

Arkiv: FE-144, FA-L00
JournalpostID: 23/23184
Saksbehandler: Åge Andre
Michaelsen
Dato: 30.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
65/2023	Formannskapet	12.04.2023

Kommuneplanens arealdel - utlegging til offentlig ettersyn mindre endring av planbestemmelser og plankart

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-14 og 11-17 å legge forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2020-2032 ut på høring og offentlig ettersyn. Endringene fremgår i rød tekst i reviderte planbestemmelser datert 8. mars 2023 og plankart datert 30. mars 2023.

Vedlegg i saken:

12.03.2023 Planbestemmelser kommuneplanens arealdel, datert 8.3.2023
31.03.2023 Plankart kommuneplanens arealdel med fare og sikringssoner, datert 30.3.2023
31.03.2023 Plankart kommuneplanens arealdel, datert 30.3.2023
07.03.2023 Saksprotokoll - Midlertidig forbud mot tiltak - sak 11-2021 i SAM

Formannskapet 12.04.2023:

Behandling:

Det ble gitt en orientering om de foreslåtte endringene av Åge Andre Michaelsen.

FOR- 65/2023 Vedtak:

Formannskapet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-14 og 11-17 å legge forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel 2020-2032 ut på høring og offentlig ettersyn. Endringene fremgår i rød tekst i reviderte planbestemmelser datert 8. mars 2023 og plankart datert 30. mars 2023.

FAKTA

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble godkjent i kommunestyret 29.oktober 2020 etter en grundig prosess med omfattende utredninger og revidering av blant annet planbestemmelsene.

I det samme vedtaket ble kommunedirektøren bedt om å igangsette revidering av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel uten nærmere definering av oppdraget. I etterkant

var det dialog mellom politisk og administrativt nivå i kommunen for å avklare intensjonen i vedtaket. I hovedsak var intensjonen å endre uklare planbestemmelser knyttet til blant annet § 7-2 om byggeskikk og estetikk, samt § 9-3.1 om boliger i småhusbebyggelsen. Det ble understreket behovet for tydelig begrepsbruk og forutsigbare vurderingskriterier.

Kommuneplanens arealdel har nå vært praktisert i overkant av 2 år, med mange plansaker og byggesaker. Erfaringene har avdekket at det er behov for noen mindre endringer også i plankartet for å forbedre planen. Vi har fått nye aktsomhetsområder for flom fra NVE som tilsier at disse bør byttes ut i kartet. I tillegg er det oppdaget behov for mindre rettinger i formålsgrenser i plankartet langs vegformål. Det har kommet en ny versjon av den nasjonal støyretningslinje for håndtering av støy som bør innarbeides i bestemmelsene.

Prosess

Endringene i planbestemmelsene og plankartet er av mindre vesentlig karakter, og endringene blir derfor fremmet som en mindre endring av kommuneplanens arealdel. Oppdraget er i praksis en ferdigstillelse av revisjonen av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2020. Dette innebærer at det ikke er varslet oppstart av den mindre planendringen, og det er heller ikke utarbeidet nytt planprogram.

Underveis i prosessen har det vært orienteringssaker i utvalg for samfunnsutvikling og utvalg for kultur og teknisk, der deler av planbestemmelsene har blitt presentert og drøftet.

Byggesaksavdelingen og teknisk drift har medvirket i prosessen på relevante tema.

De mindre endringene ble lagt frem til orientering i utvalg for kultur og teknisk, og utvalg for samfunnsutvikling 21 og 22.mars. Endringene legges nå frem for formannskapet for vedtak om utlegging til høring og offentlig ettersyn. Etter en høringsperiode blir saken fremmet for sluttbehandling med merknadsbehandling.

Endringer i planbestemmelsene og retningslinjene

Det ble utført en grundig gjennomgang av planbestemmelsene og retningslinjene i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2020. Dokumentet følger logikken som er gitt i plan- og bygningslovens § 11-7 til 11-11. For å bedre den pedagogiske oppbyggingen av dokumentet ble retningslinjene plassert etter bestemmelsene for de ulike temaene. Det har vist seg å være et vellykket grep som har gjort det enklere å bruke planen. Planbestemmelsene er juridisk bindende, mens retningslinjene er av veiledende og informativ karakter.

