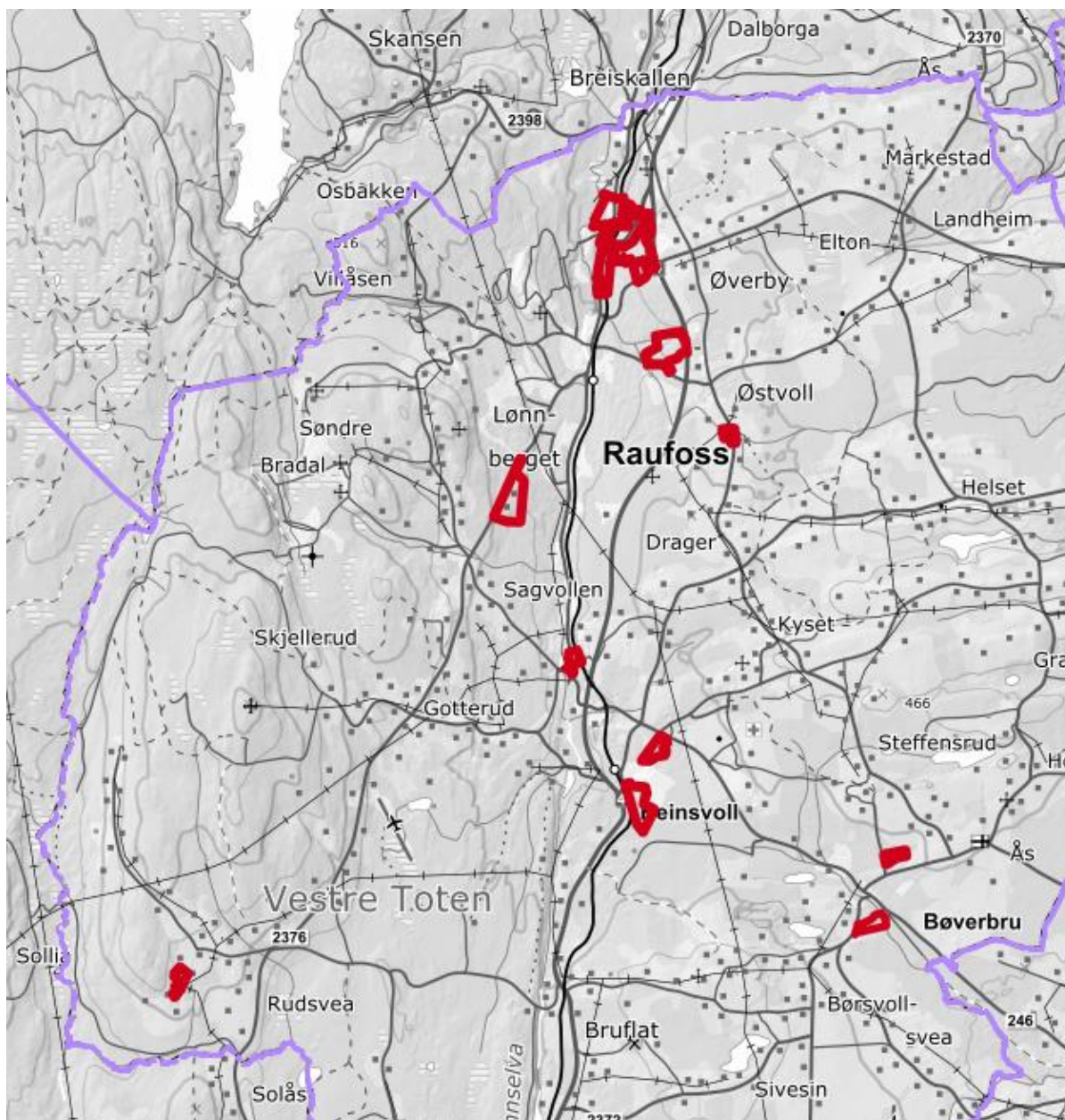


Inngående planbeskrivelse ved igangsetting av planarbeid

Oppheving av eldre reguleringsplaner hvor kommuneplanen skal gå foran



SAMMENDRAG	2
BAKGRUNN	2
BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	2
HENSikten MED PLANARBEIDET	2
PLANSITUASJONEN I DAG.....	2
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	3
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	3
PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	3
KONSEKVENsutREDNING	3
VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	4
OVERORDNA PLANER.....	4
9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	5

