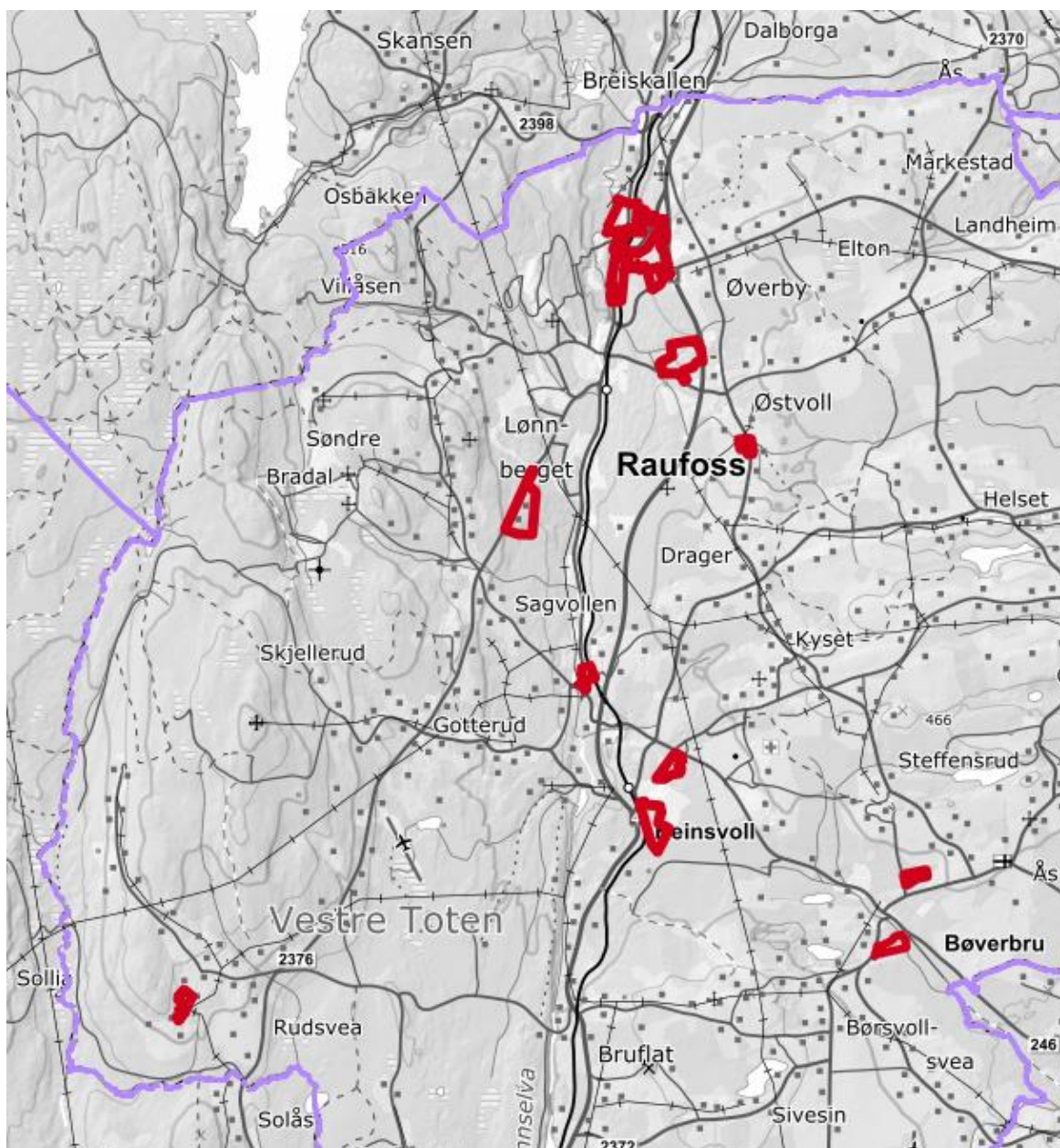


Oppheving av eldre reguleringsplaner hvor kommuneplanen skal gå foran

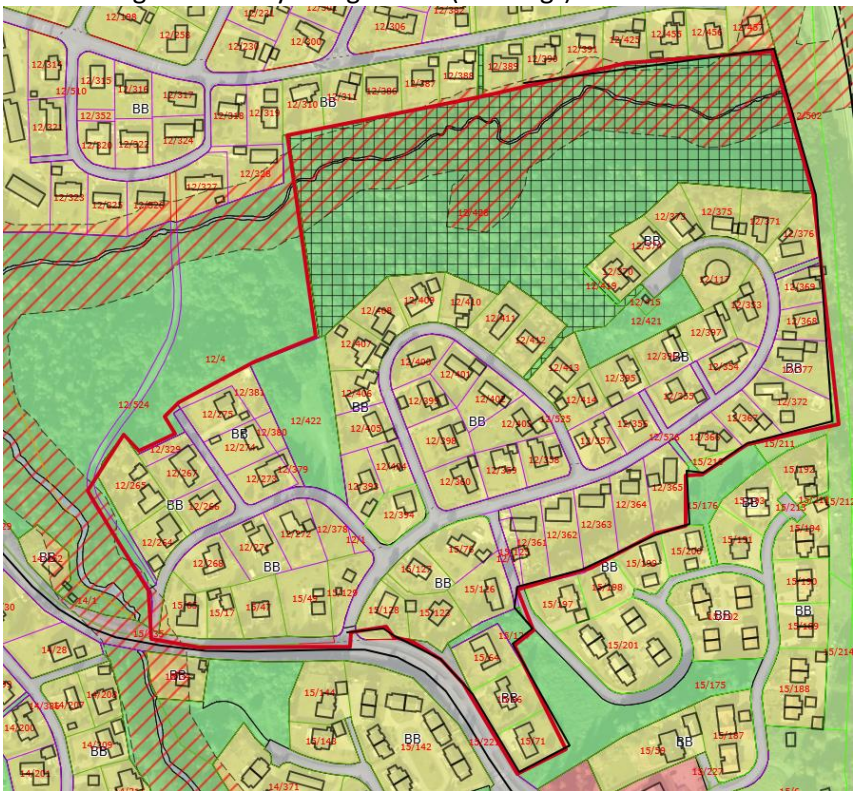
Evalueringsskjema



1	ROTERUDFELTET	2
2	ÅKERSVEENFELTET	5
3.	RUDI	8
4	FURUSETFELTET	10
5	ROSET SKOG	12
6	ROKSVOLL.....	14
7	HELLANDFELTET	16
8	KØLLAFELTET	19
9	HAGENFELTET	21
10	KRETA FELTET	24
11	PRESTESETERFELTET	26
12	SOLHAUG-BREISKALLENGEN	28

