

Saksutredning

Arkivsak: 2025/2192-1

Saksbehandler: Kai Øverland

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
	11.11.2025	Plan- og miljøutvalget
	02.12.2025	Formannskapet
	16.12.2025	Kommunestyret

Endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2024-2036

Kommunedirektørens innstilling

I samsvar med plan og bygningsloven §11-17 legges reviderte bestemmelser til kommuneplanens arealdel (2024-2036) ut til høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken

Kommuneplanens arealdel (2024-2036) ble vedtatt 17.12.2024. Etter planvedtaket har kommunedirektøren behandlet innsendte byggesaker og dispensjoner etter den nye kommuneplanen. Erfaringer viser at det er behov for justering av enkelte planbestemmelser for å sikre at de fungerer etter intensjonene i kommuneplanen.

Noen av bestemmelsene kan virke motstridende med hensyn til avsatt formål og gjeldende byggegrenser. Det er også oppdaget uklarheter i forhold til plankrav. Tydelige og entydige bestemmelser er vesentlig for å skape forutsigbarhet for søker og å legge til rette for effektiv saksbehandling.

Kommunedirektøren har hentet erfaringer fra tilsvarende arealbestemmelser i andre kommuner som er vedtatt etter 2023 og valgt ut formuleringer av bestemmelsene som er tilpasset Skaun kommune og intensjonene i gjeldende samfunnsdel og arealdel.

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens areadel 2024-2036:

Plankrav

Gjeldende bestemmelser:

1.2 Plankrav

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder grønnstruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter § 1-6 kan tillates.

Endres til:

1.2 Plankrav

Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 12-1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m.

1.2.2 Krav om samlet planlegging

Kommunen kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

1. For områder avsatt til boligformål tillates maksimum 3 boenheter, hvor det ikke foreligger vilkår om infrastruktur eller er til hinder for senere utbygging eller planprosess.
2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade.
3. Sikringstiltak mot naturfare
4. Bekkeåpning, eller forbedringstiltak for vassdrag for å sikre naturmangfold og bedring av vannkvaliteten.

5. Byggverk på inntil 600 m² BRA innenfor formålet offentlig og privat tjenesteyting, kombinertformål eller næringsbebyggelse.
6. Tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre byggverk som boder etc. i områder avsatt til bolig-, fritids- og næringsbebyggelse; eller der eiendommen har godkjent fradeling eller bruksendring av bygg til annet formål enn LNF-a.
7. Fradeling og arealoverføring i tråd med kommuneplanens arealdel, som ikke er til hinder for senere planprosess.

Unntak fra plankravet gjelder ikke innenfor fareområde kvikkleire, fareområde flom og aktsomhetsområde for ras og skred, hvor faren ikke er sikret eller avklart etter NVEs veiledere for naturfare.

Kommunedirektørens begrunnelse

1.2 Plankrav:

Gjeldende bestemmelser på plankrav har blitt for omfattende i forhold gjeldende praksis og forvaltning.

1. Unntaket inntil 3 boenheter er samsvar med bestemmelsene for boligbebyggelse 2.1, og er videreføring av gjeldende praksis.
2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade vil være prioritert sak for å avlaste berørte med enklere saksgang.
3. Sikringstiltak mot naturfare som berører personer eller viktig infrastruktur bør ha en raskest mulig behandling. Sikringstiltak forutsetts avveid opp mot virkning på miljø og kostnader.
4. Bekkeåpning, eller forbedringstiltak for vassdrag har fått større fokus i forhold til økt urbanisering og økt nedbørs intensitet. Bekkeåpning reduserer behovet for oppgradering eller etablering av nye overvannsledninger.
5. Unntaket for byggverk inntil 600 m² bruksareal (BRA) for nevnte formål gir mulighet for næringsutvikling uten omfattende planprosess. Samtidig vil unntaket medføre større mulighet til ønsket fortetting.
6. Unntak for mindre tiltak innenfor avsatte byggeområder er en presisering av dagens praksis. Kommunen har flere bygg eller eiendommer innenfor LNF områdene som er godkjent til byggeformål. Dette medfører krav til dispensasjon fra plankravet selv for mindre tiltak. Oppføring av ny bebyggelse vil fortsatt kreve dispensasjon selv om eiendommen er godkjent fradelt til byggeformål.
7. Unntak for fradeling og arealoverføring er presisering av dagens praksis. I noen tilfeller kan en fradeling vanskeliggjøre videre utvikling av resterende byggefelt med hensyn til fremtidig infrastruktur. Fradeling av et helt boligfelt avsatt i kommuneplanen er ønskelig for både grunneier og kommunen, men ikke en fragmentering over tid.

Unntakene gjelder kun for kravet til reguleringsplan, og unntar ikke samordningsplikten som er gitt i plan- og bygningsloven. Det vil si annet lovverk og myndigheter skal ivaretas igjennom saksbehandlingen. Selv om tiltakene kan være

innenfor kriteriene for unntak, så kan tiltaket få vesentlig virkning på miljø og samfunn og utløse krav om reguleringsplan.

