

## Varsel om oppstart, mindre endring av kommuneplanens arealdel

### Oversikt over de endringer som planlegges utført

#### Endringer i plankart:

**Hensynsone H320\_1** Flomfare oppdateres med siste tilgjengelige kartdata fra NVE.

**Hensynsone H570\_5** (bevaring kulturmiljø) som omfatter Stasjon I i Hellandsbygd utgår. Hensynssonen er i strid med tidligere rivevedtak fra NVE. Rivevedtaket er gjort etter tidligere faglige vurderinger.

**Hensynsone H910** (plan skal fortsatt gjelde) endres. Hensynssonen slår ihjel intensjonen med bestemmelser og arealformål i KPA 2019-2031. Bestemmelse til hensynssonen om eventuelle planer som gjelde foran kommuneplanen vurderes. Liste over tidligere vedtatte planer vedlegges planen.

#### Endringer i planbestemmelser:

1. **§1.3 b.** Gjeldende retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T14/42) skal legges til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring. Benevning på retningslinje rettes:

§ 1.3 b Gjeldende retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (**T1442**) skal leggest til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.

*Årsak til endringa: Retting av navn på gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.*

2. **§ 1.8 a.** Skilt og reklame er tillatt etter søknad om løyve frå kommunen. Foreslås endra til:

§ 1.8 a. Skilt og reklame er tillate **ihht Byggesaksforskriften (SAK 10)**.

**Skilt og reklame som ikkje er omfatta av føresegna i SAK 10 §3.1, er tillate etter godkjend søknad om løyve til kommunen.**

*Begrunnelse for forslaget; SAK 10 regulerer skilt og reklame inntil en viss størrelse. Kommunen kan ikke overprøve SAK 10.*

3. **§ 1.12** Tabell næring i område A (vedlagt) Tekst i tabell kolonne A foreslås endra til:

Bil **inntil** 1 p-plass pr. 50 m2 BRA for næring og tenesteyting.

*Begrunnelse for forslaget: Minimumskrav til parkering legger til rette for økt arealbruk til fordel for bilen. Stor tilgang til parkeringsplasser bidrar ikke til redusert bilbruk. Det er ønske om å legge til rette for økt bruk av gange og sykkel i sentrum. Da må det legges til rette gjennom å prioritere tilrettelegging for syklister og gående. Ny underlagsrapport for parkering i Sauda, viser også at det er stor tilgang på parkeringsplasser sentralt. Det vil derfor anbefales å stramme inn på areal til parkering, men legge til rette for god tilgjengelighet og attraktive omgivelser for myke trafikanter. Et slikt grep bidrar også til å styrke besøksattraktiviteten i kommunens sentrale områder.*

4. **§ 2.1 f.** Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande norm for tilgang til leik og rekreasjonsareal frå regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030:

Sandleikeplass skal vera trafikksikker og plasserast nær bustad.

Kvartalsleikeplass og sentralt leikefelt kan etablerast som ein del av overordna grønstruktur.

Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

**Forslag til nytt siste ledd: Det vises til bestemmelsenes § 1.4 e og f.**

***Begrunnelse for forslaget:** Det er ønske om å henvise til § 1.4 e og f, da temaet også er omtalt her.*

5. BRA endres til BYA på flere punkter, slik at bestemmelsene blir hensiktsmessige. Spesielt gjelder dette for bod, terrasse og utnyttingsgrad i eldre reguleringsplaner.

**§ 2.2 c.** Utnyttingsgrad for område markert som byggeområde i kommuneplan er 40% BRA. Unntatt frå dette er område omfatta av reguleringsplan med høgare utnyttingsgrad og/eller område underlagt vern/verneplan

Foreslås endra til: § 2.2.c Utnyttingsgrad for område markert som byggeområde i kommuneplan er **40% BYA**. Unntatt frå dette er område omfatta av reguleringsplan med høgare utnyttingsgrad og/eller område underlagt vern/verneplan.

