



LØRENSKOG KOMMUNE
Postboks 304
1471 LØRENSKOG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Christoffer Gjendem, 32266864

Lørenskog - Uttalelse og innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel

Vi viser til brev datert 26. september 2022 med høring av kommuneplanens arealdel i Lørenskog kommune.

Vi fremmer innsigelse til snødeponi i felt GS1 av hensyn til vannmiljø, naturmangfold og jordvern. Videre fremmer vi innsigelse til planforslagets bestemmelse 13.2. Vi støtter intensjonen i å bevare store trær, men vi mener bestemmelsen er i konflikt med gjeldende lover og forskrifter for landbruksdrift.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Lørenskog kommune ble lagt ut på høring 26. september 2022. Vi ga innspill ved oppstart av planarbeidet i vårt brev datert 22. oktober 2021. Våre innspill er i hovedsak fulgt opp og innarbeidet i planforslaget.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnsikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Det fremgår av planforslagets innledning at FNs bærekraftsmål og de nasjonale forventningene til nasjonal og kommunal planlegging legges til grunn for planleggingen i kommunen. Arealstrategien fra 2014 er videreført og arealdelen bygger på denne. Vi er positive til at bærekraftsmålene, nasjonale forventninger og kommunens arealstrategi følges opp i planforslaget.



Planforslaget innebærer en beskjeden revisjon. Det er lagt inn noen få arealbruksendringer og de er alle konsekvensutredet. Noen bestemmelser har blitt revidert og utviklingsområdenes utstrekning er noe endret. I tillegg er arealplankartet harmonisert med vedtatte reguleringsplaner.

I hovedsak mener vi planforslaget følger opp nasjonale og regionale føringer på en svært god måte. Samtidig har vi en rekke faglige innspill innenfor våre fagområder. Vi fremmer innsigelse til snødeponiet og bestemmelse 13.2.

Kommuneplanen er lagt ut på kommunens nettside i en intuitiv og moderne form, i tillegg til som nedlastbar PDF. Måten kommuneplanen presenteres på nettsiden tilgjengeliggjør kommuneplanlegging for kommunenes innbyggere og bidrar dermed til bedre medvirkning. Vi mener dette er et eksempel til etterfølgelse.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 legger føringer for kommunes areal- og transportplanlegging.

Planforslaget følger opp både den vedtatte arealstrategien (vedtatt i 2014) og de ovennevnte nasjonale og regionale føringene for samordnet areal- og transportplanlegging. Planen inneholder få arealbruksendringer og det legges ikke ut nye store utbyggingsområder. Befolkningsveksten skal i hovedsak håndteres med fortetting innenfor utviklingsområdene. Vi berømmer Lørenskog kommune for å planlegge i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Parkering

Stortinget har fastsatt at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Parkeringsrestriksjoner er et av de mest effektive virkemidler for å redusere bilbruk og øke andelen gående, syklende og kollektivreisende.

Det er positivt at det er laget et helhetlig forslag til bestemmelser for parkering i kommunen. I hovedsak mener vi bestemmelsene er gode. Samtidig mener vi det fremdeles er potensiale til å redusere parkeringsdekningen noe for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Arealbruksendringer

Sørlikroa

Arealbruksformålet for Sørlikroa endres til *næring*. I bestemmelse 20. *Næring* står det at det kun tillates bevertning i felt N1 (Sørlikroa). Vi støtter intensjonen i den aktuelle bestemmelsen. Det bør ikke åpnes for annen type næring enn bevertning i felt N1. Samtidig stiller vår juridiske avdeling spørsmålsteget ved om en slik bestemmelse er lovlig eller om det er bransjeregulerende. Vi viser til vår juridiske vurdering av bestemmelsene senere i dette brevet.

Visperud

Visperud er definert som et av kommunens utviklingsområder og skal gjennom stor transformasjon med fokus på næringsutvikling. Kommunen åpner også for at det kan tillates noe boligbebyggelse i området. Vi er i utgangspunktet positive til funksjonsblanding, men vi mener det ikke bør tillates



boliger før kollektivdekningen er forbedret. Vi anbefaler derfor kommunen å gi rekkefølgekrav som sikrer dette.

Marka

I planforslagetets bestemmelser blir det angitt en rekke fremtidige løyper i marka som kan etableres uten krav om reguleringsplan. Vi viser i den sammenhengen til markaloven §9 som slår fast at «Anlegging av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12». Hva som er å anse som en «større løype» fremgår av *Retningslinjer for saksbehandling av stier og løyper i Marka*. Under punkt 3 fremgår det at lysløyper normalt vil trenge reguleringsplan. Vi forventer derfor at kommunen behandler eventuelle nye stier og løyper i tråd med markaloven og tilhørende retningslinje.

Vi minner også om at kommuneplanens arealdel må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet jf. markaloven § 6 for å få rettsvirkning i Marka.

Naturmangfold

Forslaget om snødeponi mellom Strømsveien og Elveveien er i strid med nasjonale interesser innen naturmangfold. Et snødeponi her vil i praksis medføre et permanent arealbeslag. Etablering av et snødeponi vil forutsette grunnarbeider og anleggelse av hydrotekniske anlegg for kontrollert oppsamling og rensing av smeltevann. Deponert snø vil også typisk bli liggende langt ut over sommeren før alt har smeltet.

Naturen i det aktuelle området er små-skala mosaikkpreget med innslag av åker, grasmark, busker, skogholt, sump og meandrerende elv. Området er kartlagt etter DN-håndbok 13 i 2002 – selve planforslaget omfatter et lokalt viktig bekkedrag, men verdien av denne naturtypeforekomsten må sees i sammenheng med at den ligger som en direkte forlengelse av et viktig bekkedrag. I tillegg ligger bekkedraget i direkte sammenheng med et viktig meandrerende elveparti i Losbyelva, Nordlimyra og den rike kulturmarkssjøen Langevannet. Selv om Strømsveien og Elveveien ligger som en barriere mellom disse naturtypeforekomstene vil både vannlevende arter og fugl kunne bruke og forflytte seg i hele området.

