

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling		
Det faste utvalg for plansaker		
Hovedutvalg helse, oppvekst og kultur		

Behandling av planprogram og innspillveileder for kommuneplanens arealdel 2024-2034

Vedlegg:

Forslag til planprogram KPA 2024-2034

Forslag til innspillveileder og innspillskjema KPA 2024-2034

Kommunedirektørens innstilling

Jf. plan- og bygningsloven § 4-1, § 5-2, § 11-12 og § 11-13 sendes planprogram med langsiktig arealstrategi for kommuneplanens arealdel 2024-2034, med innspillveileder og -skjema, på høring og offentlig ettersyn.

Innholdsfortegnelse

Behandling av planprogram og innspillveileder for kommuneplanens arealdel 2024-2034.....	1
Kommunedirektørens innstilling	1
Saksopplysninger.....	2
Ordliste:	3
Plan- og bygningsloven	3
Langsiktig arealstrategi.....	3
Arealregnskap	3
Innspillveileder og skjema.....	4
Vurdering.....	5
Langsiktig arealstrategi.....	5
Arealregnskap	5
Paragrafene i kommunedirektørens innstilling	8

Saksopplysninger

I tråd med kommunal planstrategi (2019-2023) er arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel (heretter omtalt som KPA) igangsatt.

Første ledd i arbeidet er behandling av planprogram. Planprogrammet skal avklare rammer, utfordringer og mål for planarbeidet. Det skal blant annet bygge på føringer i kommunal planstrategi. Opplegg for medvirkning fra ulike grupper bør vurderes tidlig og bli fastsatt som del av planprogrammet. Kommunen må i denne fasen bestemme seg for den interne organiseringen av planarbeidet.

Planprogrammet (med innspillveileder- og skjema) skal inn til behandling for fastsetting etter høringsperioden. Dokumentene vil sendes ut på høring i august. Planprogrammet skal ha seks ukers høringsperiode. Innspillperioden vil vare fram til juleferien 2021. Dato for frist for innspill vil settes inn i innspillveilederen før den sendes på høring.

Målet er at ny KPA skal være klar til 2024. Dette krever bred forankring i grep som blir gjort underveis og engasjement i planprosessen.

I planprogram og innspillveileder er det mange viktige punkter. De aller viktigste punktene er framhevet med innramming og farge på denne måten:

Når planforslag med nytt plankart til KPA sendes på høring etter 1.gangs behandling har grunneiere, naboer og andre interessenter ansvar for å følge opp sine eiendommer og innspill selv. Kommunen sender ikke ut nabovarsling eller annen type informasjon til berørte parter underveis i planprosessen. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 11-14.

Videre i prosessen med KPA er planutvalget det politiske utvalget som vil være involvert i størst grad. HUSU inkluderes ved de politiske behandlingene for å ta stilling til punkter og saker som berører jordloven og andre lover/forskrifter de forvalter. Andre utvalgt vil også informeres via referatsaker underveis.

For enkel forklaring av noen ord og uttrykk som blir hyppig brukt er det satt sammen en ordliste.

Ordliste:

KPA – Forkortelse for kommuneplanens arealdel. En overordnet arealplan som viser hvilke areal som er avsatt til utbygging, bevaring, landbruk osv. i kommunen. KPA kalles også gjerne arealdelen.

Detaljregulering – Før realiseringen av et område avsatt til utbygging i KPA må området ofte detaljreguleres. Altså må grunneier/tiltakshaver utarbeide en reguleringsplan som viser en detaljert utforming av området.

Avsatt/regulert – For å skille på arealer i de to typene arealplaner (nevnt over) sier man at et område er **avsatt** i KPA, mens det er **regulert** i en reguleringsplan. Skal et område endre formål i KPA omdisponeres det, mens det omreguleres dersom det skal endres i en reguleringsplan.

LNFR-formål – Størsteparten av landet er avsatt til LNFR-formål. Dette står for landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. I disse områdene skal det ikke foregå utbygging som ikke er tilknyttet landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.

