



# Etnedal kommune

## Saksframlegg

**Mappe:** 17/530  
**ArkivID:** PlanID - 20170130,  
K1 - 142, K2 - L10  
**Saksbehandler:** Siv Byfuglien

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/19	Kommunestyret	21.03.2019

### Kommuneplanens arealdel 2019-2029 - 1. gangs behandling

#### Vedlegg:

10.03.2019	2019-03-10 Planbeskrivelse
11.03.2019	2019-03-10 Plankart-A0 Etnedal
10.03.2019	2019-03-10_Planbestemmelser
10.03.2019	2019-03-10 Konsekvensutredning
10.03.2019	2019-03-09_ROS-analyse
13.03.2019	Temakart RPR Vassdrag
13.03.2019	Temakart Flomveg
13.03.2019	Temakart Jord - og flomskred
13.03.2019	Temakart Snøskred
13.03.2019	Temakart Steinsprang
13.03.2019	Temakart Radonfare
10.03.2019	2019-03-09 Silingsrapport
10.03.2019	Navn på reguleringsplaner og byggeområder i kommuneplanens arealdel - vedtak 070319
10.03.2019	Landskapsanalyse kart_1
10.03.2019	Landskapsanalyse kart_2

#### Bakgrunn for saken:

Etnedal kommune varslet oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel den 30.05.17. Samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig høring, og det ble åpnet opp for å komme med innspill til planarbeidet. Hørings- og innspills-fristen var 31.07.17. Fristen for å komme med innspill ble senere forskjøvet til 25.08.17.

Planprogrammet ble vedtatt av Kommunestyret i sak 35/17 den 14.09.17. Planprogrammet legger føringer for den videre prosessen og organisering av arbeidet. Det er også førende for retningen på den nye arealdelen, og inneholder kriterier for vurdering av innspill til nye og eksisterende utviklings- og utbyggingsområder.

#### Forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar å legge framlagt forslag til kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn.

## Kommunestyret 21.03.2019:

### Behandling:

Behandling i møtet:

1. Siv Byfuglien innledet, og orienterte om prosess og saksframstillingen.
2. Rådmannen fremmet følgende justerte forslag til vedtak:  
Kommunestyret vedtar å legge framlagt forslag til kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn, herunder navn på reguleringsplaner og byggeområder.
1. Ordfører åpnet for drøfting av foreliggende silingsrapport, og om det er innspill til denne.

Syver Thon ønsker å knytte kommentarer knyttet til silingsrapportens innspill nr. 21 fra Mikal Hestekind.

Med bakgrunn i dette ble det bedt om habilitetsvurdering fra følgende representanter:  
Mikal Hestekind  
Toril Grønbrekk, søskenbarn til Mikal Hestekind  
Tove G. Haugen, søskenbarn til Mikal Hestekind.

Mikal Hestekind er part i saken, og anses inhabil etter forvaltningsloven § 6 1. ledd

Toril Grønbrekk og Tove G Haugen orienterte om sin relasjon til Mikal Hestekind.  
Varaordfører Linda Mæhlum Robøle refererte lovtekst og vurderinger knyttet til dette, bl.a Ot.prop. nr. 3 (76-77). Forholdet vurderes ut fra forvaltningsloven § 6 2. ledd

Mikal Hestekind ble erklært INHABIL, ENSTEMMIG

Toril Grønbrekk og Tove G Haugen ble erklært HABILE, mot 1 stemme

Det ble ikke knyttet kommentarer til øvrige innspill i silingsrapporten.

4. Ordfører åpnet for drøfting av foreliggende konsekvensutredning, knyttet til innspill fra Bruflat sokneråd. Dette gjelder innspill F6, FT4, FT5 og VA1 i konsekvensutredningen.  
Videreføring av eksisterende reguleringsplan er ikke til behandling og vedtak.

Med bakgrunn i dette ble det bedt om habilitetsvurdering fra følgende representanter:  
Marie Bjørnødegård  
Linda Mæhlum Robøle  
Marit Slettum

Ordfører viste til tidligere habilitetsvurderinger i flere saker vedrørende Bruflat sokneråd.

