



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	143/21	01.09.2021

### **Temasak KPA - mindre endring av plankartet**

#### **Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021**

**Innspill 40, 81 og 174 tas inn kommuneplanrevisjonen. Administrasjonen kan foreta mindre endringer som beskrevet i saken uten å fremme egne temasaker om dette.**

#### **Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Innspill 40, 81 og 174 tas inn kommuneplanrevisjonen. Administrasjonen kan foreta mindre endringer som beskrevet i saken uten å fremme egne temasaker om dette.

#### **Vedlegg:**

Innspill til 182/33 fra Ole Jørgen Kaspersen - datert 11.11.2020

182/33 - Situasjonkart

Innspill til 103/39 fra Jørund Geving - datert 28.10.2020

foto 103/39

Plan 103/39

Innspill til 179/7 og 8 fra Advokatfirmaet ERBE & CO datert 19.10.20

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

## **Sammendrag:**

Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel. Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Denne saken omhandler endringer i plankartet som kan gjennomføres uten nærmere utredninger. Kommunen har mottatt tre innspill som kommer inn i denne kategorien, men det er også aktuelt å gjøre slike justeringer andre steder i kommunen.

## **Saksopplysninger**

En viktig del av arbeidet med kommuneplanrevisjonen er å oppdatere plankartet. I tillegg til de store endringene i hvor det skal være lov til å bygge hva, er det behov for å gjøre en god del oppryddingsarbeid. Denne saken beskriver hva slags endringer i plankartet som kommunedirektøren mener kan gjøres uten at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Kommunen har mottatt tre innspill som kommer inn i denne kategorien. Disse vil bli brukt som eksempler på hva slags endringer det er aktuelt å gjøre også i resten av kommunen.

Tradisjonelt har kommuneplankartene hatt juridisk gyldighet i den målestokken de er trykket i. Gjeldende kommuneplankart for Stjørdal er tilgjengelig på PDF i målestokk 1:45 500, med et mer detaljert kart for områdene nærmest sentrum i 1:7 500. Kart i slike målestokker har begrenset nøyaktighet, det kan ligge flere meters slingringsmonn bare i strektykkelsen i skillet mellom to areal.

De løsningene for digitalt kartinnsyn som kommunen har på sine nettsider gjør det mulig å se kartene i den målestokken man måtte ønske. Slik kartene vises fremstår de som langt mer nøyaktig enn det de var ment å være da de ble produsert. Vi kan ikke forvente at alle som bruker kommunes digitale kart har kjennskap til hvilken usikkerhet som ligger i datagrunnlaget. Når kommuneplankartet nå skal tegnes på nytt er det behov for å gjøre en rekke mindre endringer i plankartet for at det skal ha en nøyaktighet som er tilpasset de digitale kartverktøyene. Dette gjelder særlig der det er avvik mellom eiendomsgrense og formålsgrensen i kommuneplanen.