1 Roterudfeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Roterudfeltet
Plan-ID	0529007
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	19.06.1975
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Planen er fullt utbygd, planen samsvarer ikke helt med utbygget situasjon (i hovedsak utnytting, garasjestørrelse). Bestemmelsene gir lite rammer og er ikke et godt styringsverktøy.
	

Status for planområdet	
Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel	Kommuneplanen har for området boligbebyggelse, friområde og veg. Flomfare og naturhensyn langs Korta (båndlagt) er ivarettatt:  Kommuneplanens arealdel har tydelige bestemmelser knyttet opp til eksisterende bebygde boligeiendommer, som vurderes å ivareta de interessene som vil være i dette området.
Hvem er grunneier?	Private og kommunen (friområder og veg)

Hvilke føringer gir planen?

Vedtekter for Roterudfeltet, Vestrum i Vestre Toten.

§1.

Det regulerte området er på planen avgrenset med planbegrensningslinje. Arealene innenfor begrensningslinjen er regulert til:

1. Byggeområde for bolighus.
2. Trafikkområde for veger.
3. Friområde.
4. Friluftsområde.

§2.

Området bebygges med bolighus på 1. etasje. Det kan tillates leilighet i underetasjen der hvor terrenget skråner tilstrekkelig for et slikt arrangement. Takvinkel skal være mellom 22° og 27°.

§3.

Bygningen plasseres som vist på planen. Frittstående uthus tillates ikke.

§4.

Ved plassering av bolighus skal det reserveres plass for garasje for minst 1 bil pr. familie - samt anordnes parkeringsplass for 1 bil. Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrensen. Dersom garasjens lengderetning er parallell med gaten, kan bygningsrådet tillate at garasjen plasseres inntil 3 m fra regulert gatelinje. Planlagte parkeringsplasser og garasjer må framgå av anmeldelsestegninger.

§5.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§6.

Eksisterende terrengformasjon, trær og naturlig vegetasjon, skal bevares i den utstrekning det er naturlig i forhold til tomtas disposisjon og hva som er teknisk mulig ved utbyggingen.

§7.

Gjerders utførelse, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer. Beplantning eller gjerde som kan hindre utsikten ved utkørsel til veg, tillates ikke.

§8.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§9.

Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

---ooo0ooo---



Reguleringsplanen har planbestemmelser som er utdaterte og vanskelig å forholde seg til i dag.

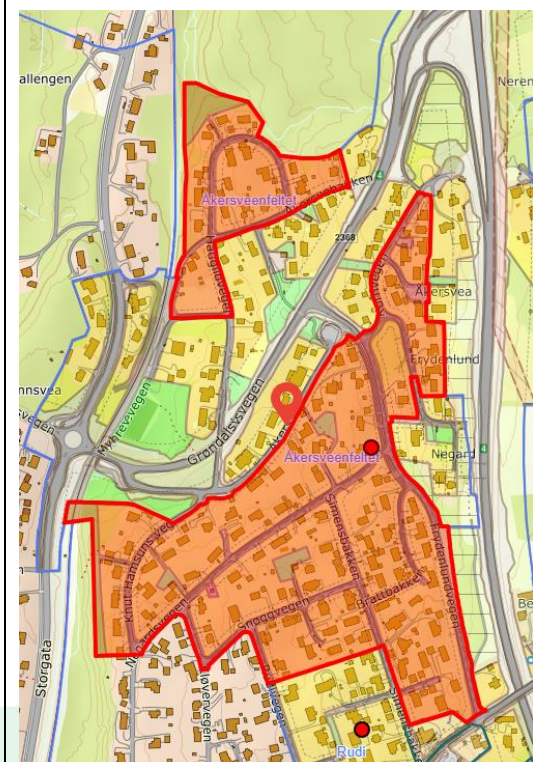
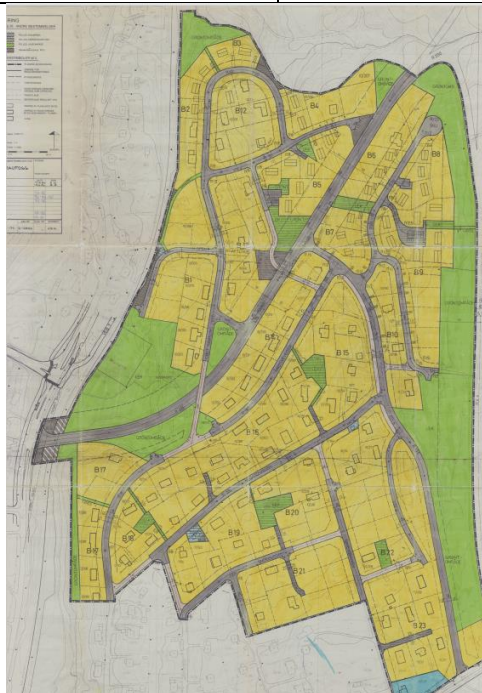
Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til boligbebyggelse, veg og friområder, hvor også hensyn til vassdrag og friområder er gjeldene. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.

Sluttvurdering: Planen kan oppheves.

