

# HØRINGSINNSPILL TIL 2. GANGS HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## Planbestemmelser

Felles høringsinnspill fra følgende politikere:

Tove Beate Skjolddal Karlsen (H)

Kari Røssum (SP)

Tor Gaute Lien (FrP)

Jan Dagfinn Hovde (KrF)

Per Sigurd Larsen (PP)

Bror Helgestad (SP)

Kai Magne Rødningsby (H)

Ole Harald Fjeldstad (SP)

Arve Morten Granum (H)

Magnus Bjerkenge (SP)

Geir Fauchald

Ragnhild Narum (SP)

## ENDRINGSFORSLAG 1 – Endre kravet om avstand barneskole

§1.2 Plankrav, retningslinje punkt D1 endres fra:

*Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*

Endres til:

*Skoleveg bør ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*

---

§5.1 Retningslinje for fradeling av tomter for bygging av bolig punkt B4 endres fra:

*Avstand til barneskole skal ikke overstige 4 km, og skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg*

Endres til:

*Skoleveg bør ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*

### Begrunnelse:

Det er varslet en gjennomgang av skolestruktur i "Oppvekst 2040". Da kan en grense på 4 kilometer hindre en fornuftig fortetting i mange av kommunens eksisterende byggeområder for bolig. Vi ser også at selv innenfor 4 kilometer fra eksisterende skoler er flere områder klassifisert som farlig skoleveg.

## ENDRINGSFORSLAG 2 – Vann og avløp ved fortetting

§1.2 Plankrav, retningslinje punkt D2 endres fra:

*Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Nye bygg med separate avløpsanlegg tillates ikke.*

Endres til:

*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 og det legges forpliktelser til å koble seg på kommunalt nett når det er tilgjengelig.*

---

§5.1 Retningslinje for fradeling av tomter for bygging av bolig punkt B5 endres fra:

*Nye bygg skal tilknyttes offentlig vann og avløp.*

Endres til:

*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 forpliktelser til å koble seg på kommunalt nett når det er tilgjengelig.*

### Begrunnelse:

Østre Toten kommune har mye spredt bebyggelse og driver meget gode (og dyre) vann- og avløpsløsninger. Kommunen jobber kontinuerlig med forbedringer og utbygginger, men dette er også et kostnadsspørsmål. Det er ikke alle steder i kommunen hvor vann- og avløp er tilgjengelig, men som en fortetting av en boligklynge er fordelsmessig. Mange av disse stedene har også dårlige forhold når det kommer til håndtering av septikk. **Dersom en fradeling vil kunne bedre disse forholdene også så bør dette også fra et miljøperspektiv være samfunnsnyttig.**

## ENDRINGSFORSLAG 3 – Grense dyrket mark

§1.2 Plankrav, retningslinje punkt D5 endres fra:

*Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark eller beite på mer enn to sider.*

Endres til:

*Tomta bør ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*

---

§5.1 Retningslinje for fradeling av tomter for bygging av bolig punkt B1 endres fra:

*Tomt skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, eller grense inn mot dyrket mark eller gårdstun.*

Endres til:

*Tomt bør ikke berøre dyrket mark, eller grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*

### Begrunnelse:

*Administrasjonen er alltid på vakt for potensielle konflikter mellom landbruket og boligbebyggelsen. Men tar man med beite her vil dette kunne få store konsekvenser på mange steder i kommunen og vi vil kanskje ikke få den fortettingen som er ønskelig.*

## ENDRINGSFORSLAG 4 – Rom for garasjer, uthus med mer

§2.2.4 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 vær større enn 36 m<sup>2</sup> BRA.*

Endres til:

*Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdets, 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 70 m<sup>2</sup> BRA.*

### Begrunnelse:

Man kan ikke med hånden på hjerte og fremtiden i sikte si at en garasje på 36 m<sup>2</sup> er nok plass for 2 biler (selv etter dagens standard). I en bilavhengig kommune trenger man i det minste en mulighet for å bygge en garasje på 50 m<sup>2</sup>, men om vi tar §1.18 til følge så må man legge til grunn at en garasje bør få være opp til 70 m<sup>2</sup>.

