

Problemstillinger for planforum 11.06.2025 – Vestre Toten kommune

Kommuneplanens arealdel

Risiko- og sårbarhetsanalyse	
Utfordringer/problemstillinger	Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren til ROS ved 1. gangs høring: Risiko- og sårbarhetsanalyse er imidlertid ikke gjennomført for arealdelen for øvrig. I kapittel 2.2 i risiko- og sårbarhetsanalysen har kommunen kun redegjort for uønskede hendelser og fareidentifikasjon fra kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse. Her nevnes blant annet flere hendelser innenfor svikt i kritisk infrastruktur, bortfall av samfunnsviktige funksjoner, helse/sykdom, akutt forurensing og tilsiktede handlinger. Felles for de fleste av disse er at de ikke er relevante for arealdelen, det vil si at de ikke har arealmessig betydning og at risikoreduserende tiltak ikke kan iverksettes i arealdelen. I analysen vises det kun til at risiko og sårbarhet skal utredes som ledd i utarbeidelse av reguleringsplaner for nye utbyggingsområder. Aktuelle tema å utrede i risiko- og sårbarhetsanalysen er etter vår vurdering blant annet flomutsatte områder langs vassdrag og eventuelle bedrifter som er omfattet av storulykkeforskriften og arealmessige virkninger av disse. Det må vurderes om områder som er flomutsatte og berørt av storulykkebedrifter skal markeres som hensynssone i plankartet og med tilhørende planbestemmelser. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Vi forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- <i>Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling</i> blir lagt til grunn. Statsforvalteren anser på bakgrunn av ovennevnte at risiko- og sårbarhetsanalysen er mangelfull og fremmer derfor innsigelse til kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 4-3. Vi viser også til lovens § 11-8 med krav om markering av potensielle fareområder som hensynssoner.
Hva er endret siden høring?	Dokumentet er omarbeidet og det er innarbeidet fareområder i plankart, samt knyttet bestemmelser til disse. I tillegg er det vurdert risikoforhold for hele kommunen. Vedlegger ROS (arbeidsdokument)
Ønsker tilbakemelding på?	Om innsigelsen er imøtekommet

Flom

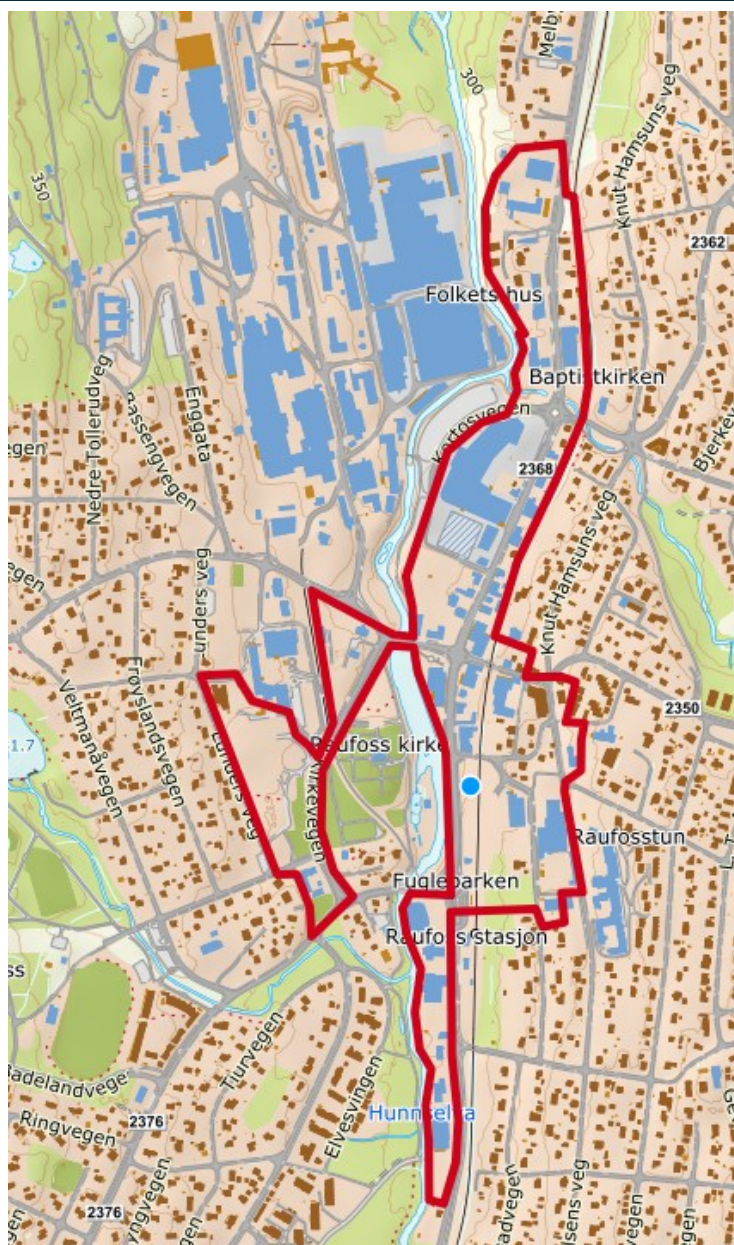
Utfordringer/problemstillinger	Det ble fremmet innsigelse fra NVE knyttet til manglende ivaretagelse av flom ved 1. gangs høring: NVE har innsigelse til kommuneplanens arealdel fordi sikkerhet mot flom ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget. For å løse innsigelsen knyttet til flomfare, må områder utsatt for potensiell flomfare innarbeides i plankartet som hensynsone H320 og det må settes bestemmelser til disse. Alternativt kan områder utsatt for flomfare vises med hensynsone H320 i eget datert juridisk bindende temakart hvor hensynsone som følger plandokumentene og gjøres til en del av planvedtaket.
Hva er endret siden høring?	Kommunen velger å legge inn flomfare (og andre fareområder) i plankartet, og knytter bestemmelser til sonene: <i>§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)</i> Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldende retningslinjer for flom og rasfare i arealplanlegging. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak dokumenteres i byggesaken. <i>§ 7.1.5 Faresone ras og skredfare (H310) (Pbl § 11-8 bokstav a)</i> Ved utbygging og søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot <u>naturfare</u> dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.
Ønsker tilbakemelding på?	Om innsigelsen er imøtekommet