2 Åkersveefeltet

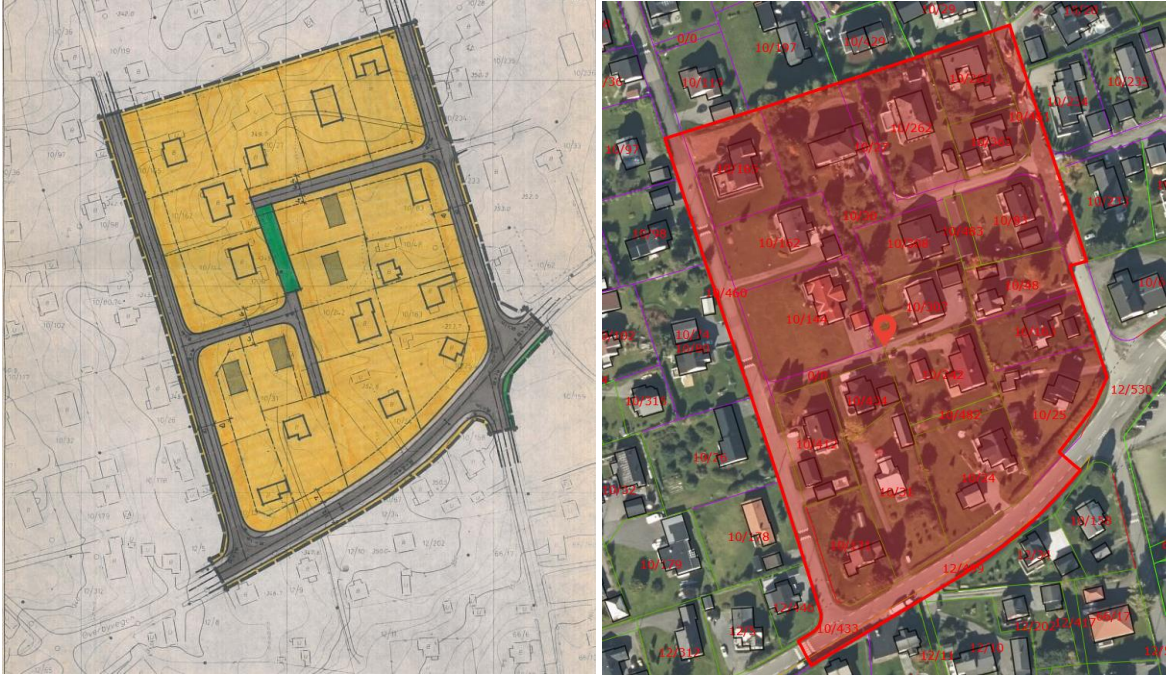
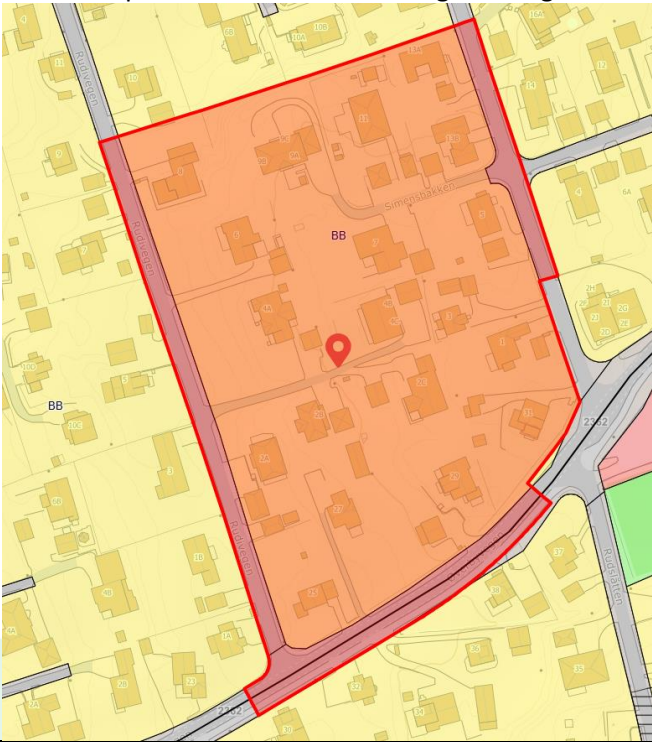
Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Åkersveefeltet
Plan-ID	0529017
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	02.04.1981
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Planen er nært utbygd, planen samsvarer ikke helt med utbygget situasjon (i hovedsak utnytting og garasjestørrelse). Bestemmelsene gir lite rammer og er ikke et godt styringsverktøy.



Status for planområdet	
Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel	 Kommuneplanens arealdel har tydelige bestemmelser knyttet opp til eksisterende bebygde boligeiendommer, som vurderes å ivareta de interessene som vil være i dette området. For ubebygde eiendommer må det søkes om dispensasjon i tråd med § 1.3 i KPA.
Hvem er grunneier?	Private og offentlige
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er utdaterte og vanskelig å forholde seg til i dag: § 2. Boligområder a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet sokkel-etasje for beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. b. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og farge. For området med felles parkering kan bygningsrådet tillate at det oppføres felles garasje-/carportanlegg. Bygningsrådet kan tillate at garasjen plasseres i nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil. c. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20. § 3. (ovenfor vises et utklipp av bestemmelsene)