Marie Bjørnødegård ble erklært HABIL, ENSTEMMIG  
Linda Mæhlum Robøle ble erklært INHABIL, ENSTEMMIG  
Marit Slettum ble erklært INHABIL, ENSTEMMIG

5. Ordfører åpnet for drøfting av resterende områder i foreliggende konsekvensutredning, med unntak av innspill fra Bruflat sokneråd.

Ordfører orienterte om habilitetsvurderinger knyttet til følgende representanter:  
Arve Bergsbakken, styreleder i Steinsetbygda sameie  
Øyvind Rust

Innspillene fra Steinsetbygda sameie og Øyvind Rust er videreføring av gjeldende planer. Disse skal ikke realitetsbehandles i denne saken. Det er derfor at det ikke er grunnlag for å vurdere habilitet.

Kommunestyret tiltrår denne vurderingen.

Syver Thon fremmet følgende forslag til endring i foreliggende plan:

**Gamlestølen Nord tas inn i planen og legges ut på høring**

6. Avstemming
  - a. Innspill fra Bruflat sokneråd, område F6, FT4, FT5 og VA1 slik de er innarbeidet i planen tas til avstemming  
ENSTEMMIG  
Linda Mæhlum Robøle og Marit Slettum deltok ikke i avstemmingen
  - b. Forslaget fra Syver Thon tas til avstemming  
Forslaget FALT mot 6 stemmer
  - c. Rådmannens korrigererte forslag til vedtak ble satt til avstemming.  
ENSTEMMIG

**KS- 27/19 Vedtak:**

Kommunestyret vedtar å legge framlagt forslag til kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn, herunder navn på reguleringsplaner og byggeområder.

**Saksopplysninger:**

Jfr. vedtatt planprogram er rådmannens ledergruppe administrativ styringsgruppe for arbeidet. Plan og næring er prosjektgruppe og gjennomfører det praktiske arbeidet med utarbeidelse av planen. For å sikre en god dialog og felles forståelse mellom administrasjon og kommunens politiske nivå gjennom prosessen konkluderte kommunestyret i møte 16.11.17 med at utvidet formannskap etableres som politisk referansegruppe. Gjennom til sammen sju møter i politisk referansegruppe, og ett drøftingsmøte i kommunestyret, har vi oppnådd at arbeidet med kommuneplanens arealdel er godt kjent og forankret på politisk nivå.

I juni 2018 ble konsultentselskapet Norconsult engasjert som plankonsulent for å bistå oss i det videre arbeidet med planen, og med utarbeidelsen av plandokumenter. De har stått for den praktiske gjennomføringen av arbeidet, plantekniske vurderinger, og har utarbeidet de nødvendige dokumentene i tett samarbeid med administrasjonen.

I oppstartsfasen kom det inn flere merknader fra regionale myndigheter, og disse er hensyntatt i planen.

Kommunen har parallelt med arealdelen jobbet fram en kulturminneplan, og en kommunedelplan for naturmangfold. Innholdet i disse planene er innarbeidet i arealdelen i den grad det er hensiktsmessig og nødvendig. Etter administrasjonens vurdering bidrar dette til å sikre helheten i kommuneplanens arealdel.

Navnekomitéen har i sin sak 1/19 foreslått bruk av navn på gjeldende reguleringsplaner og nye og eksisterende byggeområder til bruk i kommuneplanens arealdel og i forvaltningen. Navnene vil bli lagt ut på høring sammen med kommuneplanens arealdel, og senere innarbeidet i planen før endelig vedtak.

## Dokumenter:

Følgende dokumenter utgjør kommuneplanens arealdel:

Planbeskrivelse

Plankart

Planbestemmelser og retningslinjer

Konsekvensutredning

ROS-analyse

Temakart

Følgende dokument er støttedokumentasjon, og følger som vedlegg til denne saken:

Silingsrapport

Vedtak i Navnekomitéen – Navn på reguleringsplaner og byggeområder i kommuneplanens arealdel.

