. Gjeldende kommuneplanbestemmelser ble som kjent vedtatt av kommunestyret 13.09.2017, sak 113/17. I administrasjonens høringsforslag var bestemmelsen om trær inntatt i § 2 – 14, 3. Bestemmelsen lød slik:

3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims – og mønehøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

Større trær skal bevares Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 m overterreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i bakkeplan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treetskrone

Se her **Bilag 1**: Utdrag fra «*Sammenstilling av gjeldende bestemmelser, høringsforslaget og nytt forslag*»

Av forslaget fremgikk det altså klart at bestemmelsen om vern av trær i 2. ledd skulle gjelde kun ved «*utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak etter pbl*», jfr. ledd.

Når administrasjonen etter høringen deretter endret sitt forslag i samsvar med formuleringene i dagens bestemmelse, ble dette kun begrunnet slik:

«Vi vil foreslå å endre bestemmelsen om trær slik at den blir mer spesifikk og mye enklere å følge»

Se her **Bilag 2**: Utdrag fra «*Sammendrag av merknader og innsigelser med kommentarer etter første høring*»

I saksframlegget til egengodkjenningen av bestemmelsene skriver rådmannen bare følgende om trær:

Det var 5 merknader angående bestemmelsen om trær, noen mente den burde spisses og presiseres andre mente den burde fjernes. I forslaget har rådmannen valgt å beholde bestemmelsen, men den gjelder ikke lenger alle typer trær og størrelsen på trærne er økt fra 90 cm stammeomkrets til 150 cm stammeomkrets

Se **Bilag 3**: Utdrag fra saksframlegget til egengodkjenning.

Det som ble vedtatt var altså en bestemmelse i samsvar med høringsforslaget, men begrenset til visse type trær av over en viss størrelse.

Som det fremgår av ovenstående er det altså ingen indikasjoner i forarbeidene til nåværende § 2 – 13, 3) på at administrasjonen eller kommunestyret på noe tidspunkt *mente* å innføre alminnelig fredning av alle varmekjære trær i Larvik kommune over en viss størrelse (unntatt LNF). Dette ville i så fall ha vært en svært inngripende bestemmelse som det er høyst tvilsomt om kommunen har hjemmel til å fastsette gjennom bestemmelser til kommuneplanen. En slik alminnelig fredningsbestemmelse måtte i tilfelle ha vært fastsatt som forskrift til naturmangfoldloven, slik tilfellet er for hule eikers vedkommende. Uansett ville et gyldig vedtak med slikt innhold ha vært betinget av en langt grundigere høring og saksbehandling enn det som har vært tilfellet her.

Poenget er altså at kommunen aldri har vedtatt noen alminnelig fredning av varmekjære lauvtrær over en gitt størrelse. Det man vedtok var en bestemmelse om visse typer trær som kommer til anvendelse *dersom* det for øvrig søkes om tiltak på eiendommen etter plan og bygningslovens. Å hogge et begrenset antall trær er som kjent ikke et «tiltak» etter pbl § 20 -1.

Gjert Gjertsen opplyser for øvrig at han før det ble avholdt tilsyn i saken tok kontakt med Hanne Holmen på arealpanavdelingen som bekreftet den forståelsen av § 2 – 13, 3) som gjøres gjeldende over. Uansett hvordan man ellers tolker regelverket er det på denne bakgrunn vanskelig å se at Gjertsen kan ha opptrådt uaktsomt i saken.

De aktuelle asketrærne er ellers felt i et område på Gjertsens eiendom som er utlagt til grøntstrukturområde. Av kommuneplanbestemmelsenes § 5 pkt 2 fremgår at vedlikeholdsskjøtsel i

grøntstrukturområde er tillatt. Hogsten av askene er nettopp ledd i vedlikeholdskjøtsel på eiendommen. Også av den grunn er hogsten utvilsomt lovlig.

Gjert Gjertsen kommer derfor ikke til å akseptere et overtredelsesgebyr i saken.