Sammendrag

Vestre Toten kommune foreslår å oppheve 12 eldre reguleringsplaner, hvor gjeldene kommuneplan går foran. Det betyr at ved behandling/avklaring etter plan- og bygningsloven skal kommuneplanens bestemmelser anvendes. De 12 aktuelle planene er foreslått opphevet fordi de i hovedsak helt eller delvis ikke er blitt utbygget slik som regulert situasjon, og som er ferdig utbygd, eller at de er i strid med kommuneplanens arealdel. Disse planene egner seg ikke som styringsverktøy lenger, i hovedsak på grunn av alder.

Det å oppheve reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen for søknad om nye tiltak og rydde planregistret for utdaterte reguleringsplaner. Byggesaker kan behandles etter overordna plan (kommuneplan) eller gjennomgå ny regulering dersom tiltakene er så store at plan kreves.

Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet

Kommunestyret er ansvarlig for at kommunen har reguleringsplaner som fungerer som et godt styringsverktøy og er oppdaterte.

De foreslåtte reguleringsplanene her er ikke gode styringsverktøy, de har utspilt sin funksjon på grunn av alder, endring i samfunnet og med manglende kunnskapsgrunnlag. Det betyr at disse planene ikke lenger er egnet som plangrunnlag for tiltak etter plan- og bygningsloven. Da har kommunen en plikt til å vurdere å oppheve planene.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med å oppheve eldre reguleringsplaner er å oppheve/fjerne planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Bakgrunnen for arbeidet er å forenkle byggesaksbehandlingen og rydde i planregisteret. Det å oppheve eldre reguleringsplaner skal bidra til å sikre forståelig planinformasjon og et godt plangrunnlag for eiendommene.

Det at regulert situasjon ikke samsvarer med utbygget situasjon kan føre til mange dispensasjonssaker ved søknad om nye tiltak.

Det å få opphevet eldre reguleringsplaner er i tillegg et nødvendig arbeid for å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Plansituasjonen i dag

Planene som er foreslått opphevet er etter eldre planlov, og planene er utdatert i form og innhold.

I dette planarbeidet har vi vurdert planer vedtatt før plan- og bygningslov av 1985, samt de reguleringsplaner som er i strid med kommuneplanens arealdel (arealformål). Vi foreslår å oppheve planer som i hovedsak helt eller delvis ikke er blitt utbygget slik som regulert situasjon og planer som er ferdig utbygget.

Ved å oppheve en eldre reguleringsplan som ikke lenger er aktuell eller egner seg som styringsverktøy kan plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen forenkles ved at reguleringsplanen

oppeves og fjernes fra plangrunnlaget, og byggesaker kan behandles etter overordnede planer. På den måten trenger ikke kommunen eller grunneier å forholde seg til reguleringsplaner som ikke samsvarer med eksisterende situasjon.

Det er utarbeidet evalueringsskjema for reguleringsplanene som er foreslått opphevet, hvor planene blir beskrevet mer utfyllende.

Planstatus og rammebetingelser

En reguleringsplan er et juridisk dokument (plankart og bestemmelser) som bestemmer den fremtidige bruken av arealet. En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplanen sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. Reguleringsplanene vi foreslår opphevet er av eldre dato hvor de fleste nye tiltak utløser krav om å oppdatere reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § . Mindre tiltak kan få unntak fra plankravet ved å oppfylle en rekke kriterier eller søke om dispensasjon fra plankravet. Premissene for eventuelle nye tiltak blir ivaretatt i kommuneplanens arealdel. Etter vedtatt oppheving av reguleringsplanene kan søknad om nye tiltak behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å oppheve 12 eldre reguleringsplaner. Det er ikke planlagt ny regulering i dette planarbeidet. For mer utfyllende informasjon om planene se vedlegg evalueringsskjema. Forslaget om å oppheve eksisterende reguleringsplaner vil påvirke plangrunnlaget i søknader om nye tiltak innenfor planområdet.

Planforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag på eiendommene etter et eventuelt vedtak om oppheving.

Planprosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplan krever samme prosess som oppstart av ny plan; oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av kommunestyret. Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Planene blir sendt samlet til høring til berørte parter.

Konsekvensutredning

Kommunen vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter PBL. § 4-2 andre ledd for oppheving av de 12 reguleringsplanene. Det vurderes at ingen av opphevingene vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene innebærer at planene som er foreslått opphevet mister sin rettsvirkning og fjernes som plangrunnlag. Området vil som en konsekvens av opphevingen bli uregulert. For den som eier eiendom innenfor disse områdene vil et vedtak om oppheving bety at det er kommuneplanens arealdel (KPA) 2026 som vil være plangrunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom, inntil eventuelt nye arealplaner er utarbeidet.

Eksisterende byggetiltak som allerede er godkjent blir ikke påvirket av oppheving av de eldre planene. Endret bruk og nye byggetiltak må søkes i tråd med overordnede planer eller gjennomgå ny regulering for området.

Overordna planer

Det er i hovedsak premissene i overordnede planer som danner grunnlag for videreutvikling av planområdene. Saker kan behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

Det er i dag et generelt plankrav for nye tiltak, jf. KPA § 1.3. Plankravet gjelder for alle områder som ikke har en reguleringsplan som er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven. KPA åpner opp for at det kan gjøres noen unntak fra plankravet slik at det er mulig å få tillatelse til mindre byggetiltak etter unntakene beskrevet i KPA § 1.3 bokstav A:

§ 1.3 Plankrav (Pbl § 11-9)

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg (PBL 11-7 nr.1 og 2) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Uavhengig av arealformål kan kommunen kreve reguleringsplan for større bygg- og anleggstiltak, jf. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-1.

Plankravet omfatter også områder utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg dersom arealet skal tas i bruk til formålet.

Unntak fra plankravet:

- A. Tiltak på eksisterende bebygd boligeiendom og fritidseiendom jf. §§ 2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.
- B. Små tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål. Gjelder ikke innenfor formålene bolig eller fritidsbolig.
- C. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.
- D. Teknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner, trafo med videre som ikke gir vesentlig virkninger.
- E. Unntak fra plankrav kan ikke gis der det ligger til rette for ytterligere fortetting.
- F. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - 1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3*
 - 2. Det skal være tilstrekkelig utearealer jf. § 2.1.4, dette gjelder både nye og eksisterende boliger
 - 3. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
 - 4. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
 - 5. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune*
 - 6. Unntaket for plankrav gjelder gjennom dispensasjon innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll
 - 7. Arealet kan ikke være omfattet av hensynssoner for flom eller skred, med mindre det ikke er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet.

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende (Pbl § 11-10) Bygningsmessige tiltak på boligeiendom

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
- B. Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m²
- C. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen. De generelle bestemmelsene om byggeskikk og estetikk i § 1.21 gjelder
- D. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype
- E. Det kan tillates maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 kvm, så langt tiltaket ikke strider imot bokstav F. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
- F. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder, jf. § 10 (begrep klart underordnet)
- G. Garasjer og uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp
- H. Takterrasser er ikke tillatt

- I. Den ubebygde delen av tomta kan ikke brukes til lagring
- J. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnsstruktur blir bevart. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres

Retningslinje for bebygd boligeiendom:

- A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einaffjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.
- B. Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.
- C. Dersom garasjen overstiger 50 kvm, er det krav om 4 meter til eiendomsgrense.
- D. For bokstav E som gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

9 Avsluttende kommentar

Planavdelingen anbefaler at de eldre reguleringsplanene oppheves. Dette vil bidra til å effektivere byggesakshandlingen, sikre et godt og forståelig plangrunnlag for eiendommene, samt gi en reduksjon i andel dispensasjonssøknader fra plan- og bygningsloven knyttet til reguleringsplanene.