



# PLANBESKRIVELSE

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL – PLANVEDLIKEHOLD

### HARMONISERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL MED KOMMUNEDELPLAN FOR LENA



1. INNLEDNING	4
1.1 Bakgrunn og formål	4
1.2 Kommuneplanens arealdel	4
1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030	5
1.2.2 Erfaringer med gjeldende kommuneplan	5
2. OVERORDNA FØRINGER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
2.1 Nasjonale føringer	5
2.2 Regionale føringer	7
2.3 Kommunale føringer	7
3. TEMA FOR PLANVEDLIKEHOLDET	8
3.1 Avgrensning	8
3.2 Beskrivelse av foreslåtte endringer	8
3.2.1 Endringer av planbestemmelser	8
§ 1.1 Rettsvirkning – forholdet mellom nye og gamle planer	8
§ 1.2 Plankrav	9
§ 1.3.3 Byggegrense langs offentlig veg	10
§ 1.7 Energi og klima	10
<b>Ny</b> § 1.9 Avfallshåndtering	10
§ 1.15 Støy	11
<b>Ny</b> § 1.16 Stråling	11
§1.17 Bestemmelse om vann, avløp og overvannshåndtering:	11
§ 1.19 <b>Ny</b> Bestemmelse om byggeskikk og estetikk:	12
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelse – bygg og anlegg:	14
§ 2.1.2 <b>Ny</b> bestemmelse om bokvalitet og boligsammensetning:	14
2.1.3 Tillegg til bestemmelse om parkering:	15
§ 2.2.3 Bestemmelse til byggeområde for bolig i Skreia SK5 utgår	15
§ 5.2.1 Bestemmelse til bebygde boligeiendom – arealformål nåværende bolig:	15
§ 3.1 Bestemmelse om grønnstruktur:	17
<b>Ny</b> § 3.1.4 Turdrag:	17
§ 5.1 Bestemmelse for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet:	17
§ 5.2.1 LNF-spredd boligbebyggelse – Eksisterende bebygde boligeiendommer	19
	2
Planbeskrivelse – planvedlikehold av bestemmelser for kommuneplanens arealdel	



<b>Ny § 7.1.3 Faresone flomfare</b>	<b>21</b>
<b>Ny § 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret.</b>	<b>21</b>
<b>3.2.2 Endringer i plankartet</b>	<b>21</b>
Tekniske endringer for visning av vann og vassdrag og samferdselslinjer	21
Visning av aktsomhetsområder for flom	22
Hensynsone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret.	22
<b>4. PLANPROSESS, MEDVIRKNING OG ORGANISERING</b>	<b>22</b>
<b>4.1 Planoppstart og planprogram</b>	<b>22</b>
<b>4.2 Organisering</b>	<b>23</b>
<b>4.3 Framdrift</b>	<b>24</b>
<b>4.4 Medvirkning</b>	<b>25</b>
<b>5. VURDERING AV KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAGET</b>	<b>25</b>
<b>5.1 Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål</b>	<b>26</b>
<b>5.2 Konsekvenser og overordna føringer</b>	<b>28</b>
<b>5.2.1 Naturmangfold og økosystemer</b>	<b>28</b>
<b>5.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer og estetikk</b>	<b>28</b>
<b>5.2.3 Friluftsliv</b>	<b>29</b>
<b>5.2.4 Kulturlandskap</b>	<b>30</b>
<b>5.2.5 Miljø og klima</b>	<b>30</b>
<b>5.2.6 Vannmiljø</b>	<b>31</b>
<b>5.2.7 Jordvern</b>	<b>32</b>
<b>5.2.8 Beredskap og ulykkesrisiko</b>	<b>33</b>
<b>5.2.9 Folkehelse, sosiale møteplasser og bokvalitet</b>	<b>34</b>
<b>5.2.10 Barn og unge</b>	<b>35</b>
<b>5.3 Sammendrag av konsekvenser for foreslåtte endringer</b>	<b>37</b>



## 1. Innledning

### 1.1 Bakgrunn og formål

Bakgrunnen for planarbeidet er en politisk bestilling om å tilpasse bestemmelsene i kommuneplanens arealdel slik at de blir mest mulig like bestemmelsene i Kommunedelplan for Lena. Dette for at bestemmelsene skal bli mest mulig like for hele kommunen. I tillegg er det behov for å gjøre mindre justeringer av hensynssoner i plankartet slik at kart og bestemmelser følger de samme prinsippene som for Kommunedelplan for Lena. Dette omfatter en gjennomgang av reguleringsplaner som skal videreføres uendret jf. § 1.1.1, samt å legge avsette aktsomhetsområder for flom som fareområder i kommuneplanens arealdel.

Arealplanen skal gi forutsigbarhet for tiltakshavere, berørte grunneiere og naboer, i tillegg til andre interessenter. Ved å få like bestemmelser for kommunedelplanen for Lena og kommuneplanens arealdel vil det bli enklere for alle parter å forholde seg til planenes bestemmelser.

En full revisjon er planlagt utført etter at kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt.

Planforslaget legger opp til en økt fleksibilitet gjennom en overgang fra *skal* til *bør* i flere av planens bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser med retningslinjer legger videre opp til flere tillatelser i form av dispensasjon fra planen. Kommunen vil måtte forvente en vesentlig økning i antallet dispensasjonssøknader.

### 1.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel setter rammer og betingelser for arealbruk og utførelser av nye tiltak, og angir i tillegg viktige hensyn som må ivaretas. Sammen med samfunnsdelen er kommuneplanens arealdel et viktig styringsverktøy for utviklingen i Østre Toten kommune. Kommuneplanens arealdel angir bruken av arealer i fremtiden ved angivelse av arealformål, noe som skal sikre en planmessig og forsvarlig arealutnyttelse. Formålsgransene i kommuneplanens arealdel danner grunnlaget for senere reguleringsplaner og er derfor juridisk bindende.

Plan- og bygningslovens § 11-5 stiller krav om en felles arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av følgende plandokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

I denne revisjonen som er en begrenset revisjon, blir det ikke gjort endringer i arealformål, juridiske linjer eller hensynssoner med følgende unntak:

- Aktsomhetsområder for flom blir lagt inn som ny faresone.
- Hensynssone plan som skal videreføres uendret tas ut for de planer hvor kommuneplanens arealdel skal gå foran reguleringsplan.



På denne bakgrunn er planbeskrivelsen et tillegg til, og vil sammenstilles med planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2020 etter vedtak. Det er ikke utarbeidet en ordinær konsekvensutredning (KU), men planbeskrivelsen inneholder en vurdering av hvilke konsekvenser endringene får.

### 1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av kommunestyret 19.06.2019 i sak 049/19.

### 1.2.2 Erfaringer med gjeldende kommuneplan

Gjeldende kommuneplan benyttes aktivt i kommunal virksomhet. Administrasjonen har gode erfaringer med saksbehandling etter planen, som er tydelig og dermed sikrer likebehandling. Det er imidlertid noe utfordrende med ulike bestemmelser for Kommunedelplan for Lena og kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig med felles bestemmelser for hele kommunen.

## 2. Overordna føringer for kommuneplanens arealdel

Dette kapittelet gir en oversikt over de mest sentrale føringer for planvedlikeholdet.

Arbeidet vil utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Loven stiller krav til at nasjonale og regionale føringer skal legges til grunn for kommunal planlegging. Arealplanen skal utarbeides på en slik måte at kommunale, regionale og nasjonale føringer blir ivaretatt.