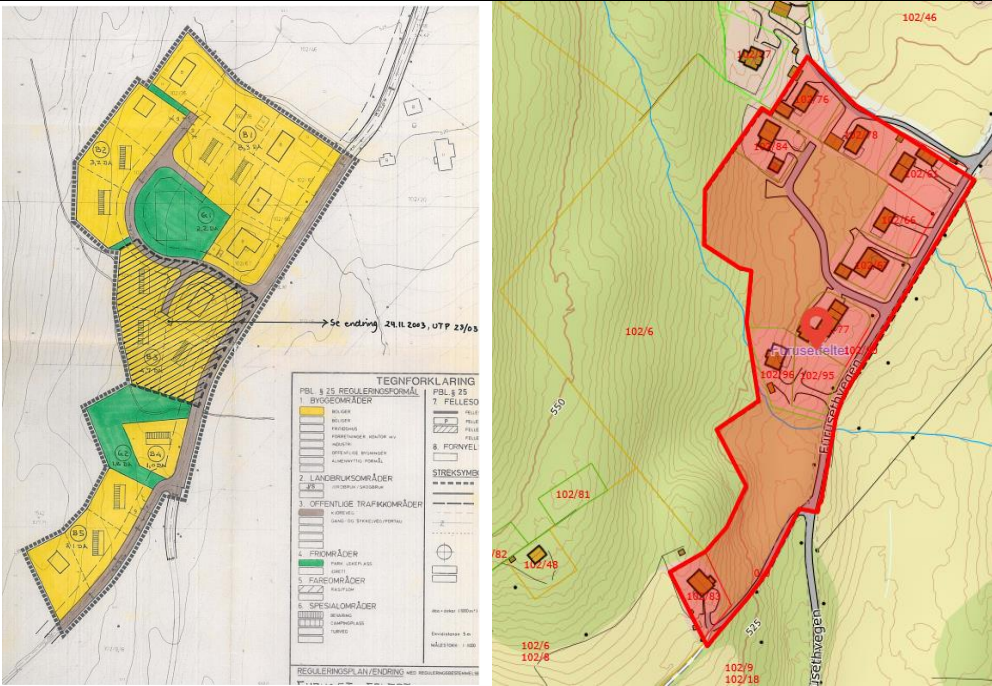
Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til boligbebyggelse, veg og friområder, hvor også hensyn til vassdrag og friområder er gjeldene. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.

3. Rudi

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Rudi
Plan-ID	0529016
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	16.01.1976
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Planen er fullt utbygd, planen samsvarer ikke helt med utbygget situasjon (i hovedsak utnytting og garasjestørrelse). Bestemmelsene gir lite rammer og er ikke et godt styringsverktøy.
	
Status for planområdet	
Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel	Kommuneplanen har ikke interne veger eller grøntstruktur inntegnet. 

	Kommuneplanens arealdel har tydelige bestemmelser knyttet opp til eksisterende bebygde boligeiendommer, som vurderes å ivareta de interessene som vil være i dette området.
Hvem er grunneier?	Private og offentlige(veg)
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er utdaterte og vanskelig å forholde seg til i dag: § 2. Boligområder a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet sokkel-etasje for beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. b. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og farge. For området med felles parkering kan bygningsrådet tillate at det oppføres felles garasje-/carportanlegg. Bygningsrådet kan tillate at garasjen plasseres i nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil. c. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20. § 3: (ovenfor vises et utklipp av bestemmelsene)
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til boligbebyggelse, der vi har tydelige rammer i gjeldene kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

4 Furusetfeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Furusetfeltet
Plan-ID	0529030
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	16.02.1989
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Ny kommuneplan har avsatt området som LNF spredt, der boligbebyggelse er tillatt, med egne bestemmelser for området. Reguleringsplanen som foreligger, er dermed i strid med ny kommuneplan.
	
Status for planområdet	
Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel	I ny kommuneplan er området avsatt til LNF spredt, der boligbebyggelse er tillatt, med følgende bestemmelse for området:

§ 5.3.2 LNF spredt, der ny boligbebyggelse er tillatt

Bestemmelsene gjelder følgende området i plankartet:

Feltnavn	Størrelse	Tillates antall nye boenheter
LSB1	50 daa	4
LSB2	7,6 daa	4
LSB3	15 daa	4
LSB4	48 daa	4

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal
- B. Ny tomt kan maksimalt være 1,5 daa, minstestørrelse er 800 kvm
- C. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittstående garasje/uthus/carport skal ikke overstige 70 kvm
- D. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 kvm
- E. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder
- F. Nye tomter/tiltak skal ikke ta i bruk dyrka mark
- G. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).
- H. Nye boenheter skal ikke plasseres i gul eller rød støysone
- I. Det skal være en buffersone mellom ny tomt og dyrka mark på 10 meter
- J. 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
- K. 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



Hvem er grunneier?

Private

Hvilke føringer gir planen?

Reguleringsplanen har planbestemmelser som er utdaterte og fungerer ikke som et godt styringsverktøy.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til LNF spredt, der boligbebyggelse er tillatt. Det betyr at arealformålet er ivaretatt i kommuneplan, og at det kan bygges boliger i tråd med bestemmelse §5.3.2 i kommuneplanens arealdel.

Sluttvurdering: Planen kan oppheves.

5 Roset skog

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Roset skog
Plan-ID	0529032
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	22.03.1990
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen er delvis utbygd, den delen som er utbygd har boligformål i ny kommuneplan. Det er gjennom kommuneplanrevisjon tilbakeført utbyggingsarealer til LNF for den ubebygde delen av reguleringsplanen. Det betyr at hoveddelen av reguleringsplanen Roset skog er i strid med kommuneplanens arealdel.
	
	
Status for planområdet	
Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel	I ny kommuneplan er deler av området avsatt til eksisterende boligformål:

§ 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 grønstruktur 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 Einafjorden 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.