## **Vurdering:**

### ***Utbyggingsbehov***

#### Fritidsbebyggelse:

En revisjon av kommuneplanens arealdel begrunnes i behovet for en oppdatert plan for utvikling og arealbruk i kommunen. I Etnedal er det stort fokus på hyttebygging, og det gjenspeiles både i gjeldende plan, og i innspillene som har kommet inn.

Det stilles krav fra regionale myndigheter om at kommunen beskriver sitt utbyggingsbehov, og setter dette i sammenheng med tilgjengelig tomtereserve. Ut ifra de siste årenes gjennomsnitt av nye hytter, antas det å være et behov for ca. 500 tomter til fritidsformål i planperioden. I dag er det ca. 1000 ledige tomter i godkjente reguleringsplaner, med tillegg av uregulerte byggeområder i gjeldende arealdel.

Gjennom prosessen har det vært god dialog med regionalt planforum, og det er avholdt to møter hvor kommuneplanens arealdel for Etnedal har vært tema. Signalet i det første møtet den 25.09.18 var at Etnedal kommune må ha fokus på total tomtereserve i det videre arbeidet.

Kommunen ønsker å legge til rette for at de som ønsker å utvikle områder for hyttebygging skal få anledning til det. Dette skaper arbeidsplasser og lokal verdiskaping i kommunen. Samtidig ser vi behovet for å samle utbyggingsarealene, og satse på de mest attraktive og realistiske områdene. Samtidig er det et mål i ivareta Etnedal kommune sitt særpreg, og sikre at de kvaliteter som er attraktive for hyttekjøpere videreføres. For å nå disse målene er flere byggeområder i gjeldende plan tatt ut. Dette er områder som enten ikke er ønsket videreført av eier, eller som ikke tilfredsstillter de kravene som stilles i planprogrammet. Arealregnskapet viser at vi har imøtekommet myndighetenes forventninger, og i forslag til revidert plan er arealet avsatt til fritidsformål redusert i forhold til gjeldende arealdel.

#### Boliger:

Når det gjelder boligbebyggelse er det et mål å ha tilgang til et tilstrekkelig antall attraktive og sentrumsnære tomter. Samtidig er det et ønske om å kunne bygge boliger i spredte områder. Dette er forsøkt hensyntatt ved å legge inn tre områder for LNFR spredt boligbebyggelse, hvor det er forutsigbart at det tillates nye boligtomter uten krav om reguleringsplan. To av disse er foreslått endret fra boligbebyggelse i gjeldende plan.

#### Masseuttak:

Behovet for masseuttak er vanskelig å beregne, men planen legger opp til flere områder for råstoffutvinning spredt lokalisert i kommunen. Bakgrunnen for dette er å ha tilgjengelige uttak der hvor behovet er, for å redusere nødvendig transport til en minimum. Noen områder avsatt til masseuttak i gjeldende plan er tatt ut. Her ønsker grunneier å benytte ressursene i henhold til veilederen «Garden som ressurs».

### **Behandling av innkomne innspill:**

Kommunen mottok ca. 80 høringsuttalelser og innspill til planarbeidet, hvor de fleste omhandlet omdisponering av LNFR-områder til områder for fritidsbebyggelse. Noen innspill gjelder også boligområder, og områder til næringsformål og råstoffutvinning.

Som en del av planprogrammet vedtok kommunestyret hvilke føringer som skulle legges til grunn i arbeidet, ønsket utvikling, samt flere kriterier for lokalisering av ny fritidsbebyggelse. Dette dannet grunnlaget for en silingsprosess som ble gjennomført for alle innspill, også de som var ønsket videreført fra gjeldende plan, av administrasjonen.

Kriteriene for utsiling er delt inn i fire hovedkategorier, slik:

Ny fritidsbebyggelse kan ikke:

- ligge på dyrka mark, dyrkbar mark
- legges til seterområder
  
- ligge innfor 50-100 metersbeltet langs vann- og vassdrag
- ligge innenfor INONområde eller buffersone for dette
- være utsatt for snøskred, jordras, steinsprang, flom elektromagnetisk stråling, radioaktivitet mm.