Med hilsen



Bjørn Trygve Nilsen

nilsen@larvikadvokatene.no

Sak 113/17 - Vedlegg 1

GJELDENE BESTEMMELSER	HØRINGSFORSLAGET:	NYTT FORSLAG:
<p>1 PLANENES HENSIKT</p> <p>Kommuneplanens arealdel 2015-2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 har som langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Planene skal bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.</p> <p>Planene skal sikre og videreutvikle arealer for nødvendig bolig- og næringsvekst gjennom</p> <ul style="list-style-type: none"> Tydelige rammer for by- og tettstedsvekst Fortetting Konsentrasjon rundt knutepunkter Flexible arealer for næringsvekst <p>Planene skal styrke sosial, grønn og teknisk infrastruktur gjennom</p> <ul style="list-style-type: none"> Trygge veier for gående og syklende Fokus på kollektivtransport Sikre arealer til kultur, idrett og rekreasjon <p>Befolkningsveksten skal komme innenfor kommunens langsiktige utviklingsgrenser og langsiktige utbyggingsmønstre.</p> <p>Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte arealstrategi i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012-2020, samt regionale og nasjonale føringer og implementeringen av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) i Vestfold.</p>	<p>§ 1 PLANENES HENSIKT</p> <p>Kommuneplanens arealdel 2017-2027, Kommunedelplan for Larvik by 2017-2027 og Kommunedelplan for Stavern by 2017-2027 har som langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Planene skal bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.</p> <p>Planene skal sikre og videreutvikle arealer for nødvendig bolig- og næringsvekst gjennom:</p> <ul style="list-style-type: none"> tydelige rammer for by- og tettstedsvekst boligfortetting. All fortetting skal skje innenfor utviklingsgrensen for Larvik by og innenfor det langsiktige utbyggingsmønsteret for Stavern, Helgeroa, Kvelde og Tjøllingvollen. å tilby arealer for ulike typer næring. <p>Planene skal styrke sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur gjennom å:</p> <ul style="list-style-type: none"> sikre sammenhengende grønnstruktur jf. arbeidet med grønnstrukturutredningen. sikre trygge veier for gående og syklende jf. Kommunedelplan for sykkeltrafikk i Larvik og Stavern. øke kollektivtilbudet jf. Regional plan for styrket kollektivtransport. sikre arealer til kultur, idrett og rekreasjon jf. Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. <p>Befolkningsveksten skal komme innenfor kommunens langsiktige utviklingsgrenser og langsiktige utbyggingsmønstre.</p> <p>Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte arealstrategi i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012-2020, samt regionale og nasjonale føringer og implementeringen av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) i Vestfold.</p>	<p>§ 1 PLANENES HENSIKT</p> <p>Kommuneplanens arealdel 2015-2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 har som langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Planene skal bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.</p> <p>Planene skal sikre og videreutvikle arealer for nødvendig bolig- og næringsvekst gjennom</p> <ul style="list-style-type: none"> tydelige rammer for by- og tettstedsvekst boligfortetting. All fortetting skal skje innenfor utviklingsgrensen for Larvik by og innenfor det langsiktige utbyggingsmønsteret for Stavern, Helgeroa, Kvelde og Tjøllingvollen. å tilby arealer for ulike typer næring. <p>Planene skal styrke sosial, grønn og teknisk infrastruktur gjennom</p> <ul style="list-style-type: none"> sikre sammenhengende grønnstruktur jf. arbeidet med grønnstrukturutredningen. Sikre trygge veier for gående og syklende jf. Kommunedelplan for sykkeltrafikk i Larvik og Stavern. øke kollektivtilbudet jf. Regional plan for styrket kollektivtransport. Sikre arealer til kultur, idrett og rekreasjon jf. Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. <p>Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte arealstrategi i Kommunal planstrategi 2016-2020, samt nasjonale, regionale og kommunale planer og føringer.</p>
<p>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</p> <p>§ 2-1 Plankart</p> <p>1) Arealplankartet (som omfatter kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene) med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Alle temakart er retningsgivende for utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner og for byggesaksbehandling.</p>	<p>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</p> <p>§ 2-1 Plankart</p> <p>1) Arealplankartet (som omfatter kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene) med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Alle temakart er retningsgivende for utarbeidelse av kommunedelplaner, områdeplaner, detaljerte reguleringsplaner og for byggesaksbehandling øvrig saksbehandling.</p> <p>Følgende temakart er utarbeidet for Kommunedelplanene:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utviklingsgrenser og utbyggingsmønstre Bestemmelsesområder: Boligkategorier Kulturminner Sentrumssoner 	<p>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</p> <p>§ 2-1 Plankart</p> <p>Arealplankartet (som omfatter kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene) med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er retningsgivende for utarbeidelse av kommunedelplaner, områdeplaner, detaljerte reguleringsplaner og for øvrig saksbehandling.</p> <p>Følgende temakart er utarbeidet for Kommuneplanens arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utbyggingsmønstre Holdningsklasser til avkjørstier for fylkesveier Bygg med antivarisk verdi og fredete bygg <p>Følgende temakart er utarbeidet for Kommunedelplan for Larvik by:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utviklingsgrenser Holdningsklasser til avkjørstier for fylkesveier Sentrumssone I og II Boligkategorier (soner) Byform Bygg med antivarisk verdi og fredete bygg Grønnstruktur <p>Følgende temakart er utarbeidet for Kommunedelplan for Stavern by:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utbyggingsmønstre Holdningsklasser til avkjørstier for fylkesveier Sentrumssone Bestemmelsesområder: Boligkategorier Kulturminner