Utbyggingsformål – Dette er en samlebetegnelse for formål under kategorien «bebyggelse og anlegg». Dette innebærer de fleste formålene, bortsett fra LNFR, grønnstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Plan- og bygningsloven

For å klargjøre hva plan- og bygningsloven krever av planprogram og varsel om oppstart av arbeid med KPA, samt medvirkning og høring, er paragrafene i kommunedirektørens innstilling skrevet til slutt i saksframlegget. Våren 2021 ga kommunal- og moderniseringsdepartementet ut en revidert veileder for kommuneplanens arealdel. Veilederen er lagt til grunn for arbeidet som er gjort så langt i planprogrammet, og vil også bli brukt i det videre arbeidet.

Langsiktig arealstrategi

Planprogrammet inneholder en langsiktig arealstrategi med punkter som skal legges til grunn for det videre arbeidet med KPA. En slik strategi skal beskrive kommunens behov i arealforvaltningen, med hovedfokus på hvor utbygging skal skje og hva som skal bevares uberørt. Arealstrategien består av ti punkter innenfor temaene bolig, fritidsbolig, næring/industri og hensynssoner. For å sikre at prosessen med revideringen av KPA skal gå så uproblematisk som mulig er det viktig å ha noen grunnleggende føringer for arealforvaltningen i kommunen. Arealstrategien må være politisk og administrativt forankret.

Arealregnskap

Videre i planprogrammet kommer det fram hvilke tema som skal ses nærmere på i et arealregnskap. Bruk av arealregnskap er nyttig som del av kunnskapsgrunnlaget for KPA. Et

arealregnskap kan gi oversikt over planlagte endringer i arealdelen og det kan vise til utbyggingspotensial som ligger inne i eksisterende planer.

I arealstrategien er det lagt inn forslag til hvordan kommunen kan «rydde opp i» sitt store antall ledige hyttetomter og uregulerte areal avsatt til fritidsbebyggelse. Dersom Selbu skal kunne videreføre den type hytteutbygging som er blitt populært de siste årene må det tas noen grep i forbindelse med ny KPA. Se punkter side 11 i planprogrammet og under vurderinger side 5 i saksframlegget.

Innspillveileder og skjema

Sammen med planprogrammet er det utarbeidet en innspillveileder og skjema for innspill. Dette er for at de som ønsker å komme med innspill til revideringen av KPA skal kunne lese seg opp på hva de mest brukte formålene i KPA inneholder. Hensikten er at de innspillene som blir innsendt skal være så konkrete som mulig, og inneholde informasjonen kommunen trenger for videre arbeid med planen. Ved hjelp av innspillveileder og langsiktig arealstrategi vil også søker se hva kommunen legger til grunn ved utvelgelsen av innspill senere i planprosessen.

Vurdering

Temaene som kommer fram av langsiktig arealstrategi og som skal ses nærmere på gjennom arealregnskap er hentet fra vurderingene som ble gjort i forbindelse med kommunal planstrategi 2019-2023 under overskriften *overordnet kommunal planlegging*:

- Næringsareal
- Råstoffutvinning
- Bolig
- Fritidsbolig

Langsiktig arealstrategi

Punktene i langsiktig arealstrategi er i større grad en beskrivelse av kommunens arealutvikling slik den er i dag. Det er noen punkter som er skrevet for å øke fokuset på at enkelte formål bør samles på utvalgte plasser/områder (særlig mtp. fritidsbebyggelse og næringsareal). Ved å ha noen slike punkter vil det forhåpentligvis sende tydelige signaler til sektorinteresser og Selbus befolkning om hva som er de viktigste punktene for kommunens arealforvaltning de neste årene. Det er ikke hensikten at disse skal være så strenge at de begrenser kommunens vekst og utvikling, men opprettholde og videreføre de signaler og vedtak som er gjort den siste tiden. Ved å skjerpe inn på noen områder er det også større mulighet for å få gjennomslag for andre/nye tiltak som foreslås ved denne revideringen.