Forslagene til endringer i planbestemmelsene og retningslinjene fremgår i rød tekst i forslaget til reviderte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel som følger saken. Nedenfor er en redegjørelse for de viktigste forslagene til endringer i bestemmelsene og retningslinjene:

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner

Kommunedelplan for ny RV. 33 parsell Opsal-Bondelia fra 1997 er fjernet fra opplistingen over kommunedelplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Veglinjen er ikke sikret i Østre Toten sin kommuneplan, og Innlandet fylkeskommune har i drøftinger knyttet til fremtidig løsning for FV. 33 på strekningen signalisert at det er mest aktuelt med utbedringer langs eksisterende veg på strekningen. Det er derfor hensiktsmessig at det gamle kommunedelplanen ikke binder opp arealbruken i kommuneplanens arealdel.

§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Alle planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er nå vist som detaljeringssone i plankartet. Dette gjør det enklere for brukerne av planen. Enkelte eldre reguleringsplaner er fjernet fra opplistingen siden de er utdaterte i ulik grad, og ikke egnet som selvstendig styringsverktøy for behandlingen av byggesaker.

Nye planer som er vedtatt siden vedtak av kommuneplanens arealdel i 2020 er lagt inn som detaljeringssoner slik at planen er oppdatert.

§ 1-4 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Her er det lagt til nye retningslinjer for å tydeliggjør hva som menes med motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplaner, samt når planene supplerer hverandre.

§ 2-2 m) Unntak fra plankrav og § 9-10 Næringsbebyggelse

Det er lagt inn et nytt unntak fra plankravet for eksisterende bebygde eiendommer for næringsbebyggelse som er i samsvar med ny bestemmelsen i § 9-10 b). Dette gjør det enklere å videreutvikle eksisterende næringseiendommer uten krav om ny reguleringsplan eller behov for søknad om dispensasjon for mindre tiltak. Dette gjør det også mulig å oppheve eldre reguleringsplaner som er utdaterte uten at det skaper ulemper for grunneierne.

§ 6-1.2 Byggegrense langs offentlig veg

Byggegrense langs kommunal veg er redusert fra 15 til 10 meter. Samtidig er det lagt inn retningslinjer for hvordan dette skal håndteres i sammenheng med bestemmelsen om bebyggelsesstruktur i § 7-2.2, og økt fokus på sikring av friskt i kryss og avkjørsler. Reduksjonen av byggegrensen gjør det mulig å oppheve flere eldre reguleringsplaner hvor det kun er byggegrensen som har gjenstått som føringer inn mot byggesaker. Endringen vil også begrense antallet dispensasjonssaker, som har vært uforholdsmessig stort med gjeldende planbestemmelse.

Byggegrense langs fylkesveg er endret fra planbestemmelse til retningslinje på bakgrunn av den nye vegnettplanen for Innlandet fra juni 2021. I praksis blir da forvaltningsansvaret for byggegrensen overført til vegeier som er fylkeskommunen. Tilsvarende er gjort også for byggegrense langs riksveg 4 og E6. Endringen bidrar til at det ikke blir nødvendig med dobbeltbehandling av dispensasjoner fra byggegrensene etter både kommuneplanens arealdel og vegloven.

§ 6-9.2 Kvalitetskrav for uteområder for barn og unge

Kvalitetskrav for uteområder for barn og unge er flyttet til en egen bestemmelse for å få et klart skille fra føringene som gjelder for private og felles uteoppholdsarealer. Innholdet i planbestemmelsen og retningslinjene er tilpasset den nye veilederen for barn og unges uteområder som er under utarbeidelse. Den vil erstatte lekeplassveilederen fra 2014.

§ 6-9.7 Areal- og avstandskrav til aktivitetsplass

Kravet til aktivitetsplass har tidligere kun vært vist i retningslinjer og i lekeplassveilederen. Kravet vil i praksis kun være aktuelt ved utvikling av store boligområder.

§ 6-9.8 Krav til uteoppholdsareal for barnehager og skoler

Innholdet i den nye planbestemmelsen og retningslinjene er tilpasset den nye veilederen for barn og unges uteområder som er under utarbeidelse. Normtallene for minste uteoppholdsareal for skoler og barnehager er tilpasset nasjonale veiledere.

§ 7-1.1 Støy

Innholdet i bestemmelsen og retningslinjene er tilpasset den nye retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T1442-2021).