§ 2-10 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

- 1) Landskap og estetikk:
Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Asprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres.
- a) *I alle plan- og byggesaker skal det velges løsninger som styrker en bærekraftig utvikling av Larvik kommune.*
- b) *Byenes og tettstedenes historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer bør bevares, rekonstrueres eller nytolkes.*
- c) *Det kreves at plan-/byggesøknaden inneholder perspektiv, fasadeoppriss, illustrasjonsplan, fotomontasje og/eller modell som illustrerer forslaget sett fra viktige ståsted i gatene og bylandskapet før og etter endring.*
- 2) Fasader mot byrom:
Det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. Fasader mot offentlig byrom skal tilpasses terrengfall og naturlige ganglinjer i gaterommet. Innskjæringer i terreng og inntrukne fortau tillates ikke. En større andel av de sentrale byrommene skal utformes for aktiviteter for barn og unge.
- 3) Bygninger:
Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. Det skal tilpasses volumer, materialer og farger. Tiltak skal tilpasse seg terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger og skjæringer samt andre betydelige terrenginngrep skal unngås.

Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byene, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk.

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.
- a) *De gamle badehusene bør gjenoppbygges for offentlig bruk.*

§ 2-13 Byggeforsbud (pbl § 1-8, 5.ledd)

- 1) Byggeforsbud langs sjø:
Byggegrense mot sjø er vist på arealplankartet.
- 2) Byggeforsbud langs vassdrag:
Det er byggeforsbud fra vannkant/elvebredd til 100 metergrensen jf. pbl § 1-8, 5. ledd for følgende vassdrag:
 - Numedalslågen inkl. Åsrumvannet og Goksjø
 - Farrisvannet
 - Hallevannet
Unntak:
Der det er fastsatt byggegrense på arealplankartet, gjelder byggeforsbudet fra vannkant/elvebredd til byggegrense.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

- 1) Landskap:
Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Asprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Byenes, tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

Retningslinje a-c):
a) I alle plan- og byggesaker skal det velges løsninger som styrker en bærekraftig utvikling av Larvik kommune.
b) Det kreves at plan-/byggesøknaden inneholder perspektiv, fasadeoppriss, illustrasjonsplan, fotomontasje og/eller modell som illustrerer forslaget sett fra viktige ståsted i gatene og bylandskapet før og etter endring.
- 2) Bevaring av stier/tråkk:
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.
- 3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter pbl skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og mønehøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

Større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i bakkeplan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone.

Retningslinje a-b):
a) Dersom et tre eller flere med dets rotsone og kroneomkrets er til hinder for at nye tiltak kan gjennomføres, må det søkes om dispensasjon der det må foretas en vurdering av om treet/trærne kan erstattes og/eller felles. Denne vurderingen må foretas av en fagkyndig.