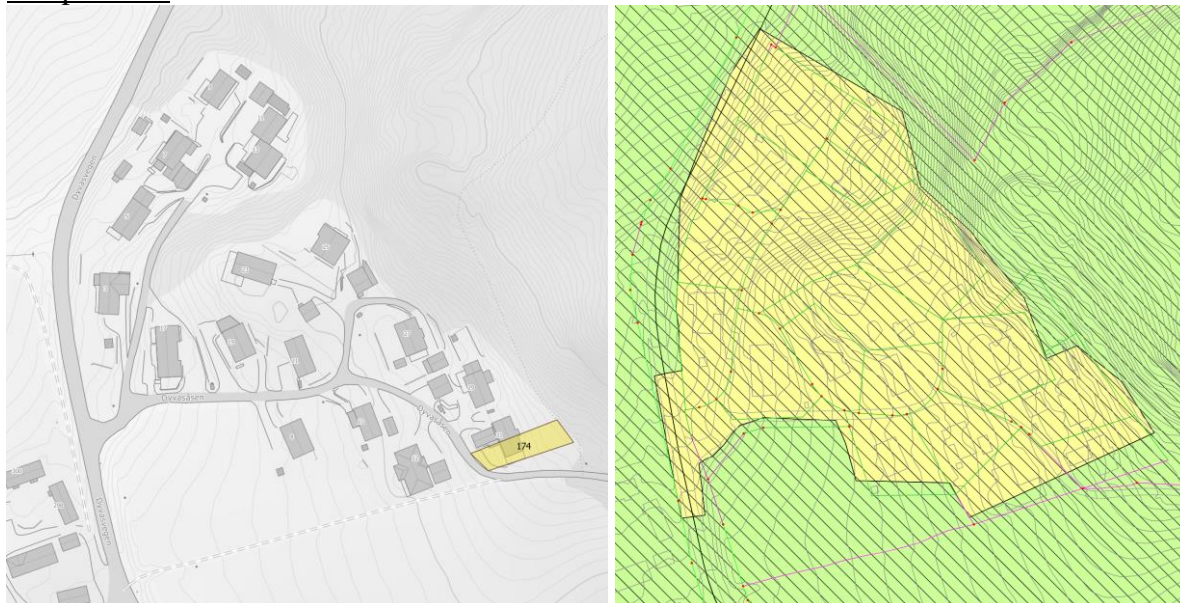
En annen endring som kan gjøres uten nærmere utredning er å oppdatere plankartet slik at er i tråd med vedtatte reguleringsplaner der det ikke er samsvar mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Dette gjelder spesielt planer som er blitt vedtatt etter sist rullering av KPA. Når man regulerer i strid med overordnet plan er det som regel strengere krav til hva som skal utredes enn det det er i kommuneplanprosessen. Kommunedirektøren mener derfor at man kan forutsette at regulerte områder er tilstrekkelig utredet til at det ikke er nødvendig å utrede dem på nytt nå.

En forutsetning for å kunne endre et areal fra LNFR til utbyggingsformål uten utredninger er at kommunen ikke kjenner til forhold som kan tilsi at det ikke bør tillates ny utbygging der. Dersom det er registrert faresoner, aktsomhetssoner eller hensynssoner på en del av en eiendom kan ikke denne omdisponeres uten at det gjøres nærmere vurderinger. Det samme gjelder der kommunen har føringer for byggegrense mot vassdrag o.l. Det er heller ikke aktuelt å omdisponere areal i tråd med eldre reguleringsplaner dersom det på sikt er ønskelig med en annen arealbruk enn den som er der i dag. For innspill om mindre endringer der det er behov for å gjøre avveininger mellom ulike hensyn må det utarbeides KU og ROS før innspillet kan behandles.

## Vurdering

Innkomne innspill om mindre endringer vil bli brukt som eksempler på utfordringer med dagens plankart og forslag til hvordan dette kan løses. Deretter følger mer generelle vurderinger av behov og løsninger.

### Innspill 174:



Det er en god hovedregel at formålsgrensene i KPA bør følge eiendomsgrensene med mindre det er særlige forhold som tilsier noe annet. I dette boligfeltet i Dyvasåsen er det ikke samsvar mellom eiendomsgrensene og formålsgrensene i det hele tatt. Her bør formålsgrensa for boligområdet tegnes på nytt så den følger eiendomsgrensa. For forslagstiller betyr det at hele eiendommen vil bli vist som bolig, i stedet for halvparten, som er tilfellet i dag. Slik vil det også være for flere andre eiendommer.

Når man justerer formålsgrensene slik som her vil det også føre til at noen områder blir tilbakeført fra utbyggingsformål til LNFR-formål. Dette gjelder smale striper som ikke er store nok til at de kan skilles ut som egne tomter. Mange av disse stripene ligger på dyrkamark. I slike tilfeller er det spesielt viktig å tydeliggjøre at det ikke er åpning for å utvide hagen utenfor dagens eiendomsgrensa. Også mot naturområder og lignende er det ønskelig å synliggjøre at det er eiendomsgrensa som utgjør skillet mellom bebygd og ubebygd.

Eiendomsgrensene har varierende nøyaktighet, avhengig av når de ble målt opp. Der formålsgrensene følger eiendomsgrensene bør man anse det som at eiendomsgrensa også angir nøyaktighet på formålsgrensa. Dersom det blir gjennomført en ny oppmålingsforretning som fører til en mindre endring av eiendomsgrensa bør man normalt anta at endringen også gjelder formålsgrensa, med mindre det er særlige hensyn som tilsier noe annet.

