

Lnr.: 26/17193
Arkivsaksnr.: 25/689
Arkivnøkkel.:

Saksbehandler: Hege Mikkeltuen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
42/26	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	11.06.2026

Detaljregulering for Dokka Vannverk - Behandling mot 1. gangs høring

Administrasjonens innstilling:

- 1.I medhold av plan- og bygningslovens §12-9 anbefaler HU-LMT at kommunestyret vedtar planprogrammet for reguleringsplan Dokka vannverk slik det er vedlagt i denne saken.
2. HU-LMT gir kommunedirektøren delegert myndighet til å legge detaljreguleringsplan for Dokka vannverk ut til 1.gangs høring i tråd med prinsippene i denne saken.

I tillegg til plandokumentene plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedlegges:

- Sammendrag av merknader og tilsvare ved varsel om oppstart og høring av planprogram.
- Nødvendige utredninger knyttet til kulturminner, naturmangfold (på land og i elv), naturfarer (flom og skredfare) og sikringssoner for vannkilden.
- Temakart
- ROS

Kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille samtlige plandokumenter og legge ut planmaterialet til 1. gangs høring.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 11.06.2026 saksnr. 42/26:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i LMT:

- 1.I medhold av plan- og bygningslovens §12-9 anbefaler HU-LMT at kommunestyret vedtar planprogrammet for reguleringsplan Dokka vannverk slik det er vedlagt i denne saken.
2. HU-LMT gir kommunedirektøren delegert myndighet til å legge detaljreguleringsplan for Dokka vannverk ut til 1.gangs høring i tråd med prinsippene i denne saken.

I tillegg til plandokumentene plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedlegges:

- Sammendrag av merknader og tilsvare ved varsel om oppstart og høring av planprogram.
- Nødvendige utredninger knyttet til kulturminner, naturmangfold (på land og i elv), naturfarer (flom og skredfare) og sikringssoner for vannkilden.

- Temakart
- ROS

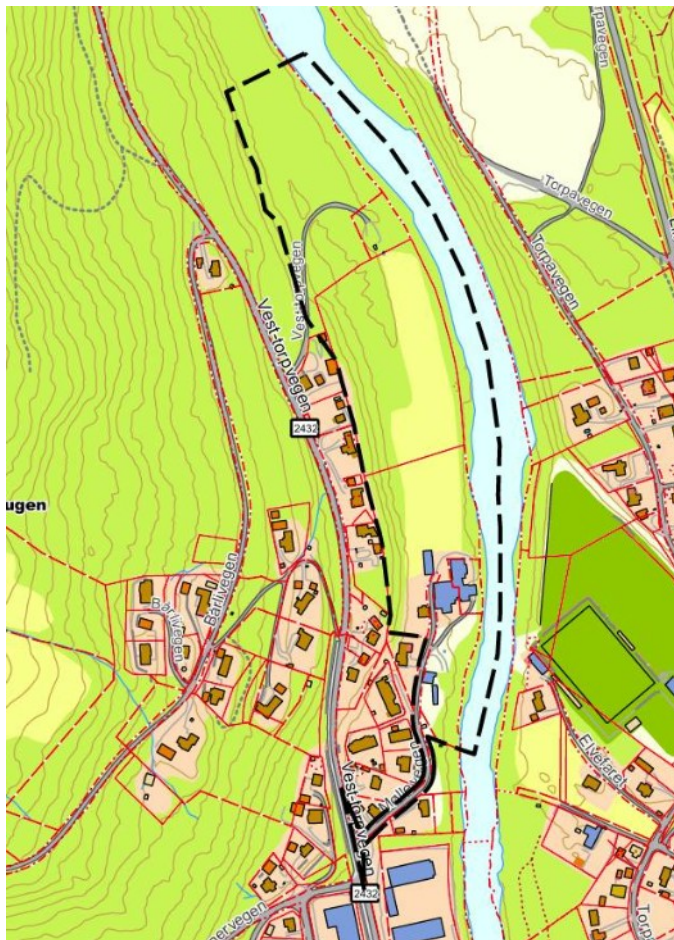
Kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille samtlige plandokumenter og legge ut planmaterialet til 1. gangs høring.