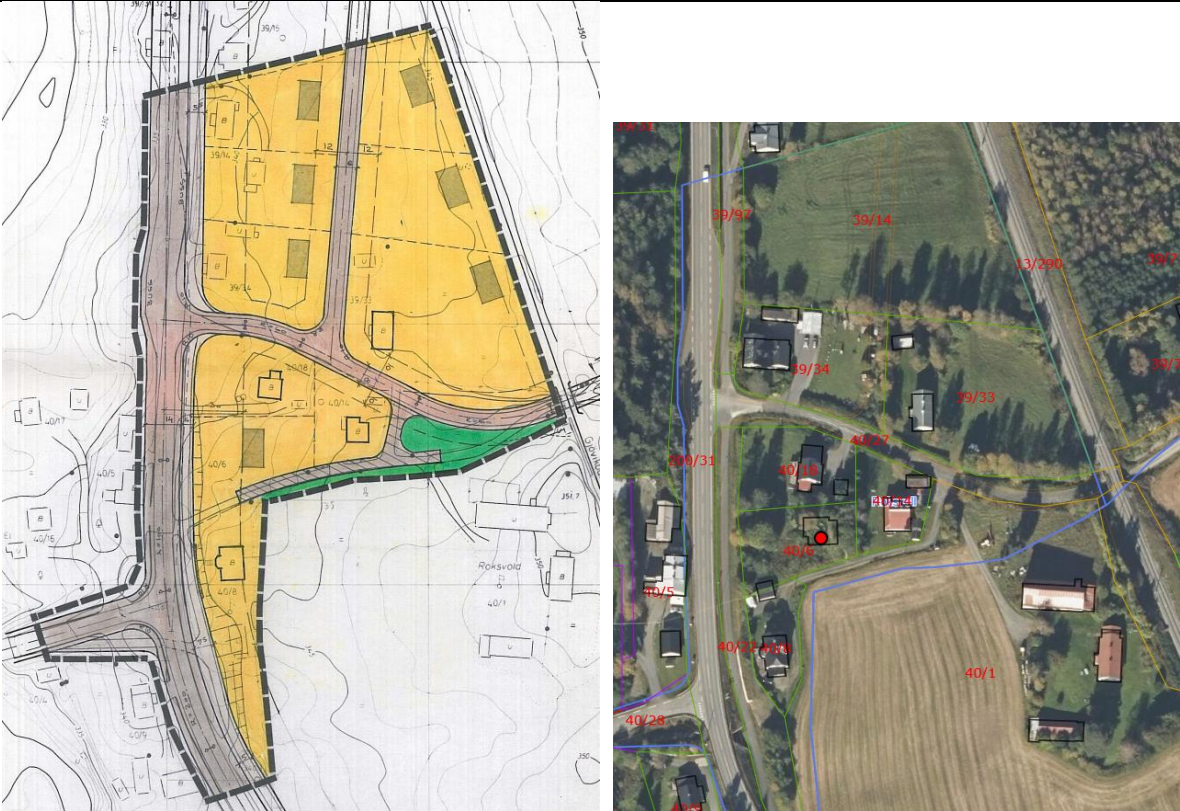
Resten av området er tilbakeført til LNF.

Hvem er grunneier?

Offentlig på de arealer som foreslås tilbakeført, inkludert veg.

Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som skaper rom for tolkning, og er ikke et godt styringsverktøy lenger. Det er gitt føringer på type bebyggelse, størrelse på garasje, utnyttelse.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål. Det betyr at arealformålet er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

6 Roksvoll

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Roksvoll
Plan-ID	0529023
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	29.01.1985
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen er delvis utbygd, den ubebygde delen ligger på dyrka jord.
	

Status for planområdet

Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål:

§ 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 tomtene skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomtene 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 Einafjorden 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 eiendomsgranse.
- D. For bokstav E som gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

Denne bestemmelsen vil være førende for de bebygde eiendommene, mens de ubebygde vil måtte forholde seg til § 1.3:

§ 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 Fortettningsstrategi 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. Arealen 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 Fortettningsstrategi for Vestre Toten kommune
 - 6. Unntaket for plankrav gjelder gjennom dispensasjon innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll
 - 7. Arealen kan ikke være omfattet av hensynssoner for flom eller skred, med mindre det ikke er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet.

Hvem er grunneier?	Offentlig på ubebygde delen og veg.
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som skaper rom for tolkning og er mangelfulle, de er dermed ikke et godt styringsverktøy lenger. Det er gitt føringer som ikke lenger oppfyller krav dagens boligeiere har, som for eksempel garasje på 35 kvm.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål. Det betyr at arealformålet er ivarettatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

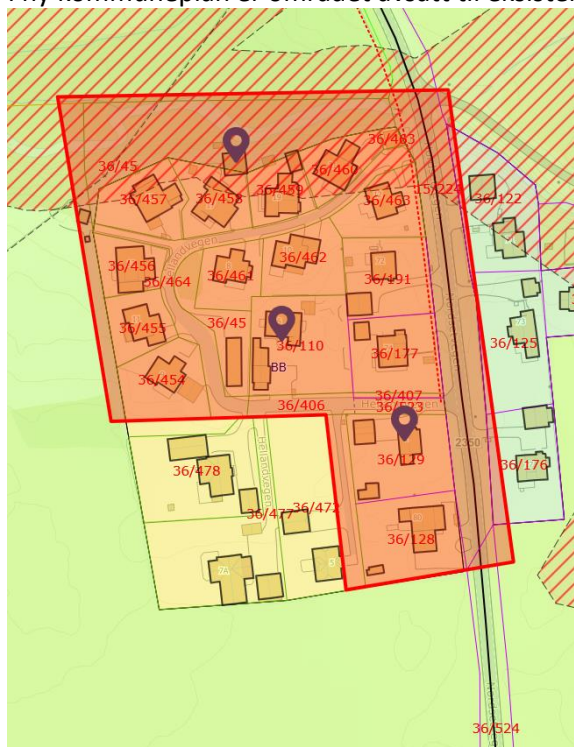
7 Hellandfeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Hellandfeltet
Plan-ID	0529009
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	01.07.1977
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen er fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbyggingen har ikke skjedd i tråd med reguleringsplan når det gjelder utnyttning og størrelse på garasjer.
	