### 2.1 Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen legger vekt på at en står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
  - Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
  - Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
  - Å skape et trygt samfunn for alle
- Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med retningslinjen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging
  - Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging <
  - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene



Kommunene skal i sin kommuneplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Formålet med retningslinjen er å:

- Sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp
  - Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene
  - Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen

Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre godt steds- og byutvikling. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Formålet med retningslinjen er å:

- Sikre at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder
- Legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling
- Fremme helse, miljø og livskvalitet
- Sikre at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer

#### **Andre relevante føringer:**

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)
- Flom og skredfare i arealplaner, rev. 22.05.2014, NVE
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen av april 2017, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Nasjonal jordvernstrategi
- Nasjonal gåstrategi
- Nasjonal sykkelstrategi
- Retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, NVE 1/2008
- Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder, M100-2014
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Overvann i byer og tettsteder, NOU 2015:16
- Fortetting med kvalitet, veileder T-1267



- Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)
- St.meld. nr. 18 (2016-2017) Berekraftige byar og sterke distrikt
- St.meld. nr. 18 (2015-2016) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet
- St.meld. nr. 14 (2015-2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- St.meld. nr. 19 (2014-2015) Folkehelsemeldingen – Mestring og muligheter
- St.meld. nr. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken
- St.meld. nr. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen – God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 21 (2011–2012) Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken – Velkommen til bords
- St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.1994)

## 2.2 Regionale føringer

- Innlandsstrategien (2020-2024)
- Det gode liv ved Mjøsa, med retningslinjer for planlegging i strandsona, datert 01.07.08.
- Regional næringsplan 2016-2026
- Areal- og transportstrategi for Mjøsbyen
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021 – Risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland fylke
- Kulturarvstrategi for Oppland 2015-2020
- Regional plan for folkehelse 2018-2022
- Regional plan for klima og energi 2013-2014

## 2.3 Kommunale føringer

- Kommunal planstrategi 2020-2023
- Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2020
- Kommunedelplan for Lena 2021-2030
- Ny velferd 2040
- Kulturstrategi
- Boligsosial handlingsplan
- Landbruksmelding for Østre Toten
- Klima- og energiplan
- Handlingsplan 2018-2030; Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune, opprydding i utslipp fra private avløpsanlegg
- Hovedplan vann og avløp
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning



### 3. Tema for planvedlikeholdet

#### 3.1 Avgrensning

Det utføres et veldig begrenset vedlikehold av kommuneplanens arealdel.

Følgende tema er aktuelle for planvedlikehold:

- Planbestemmelser
- Karttekniske endringer (ingen nye arealformål)
- Gjennomgang av reguleringsplaner som skal videreføres uendret
- Avsette aktsomhetsområder for flom som faresone i plankartet

#### 3.2 Beskrivelse av foreslåtte endringer

##### 3.2.1 Endringer av planbestemmelser

Planbestemmelsene som er vedtatt i kommunedelplanen for Lena åpner for en høyere utnyttelse av den enkelte eiendom enn tilfellet er i Kommuneplanens arealdel 2018-2030, det vil si større fleksibilitet for grunneier til å utnytte egen eiendom. Endringene berører retningslinjer og bestemmelser innenfor flere tema. De endringene med størst virkninger er for eksisterende bebygde boligeiendommer, dispensasjon fra plankravet for fortetting, dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av boliger og for bestemmelse om nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Nedenfor er de foreslåtte endringene for hver bestemmelse og retningslinje vist. De eksisterende bestemmelsene/retningslinjene er vist i *kursiv*, mens de foreslåtte nye bestemmelsene/retningslinjene er vist i vanlig font, samt at ny tekst/endringer er vist i **blå skrift**.

Under hver endring er det kort fortalt hvorfor endringen er foreslått.

##### § 1.1 Rettsvirkning – forholdet mellom nye og gamle planer

###### endres fra:

- Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.*
- Der forhold ikke er avklart i gjeldende reguleringsplaner gjelder bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som utfyllende.*
- Under følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde eller som skal oppheves gjennom vedtak av Kommuneplanens arealdel:*

###### endres til:

- Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.
- I § 1.1.1. følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av Kommuneplanens arealdel.

Endringen er gjort ut på bakgrunn av innsigelse til første høring av Kommunedelplan for Lena.





## § 1.2 Plankrav

Det legges til **nytt pkt. E:**

### **E. Det tillates dispensasjon fra plankravet i tråd med retningslinjer.**

Endringen er gjort etter anbefaling fra Statsforvalteren ved første gangs høring av Kommunedelplan for Lena.

Retningslinjene foreslås **endret fra:**

- A. *Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 700 m<sup>2</sup>, dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomtestørrelse.*
- B. *Største areal som kan godkjennes fradelt er 1.500 m<sup>2</sup>, dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.*
- C. *Dispensasjon kan ikke gis der det ligger til rette for ytterligere fortetting på et senere tidspunkt.*
- D. *Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:*
  1. *Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
  2. *Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Nye bygg med separate avløpsanlegg tillates ikke.*
  3. *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
  4. *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.*
  5. *Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*
  6. *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner.*

Retningslinjene foreslås **endres til:**

- A. *Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er **600 m<sup>2</sup>**, dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomtestørrelse.*
- B. *Største areal som kan godkjennes fradelt er **2.000 m<sup>2</sup>**, dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.*
- C. *Punktet utgår*
- D. *Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:*
  1. *Skoleveg **bør** ikke være kategorisert som farlig skoleveg (minstekrav til avstand til barneskole er tatt ut).*
  2. *Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. **Der dette ikke er tilgjengelig skal en fortetting ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon.***
  3. *Endres ikke.*
  4. *Endres ikke.*
  5. *Tomta **bør** ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*
  6. *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysone **jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.***

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om økt fleksibilitet når det gjelder utnyttelse av egen eiendom. Endringen tilrettelegger for spredt bebyggelse i en større del av kommunen. Forslaget innebærer at



det ikke lengre er krav til offentlig vann/avløp dersom ny privat løsning innebærer en bedre situasjon enn dagens.

### § 1.3.3 Byggegrense langs offentlig veg

Bestemmelsen er endret i tråd med høringsuttalelse til Kommunedelplan for Lena fra Innlandet fylkeskommune. Endringen er av teknisk karakter.

### § 1.7 Energi og klima

Foreslås **endret fra:**

*Ny bebyggelse skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, avhengig av lokale forhold.*

*Retningslinje energi:*

*I større utbyggingsprosjekt bør det vurderes vannbåren varme med felles varmesentral.*

Foreslås **endret til:**

- A. I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:**
  - Tiltak for å redusere energibruk
  - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
  - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- B. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, samt blå og grønne tak.**
- C. I reguleringsplaner for nye boligbyggprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.**
- D. I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (el-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E.**

*Retningslinje for energi og klima:*

- 1. Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.*
- 2. Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO<sub>2</sub>-avtrykk.*
- 3. Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.*
- 4. Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.*
- 5. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.*
- 6. Følgende energiløsninger bør prioriteres:*
  - a. Lokale ressurser (jordvarme, overskuddsvarme, fjernvarme mm).*
  - b. Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)*
  - c. Lavverdig energi til oppvarming og tappevann.*

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om redusert utslipp av klimagasser.

### **Ny § 1.9 Avfallshåndtering**

**For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.**



Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets prioriteringer om redusert utslipp av klimagasser.

#### § 1.15 Støy

Det foreslås følgende nye punkter:

- A. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442).
- E. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak, og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfeller det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da innlemmes i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell, kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

Bestemmelsen blir tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena. Det er ikke sett behov for å etablere avvikssoner for tettbebyggelsen i Skreia, Kapp og Kolbu.

#### Ny § 1.16 Stråling

Det foreslås følgende nye bestemmelse om stråling:

- A. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.
- B. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges.
- C. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

Bestemmelsen blir tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og klarlegger gjeldende praksis.

#### §1.17 Bestemmelse om vann, avløp og overvannshåndtering:

Bestemmelsen foreslås **endret fra:**

- A. *VA-norm for Østre Toten kommune og "Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser", utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.*
- B. *I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.*

*Retningslinje for behandling av overvann:*

- A. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen eller bruk av åpne vannveier.*



- B. *Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevarer og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.*
- C. *Kommunen kan ved søknad om tiltak kreve dokumentasjon på at tiltak ikke fører til økt risiko for skade på tiltaket, eller nedstrøms tiltaket.*

Bestemmelsen foreslås **endret til:**

- A. VA-norm for Østre Toten kommune og «Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser», utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.
- B. **Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering.**
- C. **Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.**
- D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.
- E. **Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevarer og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.**
- F. **Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.**
- G. **Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.**

Retningslinje for behandling av overvann:

1. **Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevarer og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode attraktive bomiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.**
2. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og åpne vannveier, **utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrenningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.**
3. **Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.**

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets prioriteringer om klimatilpassing.