§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse

Deler av innholdet og begrepsbruken i denne bestemmelsen var utgangspunktet for bestillingen av revisjonen av planbestemmelsene. En utfordring var at bestemmelsen inneholdt mange begreper om samme tema, og at begrepsbruken ikke var videreført entydig i andre planbestemmelser som f.eks. § 9-3.1 og boliger i småhusbebyggelsen. Bruk av ulike begreper om samme tema skaper uheldig forvirring om hva som er intensjonen med planbestemmelsene. Det er derfor fokusert på å forenkle begrepsbruken i denne planbestemmelsen, og at det er en gjennomgående begrepsbruk i

planbestemmelsene for øvrig også om samme tema.

Sett i sammenheng benyttet § 7-2 og § 9-3.1 begreper som områdekarakter, steds karakter, bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster, nærområde, strøket og strøkets karakter. Dette har skapt uheldig usikkerhet om intensjonen i bestemmelsene på grunn av en manglende rød tråd i begrepsbruken.

Evalueringen av innholdet i bestemmelsen avdekket også at tidligere § 7-2 om byggeskikk og estetikk inneholdt føringer om mange ulike tema. Den omhandlet utforming av bygg, plassering av bygg, landskap og terreng. I tillegg hadde planen en egen bestemmelse om landskap i § 7-5. Disse funnene tilsier at det er behov for en sortering i bestemmelsene både på tema og begreper.

På bakgrunn av disse funnene er det foreslått en ny struktur i § 7-2, og der landskapstemaet fra tidligere § 7-5 er flyttet til § 7-2 for å få en bedre helhet. Dette er forslaget til ny struktur i bestemmelsen og nytt navn som henger sammen med strukturen:

§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse

- § 7-2.1 Landskap og terreng
Innledningsvis er det viktig å løfte blikket gjennom analyse av landskapet og terrenget.
- § 7-2.2 Bebyggelsesstruktur
Her er det fokus på strukturene i nærområdet som grunnlag for plassering av bygg.
- § 7-2.3 Utforming av bebyggelse
Her er det fokus på tiltaket i seg selv og samspillet med karakteren i nærområdet.

Innholdet i ny § 7-2.1 om landskap og terreng er en videreføring av innholdet i tidligere §§ 7-2 og 7-5.

Innholdet i ny § 7-2.2 om bebyggelsesstruktur definerer nærmere hva som menes med bebyggelsesstruktur og enhetlig bebyggelsesstruktur. Nærområde er innført som begrep i bestemmelsen, og nærområde er definert i retningslinjen til bestemmelsen og i definisjonene i vedlegg 2. Nærområde er benyttet som gjennomgående begrep i planbestemmelsene, og er en forenkling fra tidligere uheldig variasjon i begrepsbruk der både nærområdet, området og strøket ble benyttet.

Innholdet i ny § 7-2.3 om utforming av bebyggelse viderefører en del av innholdet fra tidligere § 7-2, men det er fokusert på forenkling av begrepsbruken. Innledningsvis er det lagt vekt på at nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet, og retningslinjene utdyper hva som menes med disse begrepene.

§ 7-9.3 Lokalisering av handel og kjøpesenter

Den regionale planbestemmelsen om lokalisering av handel og kjøpesenter er opphevet etter fylkessammenslåingen. Retningslinjene som omhandler fravik fra den regionale planbestemmelsen er dermed ikke aktuelle lengre, og er forslått fjernet.

§ 9-3.1 Småhusbebyggelse

Bestemmelsen gjelder nå for bestemmelsesområde 1 for tettbygd strøk der reguleringsplan ikke fremgår i opplistingen i § 1-3 med planer som er vist som detaljeringssone i plankartet.

Begrepet nærområde er innarbeidet i bestemmelsen.

Bestemmelsen har tidligere kun omhandlet småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger. I kommunen er det et betydelig omfang av eldre konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, firemannsboliger og kjedet bolig i områder med eldre reguleringsplaner som er utdaterte og som med fordel kunne vært opphevet. For å legge til en oppheving av slike planer er det hensiktsmessig

at kommuneplanens arealdel gir nødvendige føringer for videreutvikling av den eksisterende bebyggelsen. Det er derfor lagt inn definisjon av konsentrert småhusbebyggelse, en utnyttelsesgrad, og byggehøyder. Felles for flere av disse områdene er at det er etablert eller behov for felles garasjeanlegg. Dette er et positivt grep og det er derfor foreslått en egen bestemmelse som åpner for større garasjeanlegg enn 50 m² der det etableres felles garasjeanlegg, f.eks. i borettslag eller sameier med konsentrert småhusbebyggelse.