Det er observert en rekke trua arter som har den aktuelle typen natur på stedet som sitt habitat. Dette gjelder særlig edelkreps og våtmarksfugler. Selv om en del av observasjonene på arealet er av eldre dato, er det også gjort nyere observasjoner på tilgrensende arealer som bekrefter at området har stort potensial for trua arter. Nedenfor omtales noen av de viktigste.

Edelkreps (*Astacus astacus*) vurderes som sterkt truet (EN) på norsk rødliste for arter 2021. Edelkreps er forbundet med sterke tradisjoner og har høy økonomisk verdi, og spiller en viktig økologisk rolle som strukturerende nøkkelart i mange ferskvannhabitater. Arten har gått kraftig tilbake som følge av forurensning, gjengroing av sjøer, og ikke minst på grunn av den introduserte sykdommen krepsepest. Den samlede belastningen på arten gjør det svært viktig å ta vare på gjenværende forekomster. Arten er observert i området der snødeponiet planlegges og et snødeponi her vil kunne påvirke edelkrepsen negativt både som følge av arealbeslag og som følge av vannkvalitetspåvirkning.

Sivhøne (*Gallinula chloropus*) vurderes til sårbar (VU) på norsk rødliste for arter 2021, Sivhøne hekker i Norge spredt og fåtallig i lavlandet i sørlige deler av Østlandet, og langs kysten nord til Møre og Romsdal. Arten hekker i næringsrike dammer, tjern og vann med rik vegetasjon. Den kan også hekke i grøfter, diker og bekkeløp med rik vegetasjon. Den er observert i området snødeponiet planlegges.



Et snødeponi her vil påvirke området egnethet for arten gjennom arealbeslag, ytterligere fragmentering av leveområder og som følge av forstyrrelser.

Vipe (*Vanellus vanellus*) vurderes som kritisk truet (CR) på norsk rødliste for arter 2021. Vipe hekker opprinnelig i tilknytning til næringsrike strandenger, men er i dag den vadefuglarten i Norge som er sterkest knyttet til jordbrukslandskapet. Etter klekking forlater ungene reiret, og kan da ikke fly før om lag fire uker. I denne perioden er det viktig at unger og foreldrefugler har mulighet til å forflytte seg mellom arealer av ulik arealstruktur. Det er observasjoner av Vipe i det aktuelle området, men det er uklart på hvilken side av Strømsveien observasjonen er gjort. Et snødeponi her vil påvirke området egnethet for arten gjennom arealbeslag, ytterligere fragmentering av leveområder og som følge av forstyrrelser.

Storspove (*Numenius arquata*) vurderes til sterkt truet EN på norsk rødliste for arter 2021. Overvåkingsdata og observasjoner tilsier at det har vært 50-80 % nedgang de siste tre generasjoner. Den finnes i åpent landskap, både på dyrket mark og på udyrket mark som på lynchheier, myrer og strandenger. Det vil si den typen natur som snødeponiet planlegges lagt til. Det er observasjoner av Storspove i det aktuelle området, men det er uklart på hvilken side av Strømsveien observasjonen er gjort. Et snødeponi her vil påvirke området egnethet for arten gjennom arealbeslag, ytterligere fragmentering av leveområder og som følge av forstyrrelser.

Åkerrikse (*Crex crex*) vurderes som kritisk truet (CR) på norsk rødliste for arter 2021. Åkerrikse hekker i Norge spredt og meget fåtallig i lavlandet rundt Oslofjorden og langs kysten opp til Nordland, med størst antall i Akershus og Rogaland. I hekketiden er arten knyttet til frodig kulturmark som eng og åker. Den benytter også fuktige enger nært ferskvann, samt brakkområder nær dyrket mark. På Fjellhamar er den observert i fødesøk på andre siden av Strømsveien og må forventes også å bruke området der snødeponiet planlegges. Et snødeponi her vil påvirke området egnethet for arten gjennom arealbeslag, ytterligere fragmentering av leveområder og som følge av forstyrrelser.

Springfrødråpemåler (*Ecliptopera capitata*) vurderes til sårbar (VU) på norsk rødliste for arter 2021 Dette er en sommerfugl som lever på springfrø (*Impatiens noli-tangere*). Biotopen er åpen skog eller skogbryn på fuktig, næringsrik grunn der planten vokser. Av og til vokser planter ved grøfter og bekker. Sommerfuglen er kjent fra i overkant av 60 lokaliteter på Østlandet, nord til Nord-Fron i Gudbrandsdalen. Igjenfylling av grøfter og drenering av våte områder utradierer forekomster av springfrø. Videre utgjør utbygging en trussel. Påvirkningene gjør at forekomster blir redusert og fragmentert.

Hensynssoner for verneområder

I plankartet er flere vernede naturområder omfattet av hensynssone *Båndlegging etter lov om naturvern*. Naturreservatet Tretjernshøla er likevel ikke registrert. Vi ber om at alle naturreservater omfattes av den aktuelle hensynssonen.

Vannmiljø og naturmangfold

Gjennom arealplanleggingen skal kommunen ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Vannforskriften fastsetter miljømål om at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften er fulgt opp gjennom regionale vannforvaltningsplaner.

Om lag halvparten av vannforekomstene i Lørenskog kommune oppnår ikke miljømålene etter



vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. I Regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19.03.2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann.