§ 1.19 **Ny** Bestemmelse om byggeskikk og estetikk:

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse med tilhørende retningslinje om byggeskikk og estetikk:

**Det foreslås følgende bestemmelse med tilhørende retningslinje:**

- A. **Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedene og områdene rundt representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapsilhuetter.**



- B. Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- C. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrænse og møneretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- D. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i terrenget at silhuetten brytes.
- E. Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal leveres en faglig etterprøvable arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

#### Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.19 E skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjon vil variere etter type sak.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Beskrivelse av eksisterende situasjon:
  - Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området. Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.
  - Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).
  - Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.
  - Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.

#### Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:

- Plassering av ny bebyggelse.
  - Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.
  - Volum og høyder.
  - Takform.
  - Proporsjoner.
  - Farge- og materialbruk.
  - Detaljering.
2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:
    - Bilder/fotomontasje.
    - 3D-modell.
    - Perspektivtegninger.
    - Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.
    - Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.



- **Utomhusplan.**
- **Sol- og skyggediagram.**

Endringen er et ledd i å få like bestemmelser for hele kommunen, mht. behov for likebehandling av innbyggerne innenfor Kommunedelplan for Lena og øvrig i kommunen.

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelse – bygg og anlegg:

Bestemmelsen foreslås **endret fra:**

*For områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før nødvendig infrastruktur er bygget for veg, vann og avløp, samt strømforsyning.*

Bestemmelsen foreslås **endret til:**

- A. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur samt strømforsyning.**
- B. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og trafikksikker atkomst være opparbeidet.**
- C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.15.**
- D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4 og § 7.1.3, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet, jf. § 1.4.**

Endringen er et ledd i å få like bestemmelser for hele kommunen, mht. behov for likebehandling av innbyggerne innenfor Kommunedelplan for Lena og øvrig i kommunen.

§ 2.1.2 **Ny** bestemmelse om bokvalitet og boligsammensetning:

Det foreslås å sette inn følgende nye bestemmelser og retningslinjer om bokvalitet og boligsammensetning:

- A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse og naboer til planområdet.**
- B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.**
- C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.**
- D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.**

#### **Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning**

- 1. Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å**



tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

2. I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected Living»:
  - a. Gode felleskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.
  - b. Bomiljø der beboerne har gode felleskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
  - c. Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.
  - d. Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.
  - e. Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

I eksisterende kommuneplan har vi ingen bestemmelse som ivaretar bokkvalitet og boligsammensetning. Bestemmelsen sikrer at det gjennom reguleringsplaner vurderes hva slags type boliger som passer området samt å optimalisere bokkvaliteten – en viktig bestemmelse for boligutviklingen videre. Endringen er et ledd i å få like bestemmelser for hele kommunen, mht. behov for likebehandling av innbyggerne innenfor Kommunedelplan for Lena og øvrig i kommunen.

#### 2.1.3 Tillegg til bestemmelse om parkering:

Følgende tillegg foreslås i bestemmelsen:

- C. Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg skal reserveres elbil, med mulighet for lading. Behovet for p-plasser til elbiler vurderes nærmere i reguleringsplan.
- D. Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, fortrinnsvis under tak.
- E. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg. Behovet for p-plasser til elsykkel vurderes nærmere i reguleringsplan.

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om redusert utslipp av klimagasser.

#### § 2.2.3 Bestemmelse til byggeområde for bolig i Skreia SK5 utgår

Området inngår i Detaljreguleringsplan for Orkla, og utgår.

#### § 5.2.1 Bestemmelse til bebygd boligeiendom – arealformål nåværende bolig:

Bestemmelsen foreslås **endret fra:**

*Bygningsmessige tiltak på boligeiendom*

- A. *Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.*
- B. *Samlet bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup>. Anneks er en egen bygning med ekstra soverom til*



*hovedenheten. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan derav ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.*

- C. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA eller en hybel på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA.*
- D. 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.*
- E. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.*
- F. Frittstående garasjer og uthus skal underordne seg bolig/hovedhuset.*
- G. Garasje, anneks, uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp.*

#### *Retningslinje for dispensasjon fra bokstav B*

*Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdes, eller eiendommens karakter, og som samtidig ikke er tilpasset behovet for en tidsmessig garasje, kan det gis tillatelse til garasjebygg selv om arealgrensen på 70 m<sup>2</sup> BRA bestemmelsens pkt. 2 blir overskredet. Garasjen skal underordne seg den øvrige bebyggelsen på eiendommen og kan ikke være større enn 36 m<sup>2</sup> BRA.*

#### **Retningslinjen strykes** og bestemmelsen **endres til:**

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom i uregulerte områder

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal.** I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> per bygg.** Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- C. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA eller en hybel på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA.**
- D. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.**
- E. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.**
- F. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.**

Bestemmelsene er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om økt fleksibilitet når det gjelder utnyttelse av egen boligeiendom. Rammene for bebyggelse begrenses til 40 % BYA, uten begrensninger i BRA. For garasjer/anneks åpnes det for et fritt antall bygg med maksimum størrelse på 120 kvm BYA/BRA. Det





tilrettelegges for større bruk av skjønn i saksbehandlingen gjennom å bytte ut *skal* med *bør* på en rekke punkter. Det tilrettelegges for vann og avløp i garasje/anneks.

### § 3.1 Bestemmelse om grønnstruktur:

Bestemmelsen **endres fra:**

- A. *Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*
- 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 strandsonen ved vassdrag er tillatt.*

Bestemmelsen **endres til:**

- 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 fordrøyning.**
- D. **Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.**

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om klimatilpasning.

#### **Ny** § 3.1.4 Turdrag:

Det settes inn følgende nye retningslinje til nytt arealformål:

#### **Pilegrimsleden**

**Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:**

**Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimsenter i Trondheim.**

Retningslinjen er tilsvarende som i Kommedelplan for Lena. Begrunnelsen for endringen er at Pilegrimsleden bør ha likt arealformål og retningslinje uavhengig av om den går gjennom Kommuneplanens arealdel eller Kommunedelplan for Lena.

### § 5.1 Bestemmelse for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Bestemmelsens pkt. C. **endres fra:**

- C. *Ny landbruksbebyggelse skal tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.*
  - a. *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.*



- b. *Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark. Kårboligen kan ikke være større enn 150 kvm BYA og 200 kvm BRA og skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.*
- c. *Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger skal ha saltak.*
- d. *For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.*

Bestemmelsen **endres til:**

- C. Ny landbruksbebyggelse **bør** tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
  - 1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg **bør** tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg **bør** 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 er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig **bør** plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen **bør** ikke være større enn **200 m<sup>2</sup>** BYA og **250 m<sup>2</sup>** BRA og **bør** harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
  - 3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger **bør** ha saltak.
  - 4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart **bør** tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om økt fleksibilitet når det gjelder utnyttelse av egen landbrukseiendom.

Retningslinje for dispensasjon fra LNF-formålet til fradeling av tomter for bygging av bolig pkt B.

**endres fra:**

- A. *Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)*
- B. *Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier er oppfylt:*
  1. *Tomt skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, eller grense inn mot dyrket mark eller gårdstun.*
  2. *Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer og grense inn mot etablert boligeiendom.*
  3. *Tomt kan ikke være større enn 1,5 daa.*
  4. *Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
  5. *Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Nye bygg med separate avløpsanlegg tillates ikke.*
  6. *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*



7. Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.
8. Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Retningslinjen **endres til:**

- B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier er oppfylt:
- 1) Tomt **bør** ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark.
  - 2) Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.
  - 3) Tomt kan ikke være større enn 2 daa.
  - 4) Skoleveg **bør** ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
  - 5) Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. **Der dette ikke er tilgjengelig skal en fradeling ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon og ha en forpliktelse til å koble seg på kommunalt nett når det er tilgjengelig.**
  - 6) Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
  - 7) Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.
  - 8) Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om økt fleksibilitet når det gjelder utnyttelse av egen landbrukseiendom, og tilrettelegging for spredt bebyggelse i hele kommunen.

#### § 5.2.1 LNF-spredt boligbebyggelse – Eksisterende bebygde boligeiendommer

Bestemmelsene endres **fra:**

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. TEK) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark.

#### Utnyttelsesgrad

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m<sup>2</sup>.
- B. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- C. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m<sup>2</sup>, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- D. Utenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) pr. tomt ikke overstige 400 m<sup>2</sup> og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal



(BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup>.

- E. Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan derav ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
- F. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA eller en hybel på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA.

### Utforming

- A. 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.
- B. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- C. Frittstående garasjer og uthus skal underordne seg bolig/hovedhuset.