§ 9-3.3 Hybelhus

Statsforvalteren har i klagesaker lagt til grunn at retningslinjene til den tidligere planbestemmelsen ikke kunne tillegges avgjørende vekt for saksbehandlingen av saker som omhandler hybelhus. Kommunedirektøren er ikke nødvendigvis enig i den vurderingen. For å hindre tilsvarende avgjørelser fra Statsforvalteren i fremtidige saker foreslår kommunedirektøren å endre retningslinjene til bestemmelser. Det vil ikke føre til noen endret praksis i håndteringen av disse saken, men vil sikre at kommunen sin intensjon bak bestemmelsen står seg bedre juridisk.

§ 9-10 Næringsbebyggelse

Åpningen for å tillate hotell på Hovdetoppen er fjernet fra bestemmelsen siden hotell ikke lenger er aktuelt i områdereguleringsplanen for Hovdetoppen.

§ 15-2.1 Flomsone langs Mjøsa

NVE har utarbeidet nye flomberegninger for Mjøsa med nye vannstands nivåer for 20-, 200-, og 1000-års flom i Mjøsa. Med bakgrunn i bedre kunnskapsgrunnlag om flomhøydene har NVE samtidig redusert sikkerhetsmarginen fra 0,5 meter til 0,3 meter. De nye vannstands nivåene for de ulike flomsituasjonene er innarbeidet i planbestemmelsene med referanse til de ulike sikkerhetsklassene i byggeteknisk forskrift. Tiltak må etableres over disse høydene, og /eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelige sikkerhet mot flom jfr. sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Alternative løsninger som er akseptable i gjeldende forskrift er ikke nevnt i bestemmelsen. Bakgrunnen for det er at Gjøvik kommune og andre kommuner har bedt departementet om å utrede nye akseptable løsninger siden Mjøsa er et regulert vassdrag der flommen kommer sakte. Eventuelle endringer i byggeteknisk forskrift vil dermed ikke føre til behov for endringer i planbestemmelsen.

§ 9-14 e) Bybebyggelse og § 18-1 b) Krav om felles planlegging på Gjøvikstranda

Funnene av gass på Gjøvikstranda har ført til en justering av planene for utviklingen av området på kort sikt, med hovedfokus på tilrettelegging av området med friluftslivstiltak og grønnstruktur for allmennheten. Videre utredninger og målinger av gass vil avklare den langsiktige strategien for området. Bestemmelsene § 9-14 e) og 18-1 b) er lagt til for å muliggjøre en utvikling av friluftslivstiltak og grønnstruktur på Gjøvikstranda uten krav om reguleringsplan. Dette vil muliggjøre en trinnvis utvikling av området, som må baseres på en helhetlig utomhusplan.

Endringer i plankartet

Nedenfor er en beskrivelse av endringene plankartet. Disse endringene er innarbeidet i de vedlagte plankartene.

Justering av formålsgrenser langs veg

Formålsgrensene langs veg ble ved revisjonen i 2020 ved en inkurie generalisert langs vegkant i stedet for å ta utgangspunkt i eiendomsgrense som hovedprinsipp. Dette førte til at sideareal langs veg ble vist som byggeformål, noe som er uheldig f.eks. i forbindelse med søknader om fradeling av areal. I planforslaget tar formålsgrensene langs veg nå utgangspunkt i eiendomsgrenser mot veg, og er vist med samme løsning som i kommuneplanen fra 2014.

Flomsoner langs Hunnselva og Vismunda

Det er kartlagt reel flomfare i nedre del av vassdraget i både Hunnselva og Vismunda, og flomsone for 200-års flom med 20% klimapåslag er nå vist som flomsone i plankartet som hensynssone H320_2

og _3. Det gir et bedre kunnskapsgrunnlag enn tidligere aktsomhetsområder for flom i disse delene av vassdraget.