Status for planområdet

Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål:



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

- A. Maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
 - B. Samlet bebyggd 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 bebyggd 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 skjæring, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
- Det skal vurderes underetasjen 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 skjæringar skal revegeteres

Retningslinje for bebyggt boligeiendom:

- A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einafjorden 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 eiendomsgranse.
- D. For bokstav E om gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

	Det betyr at arealformålet boligbebyggelse blir ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til flom og vassdrag ivaretas med oppdaterte hensynssoner i kommuneplan.
Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg)
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som skaper rom for tolkning og er mangelfulle, de er dermed ikke et godt styringsverktøy lenger. Det er gitt føringer som ikke lenger oppfyller krav dagens boligeiere har, som for eksempel garasje på 35 kvm.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål. Det betyr at arealformålet er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

8 Køllafeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Køllafeltet
Plan-ID	0529010
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	16.08.1977
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen er fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbygging fraviker reguleringsplanen når det gjelder plassering av bolig, garasjer og utnyttelse på tomte.
	
Status for planområdet	
Planområdet opp mot	I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål, friområde og vegformål:

kommuneplanens arealdel



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

- A. Maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) er 30 % av tomtareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
- B. Samlet bebyggd 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 bebyggd 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 tomtene skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomtene skal konsentreres slik at mest mulig grønnsstruktur blir bevart.

Terrengmessig overgang til naboieendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres

Retningslinje for bebyggd 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.

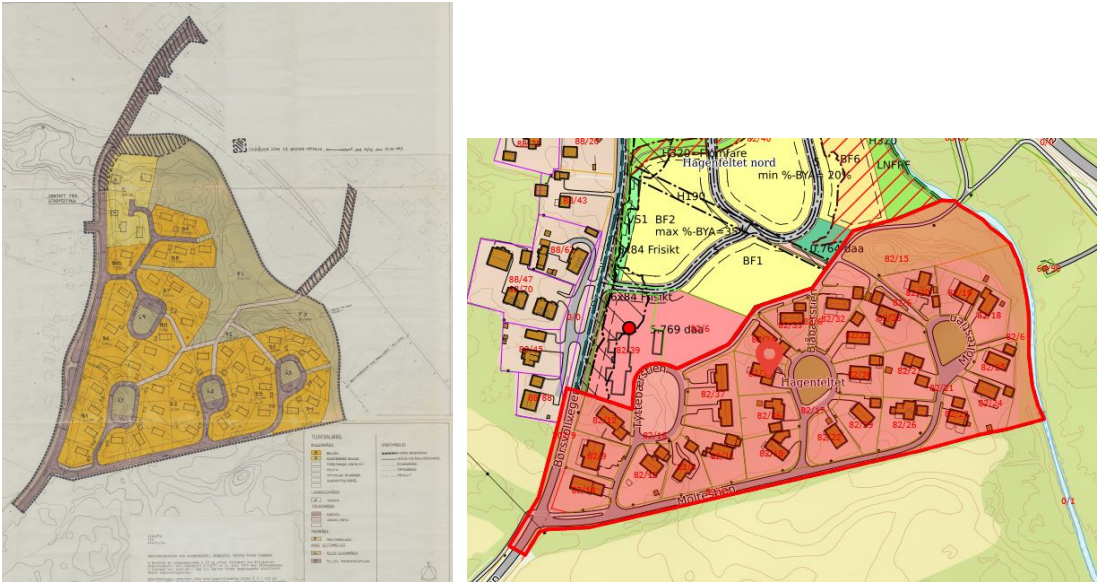
§ 4.1.2 Friområde (Pbl §§ 11-7 og 11-10)

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt, uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

Det betyr at arealformålet boligbebyggelse og friområde blir ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til flom ivaretas med oppdaterte hensynssoner i kommuneplan.

Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg). Lekearealet/friområde er privateid
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er mangelfulle og gir føringer som ikke er fulgt. Bestemmelsene gir for eksempel føringer om garasje på maksimalt 35 kvm, og at det ikke er tillatt med frittliggende garasje.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål, vegformål og friområdet. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

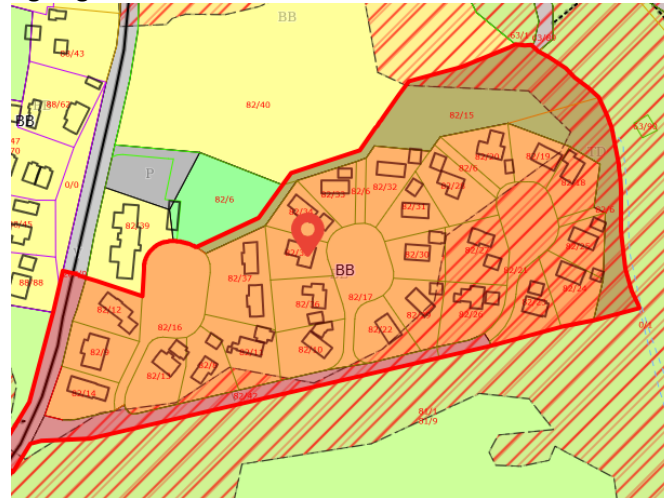
9 Hagenfeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Hagenfeltet
Plan-ID	0529015
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	09.04.1980
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen som fortsatt gjelder (deler er opphevet) er fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbygging fraviker reguleringsplanen når det gjelder plassering av bolig, garasjer og utnyttelse på tomta.
	

Status for planområdet

Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål, turdrag og vegformål:



Hensynssone flomfare er ivaretatt i kommuneplanen, men ikke i reguleringsplan.