## ENDRINGSFORSLAG 5 – Størrelse utleie

§2.2.4 Uregulert bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende, punkt C endres fra:  
*Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m2 BRA eller en hybel på inntil 40 m2 BRA.*

Endres til:

*Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA og en hybel på inntil 50 m2 BRA.*

---

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer punkt F endres fra:

*Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m2 BRA eller en hybel på inntil 40 m2 BRA.*

Endres til:

*Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA og en hybel på inntil 50 m2 BRA.*

### **Begrunnelse:**

*Det skal bygges opp under de som ønsker å fortette og leie ut deler av sin eiendom. Det er til tider mangler på leiligheter og hybler i kommunen. Å sette et krav om antall m2 kan være et fordyrende ledd. La oss heller sette krav ihht utnyttelse av boligen. Det kan godt være at med en forandret livssituasjon så vil man åpne boligen for utleie og **med et skrikende behov for dette i blant annet Lena så kan ikke kommunen gjøre dette vanskeligere enn nødvendig.***

## ENDRINGSFORSLAG 6 – Utnyttelsesgrad parkering

§2.3.1 Utnyttelsesgrad punkt D endres fra:

*Parkeringsareal inngår i grad av utnyttning og det regnes 18 m2 per parkeringsplass.*

Endres til:

*18 m2 parkeringsareal inngår i grad av utnyttning der det er parkeringsplass på tomten.*

### **Begrunnelse:**

Forslaget innebærer en endring med tanke på parkeringsarealet. Dersom man på hyttetomten har plass til to biler, hvorfor skal hytten da være 18 m2 mindre? Det er en viktig presisering.

## **ENDRINGSFORSLAG 7 – Retningslinje for fradeling av tomter for bygging av bolig -> Grenser**

§5.1 Retningslinje for fradeling av tomter for bygging av bolig punkt **B2** endres fra:  
*Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer **og grense inn mot etablert boligeiendom.***

Endres til:

*Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.*

### **Begrunnelse:**

Det er viktig at den ligger i område med eksisterende boligeiendommer, men ser ikke at den behøver å ha grense mot dem. De andre vilkårene sikrer nesten det og uansett er vi positive til boligklynger med litt rom rundt seg.

## **ENDRINGSFORSLAG 8 – Endre betydningen av anneks**

§ 2.2.4 Bygningmessige tiltak på boligeiendom punkt B endrer setninger fra:  
*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.***

Endres til:

*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.*

---

§ 2.3.2 Utforming punkt A endrer setninger fra:  
*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.***

Endres til:

*Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.*

---

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer punkt E endrer setninger fra:  
*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***

Endres til:

*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.*

---

§ 5.4.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer, Utforming punkt A endrer setninger fra: *Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.*

Endres til:

*Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.*

### **Begrunnelse:**

Her prøver kommunen å legge sterke begrensninger i forhold til PBL ved at de beskriver et anneks som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Den definisjonen støtter ikke vi. Et annet ord for anneks er "tilleggsdel til hoveddel". Skillelinjen mellom anneks fra en bolig / hytte er at det mangler minst en av tre hovedfunksjoner:

1. Stue, soverom og kontor
2. Kjøkken / tekjøkken
3. Bad og WC

Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

Ved å skrive at anneks er en egen bygning med ekstra soverom begrenser kommunen veldig hva innbyggere og Plan- og bygningsloven anser som "tilleggsdel til hoveddel" / "anneks".

Det er som oftest ekstra soverom man har behov for, men i enkelte tilfeller kan det være for eksempel et bakstehus, et hobbyrom, en badstue eller lignende.

Poenget med et anneks er at det ikke skal kunne fungere som en selvstendig boenhet. Det er greit, men vi ønsker ikke at man begrenser anneksene til soverom.

## **ENDRINGSFORSLAG 9 – Kårboliger i landbruket**

Kommuneplanens retningslinjer for kårboliger endres slik at det i stor grad er opp til eier å vurdere behovet for kårbolig, og at det også bør være mulig å bygge utenom eksisterende tun.

## **ENDRINGSFORSLAG 10 – Vann i anneks og uthus**

§ 2.2.4 Bygningsmessige tiltak på boligeiendom punkt G fjernes:

*Garasje, anneks, uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp.*

### **Begrunnelse:**

Her prøver kommunen å legge sterke begrensninger på hva man kan gjøre på egen eiendom. Det er nok gjort med god hensikt for å forhindre at anneks kan bli en selvstendig boenhet og for at man ikke skal få utslipp fra garasjer.

Problemet er at kommunen betegner anneks kun som soverom og ikke som "tilleggsdel til hoveddel" som PBL ser det. Poenget der er nettopp å forhindre dette, men uten å begrense anneks til kun å være soverom. Det er som oftest ekstra soverom man har behov for, men i enkelte tilfeller kan det være for eksempel et bakstehus, et hobbyrom, en badstue eller lignende. Poenget med et anneks er at det ikke skal kunne fungere som en selvstendig boenhet. Det støtter vi.

Når det kommer til garasjer så er nok hovedpoenget at man vil ha krav om oljeutskiller ved avløp i garasje. Vi er imot at kommunen forbyr dette bare for å forenkle sitt eget arbeid. Dersom det finnes innbyggere som ønsker å installere oljeutskiller og ha kostnader med vedlikehold og kontroll av denne, hvorfor nekte. De aller fleste vil velge bort avløp av seg selv når kommunen informerer om kravene.

Vi mener at kommunen må gjøre som de aller fleste andre å tillate at et anneks kan være noe annet enn soverom og at noe av bruksområdene til et anneks kan trenge vann og avløp.

Dette punktet må fjernes!

## **ENDRINGSFORSLAG 11 – Vassdrag**

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer punkt B:

*Innenfor 100 - metersbeltet lang 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.*

Det etableres en ny retningslinje:

*Retningslinje:*

*Dersom utvidelse beskrevet i §5.3.1 punkt B ikke er mulig eller egnet kan kommunen gjøre unntak uten dispensasjonssøknad om kommunen er positive til tiltaket.*

---

§ 5.4.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer punkt B:

*Innenfor 100 - metersbeltet lang 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.*

Det etableres en ny retningslinje:

*Retningslinje:*

*Dersom utvidelse beskrevet i §5.4.1 punkt B ikke er mulig eller egnet kan kommunen gjøre unntak uten dispensasjonssøknad om kommunen er positive til tiltaket.*

**Begrunnelse:**

Der det ikke finnes alternativer til å bygge mot vassdraget vil det være ressurskrevende å lage en dispensasjonssak på dette. Her lar vi saksbehandlerne utnytte skjønn og sparer saksbehandlere og innbyggere for unødvendig byråkrati.

## **ENDRINGSFORSLAG 12 – Saltak på hytter**

§ 2.3.2 Utforming punkt C fjernes:

*Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.*

**Begrunnelse:**

Arkitektur er i endring. Det er ulike syn på hvordan ei hytte kan utformes – og om saltak og takvinkler mellom 22 og 30 grader alltid er det beste.

## **ENDRINGSFORSLAG 13 – Stilart i landbruket**

§ 5.1 Bokstav C, punkt 1 endres fra:

*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.*

Endres til:

*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.*

§ 5.1 Bokstav C, punkt 4 fjernes:

*For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.*

**Begrunnelse:**

Begrunnelse: Det er ulike syn på hvordan tilbygg eller påbygg kan utformes. En mulighet er å bygge slik at de tydelig bryter med eksisterende bygg, for å få fram at det er nettopp det det er: et påbygg eller tilbygg.