Flomsoner langs vassdrag - aktsomhetsområder

Etter vedtaket av kommuneplanens arealdel i 2020 publiserte NVE nye aktsomhetsområder for flom langs vassdrag basert på en ny beregningsmodell. I enkelte områder har dette medført at aktsomhetsområdene er betydelig redusert. De nye aktsomhetsområdene er innarbeidet i plankartet som hensynssone H320_4, bestemmelsene til disse aktsomhetsområdene er videreført i § 15-2.3.

Detaljeringssoner – reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

De reguleringsplanene som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er vist som detaljeringszone H910 i plankartet. Detaljeringssonene er oppdatert i plankartet basert på endringene i planbestemmelse § 1-3.

Justering av planformål i område ved reguleringsplan for Del av 80/1 Bråstad øvre

Utvalg for samfunnsutvikling (sak 111/2021 – 20.10.2021 – vedlagt denne saken) nedla midlertidig forbud mot tiltak for del av eiendom gnr/bnr 80/94 avsatt til felles grøntareal i reguleringsplan for Del Av 80/1 Bråstad øvre og areal på gnr/bnr 1156/3 avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2020-2032. I vedtak ble det lagt til grunn at arealene må undergis ny planbehandling gjennom endring av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunnen for det midlertidige forbudet mot tiltak var en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av boligtomt fra eiendommen 80/94 i 2021. Saksfremlegget fra 2021 redegjør grundig for historikken og bakgrunnen for endringen.

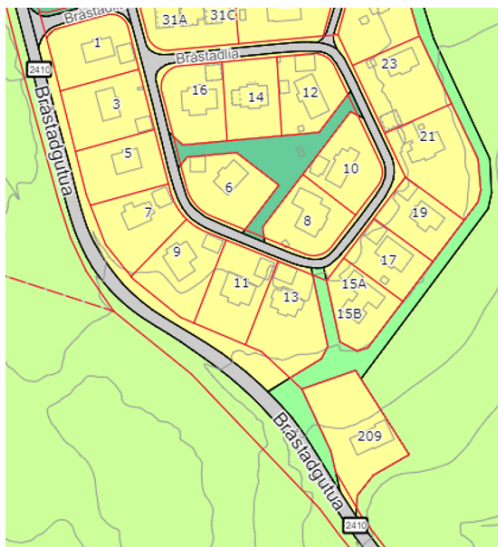
Endringene innebærer at den delen av eiendom 80/94 som er regulert til felles grønt areal i reguleringsformål i reguleringsplan for Del av 80/1 Bråstad øvre tilbakeføres fra boligformål til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Planformålet for dette begrensede arealet på ca. 200 m² blir i praksis tilbakeført til det som var situasjon i kommuneplanens arealdel fra 2014. Endringen i 2020 var kun basert på nye matrikkeldata, uten konkret vurdering opp mot gjeldende reguleringsplan for området. Endringen ble ikke konsekvensutredet, og er å anse som en inkurie som må rettes opp gjennom endring av planen. Tilsvarende gjelder arealet på deler av eiendom 1156/3 som nå foreslås tilbakeført fra grønnstruktur til samferdselsformål, slik at plansituasjonen blir tilsvarende den som var i kommuneplanens arealdel fra 2014.