*Begrunnelse for forslaget: Hensikten med bestemmelsen er å øke utnyttingsgraden i områder omfattet av eldre reguleringsplaner, som har lavere utnyttingsgrad. 40% BRA vil i et område med boliger i 2 etasjer, tilsvare en utnyttelsesgrad på 20 % BYA. Dette er en svært lav utnyttning av areal i boligområder og samsvarer ikke med dagens føringer for effektiv arealbruk. I Sauda fins det eldre planer med ned til 15% utnyttingsgrad. I slike områder søkes det i mange tilfeller om dispensasjon fra planbestemmelsene. Ved å endre bestemmelsen til 40 % BYA, kan flere søknader om dispensasjon fra eldre reguleringsplaner unngås.*

6. **§ 2.3.3 e.** Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast eksisterande terreng. Inntil 20 m2 av

terrasse/platting ut frå hytteveggen kan overbyggas. Terrassen skal ikkje overstige 1/3 av hyttas BRA, og skal ikkje vera større enn 40 m<sup>2</sup>.

Foreslås endra til:

§ 2.3.3 e. Plassering av terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel. Terrassar skal vera bygd saman med fritidsbustaden, og skal tilpassast eksisterande terreng. Inntil 20 m<sup>2</sup> av terrasse/platting ut frå hytteveggen kan overbyggas. Terrassen skal ikkje overstige 1/3 av hytta sitt **BYA**, og skal ikkje vera større enn 40 m<sup>2</sup>.

*Begrunnelse for forslaget: Fotavtrykk av terrasser kan ikke styres gjennom BRA, da en terrasse ikke har tellende areal.*

## 7. Retting av benevnelse for areal.

§ 2.3.3 g Fritidsbustadar i uregulerte område kan ha 1 frittliggande bod på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA med gesimshøgde maks 2,5 meter og maksimal mønehøgde på 3 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Foreslås endra til:

§ 2.3.3 g Fritidsbustadar i uregulerte område kan ha 1 frittliggande bod på inntil 15 m<sup>2</sup> **BYA** med gesimshøgde maks **3,0** meter og maksimal mønehøgde på **3,5** meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

*Begrunnelse for forslaget: Endring fra BRA til BYA legger til rette for en avgrensning av arealbruk til formålet. Ved bruk av BRA er det mulig å bygge boder med svært uheldig utforming med ikke tellende areal der innvendig høyde er lavere enn 1,9 meter. F.eks kan en oppføre en bod med areal på 8x5 m og 1,3m høyde uten å søke. Det foreslås derfor å øke gesims- og mønehøyde med 0,5 meter for å gi nok fleksibilitet til fundamentering og terrengtilpassing. Det foreslås også en endring fra BRA til BYA. BYA vil bli styrende for bodens fotavtrykk, gesims- og mønehøyde vil bli styrende for bodens totale høyde. Det er ikke ønskelig å vurdere andre måleregler. Like måleregler bidrar til enklere sakbehandling og enklere formidling av byggeregler.*

## 8. § 2.4 c Leiligheter og andre bueiningar unntatt mindre utleigedel av bustad skal vera på minimum 45 m<sup>2</sup>.

Foreslås endra til:

§ 2.4 c Leilegheiter og andre bueiningar unntatt mindre utleigedel av bustad skal vera på minimum 45 m<sup>2</sup> **BRA**.

*Begrunnelse for forslaget: BRA bidrar i denne bestemmelsen til å sikre en minimumsstørrelse til boliger i bygg med flere boenheter. Bruk av BYA eller mulighet for tolkning av bestemmelsen i denne sammenhengen kan legge til rette for mindre boligstørrelser, noe som ikke anbefales av flere årsaker. Bla kan små boligstørrelser bidra til å skape større sosiale forskjeller mellom innbyggerne.*

## 9. §2.6 Retting av benevning: m3 endres til m<sup>3</sup>.

- 10. §2.7 e** I Svandalen kan det i områda for næring oppførast bygningar for turistbedrifter, handel og tenesteyting, parkeringsanlegg, samt fritidsbustader eller bustader for utleige.

