



Kristiansund kommune

Praksisnotat for tolkning av krav i Kommuneplanens arealdel (KPA)

Dette notatet redegjør for praktiseringen av enkelte bestemmelser i Kommuneplanens arealdel 2020-2032, K-201801.

§ 8.4 Krav til lekeareal

Bestemmelsen stiller krav til lekeareal, med krav til maksimal gangavstand fra bolig og minimum størrelse for nær- og kvartalslekeplasser.

Kommuneplanens arealdel gjelder i utgangspunktet foran eldre reguleringsplaner ved motstrid, altså reguleringsplaner som er vedtatt før 07.09.2023. Formuleringen «nye boligprosjekter» i bestemmelsen innebærer at kravet ikke automatisk slår inn ved all ny boligbebyggelse. Spørsmålet er når bygging av ny(e) bolig(er) regnes som et nytt boligprosjekt. Gjeldende praksis er at kravene til lekeareal i kommuneplanens bestemmelse 8.4 kun slår inn ved boligbygging som regnes som nye boligprosjekter.

Bygging av boliger som er i tråd med reguleringsplan nyere enn 10 år regnes i denne sammenheng ikke som nye boligprosjekter. Jf. krav om å påse at reguleringsplan eldre enn 10 år i nødvendig grad er oppdatert i pbl. §12-4.

Bygging av boliger som er i tråd med reguleringsplan eldre enn 10 år kan i denne sammenheng, etter en konkret vurdering i hvert tilfelle, regnes å ikke være et nytt boligprosjekt. Det forutsetter at samtlige punkter under er ivarettatt:

- Reguleringsplanen vurderes å i tilstrekkelig grad ivareta behovet for lekeareal
- Utbyggingen er i tråd med reguleringsplanen
- Lekeplass(er) som skal betjene den aktuelle boligutbyggingen er ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen, reguleringsplanen har rekkefølgekrav som sørger for at lekeplass(er) blir opparbeidet i forbindelse med den aktuelle boligutbyggingen, eller at man kan stille vilkår og sikre at lekeplass(er) blir opparbeidet gjennom byggesaken.





§ 2 Plankrav

Bestemmelsen stiller krav til hvilke tiltak det må utarbeides reguleringsplan for. Bestemmelsen 2.2.2 gir unntak fra plankravet i bestemmelsen 2.2.1, for «tiltak der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der tiltak ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.»

Med tomtestørrelse menes i denne sammenheng det areal som er avsatt til område for utbyggingsformål (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt LNF spredt bebyggelse) i kommuneplanens arealdel.

Dersom det søkes om dispensasjon for tiltak på areal som ikke er avsatt til område for utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, må dette arealet inngå i beregnet tomtestørrelse.

§ 3 Grad av utnytting

Bestemmelsen angir tillatt grad av utnytting «hvor det ikke er angitt maksimalt tillatt utnytting i reguleringsplan, eller denne kun angis gjennom omriss eller TU [...]».

Dette innebærer at grad av utnytting etter kommuneplanens bestemmelse 3 gjelder foran grad av utnytting kun angitt gjennom omriss i reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelse 3 gjelder ikke foran omriss i reguleringsplan for øvrige forhold. Omriss i reguleringsplan vil fremdeles gjelde som styringsverktøy for bebyggelsens struktur, plassering på tomten, mønreting osv.

Kommuneplanens bestemmelse 3 gjelder også foran grad av utnytting kun angitt som TU eller U i reguleringsplan. Med TU eller U menes i denne sammenheng der det kun er angitt grad av TU eller U for hele felt eller planområder. Der det i bestemmelser eller på plankart er nærmere angitt at grad av TU eller U gjelder for hver enkelt tomt, vil kommuneplanens bestemmelse om grad av utnytting ikke gjelde foran.

Eksempel:

I R-108 Reguleringsplan for Myra er utnyttelsesgrad, U, i reguleringsbestemmelsene § 2 definert som forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomteareal (tomt målt ut til regulert veg). Videre er grad av U angitt av bestemmelsene og på plankartet for de ulike feltene i planen.

For denne reguleringsplanen vil ikke kommuneplanens bestemmelse om grad av utnytting gjelde foran, fordi reguleringsplanen definerer utnyttelsesgrad, U, til å gjelde for hver enkelt tomt.