Reguleringsplan for Bråstad øvre



Kommuneplanens arealdel 2014



Kommuneplanens arealdel 2020



Endringsforslag

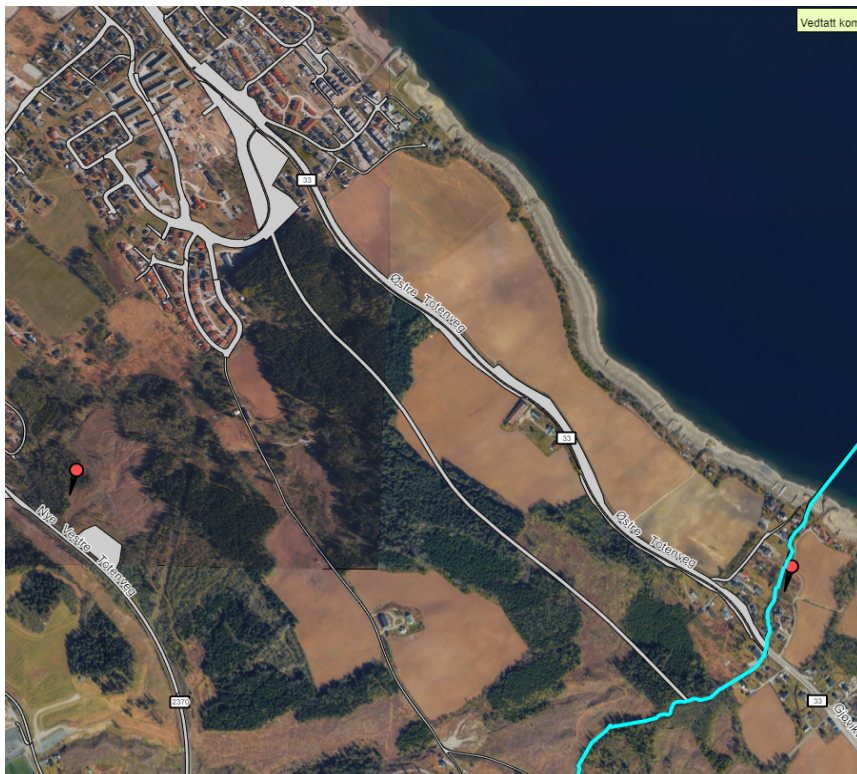
Bestemmelsesområder

I tidligere plan var bestemmelsesområde 1 avgrenset til definerte boligområder innenfor byområdet, og i tillegg var det vist til SSB sin kartløsning for øvrige tettstedsområder. Det er en lite hensiktsmessig løsning der informasjonen er vanskelig tilgjengelig for brukerne av planen.

Bestemmelsesområde 1 foreslås derfor endret, og må sees i sammenheng med foreslått endring i planbestemmelse § 9-3.1 om boligbebyggelse. Bestemmelsesområdet 1 er nå definert til de områdene som utgjør tettbygd strøk. Bestemmelsesområdet tar utgangspunkt i byvekstgrensen rundt Gjøvik. I tillegg inkluderer bestemmelsesområdet de områdene som er tettbygd strøk i Bybrua, Breiskallen og på Biri, og er i hovedsak tilpasset SSB sin avgrensning av tettsteder. Det innebærer at det juridiske virkeområdet for bestemmelse § 9-3.1 er klart definert direkte i kommuneplanens arealdel, uten henvisning til ekstern kartløsning.

Veglinje for ny FV. 33 fra Bondelia og sørover

I samsvar med foreslått endring i § 1-2 i bestemmelsene er veglinje for ny FV. 33 fra Bondelia og sørover fjernet fra plankartet siden den ikke er aktuell for utbygging. Veglinjen som har ligget i plankartet er illustrert på vestsiden av eksisterende FV. 33 på flyfoto nedenfor.



Figur: Illustrasjon av veglinje for ny FV. 33 som foreslås tatt ut av plankartet.

Mindre justeringer av formålsgrenser

Gjennom enkeltsaksbehandling er det i enkelte saker oppdaget manglende samsvar mellom matrikkel og formålsgrenser. Slike forhold er fulgt opp med mindre justeringer i formålsgrenser slik at kommuneplanens arealdel i størst mulig grad stemmer overens med matrikkel der det er hensiktsmessig.

Påskrift om holdningsklasser langs fylkesveger:

Holdningsklasser til nye avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg er fjernet fra plankartet, med bakgrunn i at dette er endret fra planbestemmelse til retningslinjer. Holdningsklassene er i stedet illustrert i retningslinjen, og det er henvisning til vegkartet til Statens vegvesen. Endringen innebærer at dette blir forvaltet av vegeier, og ikke av Gjøvik kommune.

EGENVURDERING

Endringer i planbestemmelser

Kommunedirektøren vurderer at forslagene til endringer i planbestemmelsene svarer ut bestillingen som ble gitt fra kommunestyret når kommuneplanens arealdel ble vedtatt 29. oktober 2020. Det er fokusert på forenkling av begrepsbruken, og gjennomgående begrepsbruk i bestemmelsene.

§ 7-2 og forholdet mellom kvantitative og kvalitative bestemmelser

Endringene i bestemmelsen § 7-2 om landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse med tilhørende retningslinjer er sentrale. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene i bestemmelsen, og de utdypende retningslinjene, klargjør intensjon i bestemmelsen. Det er viktig både for behandling av enkeltsaker som bygge- og fradelingsaker, samt for reguleringsplaner.