Ved varsel om oppstart og høring av planprogram har vi derfor presisert at hensynet til vannmiljø i tilstrekkelig grad må utredes og ivaretas i planarbeidet. Det er viktig at koblingen mellom arealforvaltning og miljøtilstanden i vassdragene blir synliggjort. Vi viste også til Klima- og miljødepartementets presiseringer om at det skal vurderes konkret om § 12 kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av kommuneplan, og at slike vurderinger skal samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Vi kan ikke se at vannmiljø er omtalt i plandokumentene til arealdelen som nå er sendt på høring. I planbestemmelsene står det at vassdragene i skal forvaltes i tråd med kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, vedtatt i 2003. Vannkvalitet er nevnt i denne kommunedelplanen, men vi peker på at denne ble vedtatt før vannforskriften trådte i kraft og før regionale vannforvaltningsplaner ble utarbeidet. Vi ber derfor om at vannmiljø blir omtalt som tema før sluttbehandlingen av forslaget til kommuneplanens arealdel. Videre ber vi om at arealdelen fastsetter overordnede føringer og bestemmelser om at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Naturmangfold knyttet til vann og kantvegetasjon

Naturmangfold har vært tema ved revisjonen av arealdelen. Planbeskrivelsen peker blant annet på naturverdier knyttet til meanderende bekker på leirslettene og at rødlistearter er konsentrert rundt nedre deler av Langvannet og langs Losbyelva. Av verdifullt naturmangfold knyttet til vann vil vi spesielt nevne edelkreps og dammer med amfibier, blant annet storsalamander.

Det er positivt at planforslaget fastsetter bestemmelser om ivaretagelse av naturmangfold knyttet til rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper.

Ved varsel om oppstart ba vi kommunen om å sikre verdifulle områder for naturmangfold mot uheldige inngrep gjennom arealformål med bestemmelser og hensynssoner. Som tidligere nevnt henviser planbestemmelsene til arealdelen til kommunedelplanen for differensiert forvaltning av vassdrag. Vi ber likevel kommunen å vurdere om noen av vassdragene/innsjøene med verdifullt naturmangfold kan avsettes på plankartet med underformål naturområde, eventuelt i kombinasjon med friluftsområde, til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Videre ber vi kommunen vurdere om det er bekkedrag eller andre områder som kan synliggjøres på plankartet med hensynssone for naturmiljø.

Kommunedelplanen for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog kommune er en helhetlig, omfattende og detaljert plan som omhandler vassdragene og grøntsonen langs vassdrag. Verdiene knyttet til de ulike vassdragene er beskrevet, og det er utarbeidet bestemmelser og retningslinjer om byggeforbud, ulike typer vassdragsinngrep, naturverdier mm. Vi ser at kantvegetasjon også er nevnt i kommunedelplanen. Til varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel viste vi til vannressursloven § 11 og føringer i Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden og presiserte at det er viktig å ivareta kantvegetasjon langs vassdrag.

Vi forutsetter at kommunen nøye har vurdert muligheten for å ta inn i kommuneplanens arealdel noen av de viktigste føringene fra denne kommunedelplanen.



Overvannshåndtering

Det er positivt at blågrønne verdier har vært et av hovedtemaene i planarbeidet og at overvann er tema i planbeskrivelse og konsekvensutredning. Videre er det utarbeidet viktige planbestemmelser om håndtering av overvann. Kommunen må legge vekt på lokale, åpne og naturbaserte overvannsløsninger.

I punkt 8.6 Blågrønne strukturer og overvannshåndtering i planbeskrivelsen står det at vassdrag i størst mulig grad skal gjenåpnes der forholdene ligger til rette for det. Vi kan imidlertid ikke se at dette inngår i forslaget til planbestemmelser. I bestemmelsenes punkt 13.5 Vassdragsområder og åpning av vassdrag er det vist til kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdrag. Kommunedelplanen har bestemmelser om at lukking av vassdrag ikke er tillatt og at gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i reguleringsplaner der dette er praktisk gjennomførbart. Vi anbefaler likevel at kommunen vurderer muligheten for også å ta inn i kommuneplanens arealdel bestemmelser for videre plan- og byggesaksbehandling om å unngå nye bekkelukkinger og vurdere gjenåpning og restaurering av lukkede bekker. Vi viser til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, og temaet er spesielt aktuelt fordi vi nå er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

Avløpshåndtering

Flere vannforekomster i kommunen er i dag er påvirket av avløpsvann. Til varsel om oppstart og forslag til planprogram ba vi om at kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur er utredningstema i vurderingen av eksisterende og nye utbyggingsområder. Avløpsinfrastrukturen må være utbygd og ha kapasitet til å ta imot økte tilførsler før oppføring av ny bebyggelse og industri. Vi nevnte også hensyn til kapasiteten til Nedre Romerike avløpsrenseanlegg (NRA) og at Nedre Romerike Avløpsselskap IKS og eierkommunene må samarbeide om overordnede planer.

Vi kan ikke se at avløp er tema i planbeskrivelse eller konsekvensutredning. I forslaget til planbestemmelser er det imidlertid innarbeidet et viktig rekkefølgekrav blant annet om å etablere teknisk infrastruktur. Videre er det et krav om at det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann i reguleringsplaner. Her står det også at tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning, alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

For de konkrete foreslåtte arealbruksendringene kan vi ikke se at det er redegjort for avløp eller eventuelle behov for tiltak på avløpssektoren. Vi legger imidlertid til grunn at bestemmelsenes krav om VA-plan og rekkefølgekravet om teknisk infrastruktur i tilstrekkelig grad vil ivareta viktige hensyn til avløpsanlegg.

Konkrete arealbruksendringer

Østlifaret 12

For boligområde i Østlifaret 12 står det i konsekvensutredningen av det er registrert et bekkedrag vest i området og at det på grunn av flomfare må utarbeides en plan for overvannshåndtering. Vannmiljø og forurensning til vassdrag er ikke omtalt. Vi minner om at miljømålene for overflatevann også gjelder for vassdrag som ikke er registrert som egne vannforekomster i Vann-Nett.

