



Statsforvalteren I Oslo og Viken
Postboks 325

1502 MOSS

10.02.2022

Vår ref.: **21/277-47/AGT**(bes oppgitt ved henv.)
Deres ref.: **2018/1187**

Arkivnr: **141**
Løpenr.: **2422/22**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033 ANMODNING OM Å TREKKE INNSIGELSE

Viser til statsforvalterens innsigelse til kommuneplanens arealdel, oversendt 17.11.2021, samt avklaringsmøte 13.12.21 på Teams.

Nedenfor gir vi en redegjørelse for hvordan innsigelsene søkes løst og vi anmoder om at innsigelsene trekkes.

Statsforvalteren hadde fire innsigelser til planen. Innsigelsene foreslås løst slik:

- Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerhet.

Hver hendelse er nå vurdert for innspillsområdene med tilhørende sannsynlighets- og konsekvensklasse, samt konsekvenskategori. Oppdatert ROS ligger som vedlegg 1.

Konsekvensutredning av hele planen er videre koblet sammen med den oppdaterte ROS- analysen i kapittel 10 i planbeskrivelsen. Kapittel 10 ligger som vedlegg 2.

- Planen sikrer ikke maksimalt 10 % spredt boligutbygging.

Bestemmelser som sikrer maks 10 % spredt boligbygging er nå lagt til slik i pkt 2.4.2:

Det tillates én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligen kan inneholde én sekundær bruksenhet. Slik bolig kan ikke seksjoneres, og kan ikke utgjøre mer enn 40 % av bygningens BRA.

Tillatt BRA pr eiendom er 500 m2. Det tillates mønehøyde inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 7 meter.

Garasje og uthus skal bygges lavere enn boligen og skal harmonere med boligens estetiske uttrykk. Garasje tillates ikke innredet til varig opphold eller beboelse.

Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10 % av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse. Tidligere fradelte tomter i LNF inngår også i denne beregningen.

Det tillates én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligen kan inneholde én sekundær bruksenhet. Slik bolig kan ikke seksjoneres, og kan ikke utgjøre mer enn 40 % av bygningens BRA.

Tillatt BRA pr eiendom er 500 m². Det tillates mønehøyde inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 7 meter.

Garasje og uthus skal bygges lavere enn boligen og skal harmonere med boligens estetiske uttrykk. Garasje tillates ikke innredet til varig opphold eller beboelse.

Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10 % av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse. Tidligere fradelte tomter i LNF inngår også i denne beregningen.

- Mangelfull utredning og vurderinger i forbindelse med at planen åpner for bygging av tretopphytter innenfor LNF-formål.

Bestemmelsene som angår tretopphytter er tatt ut.

- Bestemmelse knyttet til byggeforbud langs vassdrag; Planen må som minimum innskjerpe bestemmelsene til det som ligger i gjeldende kommuneplan.

Bestemmelser som sikrer byggegrense mot vassdrag er nå tatt inn i pkt 2.1 slik:

For å ivareta hensyn bak Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, er det i områder langs vassdragene Vansjø, Hobølelva, Bjørnerødvannet, Sæbyvannet, Veidahlelva, Mørkelva, Svinna og samtlige vann/tjern, inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke tillatt med fradeling eller bortfeste til bolig-, nærings- eller fritidsformål. Det er i de samme områder heller ikke tillatt å oppføre bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, med mindre tiltaket innebærer vedlikehold, restaurering eller mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse.

T-BYA for fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet settes til 100 m², dog ikke utover 90 m² T-BRA.

Riving for gjenoppføring av tilsvarende bygning på samme sted uten større fasade mot vassdraget, likestilles med mindre vesentlig utvidelse av bygningsmassen. Frittliggende plattinger, flaggstenger eller andre installasjoner, tillates ikke inntil 50 meter fra strandlinjen.

For områder langs Vansjø, Bjørnerødvannet, Sæbyvannet, og hovedårene i Hobølelva, Veidahlelva, Mørkelva, Svinna er det innenfor stedbunden næring, jf. 2.4.1, i inntil 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke tillatt å oppføre bolig- eller driftsbygninger. Det er heller ikke tillatt med masseuttak eller massedeponi.

Retningslinjer for detaljplanlegging og enkeltsaksbehandling. Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Ved behandling av slike byggesaker i 100-metersbeltet, gjelder følgende retningslinjer:

- Tiltak vurderes alltid etter bestemmelsene i vannressursloven.
- Tiltak som innebærer bruksendring til mer intensiv bruk, likestilles med vesentlig utvidelse
- Mindre vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal skje i bakkant av bygningen og alle bygningsmessige endringer utformes med tanke på streng tilpasning til naturgitte omgivelser og minst mulig synbarhet fra vassdraget.

Selv om tiltak i og ved vannlinjen ikke berøres av plan- og bygningsloven, kan det være ulovlig etter friluftslvsloven og

allemannsretten.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter.

Med dette anmoder vi om at fylkeskommunen trekker sine innsigelser til kommuneplanen og håper på rask tilbakemelding, slik at vi får fremmet planen for 2. gangs- og sluttbehandling.

Med hilsen

Anders Mo
Plan- og byggesaksbehandler

Tlf.: 69 28 91 00

Vedlegg:

1. ROS-ANALYSE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033
2. KAPITTEL 10_ KU – KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033

Brevet er elektronisk godkjent.