Deler av planbestemmelsene er kvantitative bestemmelser som angir konkrete begrensninger som for eksempel utnyttelsesgrad, byggehøyder, minste tomtestørrelse og parkeringskrav. Fordelen med slike bestemmelser er at de er forutsigbare og sikrer likebehandling, og de kan også sikre enkelte kvaliteter. Svakheten med kvantitative bestemmelser er at de ikke nødvendigvis ivaretar

stedsspesifikke hensyn som terreng, landskap, nærområdet og arkitektur. Det er derfor viktig å kombinere kvantitative bestemmelser med kvalitative bestemmelser om disse temaene.

De kvalitative bestemmelsene i for eksempel § 7-2 bygger videre på føringer i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 om utforming av tiltak og visuelle kvaliteter, og gir grunnlag for faglig skjønnsvurdering.

Plan- og bygningslovens § 29-1 - Utforming av tiltak - sier at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan og bygningslovens § 29-2 - Visuelle kvaliteter - sier at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunedirektøren vurderer at endringene i § 7-2 med tilhørende retningslinjer forankrer føringene som ligger i plan- og bygningsloven, og konkretiserer nærmere hvilke kvaliteter kommunen som plan- og bygningsmyndighet ønsker å vektlegge. Samspillet mellom bestemmelsene og retningslinjene klargjør nærmere intensjonen med bestemmelsene, og bidrar forhåpentligvis til at det blir enklere å bruke planen. Samtidig er det viktig å understreke at kommuneplanens arealdel er en plan for hele kommunen. Det gjør det krevende å utforme generelle bestemmelser som er egnet for skjønnsmessige vurderinger av svært ulike typer tiltak. I de tilfellene der det skal utarbeides reguleringsplan før tiltakene kan gjennomføres er det mulig å gå lenger i detaljeringsgraden i reguleringsbestemmelsene for å sikre enkelte kvaliteter.

Endringer for å sikre effektiv saksbehandling:

Det er foreslått flere endringer i bestemmelsene for å legge til rette for en mer effektiv saksbehandling i enkelte typer saker. Endringene i bestemmelser knyttet til unntak fra plankrav, byggegrenser, konsentrert småhusbebyggelse og næringsbebyggelse er foreslått for å unngå et uheldig omfang av dispensasjoner fra planbestemmelsene for kurante tiltak. Disse endringene vil også gjøre det mulig å oppheve flere eldre reguleringsplaner som i dag skaper usikkerhet i forhold til om føringene i reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller ikke. Kommunedirektøren vurderer at disse endringene vil gi større forutsigbarhet, samt andre positive konsekvenser som kommenteres under økonomiske og administrative konsekvenser.

Endringer i plankartet

Kommunedirektøren vurderer at endringene i plankartet er av mindre vesentlig karakter uten behov for konsekvensutredning eller grundige beskrivelser.

Mindre rettinger i plankartet:

Enkelte av endringene fanger opp feil som er oppdaget etter at planen ble vedtatt i 2020. Formålsgrenser langs vegformål er justert til eiendomsgrenser slik det var i planen fra 2014.

Tilsvarende gjelder endringer av formålsavgrensningen mellom boligformål og friområde ved boligfeltet Øvre Bråstad. Denne endringen følger opp tidligere vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud på en enkelteiendom. Kommunedirektøren viser til vedlagt saksfremlegg for nærmere vurderinger i den saken.

Endringer basert på nytt kunnskapsgrunnlag:

Flomsone langs Vismunda og Hunnselva er lagt inn basert på tilgjengelige flomsoneberegninger for nedre del av disse vassdragene. I tillegg er det lagt inn nye aktsomhetsområder for flom langs vassdragene som er basert på oppdaterte kart fra NVE. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig at kommuneplanens arealdel baserer seg på nytt kunnskapsgrunnlag. Samtidig er det en reell

utfordring at kunnskapsgrunnlaget for mange ulike plantemaer er i stadig endring, og deler av innholdet i kommuneplanens arealdel blir dermed fort utdatert.

Endringer i plankartet for å bidra til økt brukervennlighet:

Kommuneplanens arealdel er en kompleks plan, og det er viktig med et fokus på at plan skal være forståelig for de som skal benytte den. I plankartet er det derfor lagt inn detaljeringssoner for alle reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel. Det er et enkelt grep som gir økt brukervennlighet for både innbyggerne og profesjonelle brukere av planen.