*Retningslinje: Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdes, eller eiendommens karakter, og som samtidig ikke er tilpasset behovet for en tidsmessig garasje, kan det gis tillatelse til garasjebygg selv om arealgrensen på 70 m<sup>2</sup> BRA bestemmelsens pkt. 2 blir overskredet. Garasjen skal underordne seg den øvrige bebyggelsen på eiendommen og kan ikke være større enn 36 m<sup>2</sup> BRA.*

### Bestemmelsene **endres til:**

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vassdrag skal alle tiltak **som hovedregel** skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstillende krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark.

### Utnyttelsesgrad

- E. **Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal.** I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m<sup>2</sup>.
- F. **Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> per bygg.**
- G. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- H. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m<sup>2</sup>, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- I. **Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.**
- J. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil **80 m<sup>2</sup> BRA** eller en hybel på inntil **50 m<sup>2</sup> BRA**.



## Utforming

- A. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg **bør** bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- B. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart **bør** tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- C. Frittstående garasjer og uthus **bør** underordne seg bolig/hovedhuset.

Bestemmelsene er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena, og er et ledd i å oppfylle kommunestyrets politiske prioritering om økt fleksibilitet når det gjelder utnyttelse av egen boligeiendom. Rammene for bebyggelse begrenses til 40 % BYA, uten begrensninger i BRA. For garasjer/anneks åpnes det for et fritt antall bygg innenfor 120 kvm BYA/BRA. Det tilrettelegges for større bruk av skjønn i saksbehandlingen gjennom å bytte ut skal med bør på en rekke punkter. Det tilrettelegges for vann og avløp i garasje/anneks og det legges inn en fleksibilitet når det gjelder bygging nærmere vassdrag.

### Ny § 7.1.3 Faresone flomfare

**Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6.**

Bestemmelsen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena. Hensynssonen er lagt inn da NVE rettet innsigelse til manglende ivaretagelse av flom til første høring av Kommunedelplan for Lena.

### Ny § 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret.

**Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder uendret, og går foran bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel.**

Bestemmelsen er ny, og ligger heller ikke inne i Kommunedelplan for Lena. Dette har vært en ren uteglemmelse. Bestemmelsen er lagt inn for at forholdet mellom reguleringsplaner og Kommuneplanens arealdel skal bli tydeligere.

## 3.2.2 Endringer i plankartet

Det er siden forrige revisjon sett at det er behov for noen enkle oppdateringer. Plankartet i PDF viser formål og hensynssoner riktig, men enkelte tema vises ikke i webkartet. Det er behov for en oppdatering av teknisk art på koding av formål og hensynssoner.

### Tekniske endringer for visning av vann og vassdrag og samferdselslinjer

Dette gjelder:

- Vann og vassdrag
- Samferdselslinjer, veger, gang-/sykkelveger samt pilegrimsleden.

Dette innebærer kun en kvalitetsheving av plankartet i tråd med dagens situasjon, og i tråd med kvaliteten innenfor Kommunedelplan for Lena.



Visning av aktsomhetsområder for flom

Aktsomhetsområde for flom legges inn som hensynssone flom.

Bruk av hensynssonen er tilsvarende som for Kommunedelplan for Lena. Hensynssonen er lagt inn da NVE rettet innsigelse til manglende ivaretagelse av flom til første høring av Kommunedelplan for Lena.

Hensynsone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er alle gjeldende reguleringsplaner lagt inn som planer som skal videreføres uendret. Samtidig har denne planen en bestemmelse om at der forhold ikke er avklart i gjeldende reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som utfyllende.

Som følge av innsigelse fra Statsforvalteren til Kommunedelplan for Lena ble det avklart at kommunen hadde brukt hensynssonen i kombinasjon med bestemmelsene som ikke var lovlig. På bakgrunn av dette er reguleringsplanene gjennomgått på samme måte som for Kommunedelplan for Lena. Reguleringsplanene er vurdert etter om de fremdeles tilfredsstillt dagens krav til bestemmelser som i tillegg kan fungere for området. Flere eldre planer har derfor ikke fått samme hensynssone. Selv om enkelte planer ikke har hensynssone, vil de likevel gjelde til de blir opphevet. Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel vil fungere utfyllende der det ikke er tilstrekkelige bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Dette kan eksempelvis gjelde i forhold til naturfare.

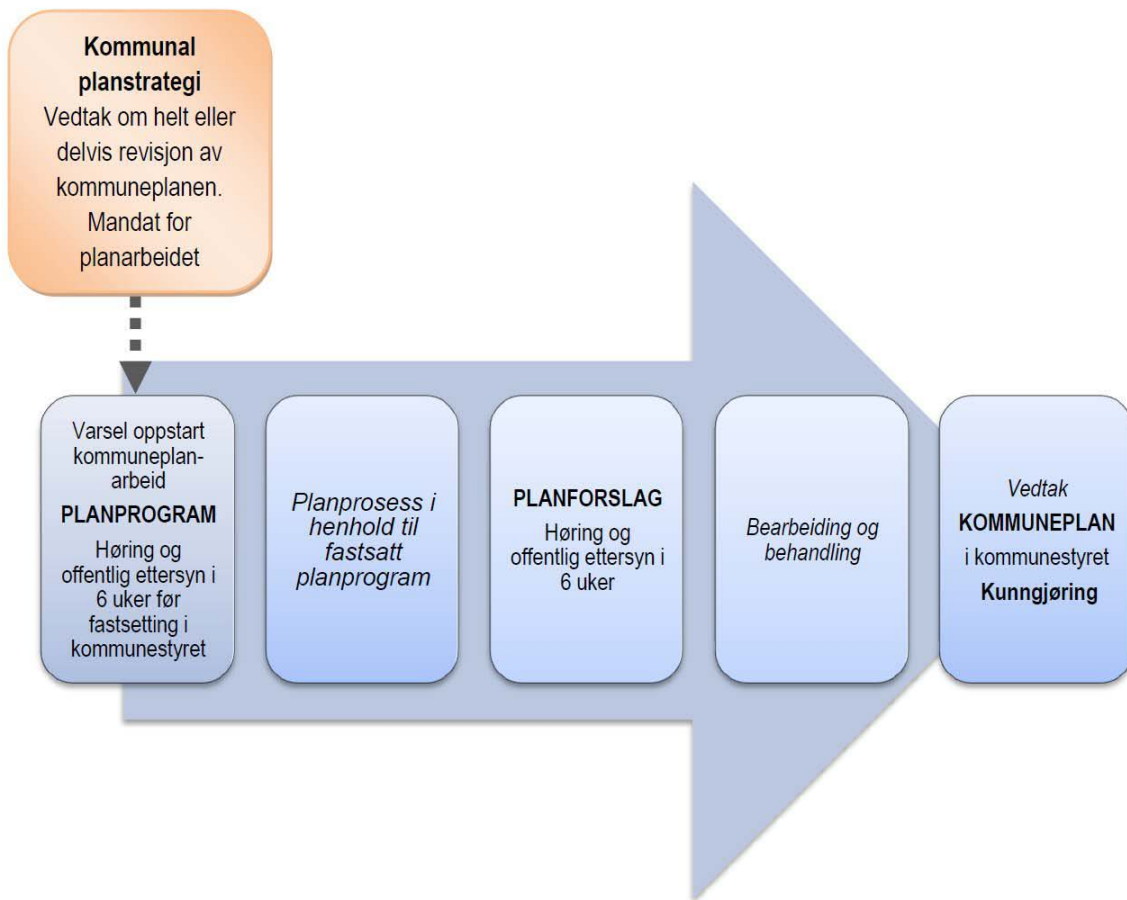
## 4. Planprosess, medvirkning og organisering

Planvedlikeholdet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser for utarbeidelse av ny plan, jf. § 11-17. Saksbehandlingsreglene er de samme enten det skal være et enkelt planvedlikehold eller en mer omfattende rullering.

### 4.1 Planoppstart og planprogram

Det ble varslet planoppstart 16.06.21 der planprogrammet samtidig ble lagt ut på høring. Høringsfristen var 18.08.21. Det ble mottatt 8 merknader til varsel om oppstart og planprogrammet. 7 fra offentlig myndigheter og 1 fra Toten Almennyttige Lodd 2.

De fleste høringsuttalelsene var generelle; offentlig myndigheter minner kommunen på hvilke føringer vi skal følge og hva de forventer vi ivaretar og hensyntar.