Byggegrense vassdrag

Utfordringer/problemstillinger	Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren i forhold til byggegrense langs vassdrag; Vår hovedinnvending til planbestemmelser og retningslinjer gjelder manglende angivelse av byggegrense mot vassdrag. Dette er nå vist som en hensynssone som det ikke kan knyttes juridisk bindende bestemmelser til. Byggegrense må angis i egen planbestemmelse og evt. vises på kart med linjesymbol. Videre er det heller ikke hjemmel for å gi juridisk bindende planbestemmelser til en del andre hensynssoner. Inntil det er fastsatt en juridisk bindende byggeforbudssone langs vassdrag, har Statsforvalteren innsigelse til planforslaget.
Hva er endret siden høring?	Det er utarbeidet nye bestemmelser: § 1.4 Byggegrenser § 1.4.1 Byggegrense langs vassdrag (Pbl § 11-9) Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan (§§2.2.2, 2.3.1, 4.3.1 og 4.4.1.), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl § 1-6, samt fradeling til slike formål langs vassdrag og innenfor følgende avgrensing: 1. i en sone på 100 meter fra <u>Einaffjorden</u> 2. i en sone på 100 meter fra Hunnselva 3. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag 4. i en sone på 200 meter fra <u>Skjelbreia</u> Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av tursti, toalett, gapahuk/gamme, bålplasser og badeplasser for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann- og vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, dette gjelder punktene 1,2 og 3. Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag: All utvidelse/påbygging/bygging skal skje bort fra vassdraget. Retningslinje for § 1.4.1 nr. 3: Med øvrige vann og vassdrag menes de som har vannformål i plankartet. Retningslinje for fri ferdsel: Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.
Ønsker tilbakemelding på?	Om innsigelsen er imøtekommet