Tilsvarende gjelder endringen av bestemmelsesområde 1 slik at det definerer hva som er tettbygd strøk. Med dette grepet er det ikke lenger nødvendig å benytte SSB sin kartløsning for å avdekke om det er § 9-3.1 eller 9.3.2 om småhusbebyggelse som gjelder for en konkret eiendom.

FV. 33 fra Bondelia og sørover

Innlandet fylkeskommune har satt i gang en prosess med mulighetsstudie for fylkesveg 33 med fokus på strekningen sørover fra Bondelia. Tidligere mulighetsstudie konkluderte med fokus på utbedringer langs eksisterende fylkeveg på strekninger i Gjøvik kommune i stedet for etablering av nye vegstrekninger. Tidligere kommunedelplan på denne strekningen fra 1996 baserte seg på en helt ny vegstrekning fra Bondelia og sørover til Østre Toten kommune. Fylkeskommunen har lagt til grunn at den ikke er realistisk med tanke på realisering blant annet på bakgrunn av kostnadsnivå og arealbeslag. Kommunedirektøren vurderer at det er uheldig at veglinjen fortsatt skal skape usikkerhet for den fremtidige arealbruken i området, og da spesielt for landbrukseiendommen Vårnes. Veglinjen er derfor foreslått tilbakeført til LNF-formål i plankartet. Kommunedirektøren legger til grunn at fremtidig løsning for fylkesveg 33 blir avklart gjennom arbeidet med mulighetsstudie for strekningen, og påfølgende planprosesser etter plan- og bygningsloven.

Konsekvenser for klima og miljø

De foreslåtte endringene medfører ingen vesentlige konsekvenser for klima og miljø.

Konsekvenser for barn og unges interesser

Innholdet i planbestemmelsen § 6-9 med tilhørende retningslinjer er tilpasset den nye veilederen for barn og unges uteområder som er under utarbeidelse. Den vil erstatte lekeplassveilederen fra 2014. Kvalitetskravene er konkretisert, medvirkning er løftet frem, og det er lagt inn føringer for aktivitetsplasser og uteområder på skoler og barnehager. Kommunedirektøren vurderer at disse justeringene bidrar til et mer helhetlig fokus på barn og unges interesser i planleggingen.

Konsekvenser for folkehelsen

Endringene påvirker i svært liten grad temaet folkehelse.

Konsekvenser for naturmangfold

De foreslåtte endringene medfører ingen konsekvenser for naturmangfold.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De foreslåtte endringene gir ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Flere av endringene er foreslått for å tydeliggjøre forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Endringene legger til rette for oppheving av flere eldre reguleringsplaner. Det vil på sikt bidra til at det blir mindre behov for tolkning, og det blir enklere å forvalte planverket til kommunen. Dette vil føre til noe effektivisering både hos arealplan og byggesak, og vil også være til hjelp for innbyggerne og konsulenter.

Endringene i bestemmelsene for byggegrenser vil fjerne behovet for dobbeltbehandling av dispensasjonssaker for byggegrenser langs fylkesveger og riksveg, der det nå kun blir nødvendig med behandling etter vegloven av vegeier. Denne endringen, samt reduksjonen i byggegrensen langs

kommunale veger vil redusere antallet dispensasjoner som kommunen skal behandle. Disse grepene vil effektivisere flere byggesaker. En økonomisk konsekvens av dette vil nødvendigvis være en nedgang i gebyrinntektene på selvkostområdet byggesak.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren har ikke utarbeidet andre konkrete løsningsforslag enn det som ligger i forslaget.

Alternative løsninger kan være å opprettholde planen slik den er på enkelte tema, eller for eksempel å gjøre justeringer på innholdet i enkelte bestemmelser. Endringer i planforslaget må eventuelt innarbeides i planmaterialet før planforslaget blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at endringene i planbestemmelsene og plankartet er av mindre vesentlig karakter, og at de kan behandles som en mindre endring av kommuneplanens arealdel. Flere av endringene er basert på bestillingen fra kommunestyret ved vedtaket av kommuneplanens arealdel i 2020.

Øvrige endringer bidrar til forbedringer i planen, og kommunedirektøren vurderer at dette er hensiktsmessig når det først er satt i gang en prosess med endring av planen. Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet fatter vedtak om utlegging av endringen av kommuneplanens arealdel til høring og offentlig ettersyn.