Visperud

I utviklingsområdet Visperud går Ellingsrudelva langs vestsiden av området. Det er også et mindre



bekkedrag i området. I konsekvensutredningen står det at det er fare for avrenning av forurenset vann til Ellingsrudelva, men vannmiljø er ikke nærmere omtalt. Vannforekomsten 002-3898-R Ellingsrudelva er registrert med dårlig miljøtilstand i Vann-Nett. Vannforekomsten har en rekke ulike påvirkninger, og ytterligere tilførsler av forurensning og partikler må unngås. Vi legger til grunn at videre planarbeid for området sikrer elva med elvebredder og kantvegetasjon mot nye inngrep og påvirkninger. Det må i den forbindelse avsettes tilstrekkelige arealer for en gode overvannsløsninger.

Snødeponi innenfor felt GS1

Ved varsel om oppstart ba vi kommunen vurdere om det er behov for utredninger og arealmessige avklaringer knyttet til deponering av overskuddssnø. Vi viste til at miljøvernmyndighetene har innført strengere krav til håndtering av snø de senere år. Snø skal håndteres som forurenset materiale, og det må etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt.

Forslaget til planbestemmelser åpner for at det innenfor grøntstrukturområde GS1 kan etableres anlegg for snødeponering. I konsekvensutredningen står det at dette vil berøre et viktig naturområde og at det innebærer en forurensningsrisiko. Konsekvensene for forurensning er vurdert som store, men at dette vil være svært avhengig av lokalisering og størrelse på deponiet. Det konkluderes med at det må lages plan for overvannshåndtering og at forurensningsrisiko må vurderes sammen med flomfare. I konsekvensutredningen står det at konflikten antas å kunne løses ved avbøtende tiltak.

Vi presiserer at ny aktivitet ikke må komme i konflikt med oppnåelsen av miljømål etter vannforskriften. Etablering av snødeponier er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Ved en eventuell senere behandling etter forurensningsregelverket vil vi ikke gi tillatelse dersom virksomheten vil gjøre det vanskeligere å oppnå miljømål for vannkvalitet. Vi viser til at forhøyet innhold av oljeforbindelser, PAH'er og metaller er vanlig i brøytesnø på grunn av bl.a. utslipp fra kjøretøy og slitasje på dekk og asfalt. For disse stoffene har vi erfaring med at smeltevann fra brøytesnø ofte overskrider grenseverdiene for god tilstand i ferskvann. I tillegg kan smeltevannet inneholde høye konsentrasjoner av suspendert stoff, og salt fra saltede veier kan gi uheldige virkninger for ferskvannforekomster. Strøsand og grus vil etter hvert også kunne dekke arealet der snøen har vært deponert.

Losbyelva og Fjellhamarelva renner gjennom området. Videre er det et mindre bekkedrag i området, og ut fra kartgrunnlaget er det også flere små dammer. Vannforekomstene 002-3916-R Losbyelva og 002-3899-R Fjellhamarelva - Sagelva er begge i Vann-Nett registrert med moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomstene har allerede en rekke ulike påvirkninger og ytterligere påvirkninger må unngås. Dersom ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil dette være i strid med vannforskriften § 4. Ny arealbruk eller tiltak skal som hovedregel ikke gjøre at unntaksbestemmelsen § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. I foreliggende planforslag er det ikke redegjort for tiltakets påvirkning på miljøtilstand og oppnåelse av miljømål for vannforekomstene. Så langt detaljeringsnivået i planen gjør det mulig, er dette forhold som kommunen må vurdere nærmere før arealet kan anses som egnet til formålet og inngå i arealdelen.

Edelkreps, som er vurdert som en sterkt truet (EN) art på norsk rødliste, er registrert i det aktuelle området. Edelkreps er følsom for forurensning. Videre omfattes store deler av det aktuelle området av naturtypen viktige bekkedrag i Naturbase.



Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger av alternative lokaliseringer av snødeponi med sikte på å finne arealer som ikke innebærer negative konsekvenser verdifullt naturmangfold og vannmiljø. Vi ber kommunen arbeide videre med arealmessige avklaringer og utredninger for å finne gode løsninger for håndtering av snø.

På denne bakgrunnen mener vi at en lokalisering av snødeponi i tråd med planforslaget vil være i strid med nasjonale interesser. Området omfatter vassdrag som allerede er belastet med forurensning slik at miljømålene ikke er oppnådd, og det foreligger ingen utredninger om vannmiljø. Videre innehar området verdifulle arter og naturtyper knyttet til vann. Avbøtende tiltak for å begrense forurensning, for eksempel avskjæringsgrøfter, sedimentasjonsbasseng samt flomsikringstiltak, vil innebære uheldige inngrep. Vi vil allerede nå gjøre oppmerksom på at det vil være vanskelig å gi en tillatelse etter forurensningsloven § 11 til snødeponi i dette området.

Vi har derfor innsigelse til bestemmelsene som åpner for snødeponi innenfor felt GS1. Innsigelsen begrunnes også med at det er forekomst av truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder, jf. gjeldende Norsk rødliste for arter, slik vi har beskrevet under overskriften *Naturmangfold* i denne brevet.

Landbruk

Det er positivt at Lørenskog kommune fremhever betydningen av vern av dyrka jord for videre matproduksjon, og at nye byggeområder i planforslaget i hovedsak ikke er avsatt på dyrka jord. Både nasjonale og regionale føringer er vesentlig styrket de siste årene når det gjelder jordvern, økt bærekraftig matproduksjon og hensyn til kulturlandskapet. Bevaring av dyrka og dyrkbar jord og øvrige jordressurser/jordsmonn knyttet til natur/skog er viktig ut fra mange hensyn.

Oppdatert nasjonale jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2021 med forsterket jordvernmål om maksimalt tap av 3000 dekar pr år og forankring i FNs bærekraftsmål. I tillegg til matproduksjon er jordsmonnet viktig for skog/natur, karbonlagring og for en rekke økosystemtjenester. Vi viser også til at Regional planstrategi og regional landbruksstrategi for Viken har nullvisjon for tap av dyrka jord og føringer om bærekraftig landbruk. Videre viser vi til jordvernbrev av mars 2022 fra ministrene til kommunene. Den globale situasjonen tilsier at jordvern og matsikkerhet vektlegges i kommunens planlegging.