§ 2-13 Byggeforsbud (pbl § 1-8, 5.ledd)

- Byggeforsbud langs sjø:
Byggegrense mot sjø er vist på arealplankartet.
- Byggeforsbud langs vassdrag:
Det er byggeforsbud fra vannkant/elvebredd til 100 metergrensen jf. pbl § 1-8, 5. ledd for følgende vassdrag:
 - Numedalslågen inkl. Åsrumvannet og Goksjø
 - Farrisvannet
 - Hallevannet
- Unntak:
Der det er fastsatt byggegrense på arealplankartet, gjelder byggeforsbudet fra vannkant/elvebredd til byggegrense.

Byggeforsbudet gjelder ikke for nødvendige bygninger i landbruket, jf. pbl § 11-11 nr.4.

Retningslinje a)

- a) *Det skal vurderes om det finnes alternative lokaliseringer på driftsenheten.*

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

- Landskap:
Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Asprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Byenes, tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.
- Bevaring av stier/tråkk:
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

<p>4) <u>Natur:</u> I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres ved avsetning av hensynssoner.</p> <p>5) <u>Buffersone:</u> I reguleringsplaner skal det avsettes et område på minimum 20 meter som skal fungere som buffersone mellom dyrka mark/skog og bebyggelse. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell).</p>	<p>b) <i>De gamle badehusene bør gjenoppbygges for offentlig bruk.</i></p> <p>4) <u>Natur:</u> I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres ved avsetning av hensynssoner.</p> <p>5) <u>Buffersone:</u> I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 20 meter som skal fungere som buffersone mellom dyrka mark/<u>drivverdig</u> skog og bebyggelse. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder m.m.).</p> <p>6) <u>Omdisponering av jordbruksareal</u> I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka/dyrkbar mark til matproduksjon jf. veiledning til matjordplan jf. pbl § 11-9, nr. 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:</u> <p>3.1 Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.</p> <p>Store varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt norsk furu (Pinus sylvestris), skal bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.</p> <p>Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.</p> <p>Bestemmelsen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Bestemmelsen i avsnitt 2 gjelder ikke i LNF- områder.</p> <p>3.2 Felling eller vesentlig beskjæring av krone eller rotsone av større trær slik det er definert ovenfor i 3.1 må avklares med plan- og bygningsmyndighetene, enten gjennom en ordinær byggesak eller ved en dispensasjonssøknad.</p> <p>Beskjæring av større trær slik det er definert ovenfor i 3.1 må skje i samråd med fagkyndig i kommunen. Topping tillates ikke.</p> <p><i>Retningslinje a):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone. Denne vurderingen må foretas av en faglært / fagkyndig gartner/trepleier.</i> <p>3.3 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og mønehøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Natur:</u> I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres ved avsetning av hensynssoner. • <u>Buffersone:</u> I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom bebyggelse og skog og minimum 10 meter mellom bebyggelse og dyrka mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder m.m.). Tilsvarende gjelder for bygging i uregulerte områder. <p><i>Retningslinje a): Omdisponering av jordbruksareal</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, bør det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka/dyrkbar mark til matproduksjon jf. veileder til Matjordplan som er utarbeidet av Vestfold fylkeskommune.</i>
--	--	---