Ny fritidsbebyggelse bør ikke:

- ligge på produktiv skogsmark
- medføre oppdeling og nedbygging av større sammenhengende landbruks-, kultur-, natur-, og friluftsområder
- legges til eksponerte og sårbare kulturlandskapsområder
- komme i konflikt viktige natur-, kultur- og friluftsområder, herunder viktige områder for biologisk mangfold og områder med viktige geologiske forekomster
- legges til områder der det ikke kan oppnås gode vann- og avløpsløsninger
- legges til områder som er brattere enn 25% helning (1:4)

Ny fritidsbebyggelse bør:

- fortrinnsvis etableres ved utvidelse og fortetting av eksisterende byggeområder som ligger i tilknytning til eksisterende helårsveg og der en kan oppnå gode vann- og avløpsløsninger
- skje på områder som er godt egnet med sol, utsikt og som har tilfredsstillende grunnforhold
- skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
- ha tilgang til viktige friluftsområder via «grøntkorridorer»
- ha god landskapstilpasning
- følge Miljøverndepartementets veileder Planlegging av fritidsbebyggelse
- følge veileder Valdres. Rettleiar i byggeskikk og tilpasning til landskap

Ny fritidsbebyggelse skal:

- ha tilfredsstillende løsning for elektrisitet, veg, vann og avløp

Resultatet av arbeidet med siling av innspill er konkretisert i en silingsrapport, som viser

hvilke innspill som er silt ut med bakgrunn i vedtatte kriterier. I silingsrapporten framgår også begrunnelse for dette for hvert enkelt innspill. Videre viser rapporten oversikt over innspill som har gått videre til konsekvensutredning (KU). Det vises til silingsrapporten for detaljer. Silingsrapporten er vedlegg til denne saken.

Kapittel 9 i silingsrapporten viser en oversikt over de innspillene som i utgangspunktet var silt ut, men hvor politisk referansegruppe og kommunestyret har ønsket en nærmere vurdering av områdene. Disse er tatt med i konsekvensutredningen, og er beskrevet nærmere der.

Med bakgrunn i drøfting i politisk referansegruppe og kommunestyret nevnes spesielt et område med innspills-nummer 60-7 i silingsrapporten. Det ble signalisert positiv tilnærming til dette området i drøftingene. Innspillet er av en betydelig størrelse, og detaljeringsgraden på nåværende tidspunkt er liten. Tomtereserven totalt i kommunen er tilstrekkelig i planperioden, og en helhetsvurdering tilsier at det er lite hensiktsmessig å innarbeide dette området nå, men at det kan vurderes på et senere tidspunkt.

Det er gjennomført en overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og en landskapsanalyse for hele kommunen. Dette er utgangspunkt for gjennomført konsekvensutredning for alle aktuelle innspill til arealdelen, sammen med foreliggende kunnskap knyttet til kommunedelplan for naturmangfold.

#### Konsekvensutredning-KU:

Plankonsulentene har gjennomført en omfattende konsekvensutredning på vegne av kommunen, og har tatt utgangspunkt i en metode som er beskrevet i Statens vegvesen sin håndbok V712 «Konsekvensanalyser».

Konsekvensanalysen gir en detaljert analyse for hvert av innspillene, og gir en faglig begrunnet anbefaling til om innspillet bør tas med i planen eller ikke. Kriteriene som områdene vurderes opp mot er i hovedsak hentet fra planprogrammet, samt statlige og regionale krav knyttet til følgende tema:

- Landskapsbilde
- Miljøverdi/naturmangfold
- Naturressurser/naturverdi/landbruk
- Kulturminner og kulturmiljø
- Nærmiljø/friluftsliv
- Vannforekomster og vannressurser
- Klima
- Teknisk infrastruktur
- Forurensning
- Barn og unge
- Sårbarhetsvurdering (ROS-analyse)

For hvert innspill er det laget et konsekvensutredningsskjema, som viser vurderingen av disse temaene, og angir den faglige konklusjonen. Videre er det gitt en samlet konsekvensutredning for det enkelte utbyggingsformålet.