## 4.2 Organisering

Planarbeidet gjennomføres med egne krefter og midler. Utforming av plandokumenter vil gjennomføres med kommunens ressurser.

Det legges opp til arbeidsmøte(r)/avklaringer/orienteringer i de ordinære formannskapsmøtene etter behov, politisk behandling og vedtak jf. Framdriftsplan.



### 4.3 Framdrift

Det legges opp til en stram framdriftsplan med forholdsvis korte perioder mellom milepælene i prosessen og politiske behandlinger.

Tabellen nedenfor viser forventet fremdrift.

Aktivitet	Apr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21	Okt 21	Nov 21	Des 21	Jan 22	Feb 22	Mar 22	Apr 22	Mai 22	Jun 22
Utarbeide planprogram, forberede høring og sak	■	■													
FSK behandle planprogram og vedta varsel om oppstart 09.06			■												
Høring planprogram og varsel av oppstart. Sommerferie				■	■										
Merknadsbehandling, eventuelt endringer planprogram. Behandling planprogram FSK. Parallelt arbeid med plandokumenter						■									
Vedtak planprogram i KST 13.10. Parallelt arbeid med plandokumenter							■								
Utarbeidelse av plandokumenter							■	■	■	■					
FSK sender planforslaget på høring											■				
Høringsperiode												■	■	■	
Eventuelle bearbeidelser etter høring. Vedtak i KST														■	■





#### 4.4 Medvirkning

Planarbeid skal følge [plan- og bygningslovens kap. 5](#). Der barn og unges interesser kan bli berørt skal kommunen ta et særskilt ansvar for å sikre aktiv medvirkning. Her kan det blant annet være aktuelt å ha eget møte med ungdomsrådet.

I tillegg vurderes det åpne møter med de gruppene endringene berører.

Det ble avholdt åpent plankontor i kommunens innbyggertorg 4. november mellom kl. 14 og 18 der alle var invitert til «å stikke innom» for eventuelle spørsmål eller andre henvendelser.

### 5. Vurdering av konsekvenser for planforslaget

Alle planer etter plan- og bygningsloven skal ha en planbeskrivelse som belyser virkningene av planforslaget. Inneværende revisjon er en mindre endring av planen for å harmonisere bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, med den nyere Kommunedelplan for Lena. Krav til konsekvensutredning etter forskriften skal bare omfatte de deler av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og samtidig innebærer endring av plan, jf. forskrift om konsekvensutredning § 18 andre og tredje ledd.

I veiledning til konsekvensutredning, sist revidert i juni 2021, er det gitt følgende veiledning til når kravet om konsekvensutredning utløses:

- a. Nye områder avsatt til utbyggingsformål med arealformål nr. 1, 2, 4, 5 og 6 i plan- og bygningsloven § 11-7 der underformål og bestemmelser åpner for utbygging og tiltak. Det vil si alle arealformål unntatt grønnstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker).
- b. Endret utbyggingsformål (for eksempel fra næring til bolig eller fritidsbebyggelse, fra råstoffutvinning til næring).
- c. Åpning for spredt bebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift.
- d. Båndlegging etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav d) dersom hensikten med båndleggingen er å sikre areal med tanke på senere utbygging.
- e. Endring i planbestemmelser som endrer tiltakenes virkning på miljø eller samfunn. Dette kan for eksempel gjelde der endringer i planbestemmelsene for et område legger opp til vesentlig høyere utnyttelse, endrer kriterier for utbyggingens plassering, eller på en annen måte vesentlig endrer rammer for utforming eller funksjonskrav for bebyggelse innenfor et område.

Det er ikke gjort endringer i plankartet utover tekniske endringer, og det er ikke lagt ut nye arealer til utbyggingsformål. For bebygde boligeiendommer avsatt som eksisterende byggeområde for bolig og LNF-Spredt er det foreslått nye rammer som gir en vesentlig høyere arealutnyttelse av disse eiendommene. Kommunen har vurdert endringene som såpass begrenset at det ikke er behov for en konsekvensutredning av de enkelte byggeområdene som videreføres fra gjeldende plan. På bakgrunn av dette er vurderingen begrenset til hvilke virkninger planendringen som helhet, jf. forskrift om konsekvensutredning § 18 første ledd.

Nedenfor beskrives virkninger og konsekvenser av planvedlikeholdet. Det er valgt å gruppere temaene og beskrive hvilke endringer som påvirker hva og hvordan. Det vil her være fokus på konsekvenser og forholdet til overordna føringer.



Temaene som skal vurderes er:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- økosystemtjenester
- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- friluftsliv
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- samisk natur- og kulturgrunnlag
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Flere temaer er slått sammen og vurdert sammen.

## 5.1 Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål

**Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2022** har følgende utvalgte tema som skal være grunnleggende for kommunens virksomhet:

- Folkehelse
- Barn og unge
- Integrering
- Boligpolitikk
- Arbeidsplasser og næringsutvikling
- Kommunikasjoner og samferdsel

**Samfunnsdelen har følgende langsiktige arealstrategier:**

### 1. Sentrums-/tettstedsutvikling

Lena sentrum skal utvikles med mål om økt handelsvirksomhet og trivsel for befolkningen og besøkende. Styrking av sentrum gjennom fortetting og sammenknytning med randområdene rundt er et viktig prinsipp. Økt boligbygging i/rundt sentrum er et klart mål.

### 2. Bosettingsmønster

Det skal bygges opp under en fortetting i de eksisterende tettstedene. Kommunedelplan for Lena, Skreia og Kapp er under revisjon, mens kommunedelplan for Kolbu kan vurderes revidert ved behov og kommunen bør behandle avvik fra arealplanen særskilt. Det skal også kunne skje en utbygging inn mot eksisterende bebyggelse i randsonene rundt tettstedene. For å bidra til å



oppretholde bosettingen i grendene, vil Østre Toten kommune se positivt på byggeprosjekter for øvrig når kriteriene i arealdelen er oppfylt. I LNF-områder skal bebyggelse i utgangspunktet være knyttet til stedbunden næring.

**3. Næringsutvikling, herunder varehandel og tjenesteyting**

Næringsvirksomhet skal i hovedsak etableres i områder avsatt til formålet. Dette gjelder i første rekke Bilitt og Kraby næringspark, Kapphøgda næringsområde, Starumsområdet samt næringsområder innenfor tettstedsområdene. Det er spesielt viktig å rette fokus mot Bilitt og Kapphøgda, som begge har nye tilrettelagte arealer og god tilgang til vegnettet. Nye næringsetableringers behov for infrastruktur (VA-løsninger) må nøye vurderes og samordnes.

**4. Transport- og kommunikasjonsløsninger, herunder trafiksikkerhet**

Det er et sterkt behov for å fullføre oppgraderingen av Fv 33 helt fram til Minnesund. Samtidig må det prioriteres å få fullført traséen Opsahl-Bondelia. Det skal ryddes i trafikkbildet i Lena sentrum, slik at det blir gode parkeringsløsninger og muligheter for effektive interne gangforbindelser. Det skal differensieres mellom heldagsparkering og parkering for handlende og besøkende. Østre Toten skal ha et sykkelvegnett som gjør sykkelen til et attraktivt transportmiddel. Trafiksikkerhetsarbeidet skal prioriteres, gjennom forbedrede fysiske løsninger og bevisstgjøring. Østre Toten skal ha status som trafiksikker kommune. På lang sikt vil realisering av ny trasé for Fv 33 mellom Lena og Skreia være viktig.

**5. Jordvern**

Det er en statlig målsetting å halvere det årlige forbruket av dyrket og dyrkbar mark. Østre Toten kommune vil følge opp dette gjennom å ha som hovedprinsipp å være restriktiv til å tillate nedbygging av dyrket mark. God matjord skal tas vare på, spesielt der det er godt jordsmonn og god arrondering. I noen grad kan det aksepteres å bygge ned dyrket jord, der dette er nødvendig for å sikre en fornuftig tettstedsvekst.

**6. Strandsona langs Mjøsa**

Østre Toten kommune ønsker å ha en aktiv bruk av strandsona gjennom å vektlegge allmennhetens tilgjengelighet. Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot strandsona gjennom reguleringsplanlegging – i form av bolig- eller hyttebygging – men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel. Egnede områder i strandsona kan tilrettelegges som aktivitets- og rekreasjonsområder, og disse skal stimulere til økt aktivitet, og bedre folkehelse og livskvalitet.