Arealstrategien og virkninger av kommuneplanen samlet sett

Lørenskog har besluttet at gjeldende arealstrategi opprettholdes, og at den skal ligge til grunn for arealdelen. Vi vurderer at strategien i hovedsak følger opp nasjonale og regionale føringer for jordvern og matproduksjon. Det framgår at:

« ... Arealstrategien legger til rette for fortetting rundt kollektivknutepunkt og god boligforsyning, og bidrar til å sikre Lørenskogs matjord, kulturlandskap og naturverdier. Arealstrategien definerer også plassering av handel og næring som bygger opp under knutepunktutvikling og lokalsentre. Arealstrategien vektlegger videre de store sammenhengende grøntdragene langs elvene, som fungerer som grønne forbindelser mellom boligområdene og friluftsområder i Marka.

...

I sum er det vurdert at planens økte fokus på fortetting i Lørenskog sentrum og de fire andre utviklingsområdene følger opp arealstrategien og støtter opp om en samordnet areal- og transportplanlegging. Dette bidrar til å følge opp nasjonale klimamål. ...»



Samlet vurdering av konsekvensutredningen ligger i tabell s.22-23. Vi savner imidlertid et arealregnskap eller tabell som viser arealtall for tap av dyrka og dyrkbar jord som følge av kommuneplanforslaget for hvert arealforslag og samlet – både for nye arealformål og for tidligere avsatte, men ikke-utbygde områder.

Merknader og innsigelse til arealformål og utviklingsområder – jordvern, matproduksjon og øvrige landbrukshensyn

GS 1 Snødeponi (3.3.4) Elveveien

KU viser at området omfatter dyrka og dyrkbar jord (rød farge) og at tiltaket også er i konflikt med arealstrategien og sammenhengende LNF-område:

«Ca. 38 daa har iht. NIBIO svært god jordkvalitet og ca. 16 daa av dette er dyrket i dag. I hovedsak er resterende registrert som dyrkbar mark»

«... Området er en av de viktige grønne aksene i kommunen, med både jordbruks- og naturområder, samt planlagte friluftsområder. ... Konflikt med lokale eller regionale verdier. Konflikten antas å kunne løses ved avbøtende tiltak»

Jordbruksareal i våre områder vurderes å være av nasjonal eller regional verdi. Etablering av et fast snødeponi kan føre til langvarig negativ effekt på jordsmonnet. Matproduksjon kan derfor bli vesentlig redusert som følge av forkortet vekstsesong, redusert jordliv og dårlig/ødelagt jordstruktur. For snødeponi bør andre alternativ enn dyrka og dyrkbar jord vurderes. **Vi fremmer innsigelse til snødeponi GS1 ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern og om økt bærekraftig matproduksjon.**

Østlifaret (nr 3.3.1) gbnr 100/411 m.fl:

Arealet omfatter anslagsvis 6 dekar dyrkbar jord. Jordressursene bør bevares for matproduksjon og sikres med planbestemmelse, for eksempel med krav til matjordplan, etablering av urbant landbruk eller lignende, se innspill om bestemmelsene.

Vurdere tilbakeføring til LNF-formål for tidligere avsatte byggeområder mm på dyrka jord

I tidligere planprosesser har mye jordbruksareal blitt avsatt til byggeområder i Lørenskog. Ved oppstart av planarbeidet ga vi innspill om at kommunen bør vurdere om det er avsatte byggeområder med dyrka jord som kan tilbakeføres til LNF-formål eller bevares for matproduksjon på annen måte. Vi minner om at tilbakeført areal som har vært regulert, kan godskrives i KOSTRA landbruk.

Jordbruksområder og dyrkbare areal som tidligere er avsatt til byggeområder, bør vurderes endret tilbake til LNF-formål, se jordvernbrev av mars 2022 til kommunen fra regjeringen. Vi anbefaler at kommunen ser nærmere på om følgende områder med dyrka og dyrkbar jord i større grad kan bli bevart selv om områdene er avsatt til byggeområder:

- Innenfor regulert område for *postens terminal på Robsrud* ser det ut til å være så mye dyrka og dyrkbar jord som ser ut til å være intakt. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere om jordressursene i slike områder kan bli bevart og tatt i bruk til videre matproduksjon
- Øst for Torshov på gbnr. 112/1 og 111/2 innen reguleringsplan for Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov m.m ligger det over 60 dekar fulldyrka jord med svært god jordkvalitet og mye dyrkbar jord. Kommunen bør vurdere nøye om områdene i større grad bør bevares som LNF-områder og jordbruksformål.



- Ved Østbyttunet gbnr. 85/38 bør det også vurderes om deler av området kan bevares som dyrka og dyrkbar jord og endres til LNF-formål.

Vi oppfordrer derfor Lørenskog til å vurdere nøye om jordressursene i disse og eventuelle andre områder kan bli bevart for videre matproduksjon og eventuelt endres til LNF-formål. Jordressursene i utbyggingsområder bør sikres ved at reguleringsbestemmelser setter krav til matjordplan for å ivareta jordressursene. Tiltak som urbant landbruk og flytting av jordsmonn bør vurderes.

