



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
6/24	Planutvalget	02.02.2024
Ark.:	Lnr.: 2317/24	Arkivsaksnr.: 23/1843-7

Saksbehandler: Kristine Blekastad Sagheim

SAMLET SAKSFREMSTILLING - VEDTAK - ENDRING AV BESTEMMELSER I OMRÅDEPLAN FOR SEGALSTAD BRU - FORENKLET PROSESS

Vedlegg: Høringsbrev datert 27.11.2023.

SAMMENDRAG:

Områdereguleringsplan for Segalstad bru ble vedtatt 29.11.2018. Den senere tiden har det blitt oppdaget noen mindre feil, samt behov for presiseringer, i gjeldende plan. Det foreslås derfor noen rettelser og presiseringer av punkt 3.1, 5.1 og 5.3.

SAKSOPPLYSNINGER:

Foreslåtte endringer i områdeplan for Segalstad Bru er forklart og vist med fet skrift eller gjennomstreking:

Punkt 3.1: Som følge av en inkurie erstattes «S18» med «S-19».

h) Områdene S-1 – **S-19** skal inkludere tilgrensede samferdselsformål.

Punkt 5.1: Det har vært en uklar forståelse av hva som menes med sekundærleilighet i planen. For å klargjøre dette foreslås det å ta inn en retningslinje til pkt. 5.1: **«Med sekundærleilighet menes en selvstendig boenhet som innehar alle nødvendige boligfunksjoner, og som ligger i samme bygning som primærenheten (eneboligen).»**

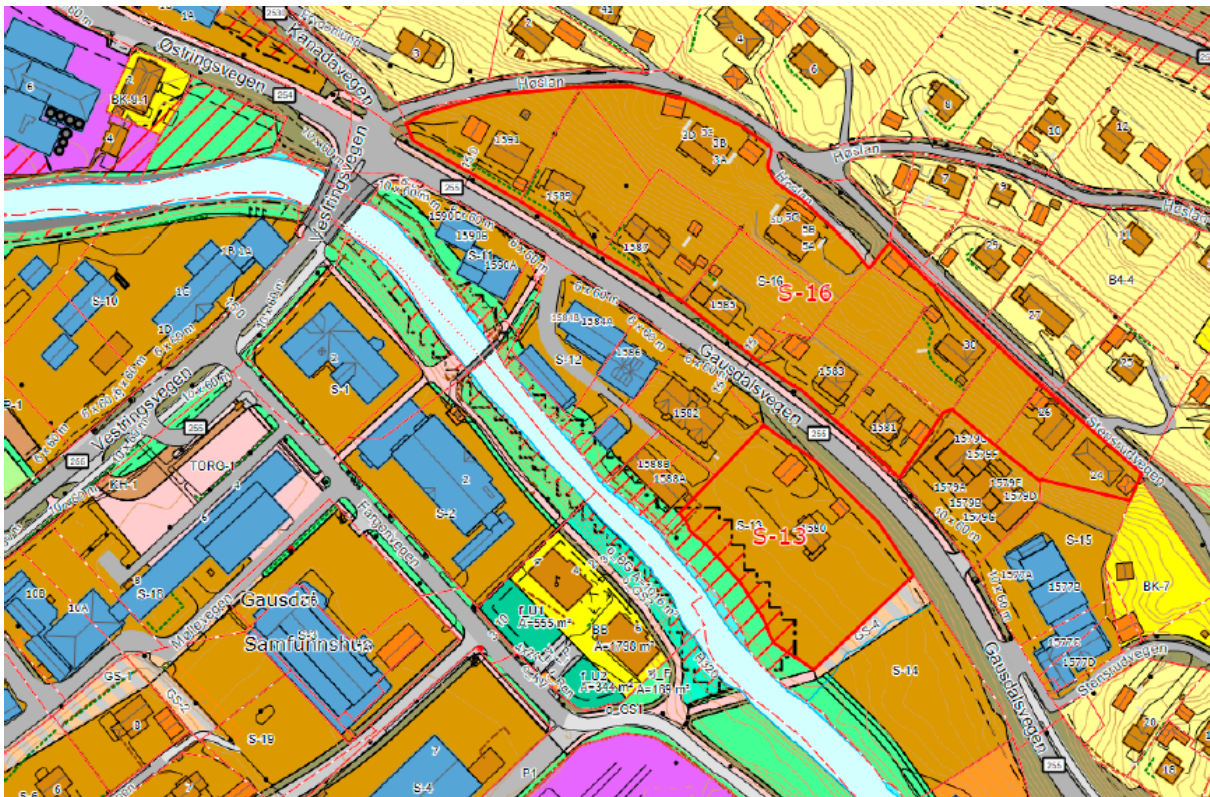
Punkt 5.3: Et tall har blitt utelatt fra bestemmelsen i punkt 5.3. Det foreslås derfor å rette S-9 til S-19. Videre har Regional plan for attraktive byer og tettsteder utgått som plan. Følgende endringer foreslås derfor til pkt. 5.3: **«Områdene benevnt S-1 til S-19 kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende areal for parkering, lek og uteoppholdsareal. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn. Områdene regulert til sentrumsformål avgrensner den indre sentrumssonen (jf. Regional plan for attraktive byer og tettsteder)».**