I kap. 2 er det oversikt over relevante nasjonale, regionale og lokale føringer.

Kommunen er forpliktet til å arbeide med FNs bærekraftsmål, og disse er et viktig element og verktøy inn i planarbeid. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.



## 5.2 Konsekvenser og overordna føringer

I dette kapitlet kommer en beskrivelse av hvilke konsekvenser endringene får for hvert tema, i tillegg til hvordan endringen følger opp eller strider imot kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål. I kapittel 6 kommer en kort oppsummering.

### 5.2.1 Naturmangfold og økosystemer

Endringen gir større rom for spredt bygging av nye boenheter gjennom dispensasjon til fradeling av tomter i LNF-områder. Dette kan føre til et større press på restarealer, i områder som ikke er dyrket. Under bestemmelsen § 5.1, i retningslinjen for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig er imidlertid hensynet til biologisk mangfold videreført fra gjeldende plan. Hensynet er godt ivaretatt i pkt 7: «Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø». Endringen av bestemmelsen vil derfor ikke få konsekvenser for naturmangfoldet.

Den foreslåtte planendringen [får ikke konsekvenser](#) for ivaretagelse av naturmangfold og økosystemer.

For byggeområder er dette ivaretatt i gjeldende plan. Hensyn til naturmangfoldet må ivretas ved behandling av dispensasjoner.

### 5.2.2 Kulturminner, kulturmiljøer og estetikk

Endringen gir større rom for spredt bygging av nye boenheter gjennom dispensasjon til fradeling av tomter i LNF-områder. Dette kan føre til et større press på restarealer, i områder som ikke er dyrket. Under bestemmelsen § 5.1, i retningslinjen for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig er imidlertid hensynet til kulturminner og kulturmiljøer videreført fra gjeldende plan. Hensynet er godt ivaretatt i pkt 7: «Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø». Endringen av bestemmelsen vil derfor ikke få



konsekvenser for naturmangfoldet. Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer må ivaretas ved behandling av dispensasjoner.

Åpningen for å bygge mer på eksisterende bebyggelse innenfor byggeområde for bolig og LNF-spredd vil kunne påvirke kulturmiljøer og estetikk og arkitektoniske kvaliteter. De nye bestemmelsene åpner for en vesentlig større bebyggelse på bebygde boligeiendommer som er avsatt til boligformål. Dette gjelder bl.a. innenfor det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo, og også innenfor ett av de viktigste områdene (kjerneområdene). En endring i utnyttelsesgrad % BYA fra 30 til 40 % BYA, uten en begrensning i antall m<sup>2</sup> bebyggelse og bruksareal eller antall uthus/anneks på 120 m<sup>2</sup>, vil kunne få konsekvenser for kulturmiljøer og estetikken. Det foreslås også en endring av formkrav innenfor bestemmelsene som vil gjøre det vanskeligere å ivareta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og estetikk. Retningslinjene for det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo vil ha betydning for bevaring av verneverdig bebyggelse og utforming av ny bebyggelse, men ikke for volumer.

For bestemmelsesområdet for arbeiderboligene på Kapp er hensynet ivaretatt gjennom egne bestemmelser, noe som vil sikre at hensynet til kulturmiljøet blir ivaretatt.

Det foreslås en ny bestemmelse om byggeskikk og estetikk, den nye bestemmelsen vil kunne bidra til å bedre kunne ivareta hensynene til estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg.

Det er lite trolig at mange ønsker så omfattende bebyggelse på egen eiendom at området får stor effekt i forhold til hensynet.

De foreslåtte endringene er vurdert til å få en liten, men **negativ konsekvens** for kulturminner og kulturmiljøer.

De foreslåtte endringene er vurdert til å få en liten, men **negativ konsekvens** for arkitektonisk og estetisk utforming.

### Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål:

**Samfunnsdelen** sier blant annet:

- Østre Toten skal bevare og videreutvikle sitt grønne preg og sine natur-, landskaps- og miljøkvaliteter
- Østre Totens kulturlandskap, med innslag av nasjonalt viktige områder, er viktig, både som livsgrunnlag for landbruksnæringen og som ramme for gode bokvaliteter

Bærekraftsmålet 11, **Bærekraftige byer og lokalsamfunn**, har som delmål å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven i verden.

Regjeringen arbeider for å verne om og sikre nasjonal kultur- og naturarv. Riksantikvaren arbeider nå med å gjennomføre handlingsplanen for "Riksantikvarens bystrategi 2017-2020".

**Oppsummering:** Ved å endre bestemmelsene og retningslinjene som foreslått vil det bli vanskeligere å ivareta arkitektonisk og estetisk utforming på en god måte. Endringen vil kunne påvirke kulturmiljøer i form av mer liberale formbestemmelser, dette gjelder også på størrelser på tiltak.

### 5.2.3 Friluftsliv

Endringene berører ikke områder for utøvelse av friluftsliv og hensynet påvirkes ikke av endringen.



### 5.2.4 Kulturlandskap

Kulturlandskapet på Østre Toten består av landbruksområder med store gårdsanlegg omgitt av spredt boligbebyggelse.

Åpningen for å bygge mer på eksisterende bebygd boligeiendom innenfor byggeområde for bolig og LNF-spredt vil kunne påvirke kulturlandskapet og det lokale bygningsmiljøet. De nye bestemmelsene åpner for en vesentlig større bebyggelse på bebygde boligeiendommer som er avsatt til boligformål. Dette kan bli spesielt krevende innenfor det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo. Innenfor kjerneområdet Billerud/Gåserud ligger eksempelvis 7 boligeiendommer som er avsatt som byggeområde for bolig. En endring i utnyttelsesgrad % BYA fra 30 til 40 % BYA, uten en begrensning i antall m<sup>2</sup> bebygd areal og bruksareal eller antall uthus/anneks på 120 m<sup>2</sup>, vil kunne få store konsekvenser for dette landskapet.

Det er usikkert om mange eiere av eneboliger ønsker en så omfattende bebyggelse på egen eiendom som planendringen legger opp til. Det er derfor vanskelig å anslå hvor store konsekvenser endringen får for kulturlandskapet. Endringen kan imidlertid kunne få større konsekvenser for et eller flere områder. Når det endring av rammene for utforming av bebyggelse på etablerte gårdstun kan endringen føre til en endring i dagens kulturlandskap.

Samlet vurderes endringen til å få moderate negative konsekvenser for kulturlandskapet.

### Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål

Samfunnsdelen sier følgende;

- Østre Totens kulturlandskap, med innslag av nasjonalt viktige områder, er viktig, både som livsgrunnlag for landbruksnæringen og som ramme for gode bokvaliteter
- Østre Toten skal bevare og videreutvikle sitt grønne preg og sine natur-, landskaps- og miljøkvaliteter

Bærekraftsmålet 11, **Bærekraftige byer og lokalsamfunn**, har som delmål å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven i verden.

**Oppsummering:** Ved å endre bestemmelsene som foreslått vil kommunens kulturlandskap og det lokale bygningsmiljøet bli påvirket negativt. Et av Østre Totens viktigste særpreg er det vakre kulturlandskapet.

### 5.2.5 Miljø og klima

Retningslinjene for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter i bestemmelsenes § 1 og retningslinjer for fradeling av boligtomter innenfor LNF i bestemmelsenes § 5.1 legger opp til økt spredt bebyggelse i kommunen i form av dispensasjonsbehandling. I Østre Toten kommune er det mye spredt bebyggelse i hele kommunen. De nye bestemmelsene legger opp til en utvikling hvor det tilrettelegges for spredt bebyggelse i hele kommunen, uavhengig av avstand til barneskoler og andre funksjoner. Økt spredt bebyggelse vil føre til mer bilkjøring og økte klimagassutslipp. Med overgang til elektriske biler er det sannsynlig at konsekvensene blir relativt



små på lang sikt. Hoveddelen av ny tomt skal fremdeles ligge utenfor rød og gul støysone. Økt spredt bebyggelse vil derfor ikke føre til at flere blir utsatt for skadelig støy.

Det er om lag 185 ubebygde tomter beliggende i byggeområde avsatt for boligbygging.

Foreslått endring vil være liten, men **negativ** for miljø og klima.