Innsigelse og merknader til planbestemmelser

*For bestemmelsen i 13.2 Naturmangfold «Store trær med treets rotsone og andre viktige naturelementer skal bevares», er det uklart om den er ment å gjelde generelt for hele kommuneplanen eller bare for avsatt grønnstruktur. **Vi mener at et generelt forbud mot hogst av store trær i LNF-områder og grønnstruktur, er i konflikt med gjeldende lover og forskrifter for landbruksdrift (jordloven og skogbruksloven), og vi har innsigelse til bestemmelse 13.2.** Vi minner om at skogbruksloven og jordloven gjelder i LNF-områdene, samt i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Skogbruksloven og jordloven (unntatt §§ 9 og 12) gjelder også for byggeområder inntil de er utbygd. Se også vår juridiske vurdering av bestemmelsene senere i dette brevet.*

Vi er positive til at det er utformet en bestemmelse 14.2 Plan for jordflytting om bevaring av matjordlag, jordflytting og jordmonnsregnskap. *I lys av forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern, bør det innarbeides at tap av areal med dyrka og dyrkbar må unngås eller reduseres, og at byggeområder som omfatter dyrka og dyrkbar jord bør vurderes på nytt i kommuneplanen.*

Merknad til utviklingsområdene

Vi forutsetter at hensynet til langsiktig bevaring av dyrka og dyrkbare jordressurser også legges til grunn for arbeidet kommunens foreslåtte «utviklingsområder» (temaplankart).

For området Ahus og Nordbyhagen framgår det at «... *Utstrekningen på utviklingsområdet er justert. Yttergrensene for området er foreslått endret i tråd med anbefalingene i gjennomført mulighetsstudie, 2022. ... I tillegg er området redusert i sydvest, ved at arealer avsatt til grønt og grav- og urnelund som tas ut. Se figur. I samme området fjernes også en hensynssone, Omformingsområde Torshov. ...»*

Store områder er regulert til friområder og gravlund øst for Torshov, og vi anbefaler at kommunen vurderer om dyrka og dyrkbar jord kan tilbakeføres til LNF-formål. Vi viser også til oppfordringen lenger opp samt til jordvern brevet til kommunene fra regjeringen av mars 2022.

Andre kommentarer om jordvern, matproduksjon og øvrige landbrukshensyn

Det er positivt at kommunen vurderer tiltak innen *urbant landbruk og landbruk og næringsutvikling i kommuneplanen*. Retningslinjen for urbant landbruk under 13.1 er viktig, men vi oppfatter at den bare er knyttet til temakart grønnstruktur. Kommunen kan vurdere å åpne for tiltak innen urbant landbruk også i byggeområdene.

Støy

Planforslagets bestemmelse 10. *Støy* har i praksis gjort *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2022* juridisk bindende. Vi er positive til dette og mener bestemmelsene langt på vei sikrer at hensynet til støy skal ivaretas i kommunens arealplanlegging i tråd med nasjonale føringer.



Folkehelse

Det er definert fire satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel: tilhørighet og fellesskap, bokvalitet og inkluderende bomiljø, bred ungdomssatsing og trygg og miljøvennlig transport. Det er positivt at oppfølgingen av satsingsområdene beskrives i økonomiplanen og at det uttrykkes at de også skal gjenspeiles i arealdelen.

I planforslaget vises det til en sterk befolkningsvekst, både de siste årene, og i den kommende planperioden. Veksten gjelder både for aldersgruppen 20-44 år, men også en betydelig økning eldre. Slik kommunen selv beskriver, vil befolkningsveksten føre til store behov for å investere i sosial infrastruktur og utvikling av kommunens tjenestetilbud. Etter vår oppfatning må endringer i befolknings sammensetningen føre til blant annet, at kommunen utnytter mulighetene teknologien gir, bruke de ansattes kompetanse best mulig og løse oppgavene så effektivt som mulig. Samtidig er det viktig å legge opp til tverrfaglig samarbeid og samordning for å finne løsninger som fremmer god og bærekraftig tjenesteutvikling.

Boligsosiale forhold, bokvalitet og barn og unges interesser

Lørenskog har et variert boligtilbud, noe som gjør at kommunen har en mangfoldig innbyggergruppe. Da er det viktig at arealplanleggingen bidrar til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Vi vil legge vekt på at kommunen gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging også bidrar til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. En langsiktig areal- og boligplanlegging er vesentlig for å møte framtidige demografiutfordringer og ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområde, samt planlegge for et tilbud for tilrettelagte boliger for eldre og personer i alle aldre med nedsatt funksjonsevne.

Vi støtter intensjonen om at det offentlige tjenestetilbudet i kommunen må bygges ut og utvikles i takt med befolkningsveksten og samfunnsutviklingen. Offentlige formålsbygg og anlegg skal planlegges slik at det gis et tilfredsstillende tilbud i hele kommunen og samtidig bidrar til god stedsutvikling. Det er viktig at offentlige bygg og anlegg fungerer som sosiale møteplasser for barn, ungdom, voksne og eldre. Gode møteplasser styrker stedsidentitet, tilhørighet og fellesskap. Vi vil også legge vekt på arealplanleggingen skal legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling i et bærekraftig perspektiv.

Kommuneplanens arealdel skal sikre at fortetting innenfor eksisterende småhusområder skaper god bokvalitet og gode bomiljø, i tråd med satsningsområdet for bokvalitet og inkluderende bomiljø i kommuneplanens samfunnsdel og kommunens vedtatte retningslinjer for bokvalitet. Vi støtter dette. Samtidig vil vi bemerke at fortetting i by og boligområder er utfordrende, spesielt med tanke på å gi barn og unge muligheter for trygge og attraktive nærmiljø, der fri lek, uformelle møteplasser, egenorganisert aktivitet og naturkontakt er mulig.

Utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom helsefremmende tiltak der det legges vekt på trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon. God arealplanlegging er viktig for å ivareta dette.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi synes det er positivt at kommunen ser til, og ser sammenhengen mellom kommunens helhetlige ROS-analyse og ROS-analysen som skal følge med kommuneplanens arealdel. Sammenhengen her



mellom kommunal beredskapsplikt som følge av sivilbeskyttelsesloven og plan- og bygningsloven er viktige momenter å ta med seg videre i planprosessen. Kommunen har med dette vist en forståelse av å se på samfunnssikkerhet som en helhet i kommunen.