Arealregnskap

Som nevnt tidligere er det på høy tid å ta noen grep om kommunens store reserver av arealer avsatt til fritidsboligformål som ikke er detaljregulert. Det samme gjelder enkelttomter som ligger inne i KPA 2014-2024 som åpner for å gå rett på byggesak. **Forslaget er som følger:**

1. Arealer avsatt til **Fritidsbebyggelse – nåværende og Fritidsbebyggelse - framtidig (med flateformål)** i KPA 2014-2024 der detaljregulering ikke er igangsatt eller gjennomført før 1.gangs behandling av planforslaget **tilbakeføres til LNFR-formål**. Grunneiere kan sende inn innspill om å beholde arealformålet. Dette skal i så fall gjøres i tråd med langsiktig arealstrategi og innspillskjema, og vurderes på lik linje med nye forslag til areal for fritidsbebyggelse.
 - Dersom det er eksisterende hytter/hyttetomter innenfor et areal som tilbakeføres til LNFR-formål, vil disse hyttene/tomtene beholde fritidsboligformålet. Fritidsboligformålet vil tilpasses tomt eller bebyggelse.
2. Arealer avsatt til **«Fritidsbebyggelse – nåværende» (med sirkel på 1 dekar)** i KPA 2014-2024, som åpner for å gå rett på byggesak, **tilbakeføres til LNFR-formål** dersom sirkelen ikke er omsøkt bebygd eller fradelt før 1.gangsbehandling av planforslaget. Grunneiere kan sende inn innspill i tråd med langsiktig arealstrategi og innspillskjema om å beholde arealformålet.

Forklaring av punkt 1:

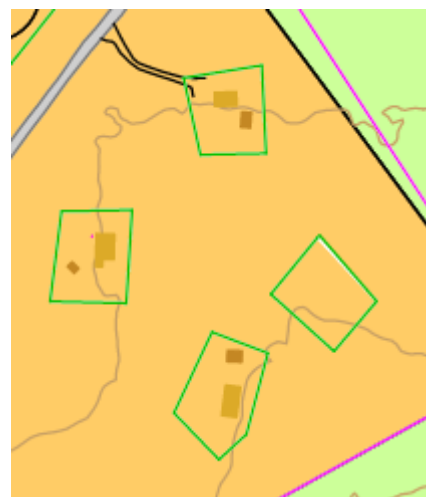
Det er store arealer avsatt til fritidsbebyggelse som ikke er detaljregulert. Dette gjelder både arealer som er videreført fra tidligere arealplaner og arealer som ble avsatt i KPA 2014-2024. Arealer avsatt i tidligere arealplaner har formålet «Fritidsbebyggelse – nåværende» i KPA 2014-2024. Dette betyr ikke at disse arealene er regulert i en detaljplan eller disposisjonsplan

(tidligere navn på reguleringsplan). Arealer som ble avsatt til fritidsbebyggelse i forbindelse med KPA 2014-2024 har formålet «Fritidsbebyggelse – framtidig». **Her er det viktig å ta stilling til hvor lenge et areal skal være avsatt til utbyggingsformål i KPA dersom grunneier ikke tar initiativet til å detaljregulere.**

For å sikre at grunneierne i områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse i KPA faktisk planlegger hyttefelt foreslås det at arealene tilbakeføres til LNFR-formål, med mindre grunneierne sender inn ønske om å beholde formålet ved revideringen av KPA. Innspillet vil da behandles på lik linje med andre innspill. Innspillskjemaet sikrer at ønske om antall enheter skal følge med innsendelsen av innspillet. På denne måten har kommunen også mulighet til å vurdere antall tomter per innspill, som vil gjøre det enklere å unngå «førstemann til mølla»-løsningen som har vært i KPA 2014-2024. Dette innebærer ikke at alle grunneiere med ønsker om hytter/hyttefelt får oppfylt sine ønsker om antall tomter. Fordelingen av antall blir en del av prosessen.

For eksempel er det avsatt ca. 1263 dekar til fritidsbebyggelse (nåværende og framtidig) som ikke er detaljregulert i området Rensjøen og vestsida av Sørungen.