Flere vil ikke bli utsatt for støy som følge av endringen, hensynet påvirkes ikke av endringen.

### Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål

**Samfunnsdelen** sier følgende;

- Prinsippene i samordnet areal- og transportplanlegging skal ligge til grunn ved all utbygging
- Utbyggingsmønsteret i kommunen skal baseres på prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging
- Folkehelse skal være et bærende prinsipp i all kommunal planlegging og tjenesteyting
- Det skal stimuleres til fysisk aktivitet og friluftsliv
- Det skal utvikles en bærekraftig boligutvikling gjennom økt fortetting

Bærekraftsmålet 13, **Stoppe klimaendringene**, påpeker at Norge skal være et lavutslippssamfunn innen 2050.

Kommunens **klima- og energiplan** sier; *Transport utgjør en stor andel av klimautslippene på Østre Toten. Gjennom god planlegging kan disse utslippene reduseres. Eksempelvis vil korte avstander mellom nye boligområder og skolene, og gode atkomster for gående og syklende, redusere bilbruken. En sentral plassering av leiligheter tilpasset eldre og funksjonshemmede vil bidra til å redusere transportbehovet i helsesektoren. Målet som er definert i planen er: Klima- og energihensyn skal inngå som en del av den rutinemessige behandlingen av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.*

**Oppsummering:** Ved å endre retningslinjene som foreslått planlegger vi i strid med samfunnsdelen, kommunens klima- og energiplan og FNs bærekraftsmål 13, **Stoppe klimaendringene**.

Det er utfordrende å være en spredtbodd kommune og legge til rette for mer spredt bosetting i kommuneplanens arealdel.

Mer spredt bosetting vil bli bilbasert, der klimagassutslippene blir større. Det gir større utfordringer med spredt avløp i forhold til forurensing, spesielt med tanke på innlagt vann og avløp i garasjer og anneks. I tillegg blir økonomien til huseierne bli direkte påvirket ift drift, vedlikehold og oppgradering av private anlegg.

### 5.2.6 Vannmiljø

De endringene som foreslås som berører vannmiljø er:

- retningslinje for dispensasjon fra plankrav og LNF-formål til fradeling av tomter for bygging av bolig, og hvor det samtidig åpnes for å tillate private vann- og avløpsanlegg – så lenge det gir en bedre situasjon enn dagens.



- Tilrettelegging for økt bygging på bebygde boligeiendommer innenfor eksisterende byggeområde for bolig og LNF-spredd (40 % BYA, uten begrensning i antall m<sup>2</sup> BYA og BRA, samt mulighet for et fritt antall uthus/garasje/anneks med innlagt vann).
- bestemmelse om vann, avløp og overvannshåndtering

Kombinasjonen av tilrettelegging for ny spredd bebyggelse i områder som ikke er knyttet til offentlig avløp kan gi økt utslipp av næringsstoffer til vassdragene. Kombinasjonen av tilrettelegging for større volumer på eksisterende boligeiendommer og innlagt vann i uthus/garasje/anneks gir fare for økt utslipp til vann, med en forringelse av vannmiljøet som konsekvens.

Den foreslåtte endringen av plan vil ha en liten, men **negativ konsekvens**, med økt fare for forurensning på noe sikt.

#### Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål:

**Samfunnsdelen** sier følgende:

- Vi skal ha god kvalitet på drikkevannsforsyningen
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning skal ligge til grunn for en god oppfølging av vanddirektivet. Dette innebærer bl.a. at målene i EUs vanddirektiv skal etterleves

FNs bærekraftsmål 6, **Rent vann og gode sanitærforhold**, viser til at Norge har god vannkvalitet, men har utfordringer knyttet til forurensning og rensing av avløpsvann.

Vi har i kommunen en handlingsplan for bevaring av vann og vassdrag, opprydding i utslipp fra private avløpsanlegg, samt en strategisk plan for vassdragsforvaltning der et av målene som er vedtatt er å øke andelen av befolkningen som er knyttet til offentlig renseanlegg fra 62 til 75 %. I dag (9 år etter vedtak) har vi 64,3 % av befolkningen påkoblet kommunalt avløp.

**Oppsummering:** Ved å legge til rette for ny spredd bebyggelse uten krav om offentlig VA blir det svært vanskelig å nå de vedtatte målene i kommunens eget planverk og følge opp bærekraftsmålet på best mulig måte.

#### 5.2.7 Jordvern

Retningslinjene for dispensasjon fra LNF-formålet for bygging av bolig legger til rette for å etablere nye boligeiendommer inntil dyrket mark. Ordlyden når det gjelder dyrket mark er i tillegg endret fra «ny tomt *skal* ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark» til «området *bør* ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark».

For etablering av kårboliger er bestemmelsen endret fra «nye bygg *skal* plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark» til «nye bygg *bør* plasseres i tilknytning til tunet».

Konsekvensen av den foreslåtte endringen er at jordvernet og hensynet til landbruket vil bli noe svekket innenfor LNF-formålet.

Den foreslåtte endringen vil ha en moderat, men **negativ konsekvens** for hensynet til jordvern.





## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål:

**Samfunnsdelen** sier følgende:

- God matjord skal tas vare på, spesielt der det er godt jordsmonn og god arrondering
- Østre Toten kommune skal ha som hovedprinsipp å være restriktiv til å tillate nedbygging av dyrket mark

FNs bærekraftsmål 2, **utrydde sult**, forplikter oss til å bevare grunnlaget for matproduksjon, herunder arealer og jordsmonnets økosystemfunksjoner og produktivitet.

Den nasjonale jordvernstrategien sier: «I lys av dagens kunnskap om trusler mot verdens matproduksjon framstår jordvern i Norge, mer enn tidligere, som en overordnet samfunnsinteresse. Jordvern er en grunnleggende forutsetning for bærekraftig utvikling og norsk samfunns- og matsikkerhet. Regjeringen vil legge sterkere vekt på vern av den beste matjorda; Regjeringen vil utrede et sterkere vern av de viktigste jordbruksarealene.»

Den lokale landbruksmeldingen har som et av hovedmålene å øke matproduksjonen ved bedre jordvern og økt produktivitet.

**Oppsummering:** Ved å endre retningslinjene som foreslått vil jordvernet og hensynet til landbruket bli svekket. De foreslåtte endringene går i motsatt retning enn den nasjonale jordvernstrategien og kommunens eget prioriterte satsingsområde; økt matproduksjon ved bedre jordvern og økt produktivitet.

### 5.2.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Bedre ivaretagelse av flomproblematikk gjennom oppdaterte bestemmelser for håndtering av overvann og innføring av hensynsoner for flomfare kan gjøre kommunen vil bedre situasjonen i forhold til naturfare.

Bestemmelser og retningslinjer som legger til rette for en økt spredt bebyggelse kan gi økt trafikkfare. Mange punkter hvor barn står og venter på skolebussen er ikke opplyste, og oppleves som utrygge. Dette er et forhold som er tatt opp over noe tid. I tillegg gir økt kjøring til/fra skolene også økt trafikkfare ved og nære skolen.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **positiv konsekvens** for naturfarer.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** i forhold til trafikkulykker.

## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål

**Samfunnsdelen** sier følgende:

- Kommunen skal arbeide aktivt og målbevisst med å forebygge uønskede hendelser, unngå å skape nye risikoer og å redusere skadevirkningene dersom uønskede hendelser inntreffer. I alle relevante kommunale planer skal hensynet til beredskap og samfunnsikkerhet vurderes.
- Arbeide målrettet for å redusere flom- og rasskader på veger, bygninger og landbruksarealer,



og ikke tillate etablering av nye tiltak i flom- og rasutsatte områder.

- Trafikksikkerhetsarbeidet skal prioriteres, gjennom forbedrede fysiske løsninger og bevisstgjøring. Østre Toten skal ha status som trafikksikker kommune.