I planbeskrivelsen står det, i kap. 11.3 *Risiko og sårbarhet*, at risiko som er knyttet til flom, grunnforhold, overvann og høyspent må vurderes og løses i reguleringsplan eller byggesak. Vi anbefaler at kommunen legger inn føringer for at reell fare skal avdekkes på siste plannivå, og ikke utsettes til byggesak. Dette er også i samsvar med rundskriv H-5/18 samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Området Østlifaret kommer i konflikt med kommunens egen sikringssone for høyspentanlegg, og kommunens egen bestemmelse om at det ikke skal oppføres ny bebyggelse innenfor hensynssone for høyspenning. Men vi registrerer at kommunen følger opp denne problematikken med tiltak som at høyspenningen kan legges i bakken.

I henhold til NVE sine faresonekart for kvikkleire er det kartlagt faresoner for kvikkleire i kommunen. Vi anbefaler at disse områdene legges inn i plankartet, slik at områdene blir tydelig og førende for samfunnssikkerhet i selve fareområdet, og omkringliggende områder.

Området Sørlikroa skal etableres i en kartlagt faresone for kvikkleire. Vi ønsker å påpeke at på neste plannivå skal området utredes tilstrekkelig mot områdeskred jf. Krav i TEK 17 kap. 7 med veiledning, og i tråd med NVEs veileder sikkerhet mot kvikkleiresked 1/2019. I tillegg til kravene PBL § 4-3, § 28-1 og § 29-5.

Vurdering av planforslagets bestemmelser

Vi har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningslovens §§ 11-8 til 11-11. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis. Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Lørenskog kommune. Vi redegjør for dette nedenfor.

*Bestemmelse: 1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (pbl § 1-5)
e. Følgende kommunedelplaner gjelder fortsatt:*



Mener kommunen her at kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen ved eventuell motstrid? Alle planer gjelder inntil de blir opphevet.

Bestemmelse: 2.1 Krav om reguleringsplan

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

«Anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten» er svært skjønnsmessig, og kan bli vanskelig å praktisere. Planbestemmelser skal være klare og entydige. Vi kan heller ikke se at det er foreslått retningslinjer som sier noe mer om innholdet av dette vurderingstemaet.

Bestemmelse: 6.3 Søknadsplikt

Utover unntak i plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften skal det søkes om skilt og reklame. For signalbygg og store bygg skal det utarbeides en skiltplan. Skilt plassert fra 2. etasje og oppover på bygget er søknadspliktig.

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal ikke inneholde saksbehandlingsregler (se veileder til kommuneplanens arealdel mars 2022 punkt 4.4.7). Dette kan opplyses om i retningslinjene.

Bestemmelse: 9. Parkering

I tabellen er det angitt både minimum og maksimum krav til antall bilplasser for flere formål. Men for formål som for eksempel forretning, kontor, skole og barnehage, er det kun angitt maksimum krav til antall bilplasser.

I planbeskrivelsen punkt 4.1 står det:

«Det er viktig at kommunen styrer parkering og parkeringsnormer for å vri transport over fra bil til sykkel, gange og kollektivtrafikk. For å se helhetlig på dette temaet ønsker vi å utarbeide en parkeringsstrategi i den kommende planperioden.

Vi har gjort noen justeringer i parkeringsnormen. Blant annet har vi gjort noen innstramminger for skole, barnehage og institusjoner. Videre har vi satt nye kvalitetskrav til ladeinfrastruktur, sykkelparkering og utforming av parkeringsplasser. Parkering skal fremdeles i all hovedsak anlegges under jorda.»

Vi vil bemerke at maksimumkrav til parkering i realiteten ikke er et krav om parkering. Man kan etter bestemmelsen velge ikke å ha parkeringsplasser, i og med at det ikke står minimum.

Bestemmelse: 13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas. Store trær med treets rotsone og andre viktige naturelementer skal bevares. (vår understrekning)

Det kan stilles spørsmål ved hva som ligger i at «Store trær med treets rotsone og andre viktige naturelementer skal bevares». Er det her et forbud mot trefelling? Gjelder dette alle områder i kommunen, eller kun ved grøntområder, jf. overskriften til kapittel 13. Dette må tydeliggjøres. Vi kan heller ikke se at dette forklares nærmere i planbeskrivelsen. Det kan også stilles spørsmål ved hvordan dette forholder seg til de tilfeller der grunneier er forpliktet til å fjerne trær etter annen



lovgivning, for eksempel naboloven eller straffeloven. Statsforvalteren har ved behandling av saker etter Småhusplanen i Oslo kommune gitt uttrykk for at felling av trær som grunneier etter annet regelverk plikter å felle kan tenkes å falle utenfor trevernet i Småhusplanen. Dersom bestemmelsen også er ment å gjelde for formål som åpner for utbygging, må det også tas stilling til om et evt forbud mot felling av trær angir et forbud mot felling av større trær i byggesak der det ikke finnes alternative plasseringsmuligheter for bebyggelse.

Bestemmelse: 16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

Veileder til kommuneplanens arealdel fra 2022 sier dette om underformålet forretninger, under punkt 4.5.2.2.5:

«Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere. Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester), kan også tillates på arealer som er satt av til formålet forretninger. Det vil være klargjørende å presisere dette nærmere i planbeskrivelsen og eventuelt bestemmelsene der en slik bruk er aktuell.

Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål.»

Spørsmålet er om pbl. § 11-9 åpner for å vedta bestemmelser om detaljhandel og plasskrevde varer.

Fra *reguleringsplanveilederen* av 2022 utarbeidet av departementet siterer vi:

«4.1.5 Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.»

Det fremgår her at man i *reguleringsplan* kan ha bestemmelser som angir forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.