Kommunedirektøren anbefaler å vurdere denne typen justeringer for alle formålsgrensene mellom LNFR-formål og utbyggingsformål. Dersom det er tvil om det er unøyaktighet i oppteeningen eller andre hensyn som ligger bak avviket må det gjøres særskilte vurderinger før det eventuelt gjøres endringer.

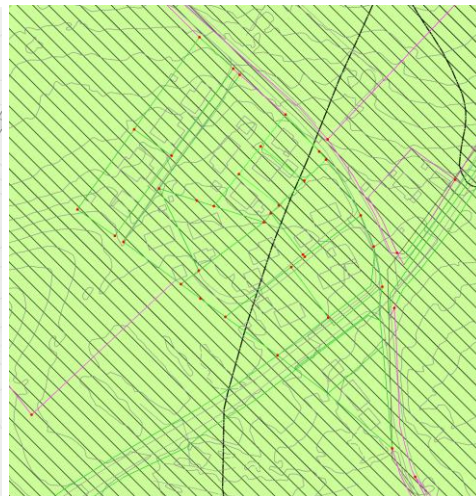
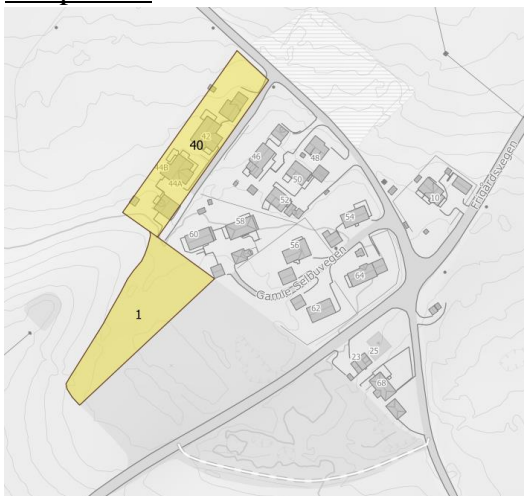
### Innspill 81:



En lignende vurdering kan gjøres der det er blitt fradelte tilleggsareal til en eiendom som allerede er avsatt til utbyggingsformål i KPA, som her på Hognesaunet. Det forutsettes at utvidelse av utbyggingsformålet ikke vil føre til nye boenheter. Det bør også være slik at området allerede er tatt i bruk til formålet det ble fradelte til.

Dersom utvidelsen er så stor at den kan åpne for nye tomter til utbygging krever endringer KU og ROS. Det samme gjelder allerede bebygde tomter dersom disse er uregulert og vist som LNFR-område i KPA. En dispensasjon er ikke tilstrekkelig grunnlag til å omdisponere et areal i KPA uten at det først gjennomføres KU og ROS for området.

#### Innspill 40:



Innspill 40 gjelder en del av et eldre boligområde. De nyeste tomtene i området er fra 1986. Deler av området er regulert til bolig, men hele området er vist til LNFR-formål i KPA. Kommunedirektøren mener dette feltet burde vært vist til boligformål i gjeldende kommuneplan. Som beskrevet over er det uproblematisk å omdisponere det regulerte området. I dette tilfellet mener kommunedirektøren at det også er forsvarlig å ta inn de uregulerte delene av boligfeltet uten nærmere utredning, da disse delene er like gamle eller eldre enn de regulerte delene av feltet.

Dersom ingen deler av feltet hadde vært regulert, eller dersom de sist etablerte tomtene var vesentlig nyere enn resten av feltet, ville det vært behov for en utredning før omdisponering. Innspill 1, det andre innspillet som er vist i kartet over, omhandler en utvidelse av boligfeltet, og må derfor utredes.

#### Generelt:

Kommunedirektøren anbefaler at administrasjonen går gjennom hele kommuneplankartet og gjør endringer som beskrevet over uten at dette fremmes som temasaker. Hensikten med endringene er å sikre at kommuneplanen er i samsvar med de vedtak kommunen har fattet tidligere. De skal bekrefte dagens situasjon eller følge opp et reguleringsplanvedtak. Kommunedirektøren mener derfor at denne delen av kommuneplanrevisjonen ikke krever særskilt politisk styring.

Det vil utarbeides en liste over alle mindre endringer som er gjort i plankartet. Denne lista vil følge med planens høringsdokumenter. Det vil derfor være mulig å sette seg inn i endringene før planen legges ut på høring selv om det ikke fremmes en egen temasak på dette.