Videre foreslås det at alle områder som er regulert til sentrumsformål og som har boligbebyggelse i dag inkluderes i unntaksbestemmelsen som framgår av rekkefølgebestemmelsene i punkt 5.3.1. S-13 og S-16 legges derfor til i bestemmelsen, samt at det legges inn et forslag til presisering om plankrav for sentrumsområder:

5.3.1 Rekkefølgebestemmelser

Framtidige transformasjonsområder som kan omformes gjennom helhetlig detaljregulering (S-6, S-8, S9, S-10, **S-13, S-16 og deler av S-19**):

- a) S-6, S-8, **S-13, S-16** og den delen av S-19 med boligbebyggelse: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for frittliggende boligbebyggelse kap 5.1 for disse områdene.
- b) S-9: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for Forretning/Kontor/Industri kap 5.14 for dette området.
- c) S-10: Inntil detaljregulering for full transformasjon iverksettes gjelder bestemmelsene for Forretning/Kontor/Industri kap 5.14 for dette området.



Lovgrunnlag

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

PBL § 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Det vurderes at foreslåtte endring ikke bryter vesentlig med hovedtrekkene i planen og endringen kan høres og behandles i medhold av PBL §12-14.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Fra rundskriv til endringer i plan- og bygningsloven, kommentaren til § 12-14 i PBL:

«når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Hva som ligger i *«ikke går utover hoveddrammene i planen»* må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må videre konkret i det enkelte tilfelle vurderes om endringen *«i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig»*. En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen vil kunne falle utenfor. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke å være avgjørende, både små og store områder kan være viktige. Forslag til endringer skal forelegges berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

VURDERING:

Kommunedirektøren vurderer at saken kan behandles som endring etter forenklet prosess av vedtatt områdereguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Områderegulering for Segalstad bru er en stor reguleringsplan med mange ulike bestemmelser. En tydeliggjøring av bestemmelsene vil ikke endre hoveddrammene i planen. Istedenfor at det gjentatte dispensasjoner fra plankravet, vurderes det som mer hensiktsmessig at det gjøres en endring i planen. Plankartet endres ikke.

I henhold til punkt 2.12 i rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» skal det foretas en utarbeiding eller revidering av ROS-analysen ved endring av eksisterende planer som legger grunnlag for utbygging. Det vurderes at de foreslåtte endringene i planen ikke vil medføre økt risiko og sårbarhet, og det er således ikke behov for å revidere ROS-analysen.

Naturmangfoldloven

Endringen i bestemmelsene omfatter kun endringer i regelsettet for bygningene på tomtene som er regulert. Endringen vil således ikke ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Endringsforslaget har vært på høring fra 28.11.23 til 05.01.24. Det kom inn to merknader. Disse er vurdert i tabellen nedenfor.

Merknad	Kommentar
Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 05.12.2023, sak.dok.nr. 23/1843-2. Statsforvalteren har vurdert søknaden og ser at den ikke kommer i konflikt med registrerte landbruksverdier eller andre nasjonale eller regionale interesser vi er satt til å ivareta. Det er her snakk om rettelsler og presiseringer. Statsforvalteren har derfor ingen merknader til den omsøkte reguleringsendringen.	Tas til etterretning.
Innlandet fylkeskommune, brev datert 08.01.2024. sak.dok.nr. 23/1843-5. Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen merknader til den omsøkte reguleringsendringen.	Tas til etterretning.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (forenklet prosess) godkjennes endring av bestemmelsene for områdereguleringsplan for Segalstad bru, planid: 201408, som beskrevet i saken.

Planutvalget behandlet saken den 02.02.2024 sak 6/24

Behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (forenklet prosess) godkjennes endring av bestemmelsene for områdereguleringsplan for Segalstad bru, planid: 201408, som beskrevet i saken.