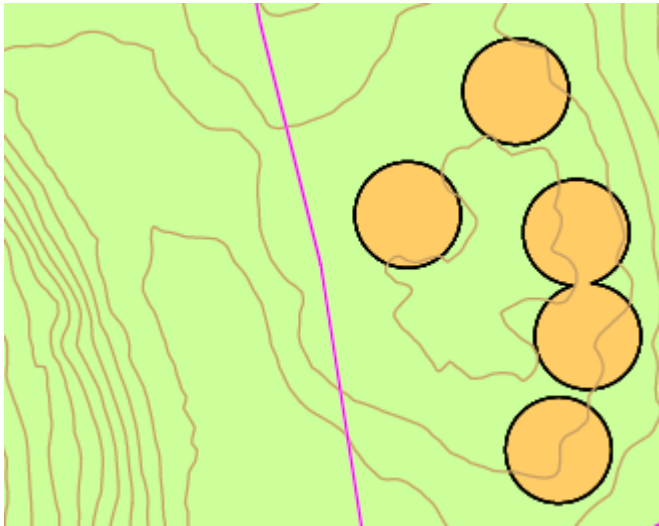
I noen av disse arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse, men ikke detaljregulert, ligger det eksisterende hyttebebyggelse eller hyttetomter. Hvis arealet skal tilbakeføres til LNFR-formål vil fritidsboligformålet innenfor tomtene/rundt hyttene fortsatt bestå. Formålsgrensen vil tilpasses tomte eller bebyggelsen. Et tilfeldig eksempel på areal avsatt til fritidsbolig med eksisterende tomter, der arealet ikke er detaljregulert:



Forklaring av punkt 2:

I KPA 2014-2024 er det avsatt et stort antall sirkler på 1 dekar til fritidsbebyggelse – nåværende. Disse sirklene ligger rundt omkring i hele kommunen, og de ligger ikke nødvendigvis i nærheten av eksisterende infrastruktur. Mange ligger som single sirkler, mens noen ligger i klynger. Flesteparten av sirklene har blitt videreført fra tidligere KPA (2005/2006). Sirklene åpner for at tiltakshaver kan gå direkte på byggesak. Det skal ses nærmere på hvordan denne muligheten skal videreføres for enkelthytter. For områder der det er avsatt klynger med sirkler får området flateformål (omtalt i punkt 1) i ny KPA dersom grunneier søker om å beholde arealformålet.

I likhet med arealene avsatt med flateformål foreslås det at sirklene tilbakeføres til LNFR-formål, med mindre grunneierne sender inn ønske om å beholde formålet ved revideringen av KPA. Innspillet vil da behandles på lik linje med andre innspill. Dette er for å sikre at grunneierne, der sirklene er avsatt, faktisk planlegger hyttebygging. Dette gjelder for sirkler som ikke har eksisterende bebyggelse eller som ikke er fradelt. Eksempel på område i KPA med avsatte sirkler:



Felles for punktene: KPA vil fortsatt være gyldig til ny plan vedtas. For å sikre en helhetlig ny KPA foreslås det at dersom detaljregulering av et område (som omtalt i punkt 1) er varslet innen 1.gangs behandling av planforslag til ny KPA (sommeren/høsten 2022) vil arealet ikke tilbakeføres til LNFR-formål. Det samme gjelder for omsøkt fradeling/bygging av hytter på sirklene i KPA 2014-2024.

Dersom planutvalget er uenig i disse punktene er det svært ønskelig at utvalget kommer med forslag til endring eller forslag til nye punkter, framfor at dette sendes tilbake til administrasjonen uten konkrete kommentarer. Ved tilbakesending uten kommentarer vil prosessen med planprogrammet ta lengre tid enn planlagt, og forskyve prosessen med KPA.

Paragrafene i kommunedirektørens innstilling

PBL § 4-1 Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Dersom planen kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

§ 5-2 Høring og offentlig ettersyn

Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.

Når loven her bestemmer at et forslag skal legges ut til offentlig ettersyn, skal minst ett eksemplar av forslaget være lett tilgjengelig for alle, slik at enhver kan sette seg inn i det. Ved kunngjøring av planutkast skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetens kontor.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Nærmere krav til høring og offentlig ettersyn framgår av bestemmelsene for den enkelte plantype.

Plan- og bygningsloven § 11 omtaler kommuneplaner

§ 11-12 Oppstart av arbeid med kommuneplan

Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller for samfunnsdel og kommuneplanens arealdel hver for seg, jf. §§ 11-2 og 11-5.

Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid kunngjøres en melding om dette i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier.

§ 11-13 *Utarbeiding av planprogram*

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet, og gjøres elektronisk tilgjengelig på nett. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.