Sentrumsformål

Utfordringer/problemstillinger	Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren i forhold til manglende bestemmelser til sentrumsformål: Utvidelse av sentrumssone Raufoss Statsforvalteren er bekymret for at utvidelsen av sentrumsformålet kan føre til et utflytende tettsted som ikke fremmer kompakt stedsutvikling med god kvalitet. Det er blant annet åpnet for detaljhandel, tjenesteyting og kultur i den utvidede sonen. Slik bestemmelsene nå er formulert vil også plass- og transportkrevende varehandel kunne etableres i sone 2. Det er ikke gjort nærmere rede for utvidelsen av sone 2. Det hadde vært ønskelig med en bedre beskrivelse av dette grepet. Det er gitt noen krav til utnyttelsesgrad for boliger, for andre formål er det i liten grad omtalt utnyttelsesgrader. Forutsetningen i SPR-BATP om å fortette før nye arealer tas i bruk forutsetter at kommunen er bevisst på en god utnyttelse ved fortetting og transformasjon. Vi stiller også spørsmålstegn ved om det ikke bør gjøres en overordnet vurdering av parkeringsbehov i arealdelen og at dette spørsmålet ikke bare skal avklares i reguleringsplan. Statsforvalteren fremmer derfor innsigelse til manglende beskrivelse og begrunnelse når det gjelder utvidelse av sentrumssone 2. Vi mener det er uklart om den er i tråd med Statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging slik forslaget nå er fremmet.
Hva er endret siden høring?	Det er utarbeidet nye bestemmelser og arealformålet sentrumsformål er krympet inn. Det er foreslått sentrumsformål på Raufoss likt det som ligger i vedtatt plan. Nye bestemmelser: § 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål (Pbl § 11-10) Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Eksisterende, bebygde boligeiendommer innenfor sentrumsformål kan utføre tiltak på sin boligeiendom som er i tråd med § 2.2.1, uten plankrav. Dette unntaket gjelder ikke eiendommer med kombinerte formål. § 2.4.1 Sentrumsformål på Raufoss A. Bygningsarealer på gateplan inn mot Storgata skal ha åpne og aktive fasader. Dette gjelder kun fasade mot gate. B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 etasjer, der plan 2 skal inneholde boliger, tjenesteyting, kontor, hotell eller bevertning i hele planet. C. Ny bebyggelse i form av blokk/næring/tjenesteyting skal ha inngang fra gate/veg og ligge på nivå med denne. D. Parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gate E. Svalgangsløsninger tillates ikke.



Ønsker tilbakemelding på?

Om innsigelsen er imøtekommet

LNF - spredt

Utfordringer/problemstillinger	I gjeldene kommuneplan ligger det en bestemmelse som ikke kan videreføres for eiendommer i LNF: § 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder, jf. PBL § 11-11 § 3-1 Eksisterende, spredt bolig-/ fritidsbebyggelse (jf. PBL 11-7 nr. 5 b) For påbygg/tilbygg/endring/rivning av eksisterende (pr. vedtaksdato) spredt bolig- og fritidsbebyggelse og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår: Bebyggelse på boligeiendommer • Tilbygg/påbygg til eksisterende bolig uten utvidelse av antall boenheter og inntil % BYA 30 %. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse. • For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maks. % BYA 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert. Bebyggelse på fritidseiendommer • Tilbygg/påbygg til eksisterende fritidsbebyggelse kan oppføres dersom samlet areal for bebyggelsen ikke overskrider BRA=120 m². • Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m². Bebyggelsen kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte. • Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger. Det betyr at vi har måtte gjennomført en analyse av alle bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF med sikte på å få flest mulig til LNF spredt som formål. Det er utarbeidet eget dokument der metode og prosess er beskrevet, samt at det skal følge med en liste over alle eiendommer, og en kort beskrivelse av hvilke hensyn som eventuelt berøres.
Hva er endret siden høring?	Det er utarbeidet en analyse og endret formål for bolig- og fritidseiendommer i LNF.
Ønsker tilbakemelding på?	Ønsker spesielt tilbakemelding på BYA innenfor vassdragssonene:

	§ 5.3 LNF spredt boligbebyggelse (Pbl § 11-11 nr. 2) § 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer A. All ny bebyggelse (tilbygg/påbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse). B. Innenfor 100 meters belte langs <u>Einafjorden</u> og Hunnselva, og 50 metersbeltet fra øvrige vassdrag, skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige. C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak). D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark. <u>Utnyttelsesgrad LNF spredt boligbebyggelse</u> E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. F. Maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje/uthus/carport er 70 kvm. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. G. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 m². <u>Utforming:</u> H. 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. I. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidstypisk for <u>stiltypen</u>. J. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder.
--	--

Oversikt over innsigelsene som ikke er nevnt over

Hvilke innsigelser ble fremmet til 1. gangs høring, og hvordan har kommunen jobbet?	Statsforvalteren: - Innsigelse ift. manglende støy for byggeområdene BE1 og BE2 Det er foreslått å ta ut byggeområde BE2, samt legge inn rekkefølgekrav til byggeområde BE1 i samråd med Statsforvalteren av brev 21.10.2024. Rekkefølgekrav: 2. BE1 – Blåvarp, Eina Tilfredsstillende støyskjerming for BE1 skal utføres før brukstillatelse gis. Området skal detaljreguleres og det er krav til støyutredning. - Utvidelse av Hole kalkverk i forhold til jordvern: Det er foreslått å ta ut byggeområdet.
---	--