De innspillene som anbefales tatt inn etter planfaglig vurdering i KU er alle innarbeidet i planforslaget. Dette er i hovedsak arealer avsatt til fritidsformål, boligformål, fritids- og turistformål, råstoffutvinning og næringsformål. Herunder er noen områder videreført fra gjeldende plan, og noen er nye.

Etter drøftinger i kommunestyret den 08.01.19 ble det formidlet et politisk ønske om at noen innspill skal være med i planen, utover planfaglig konklusjon i konsekvensutredningen. Disse framgår av det enkelte KU-skjema, og gjelder følgende områder (angitt med betegnelse benyttet i konsekvensutredningen):

Områdebetegnelse	Planfaglig konklusjon i KU	Kommunestyrets konklusjon 08.01.19
B1 Haugalia	Tas ut	Ønskes inn.
F9 Utvidelse Ølsjølia	Tas ut	Ønskes inn, med redusert areal mot vest.
F23-2 Nordfjellstølen	Tas ut	Ønsker at del av området lengst øst tas inn. Krav om adkomst fra øst.
F24 Damtjednet (Fjeld)	Tas ut	Ønskes inn.
F26 Gamlestølen (nord)	Tas ut	Ønsker at del av området lengst sør og vest tas med.
F27 Skåletjednet (nord)	Tas ut	Ønsker at del av området lengst mot sør-vest tas med.
FT5 Camping ved Lenningen	Tas ut	Ønskes inn.
FT6 Camping ved Valdres høyfjellshotell (nord)	Tas ut	Ønskes inn.
N2 Flatøydegard	Tas ut	Ønskes inn, med vilkår om utredning av skredfare i forbindelse med regulering.
SB1 Bruflat nord	Tas ut	Ønskes inn.

### Regionalt planforum:

Etnedal kommune presenterte først sitt foreløpige arbeid i regionalt planforum den 25.09.18, og fikk tilbakemeldinger på prosess og valgt metodikk. I tillegg til en oppfordring om å ha fokus på utbyggingsbehov og total tomterese, ble kommunen oppfordret til å legge fram planen i dette forumet også etter at konsekvensutredningen var ferdig.

Et utkast til plandokumenter ble derfor presentert for regionalt planforum i møtet den 12.02.19. Formålet med møtet var å få tilbakemeldinger fra regionale myndigheter på det planutkastet som forelå på det tidspunktet. Generelt sett var tilbakemeldingene positive til konsekvensutredningen og de øvrige plandokumentene.

Planforum uttalte i møtet at enkelte områder kan være krevende å godkjenne, med bakgrunn i en faglig vurdering. Dette er i hovedsak områdene som framgår av tabellen over. For alle disse områdene knytter det seg en viss usikkerhet i forhold til eventuelle høringsuttalelser de regionale myndighetene kan komme med, dersom disse områdene legges inn i planen.

Med dette som bakgrunn er det gjort en faglig vurdering av områdene, og det er gjennomført noen justeringer i foreliggende plan. Disse områdene kommenteres særskilt:

#### B1 Haugalia:

Fylkesmannen stiller spørsmål ved om det er riktig prioritering å satse på dette området for ny boligbebyggelse, med tanke på de tomtereservene som er i kommunen. Statens vegvesen er kritisk til området, særlig med tanke på adkomst og trafikksikker skoleveg.

- Trafikksikker skoleveg
  - Mindre enn 4 km til skole- krav om trafikksikker skoleveg
  - Lengre enn 4 km til skole – krav om trafikksikker skoleveg til bussholdeplass + krav om bussholdeplass

Administrasjonen tar hensyn til kravene knyttet til adkomst og trafikksikker skoleveg ved å legge inn bestemmelser om å benytte eksisterende adkomst via Haugalia, samt om tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg i Haugalia.

#### FT5 Camping ved Lenningen:

Fylkesmannen aksepterer ikke dette området til camping.