Departementets veileder til kommuneplanens arealdel av 2022 omtaler ikke denne problematikken. Dette kan tyde på at det ikke er ment å ha slike detaljerte bestemmelser om type varehandel i kommuneplanens arealdel. I tillegg må det legges til grunn at forbudet mot bransjeregulerende bestemmelser og bestemmelser om konkrete varegrupper også gjelder for vedtakelse av kommuneplanbestemmelser. Vi viser her til at planer i utgangspunktet regulerer fysiske omgivelser.



Pbl. § 11-9 nr. 5 åpner for å vedta bestemmelser om «byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt, reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmasse etter § 31-6». Bestemmelsen åpner med dette ikke opp før detaljering av varehandel. Vi kan heller ikke se at andre alternativ i §§ 11-9 til 11-11 åpner for dette. Bakgrunnen er nok at kommuneplanens arealdel er ment å være en grovmasket, overordnet plan. Avklaringer av detaljhandel og plasskrevende varer skal gjøres i reguleringsplan. Som nevnt over kan man i reguleringsplan vedta bestemmelser om detaljhandel og plasskrevende varer. Vi er derfor tvilende til at man lovlig kan vedta slike bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Bestemmelser om type forretning kan imidlertid vedtas som retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Bestemmelse: 20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.

Som vist til over, fremgår det av reguleringsplanveilederen at man ikke kan vedta reguleringsbestemmelser om bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper, kun angivelse av plasskrevende varer, detaljhandel og dagligvare. Problematikken er ikke omtalt i kommuneplanveilederen, men det er som nevnt over naturlig å legge til grunn at det heller ikke i kommuneplanens arealdel kan vedtas bestemmelser om bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper. Vi kan heller ikke se at plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 åpner for å vedta bestemmelser om type næringsvirksomhet. Relevant alternativ er pbl. § 11-9 nr. 5, og som nevnt over åpner den ikke for nærmere konkretisering av type varehandel eller næringsvirksomhet.

Foreslåtte bestemmelse i kommuneplanen angir type næringsvirksomhet, og det kan videre stilles spørsmål ved om man med dette også går i retningen av å vedta bestemmelser som regulerer bransje. Videre er det uklart hva som menes med at annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Dersom man ønsker å begrense utbyggingsvolum, trafikk og støy, bør dette heller gjøres gjennom bestemmelser om for eksempel antall parkeringsplasser, grad av utnytting og støy. Uansett hører slike detaljerte bestemmelser mer hjemme i en reguleringsplan.

Som støtte for overnevnte, viser vi også til at arealformålet næring er et underformål til formålet bebyggelse og anlegg etter plan- og bygningsloven § 11-9 andre ledd nr. 1. Det følger av veilederen til kommuneplanens arealdel punkt 4.5.2.2.10 at i kommuneplanens arealdel er det kun hovedformålet næringsbebyggelse som skal brukes. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Vi ber kommunen ta med seg våre merknader i sitt videre arbeid med kommuneplanens arealdel. Det er viktig at kommunen tar konkret stilling til rekkevidden av pbl. § 11-9 nr. 5 og hvorvidt bestemmelsen åpner for slike detaljerte bestemmelser om type forretning og næring, samt hvorvidt kommunen har gått i retning av å vedta bransjeregulerende bestemmelser.

Vi sendte 09.03.2022 brev til Kommunal- og distriktsdepartementet med anmodning om tolkningsuttalelse om disse spørsmålene. Brevet ligger vedlagt. Vi har p.t. ikke mottatt svar fra



departementet, men departementet har i foreløpig svar skrevet at de arbeider med disse problemstillingene.

Bestemmelse: 18.1 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner under pkt. 30 planliste oppheves bestemmelsene om største tillatte utnytting og erstattes av bestemmelsene som følger og er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5.

Ordet «oppheves» gjør det uklart hva som menes her. Dersom kommunen mener å oppheve bestemmelser om utnytting i eldre reguleringsplaner som følger av listen under punkt 30, kan dette ikke gjøres i kommuneplanens arealdel. Endring og oppheving av reguleringsplaner må gjøres slik pbl. § 12-14 foreskriver. Mener kommunen at grad av utnytting i kommuneplanens arealdel skal gå foran eldre reguleringsplaners angivelse av tillatt utnytting, må dette tydeliggjøres.

Bestemmelse: 18.1.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen. Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

Vi legger til grunn at kommunen med denne bestemmelsen mener å regulere minste størrelse på bebyggelsen når det gjelder flyttbare og faste oppførte mikrohus. Boliger med en størrelse opp til 30 m2 er mikrohus, og må forholde seg til kravene i § 18.1.7. Med andre ord, søkes det om å oppføre en bolig med 31 m2 eller mer fast på en eiendom avsatt til boligformål, vil dette ikke være å anse som mikrohus, og begrensningene i § 18.1.7 kommer ikke til anvendelse.

Konklusjon

Kommunen har gjort en god jobb med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Nasjonale føringer, kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi er i stor grad implementert i arealdelen.

I dette brevet har vi kommet med faglige merknader som vi forventer at kommunen følger opp i det videre arbeidet. Vi fremmer innsigelse til snødeponi i felt GS1 av hensyn til vannmiljø, naturmangfold og jordvern. Videre fremmer vi innsigelse til planforslagets bestemmelse 13.2. Vi støtter intensjonen i å bevare store trær, men vi mener bestemmelsen er i konflikt med gjeldende lover og forskrifter for landbruksdrift.

Vi ønsker kommunen lykke til med det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og imøteser videre dialog om innsigelsen og eventuelt andre av våre innspill.

Med vennlig hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Innsigelsene som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør for landbruksavdelingen og avdelingsdirektør for klima- og miljøvern avdelingen.

Medsaksbehandlere:

Anette Søråas (landbruk)

Lise Økland (vannmiljø)

Karsten Butenschøn (naturforvaltning)

Anne Danielsen Haugland (juridisk)

Monica Carmen Gåsvatn (helse)

Karianne Madhavi Klingenberg (samfunnssikkerhet)

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen
Viken fylkeskommune

PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 220

0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER
1702 SARPSBORG