Sammendrag:

Jf. saksopplysninger og vurderinger

Saksopplysninger:

Detaljreguleringsplan for nye Dokka vannverk ble varslet med oppstart den 21.03.2025. Samtidig med varsel om oppstart ble planprogram lagt ut til høring. Planen har foreløpig følgende plangrense:



Det kom inn 8 innspill fra offentlige parter og 0 fra private parter ved varsel om oppstart og høring av planprogram. Planprogrammet anbefales vedtatt slik det forelå ved høring selv om fremdriften i planprogrammet er forskjøvet med omlag 1 år. Innspill følges opp i videre planprosess.

Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for nytt Dokka vannverk, eksisterende vannkilder (borehull i løsmasser) og tilhørende infrastruktur med adkomstveier og VA-traseer. Planen skal ivareta sikring av vannkilden. Planen omfatter hele tidligere Dokka Mølle og vil også omfatte arealer til kommunalt lager og privat garasjeanlegg for tilgrensende privatbolig. Planen omfatter også tiliggende omgivelser med grøntsoner mot elva Dokka, Dokkajuvet naturreservat, LNF arealer og vegetasjonsskjermer mot omliggende bebyggelse.

Planprosessen med tilhørende utredninger er fremdeles under arbeid og planmaterialet er derfor ikke ferdigstilt. I forbindelse med planprosessen har det kommet til en del utfordringer som krever noe mer utredninger enn først antatt. Dette gjelder bla. sikringssoner rundt vannkilden. I tillegg har det, etter at planen ble varslet med oppstart, tilkommet nye aktsomhetssoner for flom og skred fra området rundt Snekkerhaugen og inn i planområdet. Disse aktsomhetssonene må utredes og avklares.

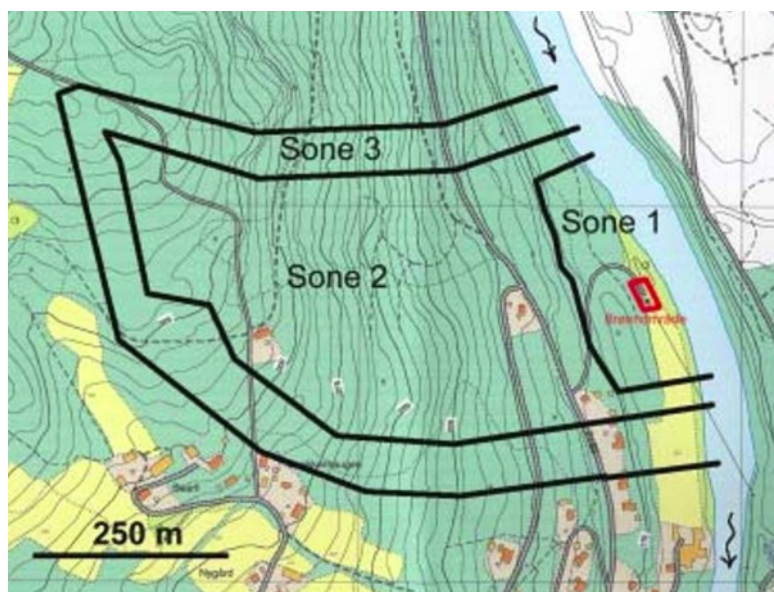
Fremdrift er en nøkkelfaktor i dette planarbeidet. Etablering av ett nytt vannverk er et viktig samfunnsoppdrag og nødvendig for leveringssikkerheten av drikkevann til Dokka sentrum. Prosjektering av anlegg og anbudskonkurranse går samtidig med planprosessen. Det er gitt skjønnsmidler som setter føringer mht. gjennomføring og fremdrift. Det planlegges oppstart av tiltak i løpet av høsten 2026. Kommunedirektøren ber derfor om fullmakt til å legge ut planmaterialet til høring så snart dette er ferdig utarbeidet da det vil forsinke prosessen vesentlig om planen må avventes behandling frem til nytt HU-LMT møte i september.

Under vurderinger gis det en oversikt over de tema som skal avklares og ivaretas gjennom reguleringsplanen.

Vurdering:

Sikring av vannkilden:

Eksisterende vannkilder er sikret med sikringssoner i eksisterende arealdel basert på utredninger gjennomført av NGU tilbake i 2002. jf. illustrasjon.