Etter avtale under regionalt planforum ble det avholdt et drøftingsmøte den 04.03.19 hvor Fylkesmannen, Langsua nasjonalparkstyre og kommunen var representert. Formålet med møtet var å avklare hva som eventuelt kunne aksepteres av myndighetene i området. Konklusjonen i møtet var at den delen av FT5 som strekker seg ut over grensene for gjeldende reguleringsplan, ikke vil bli godkjent.

Den østlige delen av FT5 ligger imidlertid innenfor gjeldende reguleringsplan, og det vil være mulig å få dette omdisponert gjennom en ny regulering av området. Det vil i forbindelse med en planprosess bli stilt krav om en mer detaljert landskapsanalyse og KU, samt en samordning av de ulike aktørenes ønsker og behov for utnyttelse av området som helhet.

Administrasjonen har med bakgrunn i konklusjonene i dette møtet tatt ut området FT5 fra planen.

#### FT6 Camping ved Valdres høyfjellshotell (nord for fylkesvegen):

Statens vegvesen er kritiske til at det legges til rette for camping på begge sider av fylkesvegen, med tanke på trafikksikkerheten, og anbefaler at det nordlige området tas ut. Fylkesmannen påpeker at dette området er dyrka mark i dag, og presiserer at jordvernet står sterkt. Det stilles spørsmål ved omfanget (ses i sammenheng med område sør for fylkesvegen), og mener at behovet for et så stort areal bør dokumenteres.

Administrasjonen har i sitt forslag til arealdel tatt ut området FT6.

#### M1 og M5 Massetak Lundby:

Fylkesmannen er kritisk til at det er avsatt areal til utbyggingsformål helt ned til Etna, og sier at området må avgrenses mot elva.

Administrasjonen har gjort en avgrensning, og utbyggingsformålet ligger nå 50 meter fra elvekanten.

#### N1 Næringsområde ved Maxbo:

Statens vegvesen stiller krav om at også arealet der hvor Maxbo ligger settes av til næringsformål (er LNFR i gjeldende plan), og at det kreves felles planlegging av hele området. Dette for å muliggjøre en opprydding i avkjøringsforholdene.

Administrasjonen har lagt inn et område for nåværende næringsformål der hvor Maxbo er lokalisert, som en opprydding i kartet til de faktiske forhold. Det stilles krav om felles plan med nytt næringsområde N1.

Administrasjonen har i tillegg gjort en helhetlig vurdering av følgende områder:

#### F23-2 Nordfjellstølen:

Området er ønsket tatt med fra politisk hold, med krav om adkomst fra øst (Fjeld).

Administrasjonen mener det ikke er realistisk at dette vil bli gjennomført, og uten en slik forbindelse vil området ikke være tilknyttet helårsveg. Videre ligger innspillet på et snaut fjellområde uten skog.

Regionalt planforum uttrykte skepsis til byggeområder uten helårsveg, og til byggeområder som strekker seg over tregrensa. Det kom ikke fram noen enhetlig konklusjon i den politiske drøftingen, og etter en helhetlig vurdering har administrasjonen i sitt forslag tatt dette området ut fra planen.

#### F26 Gamlestølen nord:

Området er gjennom politisk drøfting sterkt redusert, og det er ikke uttrykt noen enhetlig politisk konklusjon om hvorvidt området skal tas med i planen. Med bakgrunn i den faglige anbefalingen og usikkerhet knyttet til tilbakemeldingene fra regionalt planforum, har administrasjonen i sitt forslag tatt området ut fra planen.



Det ble videre gitt noen kommentarer og synspunkter til forelagte planbestemmelser, som er forsøkt innarbeidet i dokumentet. Det samme gjelder noen plantekniske avklaringer som ble gjort i møtet.

### ***Hensynssoner i plankartet:***

#### *Soner med særlige hensyn til kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø:*

Administrasjonen har videreført hensynssonene for kulturlandskap og stølsmiljø fra gjeldende arealdel.