Forslag til endring og nytt siste ledd:

I Svandalen kan det i områda for næring oppførast nye bygningar for turistbedrifter, handel og tenesteyting, parkeringsanlegg, **samt fritidsbustader for utleige. Eksisterande private fritidsbustader omfattast av føresegnene i §2-3.**

*Begrunnelse for forslaget: Feilretting i tekst. Det skal ikke legges til rette for etablering av boliger i området, og det bør kunne legges til rette for utleie av fritidsboliger. Nytt siste ledd sikrer interessene til eksisterende fritidsboliger i området.*

**11. §2.10a BRYGGE OG NAUST**

40 m2 BRA endres til 40 m2 **BYA**

*Begrunnelse for forslaget: En endring fra BRA til BYA bidrar til å avgrense byggets fotavtrykk på en klar og enkel måte. BYA vil bli styrende for byggets arealbruk. Ved bruk av BRA kan bestemmelsen forårsake en svært uheldig utforming av bygg, med ikke måleverdig areal der innvendig byggehøyde er lavere enn 1,9 meter.*

**12. §2.11 GRAV OG URNELUND**

Forslag til ny bestemmelse utarbeides. Formålet med bestemmelsen er å sikre at avsatt til katastrofegravplass på Teig, også kan benyttes til nedgraving av dyrekadaver dersom det skulle bli nødvendig.

**13. §3.5 FLYPLASS**

Området på Treaskjær skal leggest til rette for nødlanding med helikopter.

Forslag til endring:

Området på Treaskjær skal leggest til rette **som landingsplass for nødetat.**

*Begrunnelse for forslaget: Benevnelsen helikopter, åpner for at hvilket som helst helikopter kan lande på området. Intensjonen med arealbruken er å legge til rette for at nødetater som ambulansehelikopter og brann- og redningshelikopter kan lande på området.*

- 14. § 3. 6** Endre skrivefeil, rettes fra ftil til **til**.

**15. Hensynssone H910.**

Bestemmelse til hensynssonen om planer som skal gjelde vurderes.

Vedtatt kommuneplan sier ikke noe om hensynssone H910, den er ikke omtalt i planomtale eller bestemmelser. Den er tilstede i plankartet ved en teknisk feil. Planer som omfattes av denne hensynssonen skal være vurderte og i tråd med oppdaterte nasjonale og regionale bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel pr. 20.05.21 mangler rettsvirkning i de områder hvor det er motstrid mellom vedtatte planbestemmelser og bruken av hensynssonen.

Vedtatt av kommuneplanens arealdel kan innebære endring av tidligere vedtatte reguleringsplaner. Denne endringen består i at kommuneplanen utfyller eller fortrenger eldre planer, uten at dette går utover reguleringsplanenes hovedramme.

Reguleringsplaner er gjennomføringsplaner «Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid» (se PBL § 12-4 femte ledd med 10 års frist). Hvis en tomt ikke er realisert over en 10 års-periode, må eier/tiltakshaver forvente at forutsetningene for bygging er endret. I følge PBL § 12-11, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.

En forutsetning for bruk av hensynssone H910 er at arealbruken som er fastsatt i de videreførte reguleringsplanene skal anses for å være i samsvar med eller som en del av kommuneplanens arealdel. De reguleringsplaner som skal gjelde videre og gå foran nyere overordnet plan må kunne stå på egne bein, og være planfaglig forsvarlige: De må være mulig å gjennomføre uten behov for oppdateringer eller suppleringer. Eldre planer omfattet av hensynssonen er ikke vurdert, og det er dermed usikkert om de er oppdaterte og i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer og bestemmelser. Bestemmelsene til denne hensynssonen kan angi hvilke planer som fortsatt skal gjelde innenfor sonen.