Sak 113/17 - Vedlegg 2

Sammendrag av merknader og innsigelser med kommentarer etter 1. høring

Aktører:	Dato:	Merknad:	Kommentar/Oppfølging:
Statlige instanser:			
1) Bane Nor	04.01.2017	BaneNor gjør kjent at de planlegger nytt dobbeltspor jernbane gjennom Vestfold og at det vil bli utarbeidet en kommunedelplan for Jernbane gjennom Larvik i 2019.	Ikke behov for noen endringer
2) Kystverket Sørøst	08.02.2017	Kystverket har tidligere gitt uttalelser om at de ønsker en bestemmelse om at det er i orden med nyetablering og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner langs kysten vår. De registrerer at vi ikke har tatt inn en slik bestemmelse, og påpeker at manglende tilrettelegging for navigasjonsinstallasjoner fra kommunens side vil kunne få negative konsekvenser for sikkerheten og fremkommeligheten for sjøfarende i kommunen.	Kommunen er ikke imot vedlikehold og oppsetting av nye navigasjonsinstallasjoner, men vi ønsker å være med på å bestemme lokalisering av de nye installasjonene og har derfor ikke tatt inn ønsket bestemmelse. = Ikke behov for noen endringer
3) Fiskeridirektoratet	12.02.2017	Har ingen merknader.	Ikke behov for noen endringer
Regionale myndigheter:			
4) Fylkesmannen i Vestfold	09.02.2017	<p><u>Innsigelse:</u> Fylkesmannen ved fylkesmiljøvernsejefen fremmer innsigelse til forslag til ny bestemmelse i Kommuneplanens arealdel § 7-5 nr. 1, da det er åpnet for kontoretableringer i alle næringsområdene innenfor kommuneplanens arealdel. Forslaget er i strid med nasjonale mål om at økningen i persontrafikk skal tas ved kollektiv, gange eller sykkel jf. SPR-BATP (statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging) særlig pkt. 3, 4.2 og 5.2 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt 12.06.2015 som slår fast at kommunene skal legge vekt på reduksjon av klimagassutslipp gjennom planlegging og lokalisering av blant annet næringsvirksomhet.</p> <p>Kommunen har ikke redegjort for motivet bak bestemmelsen eller utredet konsekvensene av at bestemmelsen åpner for etablering av kontorarbeidsplasser i alle næringsområder. Det er f. eks. ikke vurdert hvorvidt de enkelte områdene er egnet ut fra kollektivdekning.</p> <p>Fylkesmannen viser også til 2 innsigelsessaker avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 20.05.16 og 30.05.16, som ikke ble vedtatt da de aktuelle arealene manglet både kollektivdekning og mulighet for gange og sykkel.</p> <p>Dersom kommunen har behov for flere kontorarbeidsplasser, anbefaler fylkesmannen at dette utredes i forbindelse med neste rullering av Kommuneplanens arealdel, slik at områdene kan sees i sammenheng og kan vurderes opp mot et sett av kriterier, som f.eks. muligheten for å komme til området med kollektivtransport.</p> <p>Fylkesmannen nevner at Sandefjord har samme bestemmelsen som Larvik ønsker, men at de har hatt det over lenger tid og at de kanskje burde hatt innsigelse når de tok det inn første gang. I forbindelse med rulleringen i 2014 kommenterte fylkesmannen at denne bestemmelsen kan være i strid med RPR-ATP. Etter at Kommuneplanens arealdel for Sandefjord ble vedtatt i 2014, er det kommet strengere føringer jf. «Nasjonale forventninger» vedtatt 12.06.2015 og ny «SRP-BATP» som ble vedtatt 26.09.2016.</p> <p>Fylkesmannen oppfordrer kommunen og fylkesmiljøvernsejefen til å arbeide aktivt for å finne en løsning. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsen. Dersom partene ikke blir enige, skal saken fremmes for mekling.</p> <p>1) Generelle merknader: Bestemmelsene må være:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkrete og tydelige • Ha en tydelig kobling mot plankartet 	<p><u>Innsigelse til § 7-5 pkt. 1 Næringsbebyggelse - kontorformål:</u> Larvik kommune har justert bestemmelsen, og hvor vi foreslår kontorformål 2 steder langs E18: Ringdalskogen og Admunderød/Rødbøl. Rådmannen har foreslått 10.000m² på hvert sted. Denne bestemmelsen ligger ute på høring frem til 7. juli 2017.</p>

§ 2-9 Parkering:

Økt krav til parkering er ikke forenelig med økt fortetting og vekst at kravet om parkering for sone 2 er økt fra 1 til 2 parkeringsplasser og at det er tatt inn krav om gjesteparkering. Parkeringskravet i sone 2 bør være 1, da det er veldig sentrumsnært.

Kravet om størrelse på parkeringsplass er uhensiktsmessig og skjerpene i forhold til alminnelige krav til areal pr. parkeringsplass. Det bør settets inn en henvisning til SINTEF, detaljblad 312.130 parkeringsplasser og garasjeanlegg. Denne løsningen vil muliggjøre mer hensiktsmessige løsninger i prosjektene, bl.a. kan konkrete forhold som adkomstssituasjon, lengde på rampe o.l. hensynstas.