Bærekraftsmålet 11 og 3, **Bærekraftige byer og lokalsamfunn** og **God helse og livskvalitet**, har i delmålene sine blant annet:

- Innen 2030 sørge for at alle har tilgang til trygge, tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer til en overkommelig pris og bedre sikkerheten på veiene.
- Innen 2020 oppnå en betydelig økning i antall byer og lokalsamfunn som vedtar en integrert politikk og gjennomfører planer med sikte på inkludering, bedre ressursbruk, begrensning av og tilpasning til klimaendringer samt evne til å stå imot og håndtere katastrofer, og dessuten utvikle og iverksette et helhetlig system for risikostyring og katastrofehåndtering på alle nivå, i tråd med Sendai-rammeverket for katastrofeberedskap for 2015-2030.
- Innen 2020 halvere antall dødsfall og skader i verden forårsaket av trafikkulykker.

**Oppsummering:** Ved å endre bestemmelsene og retningslinjene som foreslått vil situasjonen i forhold til naturfarer kunne bli bedre. De foreslåtte endringene som legger til rette for økt spredt bebyggelse vil gi en forverring ift. trafikksikkerhet, spesielt når det gjelder skolebarn som er på vei til buss og som venter på buss.

### 5.2.9 Folkehelse, sosiale møteplasser og bokvalitet

Ved å endre retningslinjen for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av boliger og retningslinjen for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig vil det kunne føre til mer spredt bebyggelse.

Folkehelse omfatter både hensyn til fysisk og psykisk helse. Gode møteplasser i nær avstand til der folk bor, og med tilgjengelighet for alle fra bolig til møteplass, har betydning for folkehelsen. Dette er mer krevende å oppnå ved økt spredt bebyggelse.

Ny bestemmelse om parkering legger til rette for mer p-plasser for elbiler, elsykler og sykler. Det kan øke kvaliteten i nye boligprosjekter.

Den foreslåtte nye bestemmelsen og retningslinjen om bokvalitet og boligsammensetning skal sikre at nye boligprosjekter blir optimale. Det settes krav til redegjørelse i reguleringsplaner hvordan planforslaget løser tema som er relevante for bokvaliteten, både for ny bebyggelse og for naboer til planområdet.

Retningslinjene for dispensasjon til fradeling av tomter og dispensasjon fra plankravet har begge fjernet avstandskravet til barneskole, noe som vil gi mer bilkjøring. En viktig arena for fysisk aktivitet for skolebarn er som kjent skolevegen, det å gå eller sykle til og fra skolen.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** for folkehelsen.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** for sosiale møteplasser.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **positiv konsekvens** for bokvalitet.



## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål

**Samfunnsdelen** sier følgende:

- folkehelse skal være et bærende prinsipp i all kommunal planlegging og tjenesteyting
- det skal stimuleres til fysisk aktivitet og friluftsliv
- ved bygging av leiligheter og tette boformer skal det legges vekt på møteplasser/fellesrom som styrker bokvaliteten
- kommuneplanens arealdel skal gi klare rammer for boligbyggingen- h.h.t. lokalisering, boligtyper og utbyggingsrekkefølge
- prinsippene i samordnet areal- og transportplanlegging skal ligge til grunn ved all utbygging
- prinsippene om universell utforming skal legges til grunn

Bærekraftsmålet 11, **Bærekraftige byer og lokalsamfunn** peker på viktigheten av at vi lokalt bør gå, sykle eller ta offentlig transport, samt å støtte et bærekraftig samfunn som kan gi en økning i plassene der mennesker kan møtes.

Ny bestemmelse og retningslinje for bokvalitet og sammensetning møter overordna føringer på en god måte. Det legges til rette for sosiale møteplasser både i og mellom hus, det settes krav til optimal bokvalitet og varierte bygningstyper for å få ulike grupper til å bo sammen.

**Oppsummering:** Ved å endre retningslinjene som foreslått vil flere bo spredt, flere må bruke bil som transport i stedet for å gå/sykle, dette gjelder spesielt barn og unge. De foreslåtte endringene bryter med Statlige planretningslinjer for klima-og energi og bolig, -areal og transportplanlegging, samt kommunens egen samfunnsdel.

De foreslåtte endringene innenfor bokvalitet, boligsammensetning og parkering styrker nye boligprosjekter både når det gjelder kvalitet for beboere, men også området rundt.

### 5.2.10 Barn og unge

Planendringen legger til rette for større økt spredt bosetting. Krav om trygg skoleveg og maksimum avstand til skole er fjernet. Ved å fjerne dette kravet kan man få flere barn som må kjøres til skolen og skolen kan miste sin posisjon som et sosialt møtepunkt på fritiden for flere. Ved å endre ordlyden i retningslinjene om farlig skoleveg gir det rom for fleksibilitet og kan gå på bekostning av trygg skoleveg.

Det foreslås ny bestemmelse og retningslinje om bokvalitet og boligsammensetning. Disse endringene vil kreve mer av utbygger i forhold til vurdering av boligtyper og hva som er relevant for bokvaliteten til de som skal bo der.

De foreslåtte endringene vil få en moderat, men **negativ konsekvens** for barn og unge.

## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel, overordna føringer og FNs bærekraftsmål:

**Samfunnsdelen** sier blant annet:



- Kommunen skal tilrettelegge for trygge oppvekstmiljøer som stimulerer til sosial kontakt og fysisk aktivitet
- Det skal stimuleres til fysisk aktivitet og friluftsliv
- Utvikling av møteplasser og relasjonsbygging skal vektlegges
- Trafikksikkerhetsarbeidet skal prioriteres, gjennom forbedrede fysiske løsninger og bevisstgjøring. Østre Toten skal ha status som trafikksikker kommune.

Bærekraftsmålet 11, *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* peker på viktigheten av at vi lokalt bør gå, sykle eller ta offentlig transport, samt å støtte et bærekraftig samfunn som kan gi en økning i plassene der mennesker kan møtes.

Overordna føringer som for eksempel *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Areal- og transportstrategi for Mjøsbyen* påpeker viktigheten av å utvikle boligutbygging i tettsteder og nært til servicefunksjoner og andre nødvendigheter for dagliglivet.

**Oppsummering:** Ved å endre retningslinjene som foreslått vil kommunen tillate og bygge nye boliger mer enn 4 km fra barneskole og skolevegen kan tillates også dersom den er klassifisert som trafikkfarlig. Østre Toten kommune er godkjent som trafikksikker kommune og skal følgelig legge til rette for trafikksikker skoleveg. De foreslåtte endringene står ikke i forhold til hva vi i samfunnsdelen sier vi skal av oppfølging av barn unge, samt bærekraftsmålet *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* og overordna føringer fra statlig og regionalt nivå.

Med ny bestemmelse og retningslinje om bokvalitet og boligsammensetning legges det bedre til rette for sosiale møteplasser for beboerne og eventuelt omkringliggende beboere. Dette støtter oppom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, samt samfunnsdelen.



### 5.3 Sammenheng av konsekvenser for foreslåtte endringer

Det er i kap. 5.2 sett på og vurdert konsekvenser for de foreslåtte endringene på ulike temaer som er berørt og som kan være aktuelle.

#### Her vises et kort sammendrag:

Den foreslåtte planendringen får ikke konsekvenser for ivaretagelse av naturmangfold og økosystemer.

De foreslåtte endringene er vurdert til å få en liten, men **negativ konsekvens** for kulturminner og kulturmiljøer.

De foreslåtte endringene er vurdert til å få en liten, men **negativ konsekvens** for arkitektonisk og estetisk utforming.

Samlet vurderes endringen til å få moderate **negative konsekvenser** for kulturlandskapet.

Foreslått endring vil være liten, men **negativ** for miljø og klima.

Den foreslåtte endringen av plan vil ha en liten, men **negativ konsekvens**, med økt fare for forurensning.

Den foreslåtte endringen vil ha en moderat, men **negativ konsekvens** for hensynet til jordvern.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **positiv konsekvens** for naturfarer.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** i forhold til trafikkulykker.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** for folkehelsen.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **negativ konsekvens** for sosiale møteplasser.

De foreslåtte endringene vil få en liten, men **positiv konsekvens** for bokkvalitet.

De foreslåtte endringene vil få en moderat, men **negativ konsekvens** for barn og unge.

Ser man på hele den foreslåtte endringen sammenlagt er det negative konsekvenser for de fleste tema, med unntak av naturfarer og bokkvalitet.

Østre Toten har i egne planer vedtatt strategier og mål som vil bli vanskelig å følge opp ved å endre planbestemmelsene som foreslått. Dette gjelder innenfor:

- Vann og avløp
- Klima og miljø
- Vannmiljø
- Barn og unge
- Folkehelse
- Jordvern