Sikringssonene skal revideres opp mot ny kunnskap knyttet til borehullenes egenskaper og ytre påvirkning. Ekstremværet "Hans" og nye vurderinger har avdekket et annet kunnskapsgrunnlag for hvordan vannkilden påvirkes av ytre faktorer. NGU rapporten la bla. til grunn at vannkilden ikke ble påvirket av overflatevann og hadde derav relativt lite omfattende sikringssoner. Dagens kunnskap dokumenterer at kilden påvirkes av overflatevann fra elva Dokka og omliggende nedbørsfelt. Det må derfor gjøres en farekartlegging mht. forhold som kan utgjøre en fare for forurensing av kilden. Dette kan være ulike typer næringsvirksomhet, avløpsanlegg, søppeldeponi ol. Nytt kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for nye sikringssoner og vil medføre at sikringssonene blir endret og vil omfatte større arealer enn vedtatte sikringssoner i arealdelen. Nye sikringssoner utenfor reguleringsplangrensen til Dokka vannverk må ivaretas gjennom en revisjon av arealdelen. Nye sikringssoner innenfor plangrensen ivaretas gjennom reguleringsplanen. Det kan bli behov for å justere plangrensen noe for å sikre at planen omfatter de nærmeste sonene rundt vannkilden.

Betydning for Dokkajuvet naturreservat:

Plangrensen overlapper med Dokkajuvet naturreservat jf. rød skravur i illustrasjonen nedenfor.

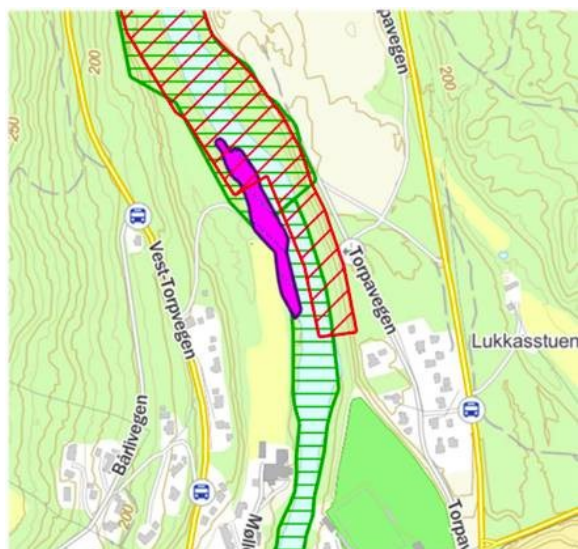


Plangrensen er kun inne i reservatet for å sikre at vannkilden blir ivaretatt mht. nødvendige flomtiltak og nødvendige sikringssoner. Det legges vekt på å unngå fysiske tiltak innenfor reservatet og plangrensen omfatter kun deler av reservatet for å sikre vannkilden. Sikringssonen her vil kun omfatte forbud mot tiltak som kan forurenske vannkilden og som sådan vil være i tråd med reservatets målsetning om ivaretagelse av natur og landskap. Det kan bli behov for mindre tiltak i forbindelse med flomsikring av vannkilden. Evt. tiltak skal avklares opp mot Statsforvalteren i Innlandet som er forvaltningsmyndighet for naturreservatet.

Naturkartlegging:

Sårbare naturområder og arter

Det er gjennomført en naturkartlegging av planområdet der det er dokumentert flere områder med sårbare naturområder. Dette gjelder også utenfor Dokkajuvet naturreservat, da det er påvist gransumpskog og åpen flomfastmark jf. illustrasjoner.



Dokkajuvet naturreservat rød skravur. Åpen flomfastmark lilla felt. Bekkekløft og bergvegg grønn skravur.



Gransumpskog rød avgrensing.

I tillegg innehar planområdet flere sårbare arter som f. eks. potensielle biotoper av muslinger, svartgubb samt gyteplasser for storørret. Det vektlegges at naturmangfoldet skal ivaretas og beskyttes mot inngrep i så stor grad som mulig. Samtlige funn samt kantsonen mot elva Dokka skal ivaretas av reguleringsplanen både mht. hensynssoner i plankart og tilhørende bestemmelser.

Svartelistede arter og planteskadegjørere

Det er kartlagt funn av svartelistede arter innenfor planområdet (Hagelupin og Alaskakornell). Planen skal gi føringer som sikrer at svartelistede arter ikke blir spredd under anleggsperioden eller ved fremtidig drift av anlegget.

Det er ikke kjente planteskadegjørere innenfor planområdet, men planen skal gi føringer som sikrer hvilke tiltak som skal iverksettes dersom det avdekkes planteskadegjørere under anleggsperioden eller ved fremtidig drift av anlegget.