Takoverbygg til sykkel bør beholdes som retningslinje. Da Dette bør avklares i reguleringsplan og at takoverbygg blir en del av % BYA. Ellers bør % BYA økes.

§ 2-10 Uteoppholdsareal og lek:

Uteoppholdsareal for rekkehus er hevet fra 100m² til 150 m² hvorfor? Det bør fremdeles være 100m². Da rekkehus skiller seg klart fra enebolig som boligtype.

Uenig i krav om kvartalslekeplass fra den 26 boenheten. Behovet for kvartalslekeplass bør vurderes og avklares på overordnet nivå. Det bør benyttes en beregningsmetode som øker proporsjonelt med antall enheter jf. Sandefjord sine bestemmelser.

Frikjøpsordningen bør beholdes, styrkes og utvides til også omfatte sone 2. Et eksempel her er Sanden Brygge der det hadde vært best å oppruste eksisterende lekeplass i Indre Havn som ville vært mest hensiktsmessig for beboere og Larviks befolkning.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap pkt. 3:

Bestemmelsen om trær bør tas ut, da den er uhensiktsmessig i plansammenheng. Større trær må ansees tilstrekkelig vernet etter naturmangfoldloven. Dersom skal beholdes bestemmelsen må man skille ut fra tresort, fare for rotvelt osv.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap pkt. 5:

20 meter bredde er langt ut over det som er nødvendig. Hvorfor har Larvik 20 m, når Sandefjord har 4 m og Fylkesmannen har et krav om 10 m.

§ 9-1 og 11-1 Bestemmelsessoner for boligsoner:

Mener at bestemmelsene om bestemmelsessoner om bevaring er mer restriktivt enn før og vil få betydelige konsekvenser. Bør forbli en retningslinje.

§ 2-13 Byggeforbud (Merknaden refererer til byggeforbud i sjø):

De mener at byggeforbud i sjø er i motstrid med bestemmelsene om bruk og vern av sjø og vassdrag. Mener vi må ta ut § 2-13, da den begrenser mulighetene for å legge til rette for aktiviteter i strandområder av betydning for friluftslivet i kommunen.

§ 2-9 Parkering:

Det er foreslått å endre bestemmelsene tilbake til gjeldende bestemmelser som har 3 soner og hvor sentrumsnær bebyggelse har krav om 1 parkeringsplass.

Krav om gjesteparkering vil bli foreslått endret til retningslinje hvor omfanget av gjesteparkering vurderes i den enkelte reguleringsplan.

Størrelse på parkeringsplass er foreslått endret til:

Parkeringsplass/Biloppstillingsplass skal være minimum 18m² pr. oppstillingsplass. Denne reduserer kravet og gjør den tydeligere.

Bestemmelsen om sykkel er foreslått endret og takoverbygg er tatt ut. Det er ønskelig med tak der det lar seg gjennomføre, men det har ingen hensikt i at det blir en del av BYA.

§ 2-10 Uteoppholdsareal og lek

Det er nå foreslått å endre rekkehus og enebolig i kjede og tomannsboliger til 100m².

Kvartalslekeplass er foreslått redusert fra 1000m² til 750m² og innslagspunktet for nærmiljøpark er endret fra 50 til 100 boenheter.

Grunnen til at frikjøpsordningen er tatt ut er at man ikke kan benytte den. Men det arbeides med å finne en ordning til å få til prinsippene i frikjøpsordningen. Vi foreslår å ta inn noe som kan brukes for å erstatte krav om lege plass i sentrumsområdene.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap pkt. 3:

Vi vil foreslå å endre bestemmelsen om trær slik at den blir mer spesifikk og mye enklere å følge.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap pkt. 5:

Buffersonen er nå redusert til minimum 15 m mellom bebyggelse og skog og 10 meter mellom bebyggelse og dyrka mark. Å redusere ytterligere vil bare føre til konflikter.

§ 9-1 og 11-1 Bestemmelsessoner for boligsoner:

Bestemmelsene om boligkategorier vil bli beholdt som bestemmelser, unntatt bestemmelsen om transformasjon som vil bli omgjort til retningslinje. Ellers vil bestemmelsene foreslås endres slik at de ikke er så strenge.