§ 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

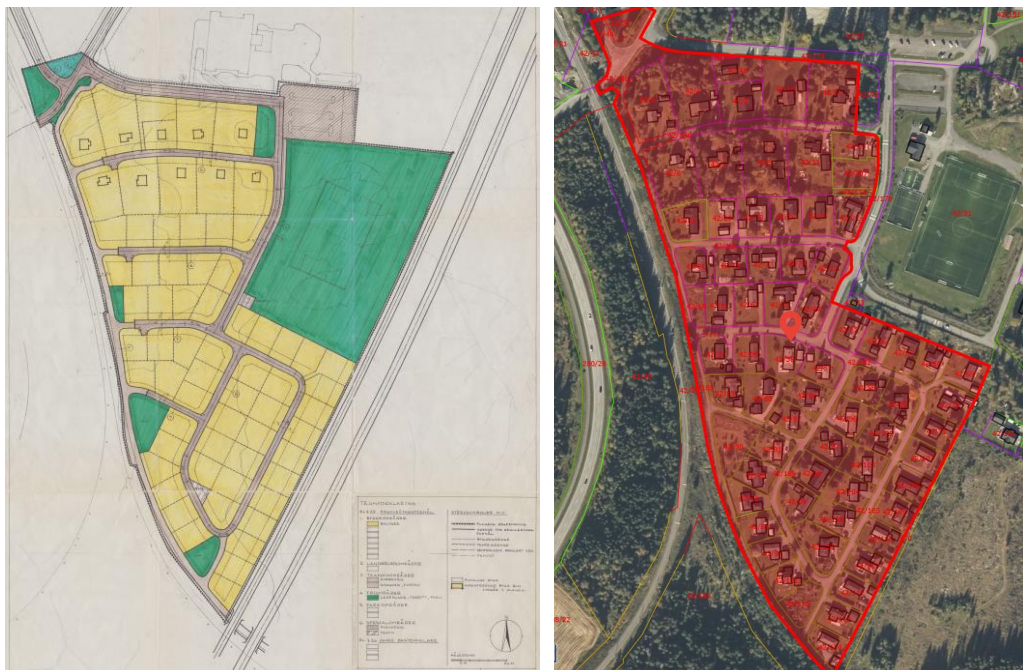
Retningslinje for bebygd boligeiendom:

- A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einafjorden 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.

	4 Grønnstruktur § 4.1 Grønnstruktur (Pbl §§ 11-9 og 11-10) A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying D. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelsesselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi <i>Retningslinje for grønnstruktur:</i> Arealer avsatt til grønnstruktur bør ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan. Det betyr at arealformålet boligbebyggelse og turdrag (grønnstruktur) blir ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til hensynssone flomfare ivaretas med oppdatert faresone i kommuneplan.
Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg og «tun»).
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er mangelfulle og gir føringer som ikke er fulgt. Bestemmelsene gir for eksempel føringer om garasje på maksimalt 35 kvm, og at det ikke er tillatt med frittliggende garasje.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål, vegformål og friområdet. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

10 Kretafeltet

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Kretafeltet
Plan-ID	0529012
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	16.01.1978
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen som fortsatt gjelder, er fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbygging fraviker reguleringsplanen når det gjelder plassering av bolig, garasjer og utnyttelse på tomta.



Status for planområdet

Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål, friområde og vegformål:



	Hensynssone flomfare er ivaretatt i kommuneplanen, men ikke i reguleringsplan. <i>§ 2.2.1 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende (Pbl § 11-10)</i> 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. <u>Terrengmessig</u> overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres <i>Retningslinje for bebygd boligeiendom:</i> 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. <i>§ 4.1.2 Friområde (Pbl §§ 11-7 og 11-10)</i> Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt, uten at det blir stilt krav om reguleringsplan. Det betyr at arealformålet boligbebyggelse og friområde (grønnsstruktur) blir ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til faresone høyspenningsanlegg ivaretas med oppdatert faresone i kommuneplan.
Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg og friområder).
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er mangelfulle og gir føringer som ikke er fulgt. Bestemmelsene gir for eksempel føringer om garasje på maksimalt 35 kvm.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål, vegformål og friområdet. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

11 Presteseterfeltet

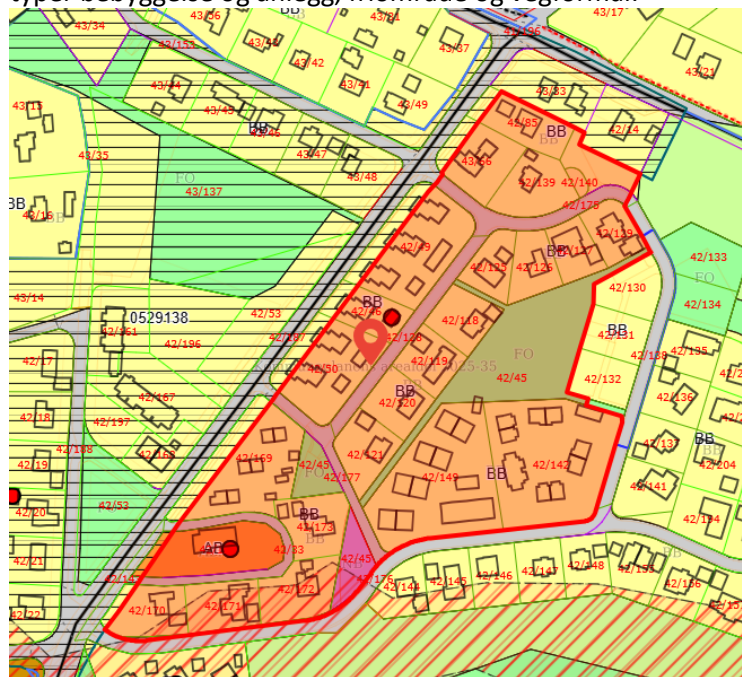
Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Presteseterfeltet
Plan-ID	0529022
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	13.09.1984
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen som fortsatt gjelder, er fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbygging fraviker reguleringsplanen når det gjelder plassering av bolig, garasjer og utnyttelse på tomta.