I foreliggende forslag til kulturminneplan er det listet opp 21 viktige kulturminner for kommunen. Av disse har kommunen valgt ut noen kulturminner som er foreslått som hensynssoner for bevaring i arealdelen.

I regionalt planforum ble det stilt spørsmål ved hvorfor ikke alle viktige kulturminner er tatt med. Bakgrunnen for dette er ulik for det enkelte kulturminnet, men det er konkrete vurderinger knyttet til reell fare for forringelse som er sentralt. Noen grunneiere bor på/i kulturminnet, og det er etablert et godt samarbeid med flere grunneiere for å ivareta disse. Noen av kulturminnene står ikke i umiddelbar fare for å bli forringet, og noen har annen hensynssone som sørger for å ivareta minnet.

#### *Båndleggingssoner:*

Freda kulturminner og under fredningsprosess ligger i sone for båndlegging. Dette gjelder Lundebrue, steinalderboplasser ved Etna, og Breie gard med lysverk.

Det er i tillegg fire naturreservat i kommunen, som også er underlagt sone for båndlegging.

Det er for øvrig flere hensynssoner med ulike formål i planen, og det vises til plankart og bestemmelser og retningslinjer for flere detaljer.

### ***Planbestemmelser:***

Et sentralt dokument i arealplanen er planbestemmelsene. Her fastsettes bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte utbyggingsformålet, som gir rammer for bruk og utbygging.

Det er tatt utgangspunkt i gjeldende planbestemmelser, som er noe omstrukturert og tilpasset systematikken i ny plan og bygningslov.

I tråd med de politiske signalene har administrasjonen lagt opp til endringer i bestemmelser og retningslinjer som muliggjør en noe større utnyttelsesgrad på tomter utenfor regulerte områder.

Det er videre presisert at de retningslinjer som er angitt i arealplanen skal legge føringer for framtidige byggesaker, plansaker og dispensasjonsbehandlinger.

Det er lagt inn en bestemmelse om tilknytningsplikt til offentlig og privat VA-anlegg for all bebyggelse i rimelig nærhet til slike anlegg. Bestemmelsen gjør det mulig for kommunen å kreve tilknytning også for fritidsboliger, jfr. PBL § 30-6.

### ***Forhold mellom nye og gamle planer:***

Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse, med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jfr. PBL § 1-5. Det er lagt opp til at de aller fleste eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, og disse framgår av plankartet som hensynssoner H910.

I bestemmelsen kap. 4.6 er alle reguleringsplanene som fortsatt skal gjelde listet opp.

Det foreslås at fire eksisterende reguleringsplaner skal oppheves. Bakgrunnen for dette er at de i hovedsak er ferdig utbygd, og at en ser det som mer hensiktsmessig at formålet endres til LNFR, eventuelt LNFR spredt fritidsbebyggelse. Bestemmelser og retningslinjer for disse formålene vil dermed gjøres gjeldende her:

Planer som skal oppheves	Vedtaksår	ID-nr	Merknader
Djupedalslie	2001	H910_34	Fritidsbebyggelse. Endre til LNFR-spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan.
Flæten og Tomtehaugen	2000	H910_12	Fritidsbebyggelse. Endre til LNFR-spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan.
Klubbarhaugatn	1996	H910_8	Fritidsbebyggelse. Endre til LNFR-spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan.
Haga skog	1993	H910_19	Fritidsbebyggelse. Endre til LNFR-formål i kommuneplan.

### **Oppsummering:**

Administrasjonen har tatt hensyn til lokalpolitiske, regionale og statlige føringer, og utarbeidet sitt forslag til kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet har vært å legge til rette for ønsket utbygging av fritidsboliger og boliger i attraktive områder, samt å sikre de hensyn som skal tas til natur, kultur, miljø og andre viktige faktorer i samfunnet for øvrig.

I forhold til gjeldende arealdel er arealene avsatt til fritidsformål redusert, og de er i større grad konsentrert om attraktive satsningsområder. Dette er gunstig med tanke på mulighetene for utbygging og utnyttelse av infrastruktur som strøm, veg, vann og avløp.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for øvrige detaljer om planarbeidet.