Vann, avløp og overvann

Gjeldende bestemmelser:

1.4.1 Vann, avløp og overvann

Vann, avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende VA norm og KS' Tekniske bestemmelser: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp ved tidspunkt for utførelse.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal den til enhver tid gjeldende lokale avløpsforskrift legges til grunn. Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrøms arealer i plan- og byggesaker.

Kommunen kan kreve at det legges fram en vann- og avløpsplan hvor det framgår hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. I vurdering av hvordan overvann skal håndteres skal konsekvenser av overvannshåndteringen inkludere virkningen på nærliggende vassdrag. Overordnet plan for vann, avløp og overvann skal inngå i reguleringsplanforslaget.

Endres til:

Vann og avløp

All bebyggelse med innlagt vann skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der dette er tilgjengelig jamfør pbl. §§ 27-1 og 27-2. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse.

Dersom offentlig vann og avløpsanlegg ikke er tilgjengelig, skal det etableres felles privat vannforsyning eller avløpsløsning for området. Enkeltanlegg tillates kun dersom fellesløsning ikke er praktisk gjennomførbar.

Vannforsyning og avløpsløsninger skal være i samsvar med gjeldende forskrifter og kommunens VA-norm, og skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

1. Reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal inneholde VAO-rammeplan som viser løsning for vann, avløp og overvann.
2. Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrømsområde i plan- og byggesaker.
3. Tilknytning til privat vann- og avløpsnett kan tillates dersom det foreligger tinglyst rettighet og anlegget er godkjent av kommunen.
4. I plan og byggesaker skal konsekvenser av overvannshåndteringen inkludere virkningen på nærliggende vassdrag.
5. Kommunen kan kreve omlegging eller utbedring av eksisterende stikkledninger ved rehabilitering av kommunalt nett.

Kommunedirektørens begrunnelse

Første avsnitt viser til kravet plan og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. For driftsbygg i landbruket er det i pbl. § 30-1 gitt unntak fra kravene i §§ 27-1 og 27-2. Kommunen har mulighet til å gi nærmere bestemmelser på hvordan kravene i §§ 27-1 og 27-2 følges opp.

Andre avsnitt presiserer håndteringen av områder som ikke har nærliggende offentlig vann og avløpsnett og hvor kostnader vil komme over grunnbeløpet på 2.5 G i dag. Privat fellesanlegg vil kunne gi en økonomisk besparelse for den enkelte, og sikrer en bedre drift av anlegget med hensyn til miljøet.

1. Kravet til overordnet plan for vann, avløp og overvann er erstatt med ordlyden VAO-rammeplan.
2. Bestemmelsen er videreført i dette forslaget.
3. Er en presisering av andre avsnitt som forutsetter godkjenning av kommunen
4. Videreføring av gjeldende bestemmelser
5. Videreføring av gjeldende bestemmelser

Byggegrense mot jordbruksareal

Gjeldende bestemmelser:

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Endres til:

1.7.1.2 Byggegrense mot dyrkamark

Tiltak etter pbl § 20-1 (punktene a, b, d, k, l) er forbudt nærmere enn 30 meter fra dyrka jord. for LNF-a områder med unntak av tiltak tilhørende landbruket [1] og avsatt byggeområde.

Områder avsatt til bebyggelse eller LNF-b spredt boligbebyggelse skal bebyggelse ikke plasseres nærmere dyrka jord enn 4 meter.

Byggegrensen gjelder ikke for:

- driftsbygg og våningshus tilknyttet landbruket
- riving, rehabilitering, vedlikehold
- nødvendig sikring av bygg eller infrastruktur.

[1] Bebyggelse som er nødvendig for drift av næringsmessig bygg for landbruket blir vurdert ut ifra veilederen «gården som ressursgrunnlag» av landbruksmyndigheten.

Kommunedirektørens begrunnelse

Nye avsatte byggeområder ble vurdert med hensyn til landbruksdriften og jordvernet i kommuneplanens arealdel. I enkelte av sakene ble det også gitt avgrensing på 2 til 4 meter. Avstand på 4 meter faller sammen med plan- og bygningsloven § 29-4, og gir nødvendig buffer over for driften av dyrkamark.

Byggegrense langs vann og vassdrag

Gjeldende bestemmelser:

Byggegrense langs vann og vassdrag

Tiltak skal plasseres minst 50 meter fra vann og vassdrag. Tiltak og rundballer skal plasseres utenfor hensynssoner for vassdrag.