§ 2-13 Byggeforbud (Merknaden refererer til byggeforbud i sjø):

Byggeforbud er ikke i sjø. Byggeforbud presiserer gjeldende praksis.

ArkivsakID.: 16/5342

Arkivkode: FE - 149, PlanID - 201699



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
101/17	Formannskapet	06.09.2017
113/17	Kommunestyret	13.09.2017

EGENGODKJENNING AV BESTEMMELSENE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLANENE FOR LARVIK BY OG STAVERN BY

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Iht. Plan og bygningslovens § 11-15 vedtas reviderte bestemmelser til Kommuneplanens arealdel, Kommunedelplan for Larvik by og Kommunedelplan for Stavern by datert 29. august 2017, med unntak av § 3-5 pkt. 1 Næringsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel.
2. I tråd med regionale myndigheters aksept, vedtas følgende i § 3-5 Nærings-bebyggelse pkt. 1a)

«Formål:

Innenfor område N9-A Ringdalskogen tillates det også inntil 10.000m² rene kontorbygg.

Området N9-A (131 daa) er avgrenset med gult i etterfølgende kart:



Retningslinje a):

I området bør det fortrinnsvis etableres større kontorbedrifter med regionalt eller

Det var 5 merknader som var misfornøyd med at frikjøpsordningen var tatt ut av bestemmelsene. Ingen kommuner kan bruke frikjøpsordningen, da den ikke er lovlig å bruke til dette formålet. Men rådmannen arbeider med å få til en ordning der man kan betale et beløp for å sette i stand eller oppgradere en park fremfor å sette av lekearealer innenfor sentrumssonen.

§ 2-14 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap:

Det var 5 merknader angående bestemmelsen om trær, noen mente den burde spisses og presiseres andre mente at den bør fjernes. I forslaget har rådmannen valgt å beholde bestemmelsen, men den gjelder ikke lenger alle type trær og størrelsen på trærne er økt fra 90 cm stammeomkrets til 150 cm stammeomkrets.

Det var 4 merknader angående størrelsen på buffersonen mot landbruk. Hvorfor har Larvik 20 meter, mens Fylkesmannen opererer med 10 meter og Sandefjord har 4 meter? Buffersonen er nå foreslått redusert til minimum 15 m mellom bebyggelse og skog og 10 meter mellom bebyggelse og dyrka mark. Den kan i tillegg reduseres hvis ved spesielle forhold tilsier det.

§ 7-1 pkt. 1.3 + 9-3 pkt. 1.3 + 11-2 pkt. 1.3 Boligbebyggelse:

Det var foreslått å sette BYA på 25% i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 22.01.1997. 3 merknader mener at 25% er for lite utnyttelsesgrad og at den bør økes til 35%. Grunnen til det er at 25% BYA kan enten bli likt under 20 %TU eller likt. I forslaget til sluttbehandling er BYA endret fra 25% til 35%.

§ 9-1 og 11-1 Bestemmelsessoner – Boligsoner:

Bestemmelsene om boligkategorier vil bli beholdt som bestemmelser, unntatt bestemmelsen om transformasjon som vil bli omgjort til retningslinje.

BEV_1 Bevaring:

Bestemmelsen om at det ikke er lov å fradele eller oppføre nye boenheter innenfor bevaringsområder er tatt vekk. Dette vil gjøre det enklere å fortette.

VAR_1 Variert bebyggelse:

Bestemmelsen om varierte bebyggelse er endret slik at det er mulig å føre opp firemannsboliger og bygge boliger med flate tak.

HAG_1 Eplehagebyen

Her er tomtestørrelsen foreslått endret fra 700m² til 600m² slik at den stemmer med grad om utnyttning på 1,6 boenheter pr. daa innenfor de langsiktige utviklingsgrensen for Larvik by.

Etter vedtak I kommunestyret:

Etter at bestemmelsene er vedtatt vil kommunen erstatte gjeldende bestemmelser på nettet og legge inn linker til de dokumenter som det er referert til i bestemmelsene.

2. Gjennomgang av innsigelsene til § 7-5 Næringsbebyggelse pkt. 1

§ 3-5 Næringsbebyggelse pkt. 1 – kontorformål: