



Østre Toten kommune
Postboks 24
2851 LENA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sissel Tørud, 61 26 61 53

Østre Toten kommune – Kommuneplanens arealdel – 2. gangs høring

Østre Toten kommune har utført et omfattende arbeid med arealdelen etter første høring og det har vært flere dialogmøter med Fylkesmannen for oppfølging av innsigelser. Kommunen har gjennomgått tidligere avsatte boligområder og tilbakeført uaktuelle byggeområder til LNF-formål, dette er positivt. Det er også gjennomført omfattende utredninger og analyser for å kunne avsette eksisterende bolig- og fritidseiendommer til formålet LNF-spredd.

Fylkesmannen har fortsatt innsigelse til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2. Vi har også innsigelse til nytt byggeområde for dagligvareforretning på Kapp – KA16, men området kan aksepteres dersom det blir stilt krav om høy arealutnytting. Vi opprettholder en formell innsigelse begrunnet i mangelfull sikring av nytt statlig sikret friluftsområde.

Vi viser til oversendelse 11. februar 2019 med 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel. Vi viser også til vår uttalelse ved 1. gangs høring av arealdelen, samt befaring, regionalt planforum 29. august og regionalt planforum 13. november 2018. I tillegg viser vi til veiledning før høring i e-post 6. april 2018, e-postutveksling i august 2018 i tilknytning til systematikk for avsetting av eksisterende bolig-/fritidseiendommer til områder for LNF-spredd, samt vår uttalelse av 5. oktober 2018 med avklaring av vår innsigelse til område SK2. Ut over dette viser vi spesielt til dialogmøte med politisk og administrativt nivå i Østre Toten kommune og Fylkesmannen i Oppland.

Oversendelsen har en oversikt over de viktigste endringene i forhold til gjeldende arealdel. Foruten at tidligere delplaner for Skreia, Kapp og Kolbu er innlemmet i kommuneplanens arealdel, innebærer planforslag på 2. gangs høring følgende vesentlige endringer:

- Nye byggeområder for bolig, friområde og barnehage i Nordlia
- Areal for ny dagligvareforretning på Kapp
- Endring av arealformål for byggeområdene på Starum
- Analysert og lagt inn konfliktfrie bolig – og fritidseiendommer fra LNF til LNF spredd der bolig – og fritidsbebyggelse er tillatt
- Bestemmelsesområdet for Arbeiderboligene på Kapp
- Nye bestemmelser for kårbolig, LNF spredd, estetikk og form
- Tilbakeført uaktuelle byggeområder for bolig til LNF
- Utvidelse av arealer for Landheim på Skreia



Vår høringsuttalelse følger i hovedsak kapittelinnholdet i planbeskrivelse på 2. gangs høring. Vi kommenterer kun kapittel der vi hadde vesentlige merknader/innsigelser ved 1. gangs høring og/eller planbeskrivelse på 2. gangs høring viser til vesentlige endringer fra 1. gangs høring.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1.1 Boligbebyggelse

Planforslaget inneholder oppdaterte tabeller for planreserve i regulerte områder (410 boenheter) og planreserve avsatt i planforslaget (501 boenheter). Dette tilsvarer omtrent stipulert behov for boliger på 900 boenheter de neste 12 årene. Planforslag på første høring viste til samlet avsatte boligreserver på 1020 boenheter der minimum 200 lå i områder som er mindre attraktive, og etter all sannsynlighet ikke ville bli realisert.

Som en del av planprosessen mellom første og andre høring, er alle byggeområder fra gjeldende arealdel vurdert på nytt ut fra ulike kriterier. Dette har resultert i at totalt 10 avsatte boligområder er tilbakeført til LNF-område. Dette tilsvarer et areal på 90 dekar hvorav 40 daa er fulldyrka jord, jf. planbeskrivelsens pkt. 8.2.

Ved første høring påpekte Fylkesmannen at det var en svakhet ved planforslaget at slik gjennomgang ikke var foretatt. Vi ser derfor positivt på at kommunen før andre høring har foretatt en slik gjennomgang.

Nye byggeområder for bolig

Nordlia – NO2 Askegård + Annexstad

Området ligger mellom nåværende rv. 33 og Mjøsa ca. 7 km fra Gjøvik sentrum og 4 km fra tettbebyggelse i Gjøvik. Avstanden til Kapp, Lena og Raufoss er henholdsvis 7 km, 10 km og 14 km. Det blir planlagt at området på til sammen 123 daa skal ha mellom 150 og 220 boenheter.

Da det etter Fylkesmannens vurdering ikke var framlagt begrunnelse som tilsa at det var nødvendig å opprette et nytt boligområde som stred mot flere nasjonale føringer, hadde vi med grunnlag i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Nasjonale forventninger til regional – og kommunal planlegging* samt nasjonal jordvernstrategi, innsigelse til boligområde NO2.

Planforslaget er ved andre høring uendret når det gjelder område NO2.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Ved første høring pekte Fylkesmannen på at å styre arealbruken på en slik måte at transportbehovet til daglige gjøremål reduseres, er det viktigste virkemiddel kommunen har til å planlegge for redusert transportbehov.

Fylkesmannens innsigelse ved første høring var begrunnet i at ønsket utbygging ikke støtter opp under føringene i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. De overordnede føringene i planretningslinjene er å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det foreligger ingen nye, vesentlige momenter ved andre høring som gjør at Fylkesmannen vurderer foreslått arealbruk på en annen måte enn ved første høring. Det er vår vurdering at boligområdet vil bli en satellitt i forhold til eksisterende boligbebyggelse i Nordlia, og generere intern biltrafikk mot eksisterende skole og planlagt barnehage. I et regionalt perspektiv er etablering av boligområder så langt unna lokale og regionale by- og tettstedkjerner ikke en ønsket utvikling. Lokaliseringen av



boligområdet har ikke direkte tilknytning til eksisterende tettbebyggelse og servicefunksjoner, og Fylkesmannen mener lokaliseringen strider mot intensjonene i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* både i lokalt, kommunalt og regionalt perspektiv.

Jordvern

Området består av to delområder på 46 daa og 77 daa som omfatter 10 daa dyrka mark samt lettbrukt dyrkbar jord. Mellom delområdene ligger en teig på ca. 60 daa dyrka mark. Området grenser ellers inntil større sammenhengende områder med dyrka/dyrkbart areal med svært god kvalitet både i nord-vest og sør-øst. Med bakgrunn i dette, viste Fylkesmannen ved første høring til at regjeringen har et ambisiøst jordvernmål som medfører at hensynet til jordvernet må stå sentralt ved planlegging av alle utbyggingstiltak. Jordvern hensyn medførte at det var svært vanskelig for Fylkesmannen å akseptere omdisponering av arealet til boligformål. I tillegg kom at både utbyggingspress og drifts- og miljømessige ulemper for gjenværende jordbruksarealer ville kunne øke.

Ved andre høring vurderer Fylkesmannen fortsatt at kommunens behov for boligareal ikke framstår som så stort at omdisponering av såpass store jordbruksarealer kan aksepteres.

Som vist til under pkt. 5.1.1, ser vi generelt positivt på at kommunen før andre høring har foretatt en gjennomgang av alle byggeområder fra gjeldende arealdel og foreslår å tilbakeføre 10 boligområder med til sammen 40 daa dyrka mark til LNF-område. De fleste teigene med dyrka mark blir imidlertid relativt små og dårlig arronderte sett i forhold til jordbruksarealet som foreslås omdisponert til ny boligbebyggelse i Nordlia.

Konklusjon

Det er etter Fylkesmannens vurdering ikke lagt fram begrunnelser som tilsier at det er nødvendig å opprette et nytt boligområde som strider mot flere nasjonale føringer. Fylkesmannen har med bakgrunn i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2015* samt nasjonal jordvernstrategi, jf. *Prop. 127 S (2014-2015)*, **innsigelse** til foreslått boligområde NO2.

Byggeområde for bolig – eksisterende områder

Fylkesmannen uttalte ved første høring at det var en svakhet ved planforslaget at det ikke tas stilling til avsatte, men ikke realiserte, byggeområder. Vi pekte spesielt på at ut fra gjeldende jordvernstrategi, burde flere områder vært tilbakeført til LNF-formål. Som tidligere nevnt, ser vi positivt på at kommunen før andre høring har foretatt en slik gjennomgang.

Ved første høring understreket vi også at vi vil kreve vesentlig høyere arealutnytting enn beskrevet i arealdelen vedtatt i 2008. Vi sa at ved regulering av dyrka/dyrkbar mark vil vi ikke akseptere lavere arealutnytting enn 2 boenheter pr. dekar. Forslag til planbestemmelser hadde i § 1.18 (plankrav – utbyggingsvolum) krav om høy arealutnyttelse ved nye bygge- og anleggstiltak. Når det gjaldt reguleringsplan for nye boligområder, var det krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad. Vi så positivt på generelt krav om høy arealutnyttelse, men mente ordlyden «høy arealutnyttelse» burde vært spesifisert nærmere.

I forslag til planbestemmelser – andre høring er det i § 1.18 lagt inn en retningslinje for arealutnyttelse:

- Utenfor tettbygd strøk: minimum 0,75 boenheter pr. daa
- Tettbygd strøk utenfor sentrum, < 2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu: 1-2 boenheter pr. daa



- Sentrumsnære byggeområder for boliger beliggende i en sone på 500 meter fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu: 2-4 boenheter pr. daa
- Områder avsatt til sentrumsformål: 4-8 boenheter pr. daa

Fylkesmannen ser positivt på foreslått retningslinje i § 1.18. I de tilfeller byggeområdet omfatter dyrka/dyrkbar mark, mener vi at retningslinje for arealutnyttelse kunne vært satt enda høyere.

5.1.5 Forretningsformål

Kapp har en dagligvareforretning, men ifølge planbeskrivelsen har denne svært utilfredsstillende lokaler med hensyn til størrelse, parkering og varelevering. I tillegg er dagens løsning for parkering og varelevering trafikkfarlig.

I 2016 ble det utarbeidet privat forslag til detaljregulering for dagligvarehandel Bakke i strid med kommunedelplan for Kapp. Arealet ble konsekvensutredet i forhold til alternativ plassering sørøst for krysset Fabrikkvegen-Mjøsvegen, på område Huggården, som er avsatt til sentrumsformål i gjeldende arealdel. Ved høring av reguleringsplanen i mai 2016 hadde Fylkesmannen ut fra jordvern hensyn innsigelse. Vi anbefalte at det gjennom kommuneplanprosessen ble vurdert alternative løsninger for plassering av dagligvareforretning som gir gode helhetsløsninger for stedet og ikke beslaglegger dyrka jord.

Areal for ny dagligvareforretning på Kapp

Kapp- KA16 Dagligvarehandel Bakke

Området ligger ved bussholdeplass inntil Mjøsvegen ved innkjøring til Kapp sentrum. Arealet utgjør 6,7 daa der mesteparten (5,1 daa) er fulldyrka mark som i sør og vest grenser inntil mer dyrka mark. Ved første høring var vi enig i at dagens dagligvareforretning har en uhensiktsmessig plassering og at det bør etableres slik virksomhet på alternativt areal. Vi var imidlertid ikke enige i at det i Kapp ikke finnes andre muligheter enn å omdisponere flat dyrka mark for å bygge dagligvareforretning i en etasje med inntilliggende overflateparkering. Vi pekte spesielt på alternativet Huggården, og mente de trafikale utfordringene her kunne løses. I tillegg mente vi at med så kort tid til planlagt avvikling av Kapp bo- og servicesenter, var dette arealet også aktuelt til dagligvareforretningsdrift.

Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi, hadde Fylkesmannen innsigelse til område KA16.

Planforslag på andre høring er uendret når det gjelder område KA16.

Vi tar til etterretning at arealet på Kapp bo- og servicesenter ikke synes være aktuelt for dagligvareforretningsdrift i nær framtid.

Konsekvensutredningen omfatter ved andre høring også alternativet Huggården, K1 – Detaljhandel – Haug Kapp. Området er på 5,6 daa og består av en forretningsgård med boligdel samt hage/uteoppholdsareal. Arealet er regulert til kombinertformål bolig/næring i eldre reguleringsplan. Utredningen vurderer samlet sett at dette er en sentral og god plassering for å styrke Kapp sentrum, men det er store utfordringer med trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter. Konklusjonen er at området er middels egnet, men på grunn av trafikale utfordringer anbefales ikke området tatt med i planen.

Fylkesmannen mener fortsatt at trafikale utfordringer i tilknytning til Huggården kan løses. Vi oppfatter imidlertid at Østre Toten kommune prioriterer ny dagligvareforretning på område KA16 høyt. Med bakgrunn i kommunens prioritering samt at planforslaget tilbakefører noen byggeområder med dyrka areal til LNF-formål, kan vi derfor akseptere at det legges til rette for



dagligvareforretning innenfor området. Forutsetningen er at planbestemmelsene stiller krav om høy arealutnytting innenfor området både i form av flere etasjer på bygning med dagligvareforretning og arealeffektiv parkeringsløsning. Vi vil ikke akseptere at det legges til rette for dagligvareforretning i bygning med en etasje der all parkering skjer som overflateparkering.

Vi vil på nytt understreke at dersom regjeringens ambisiøse jordvernmål skal nås, er konsekvensen at inngrep i dyrka og dyrkbar mark må reduseres så mye som mulig og at hensynet til jordvernet må stå sentralt ved planlegging av alle utbyggingstiltak. Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi, jf. *Prop. 127 S (2014-2015)*, har Fylkesmannen **innsigelse** til område KA16 slik det foreligger i planforslag på andre høring. Vi vil kunne akseptere omdisponering av området dersom det stilles krav om høy arealutnytting.

5.1.6 Næringsbebyggelse

Skreia – SK1 Utvidelse av bedriftene på Landheim

I planforslag på andre høring blir det langs eiendommen Landheim avsatt et areal på 6 daa mot 9,5 daa ved første høring. Av dette arealet utgjør 2,8 daa dyrka areal avsatt til LNF-formål i gjeldende arealdel.

Gjeldende arealdel har avsatt 19 daa, der mesteparten omfatter dyrka areal, fra eiendommen Brustuen til framtidig næring. Om lag 16 daa av dette arealet blir ved planforslag på andre høring tilbakeført til LNF-formål. Fylkesmannen ser positivt på denne arealdisponeringen.

5.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

Starum – ST3 Nytt høydebasseng

Ved første høring fremmet Fylkesmannen innsigelse til foreslått beslaglegging av areal i kalkskogen på Starum til nytt høydebasseng. Ved andre høring legges det frem en løsning med samme lokalisering av høydebasseng, men hvor et nærliggende skogområde avsatt til spredt næringsbebyggelse tas ut av planen. I tillegg foreslås den registrerte kalkfurskogen samt areal som tidligere var avsatt til spredt næring omfattet av hensynssone – bevaring naturmiljø.

Fylkesmannen ser den store samfunnsnyttene som er forbundet med behov for nytt høydebasseng, og berømmer kommunen for konstruktivt arbeid med å finne omforente løsninger som ivaretar alle samfunnsinteresser. Ved å frigjøre areal som tidligere var avsatt til spredt næring, sikres et større, sammenhengende skogsområde mot videre fragmentering. Fylkesmannen kan derfor akseptere at et mindre areal i kalkfurskogen, med registrerte verdier for naturmangfold, avsettes til høydebasseng. Fylkesmannen har ikke innsigelse til foreslått arealbruk til nytt høydebasseng på Starum ved andre høring.

5.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Skreia – SK2a og SK2b (tidligere SK2) Balke/Skreia sentrum øst

Område SK2 ble ved første høring avsatt til kombinertformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Det samlede arealet var på 17 daa og ligger ca. 300 meter fra Skreia sentrum. Bygningsmassen i tilknytning til Balke bo- og servicesenter utgjør 5 daa – resten av arealet (12 daa) utgjør i dag dyrka mark. I gjeldende arealdel er alt arealet avsatt til offentlige formål, men det blir angitt at reguleringsplan «Del av Skreia sentrum» fra 1994 fortsatt skal gjelde. Området blir der regulert til offentlig formål, veg og parkeringsplass.

I forbindelse med første høring pekte vi på at det er klart at omdisponering av dyrka jord og generell arealutnyttelse må vurderes strengere enn tidligere – dette gjelder også for areal som tidligere er avsatt i kommuneplanens arealdel. Vi mente derfor det var vanskelig å akseptere å avsette areal



med dyrka mark til kombinert boligformål når det på Skreia blir oppgitt å være tilgjengelige arealreserver for å dekke det ordinære boligbehovet. Vi påpekte også at forslag til planbestemmelser ikke innebar spesielt høgt arealutnyttelse (3,5 boenheter pr. dekar) når det er sentrumsnært og en vesentlig del av utbyggingen er på fulldyrka areal. Fylkesmannen hadde innsigelse til at område SK2 omfattet 10 daa fulldyrka mark mellom bo- og servicesenteret og boligbebyggelse.

Ved andre høring av planforslaget er det i planbestemmelsene stilt rekkefølgekrav om at SK2a skal være utbygd før SK2b (dyrka mark mellom bo- og servicesenter og boligbebyggelse) kan bygges ut. Det er videre krav om felles planlegging for SK2a og SK2b. Området skal huse minimum 68 boenheter mot tidligere krav om 60 boenheter. Da kommunen i tillegg har foretatt en gjennomgang av tidligere avsatte boligområder og tatt ut noen områder som omfatter dyrka mark, vurderer Fylkesmannen at vi kan akseptere områdene SK2a og SK2b. Dette er i tråd med vår uttalelse av 5. oktober 2017 med avklaring av innsigelse til område SK2.

Nordlia – NO1 Barnehage/byggeområde for bolig

Området på 42 daa ligger i randsone mellom boligfelt og fulldyrka mark vest for Nordlia skole. Det består av dyrkbart skogsareal og er i gjeldende arealdel avsatt til framtidig byggeområde for bolig. Av det totale arealet ble det ved første høring sagt at 22 daa skulle videreføres som areal til boligformål – resten skulle benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage.

Også når det gjaldt dette området, viste Fylkesmannen til forsterket jordvernstrategi som medfører at tidligere avsatt areal må revurderes ved rullering – både i forhold til omdisponering av dyrka/dyrkbar jord og krav om høyere arealutnyttelse. Planforslaget hadde krav om minimum 15 boenheter på et areal på 22 daa. Dette vurderte vi at var for lav arealutnyttelse sett i forhold til at arealet er dyrkbart og ligger inntil dyrka mark. Vi mente at arealutnyttelsen minst måtte være 2 boenheter pr. dekar byggeområde og hadde ut fra nasjonal jordvernstrategi innsigelse til arealutnyttelsen for området.

Ved andre høring blir det i planbestemmelsene stilt krav om at området minst skal huse 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.

Av planbeskrivelsen går det nå fram at årsaken til relativt lav arealutnyttelse er at terrenget er krevende og i forhold til parkering og interne veger er det vanskelig å fastslå hvor mye areal dette vil kreve.

Fylkesmannen aksepterer minimum arealutnyttelse foreslått for område NO1 på andre høring.

5.3 Grønnstruktur og friområder

Fylkesmannen hadde ved første høring innsigelse til den delen av planen som omhandlet sikring av nytt statlig sikret friluftsområde, som erstatning for tapt friområde på Kapp. Fylkesmannen mente at planen ved første høring ikke tilfredsstillte vilkårene om erstatningsareal for statlig sikret friluftsområde, gitt av Miljødirektoratet i brev datert 29.oktober 2014. I ettertid har kommunen, gjennom dialogmøter med Fylkesmannen, lagt frem ulike alternativer til nytt, sikret friområde, med tilhørende konsekvensutredning, egnethetsanalyse og skisse av grad av tilrettelegging. Fylkesmannen mener konklusjonen og prioriteringen av dette arbeidet tilfredsstillte vilkårene for erstatningsareal, og har derfor ingen motforestillinger til områdene NO3 og NO8 som mulige erstatningsarealer.



Det er imidlertid utfordrende at planforslaget legger frem to ulike alternativer, hvor valg av areal henger sammen med realisering av nytt byggeområde i Nordlia. Dette har sammenheng med at Fylkesmannen har innsigelse til nytt byggeområde i Nordlia – NO2 - både ved første høring og denne høringen.

Det er et overordnet mål at det gjennom kommuneplanens arealdel sikres et erstatningsareal for det arealet som ble frigitt på Kapp. Det er derfor nødvendig at nytt areal i kommuneplanen sikres til offentlig formål. Fylkesmannen uttalte ved første høring at areal tiltenkt statlig sikret friluftsområde må hjemles i arealformålet «Grønnstruktur», med underformål «friområde» (11-7, nr. 3). Det bør i planbestemmelsene vises til § 11-10. nr. 3, arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Fylkesmannen mener at intensjonen om opprettelsen av statlig sikret friområdene ikke er tilstrekkelig sikret i planbestemmelsene slik de er utformet ved høring.

Med bakgrunn i at nytt erstatningsområde for tapt statlig sikret friluftsområde ikke er tilstrekkelig sikret i planforslaget ved andre høring, opprettholder Fylkesmannen **innsigelsen** fra første høring.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

5.4.2 Landbruks- natur- og friluftsområder der ny spredt næringsbebyggelse er tillatt

Ett område, TÅ4 – Torssætra, er videreført fra gjeldende arealdel. I tråd med avklaring av avsetting av område ST3 (nytt høydebasseng på Starum), er område for spredt næringsbebyggelse ST4 ikke videreført i planforslaget ved andre høring.

5.4.3 Spredt bolig og hyttebebyggelse – tiltak på eksisterende boliger og hytter

Ved første høring hadde Fylkesmannen innsigelse til måten kommuneplanen avsatte eksisterende bolig- og hyttebebyggelse beliggende i LNF-områder til formålet LNF-spredt. Innsigelsen var knyttet til planbestemmelsenes §§ 5.2 og 5.3, fordi lokalisering av de enkelte eiendommer ikke ble vist godt nok til å vurdere om viktige regionale og nasjonale hensyn ble ivaretatt.

Kommunen legger ved andre høring fram notatet «*LNF spredt – eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse*». Det inneholder en detaljert beskrivelse av metodikk knyttet til silingskriterier for hvilke eiendommer som kan avsettes til LNF-spredt uten at dette har konsekvenser for nasjonale eller vesentlig regionale interesser, samt hvilke eiendommer som fremdeles skal ligge som LNF. I tillegg til Gis-analyse, er det gjort en manuell gjennomgang av eiendommene.

I planforslag på andre høring vises lokalisering av bolig- og fritidseiendommer avsatt til formålet LNF-spredt på plankartet. I tillegg er eiendommer avsatt til LNF-spredt listet opp i nevnte notat pkt. 5.2 «Boligeiendom til LNF-spredt» og pkt. 5.7 «Fritidseiendom til LNF-spredt». Fylkesmannen vurderer at lokaliseringen av eiendommene dermed blir angitt på en god måte.

Det er videre innarbeidet bestemmelser til arealbrukskategorien i §§ 5.3.1 og 5.4.1, med blant annet differensiering av grad av tiltak i nærheten til vassdragsbeltet. Hensynet til jordvern ivaretas ved at bygg/tiltak ikke tillates på dyrka eller dyrkbar mark.

Fylkesmannen berømmer kommunen for en systematisk tilnærming til problemstillingen, og vi tar kommunens metodikk og konklusjoner til etterretning. Fylkesmannen har ikke grunnlag for å hevde at den foreslåtte arealbruken ikke ivaretar nasjonale og vesentlige regionale hensyn, og det er derfor heller ikke grunnlag for å opprettholde vår innsigelse til bruken av LNF-spredt på eksisterende bolig- og hyttebebyggelse.

7.1 Konsekvensutredning – oppsummering



Når det gjaldt konsekvensutredningen (KU) for LNF-områder der spredt bebyggelse var tillatt, hadde kommunen ved første høring foretatt en enkel KU – en for 1719 boligeiendommer på 2580 daa og en for 958 fritidseiendommer på 1100 daa. Vi påpekte at dersom planbestemmelser for spredt bolig- og fritidsbebyggelse hadde blitt akseptert, ville ikke KU slik den forelå, blitt akseptert. Da arealene omfattet et mangfold i forhold til bl.a. spesielle landskaps- og miljøverdier, nærhet til vassdrag og tilgrensende landbruksareal, var ikke KU nok differensiert.

I forbindelse med andre høring, er all eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse innenfor gjeldende LNF-område analysert i forhold til ulike hensyn og silt ut etter om eiendommene fortsatt skal være en del av LNF-formålet eller avsettes til LNF-spredd. Metodikken blir nærmere beskrevet i nevnte vedlegg «Kommuneplanens arealdel – LNF spredt – eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse». Utgangspunktet er en GIS-analyse som bygger på generelle opplysninger i matrikkelen. Det er så foretatt en manuell gjennomgang av alle resultatene og vurdert om det er reelle interessekonflikter. Alle områder som vurderes å kunne avsettes til LNF-spredd er så lagt inn i plankartet. Kort oppsummert blir eiendommer som er berørt av naturverdier, viktige samfunnsinteresser, kulturminner og naturressurser (fulldyrka mark) videreført som LNF-områder. F.eks. er eiendommer innenfor «det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo» og eiendommer innenfor nedslagsfeltet til Skjeppsjøen videreført som LNF-områder. Bebygde bolig- og fritidseiendommer innenfor vassdragsbeltet er dels videreført som LNF- område og dels som LNF-spredd.

Totalt blir det oppgitt at analysen omfatter 1434 eksisterende boligeiendommer og 868 fritidseiendommer innenfor dagens LNF-områder. Av boligeiendommene blir 468 eiendommer ikke berørt av verdier i analysen, mens tilsvarende tall for fritidseiendommer er 568 eiendommer. Planbeskrivelsens pkt. 8.3 opplyser at GIS-analyser viser at eiendommer avsatt til LNF-spredd til sammen omfatter 39,4 daa dyrka mark og 85,7 daa dyrkbar mark.

Fylkesmannen ser at Østre Toten kommune har utført et omfattende arbeid med utredninger og analyser i tilknytning til eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene for å kunne avsette eiendommer til formålet LNF-spredd. Vi vurderer at metodikken for konsekvensutredning avdekker reelle arealkonflikter slik at områder med konflikt, eller potensial for konflikt, med regionale eller nasjonale hensyn blir videreført som LNF-område. Konsekvensutredning sammen med forslag til planbestemmelser ivaretar nasjonale og viktige regionale hensyn på en akseptabel måte.

7.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse – oppsummering

Ved første høring kunne ikke Fylkesmannen se at planbestemmelsenes §1.4 *Sikkerhet mot flom og skred* var koblet opp mot hvilke områder som er utsatt for potensiell fare for skred. Dette gjaldt områdene Øyongsliå og TÅ3, TÅ-4-C. Vi hadde derfor med bakgrunn i *DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i arealplanleggingen*, innsigelse til planen.

I forslag til planbestemmelser ved andre høring har kommunen lagt inn to nye planbestemmelser knyttet til aktsomhet for skred og steinsprang og jord- og flomskred. Disse bestemmelsene er relatert til respektive hensynssoner i plankartet. Fylkesmannen har ut fra dette ikke lenger innsigelse til planforslaget av samfunnsikkerhetshensyn.

8. Arealregnskap

Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse inneholder ved andre høring i pkt. 6 arealregnskap for nye boligområder og arealregnskap for områder tatt ut av planen.



Foreslåtte nye utbyggingsområder omdisponerer til sammen areal på 140,5 daa hvorav 24,6 daa er fulldyrka mark og 104,1 daa er dyrkbar mark. Område NO2 utgjør alene et samlet areal på 123 daa.

Fylkesmannen stiller spørsmål om areal tilbakeført til LNF-formål på område SK16 Brustuen er utglemt i oversikt over områder som er tatt ut av planen.

Ellers mener vi at arealregnskapet for nye boligområder med fordel kunne vært tatt inn i planbeskrivelsen.

8.2 Områder som er tilbakeført til LNF

Ved første høring pekte Fylkesmannen på at tidligere avsatt boligareal burde vært revurdert og prioritert i forhold til attraktivitet, areal- og transport- samt jordvern hensyn. Vi uttalte at det var en svakhet ved planforslaget at slik gjennomgang ikke var foretatt.

Før andre høring er alle avsatte byggeområder fra 2008 vurdert på nytt ut fra følgende kriterier:

- Planreserve i området
- Attraktivitet og bokvalitet
- Teknisk infrastruktur
- Støysoner
- Naturmiljø
- Landskap og landskapsbilde
- Areal- og transportplanlegging
- Risiko og sårbarhet
- Kulturminner og kulturmiljø
- Folkehelse og sosial infrastruktur
- Energi og klima

Dette har resultert i at totalt 10 avsatte boligområder foreslås tilbakeført til LNF-formål. Områdene omfatter til sammen et areal på 90 daa hvorav 40 daa er fulldyrka jord. Høgest areal (35,5 daa) har område ST4 – område på Starum hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt. De andre områdene omfatter areal på mellom 2 og 11 daa og ligger på Kapp, Skreia, Bilitt, Sletta og Kolbu. De fleste områdene er relativt «inneklemte» områder.

Fylkesmannen ser positivt på at kommunen har foretatt en gjennomgang og vurdering av tidligere avsatte, men ikke utbygde, boligområder.

Planbestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at i de tilfeller hvor kommunen fastsetter nye bestemmelser i arealdelen som begrenser rettsvirkningene av en reguleringsplan slik at det oppstår motstrid, kan ikke kommunen legge til grunn at "reguleringsplan fortsatt skal gjelde". I slike tilfeller kan hensynssone 910 følgelig ikke benyttes. Se mer om dette i nasjonalproduktspesifikasjon Del 1 side 30 flg.

§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia – NO2

Se foran i vår uttalelse i forbindelse med **innsigelser** til området.

§ 2.6.1 Dagligvareforretning Kapp KA16

Se foran i vår uttalelse i forbindelse med **innsigelse** til området. Vi kan akseptere omdisponering av området dersom det stilles krav om høy arealutnytting.



§ 3.1.2 Friområde

Se foran i vår uttalelse i forbindelse med **innsigelse** fordi nytt erstatningsområde for tapt statlig sikret friluftsområde ikke er tilstrekkelig sikret i planforslaget.

OPPSUMMERING

Fylkesmannen ser at Østre Toten kommune har utført et omfattende arbeid med arealdelen etter første høring. I denne forbindelse har det vært avholdt flere dialogmøter med Fylkesmannen for oppfølging av innsigelser. Det er positivt at kommunen har foretatt en gjennomgang av tidligere avsatte boligområder og tilbakeført uaktuelle byggeområder til LNF-formål. Vi vil også peke på at det har vært gjennomført omfattende utredninger og analyser i tilknytning til eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-område for å kunne avsette eiendommene til formålet LNF-spredt.

Fylkesmannen har fortsatt følgende innsigelser til planen ut fra slike hensyn:

- Nytt byggeområde for bolig Nordlia – **NO2** Askegård+Annexstad, ut fra bolig-, areal- og transporthensyn samt jordvernensyn
- Nytt byggeområde for dagligvareforretning på Kapp – **KA16** Dagligvarehandel Bakke, ut fra jordvernensyn. Byggeområdet kan aksepteres dersom planbestemmelsene stiller krav om høg arealutnytting.
- Formell innsigelse pga. **mangelfull sikring av nytt statlig sikret friluftsområde.**

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
direktør

Runa Bø
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Øst	Postboks 4223	2307	HAMAR
Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Oppland fylkeskommune	Postboks 988	2626	LILLEHAMMER