Endres til:

1.7.1.5 Byggegrense langs vann og vassdrag

For Byggverk og vesentlig terrenginngrep etter pbl § 20-1, (punktene a, b, d, k, l og m.) langs alle vassdrag med års-sikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern gjelder følgende:

1. For avsatte LNF a områder er minste byggegrense 50 meter. For driftsbygg i landbruket gjelder minstegrense 10 meter.
2. For avsatte LNF b områder er byggegrensen avgrenset med fareområde for flom (H -320-180).
3. For avsatte byggeområder og eksisterende landbruksbygg/driftssenter er minste byggegrense 10 meter.
4. Byggegrenser gjelder ikke for gjenåpning av tidligere bekkedrag, forbedring av vannmiljø eller sikring mot naturfare.
5. Avstandskravene gjelder ikke for: tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre byggverk som boder etc. i områder avsatt til bolig-, fritids- og næringsbebyggelse; eller der eiendommen har godkjent fradeling eller bruksendring av bygg til annet formål enn LNF-a.
6. Tiltakets plassering kan vurderes i forhold til eksisterende bebyggelse og veganlegg som ligger nærmere enn 50 meter.

Kommunedirektørens begrunnelse

Kommunedirektøren har vektlagt tydeligere definisjon av vassdrag. I kommuneplanarbeidet ble byggeområdene vurdert opp mot hensynet til nærliggende vassdrag, og av den grunn ble generell avstandsgrense på 50 meter motstridene over for avsatte byggeområder. Avstand på 10 meter for byggeområder er også vurdert å være tilstrekkelig i andre kommuner. Avstandskravet er et minimum og i enkeltsaker kan hensyn til overvann/flom, skråning mot bekk /elv, naturmangfold sette ytterligere begrensinger.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Gjeldende bestemmelser:

2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Framtidig og nåværende områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet før tiltak etter pbl. § 1-6 kan tillates – se generelle bestemmelser, kapittel 1.

Legges til:

Plankravet unntas for masselagring eller uttak av masser under 10.000 m³, og hensynet til naturfare er avklart.

Tidligere tillatelser innenfor avsatt formål i planperioden medregnes ved senere oppfyllinger eller uttak.

[Sikringshåndboka: Modul K0.003: Deponering og mellomagring av masser](#)

Kommunedirektørens begrunnelse

Med tillegget ønsker kommunedirektøren å ha et målsatt innslagspunkt for plankravet. Hvis tiltaket forutsetter geoteknisk kartlegging av områdestabilitet, vil det fortsatt være krav om reguleringsplan.

LNF-b spredt boligbebyggelse

Gjeldende bestemmelser:

5.2 LNF-b spredt boligbebyggelse

- Ny boligeiendom og atkomst skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Avstand skal minimum være 2 meter inntil dyrka mark.
- Krav til reguleringsplan for tre eller flere boenheter på samme eiendom

Endres til:

5.2 LNF-b spredt boligbebyggelse

- Ny boligeiendom og atkomst skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Avstand skal minimum være 4 meter inntil dyrka mark.

Kommunedirektørens begrunnelse:

Endringen samsvarer med bestemmelsen i 1.7.1.2 byggegrense mot dyrkamark.

Nedslagsfelt drikkevann

Gjeldende bestemmelser:

7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann

Motorferdsel

Motorferdsel Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy større enn ATV-størrelse på islagt drikkevannskilde eller innsjø innenfor sikringssonen med direkte avrenning til drikkevannskilden

Endres til:

Motorferdsel

Motorferdsel Det er ikke tillatt å benytte motorkjøretøy på islagt drikkevannskilde eller innsjø innenfor sikringssonen med direkte avrenning til drikkevannskilden.

Kommunedirektørens begrunnelse

Kjøretøy større enn ATV-størrelse er en uklar avgrensing. Kommunedirektøren henviser til lov om motorferdsel i utmark og vassdrag på definisjonen av motorferdsel.

Kommunedirektørens vurdering

De foreslåtte endringene vil skape større klarhet og forutsigbarhet for både søker og saksbehandler. Hensikten med krav til reguleringsplan er å sikre at ytre rammer i varetas, innhenting av nødvendig kunnskapsgrunnlag samt sikre medvirkning. Unntakene til plankravene gjelder tiltak som har begrenset eller positiv virkning på miljø og samfunn. Kommunedirektøren mener at unntakene ikke bryter med hensynene som skal ivaretas med plankravet.

Byggegrensene i gjeldende kommuneplan har medført flere dispensasjonssaker og skapt uklarheter for avsatte byggeområder.

Folkehelsevurdering

Endringene har ingen konsekvenser for folkehelsen.

Miljømessig vurdering

Unntakene fra plankravet til tiltak for sikring mot naturfare og forbedringstiltak vil kunne komme konflikt med naturhensynet. I slike saker vil tiltaket avveies opp mot nytten/forbedringen tiltaket vil få i forhold til ivaretagelse av naturkvalitetene (økologisk betydning, arts mangfold og naturtyper).

Økonomisk vurdering

-Ikke relevant.

Vedlegg

- 1 KPA 2024-2036 Gjeldende Planbestemmelser - vedtatt av kst 17.12.24[2]
- 2 KPA 2024-2036 Planbestemmelser -forslag rev 28.10.25
- 3 Oversikt på endringer av bestemmelsene til kommuneplanen