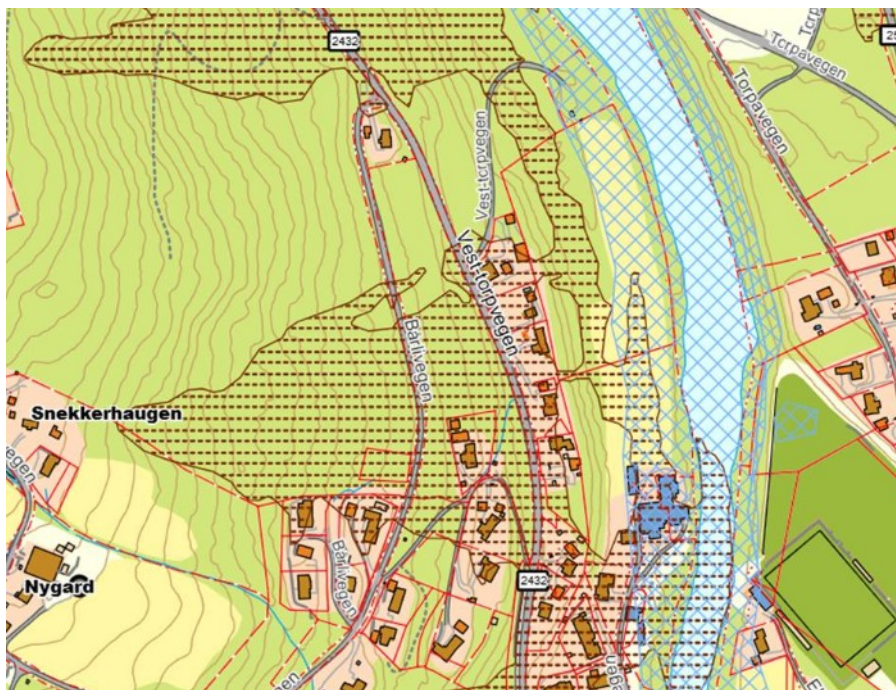
Jordbruksarealer:

Planområdet omfatter 14 daa. registrert som fulldyrket mark. Området har ikke blitt skjøttet på lang tid men planen skal sikre ivaretagelse av matjorden innenfor planområdet.

Naturfare:

Planområdet innehar flomfare langsmed elva Dokka. NVE har utredet nye flomfaresoner både for 200 års flom og 1000 års flom etter ekstremværet "Hans" i 2023. Dokka vannforsyningsanlegg (vannverk og vannkilde) skal sikres mot 1000års flom. Øvrig bebyggelse med lager og garasjeanlegg skal sikres mot 200 års flom. Begge flomfaresonene vil bli ivaretatt med flomsoner i plankart og tilhørende bestemmelser.

Planområdet innehar i tillegg en ny aktsomhetssone for flom/skred langsmed eksisterende vannveier jf. rød skravur i illustrasjonen nedenfor.



Planen skal utrede og avklare flom og skredfare og innarbeide evt. faresoner og tilhørende bestemmelser.

Nyere tids kulturminner:



Deler av bygningsmassen på Dokka Mølle er Sefrak registrert og området er vurdert som et mulig bevaringsverdig nyere tids kulturminne i rapport «Notat fra befaring av Dokka mølle og kornsilo» utarbeidet av Randsfjordmuset. Fylkeskommunen anbefaler gjennom sitt innspill til planprogrammet at Dokka mølle reguleres til bevaring ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen eller at bygningsmiljøet ivaretas gjennom hensynssone C- Sone med særlig bevaring av kulturminner/kulturmiljø etter PBL § 12-6 jf samme lovs § 11-8 bokstav C.

Områdets opprinnelige karakter og identitet er svært redusert. Ingen av byggene er vedlikeholdt og det foreligger store driftsutfordringer. Hovedbygningen og kornsiloen har utfordringer med rotter. Bebyggelsens form er lite anvendbar til andre funksjoner enn mølle. Siden låve og kornlager er revet

og lagerbygg solgt til privat aktør er bygningsmiljøet svært svekket i forhold til å vurdere det til bevaring som et nyere tids kulturmiljø.

Området er ikke praktisk anvendbart og samfunnsøkonomisk svært krevende å ivareta. Kommunedirektøren anerkjenner at området innehar en lokalhistorisk viktig verdi, men anbefaler ikke å regulere området til bevaring. Arealene knyttet til Dokka Mølle som ikke reguleres til vannforsyningsanlegg anbefales regulert til LNF, kommunalt lager og garasjeanlegg for privat tilgrensende bolig. Dette betyr at øvrig eksisterende bebyggelse kan utnyttes slik det er eller rives. Det anbefales at området dokumenteres gjennom bilder og at så mange elementer fra eksisterende bebyggelse som mulig gjenbrukes i andre prosjekter for å sikre en kunnskapsformidling av området og dets betydning for lokal næringsutvikling.