Status for planområdet

Planområdet opp mot kommuneplanens arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligformål, andre typer bebyggelse og anlegg, friområde og vegformål:

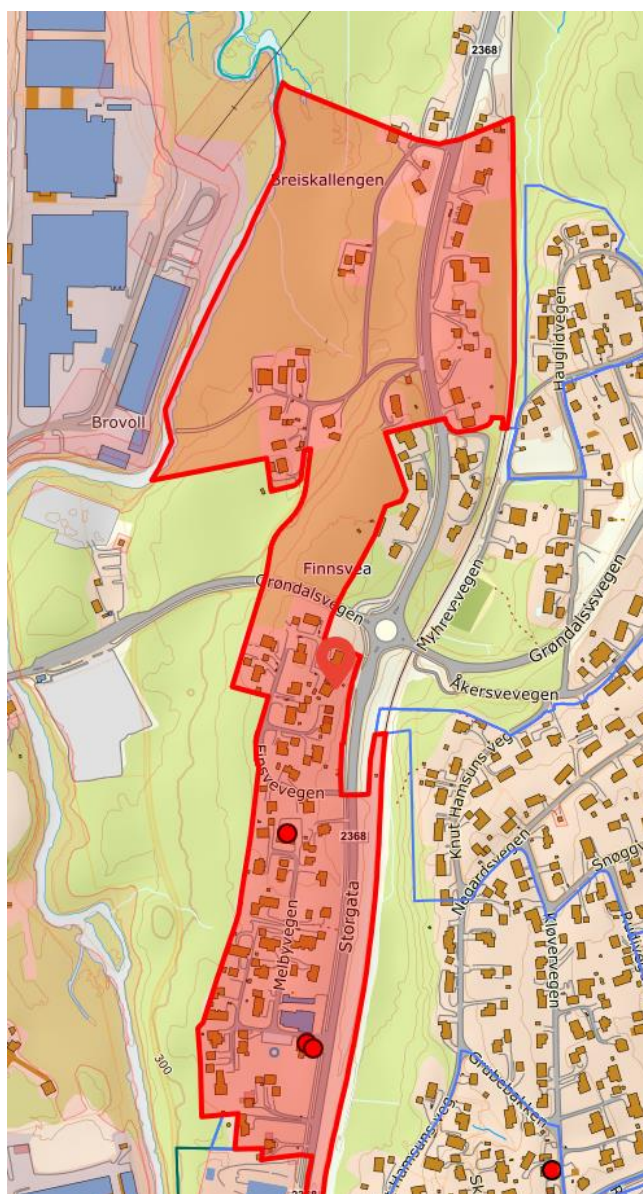


Hensynssone flomfare er ivarettatt i kommuneplanen, men ikke i reguleringsplan.

	§ 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. <u>Terrengmessig</u> 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. § 4.1.2 Friområde (Pbl §§ 11-7 og 11-10) Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt, uten at det blir stilt krav om reguleringsplan. Det betyr at arealformålet boligbebyggelse og friområde (grønnsstruktur) blir ivarettatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til faresone flomfare ivaretas med oppdatert faresone i kommuneplan.
Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg og friområder).
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er mangelfulle og gir føringer som ikke er fulgt. Bestemmelsene gir for eksempel føringer om garasje på maksimalt 35 kvm.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål, vegformål og friområdet. Det betyr at arealformålene er ivarettatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	

12 Solhaug-Breiskallengen

Opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	Solhaug-Breiskallengen
Plan-ID	0529018
Plantype	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	02.07.1980
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen som fortsatt gjelder, er nær fullt utbygd og har ikke tilstrekkelige bestemmelser for dagens utvikling. Utbygging fraviker reguleringsplanen i hovedsak når det gjelder infrastruktur og grad av utnytting.



Status for planområdet

Planområdet opp
mot
kommuneplanens
arealdel

I ny kommuneplan er området avsatt til LNF, eksisterende boligformål, grønnstruktur
og vegformål:



Hensynssone flomfare er ivaretatt i kommuneplanen, men ikke i reguleringsplan.

§ 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 tomtene skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomtene skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur 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 Einafjorden 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.

5 Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (Pbl § 11-11 nr. 1, nr. 2 og nr. 4 og § 11-9 nr. 5 og nr. 6)

- A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag
- B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Nye bygninger og konstruksjoner, inkludert veger, skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde
- C. Der det ikke finnes alternativ plassering, kan ny landbruksbebyggelse plasseres innenfor byggeforbudssone for vassdrag. Det kreves dokumentasjon gjennom alternativvurderinger og vurdering av følgende forhold:
 - Samfunnssikkerhet og naturfarer
 - Kulturminnehensyn
 - Miljøhensyn
 - Biologisk mangfold og naturmiljø
 - Friluftsinnteresser
 - Plassering i forhold til eksisterende byggverk
- D. Ny landbruksbebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
 - 1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg skal utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder
 - 2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen i et langsiktig perspektiv er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen skal være klart underordnet våningshuset når det gjelder størrelse/volum, og skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk
 - 3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 13 m, målt fra planert terreng på stedet. Driftsbygninger skal ha saltak
 - 4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg stilmessig underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen
- E. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka eller dyrkbar mark dersom det finnes en hensiktsmessig alternativ plassering, det skal dokumenteres alternativvurderinger

Retningslinje til § 5.1 bokstav B:

Med god plassering skal det legges vekt på jordvern og bygningsmiljø, i tillegg skal driftsulemper. tillegges vekt.

	For de områdene som ikke er utbygd vil kommuneplanbestemmelse § 1.3, bokstav F gjelde (dispensasjon fra plankrav for fortetting): F. Det <u>kan gis</u> 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 <i>Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3</i> 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 <i>Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune</i> 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. Det betyr at arealformålene blir ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, samtidig som hensynet til faresone flomfare ivaretas med oppdatert faresone.
Hvem er grunneier?	Private og offentlig (veg).
Hvilke føringer gir planen?	Reguleringsplanen har planbestemmelser som er mangelfulle og gir føringer som ikke er fulgt. Bestemmelsene gir for eksempel en begrensning på utnyttelse på 20% og utydelige bestemmelser knyttet til boligbebyggelse.
Konklusjon	
Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving av reguleringsplanen vil området være avsatt i gjeldende kommuneplan til eksisterende boligformål, vegformål og LNF. Det betyr at arealformålene er ivaretatt i kommuneplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves.	