Dokka vannforsyningsanlegg:

Anlegget med vannverk og vannkilder er en samfunnskritisk funksjon. Det skal utarbeides en egen ROS analyse som kartlegger evt. faremomenter og tiltak for vannforsyningsanleggene, i tillegg vanlig ROS analyse for hele planområdet.

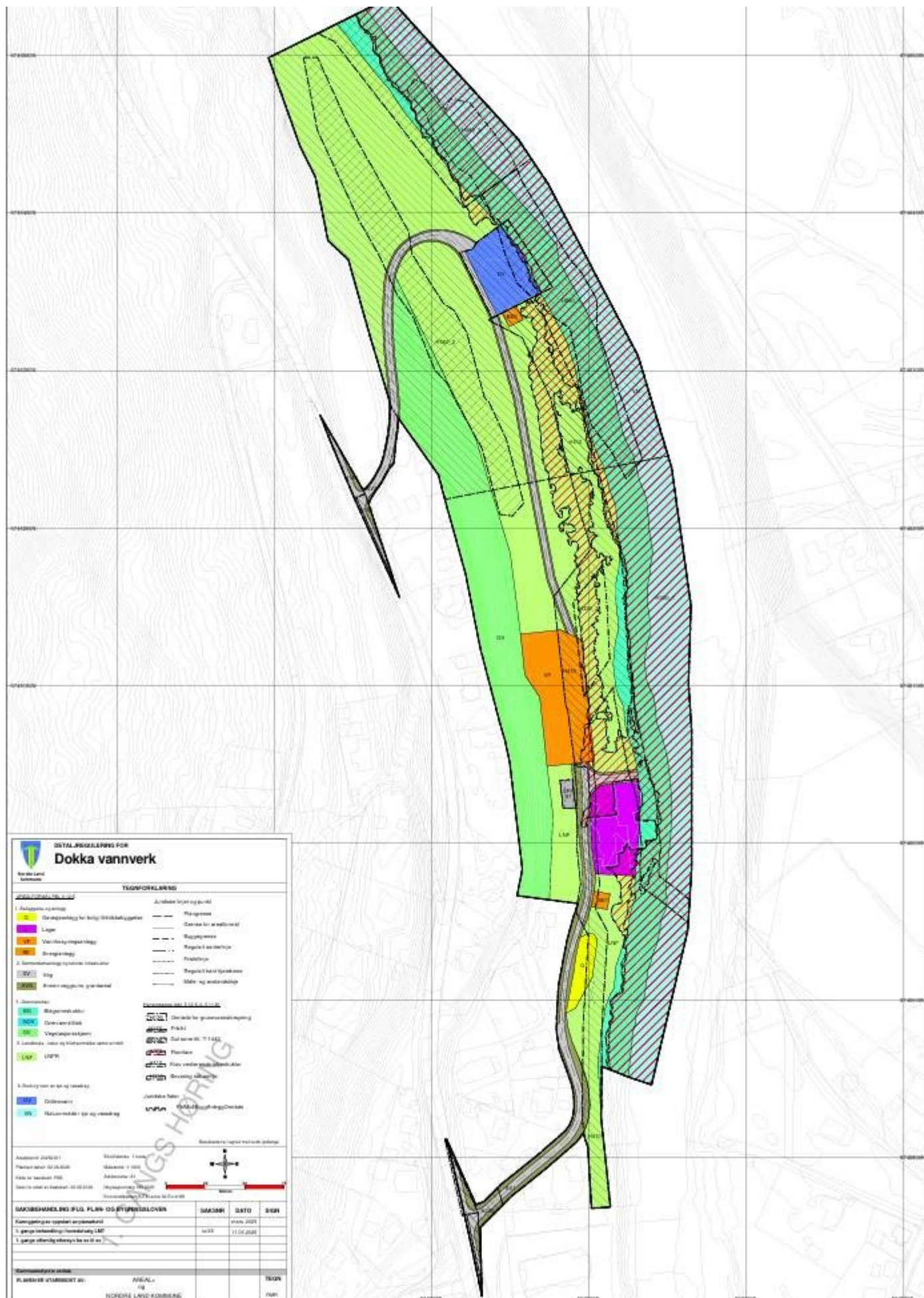
Det skal utredes hvorvidt tiltakene innehar betydning for miljøfaktorer på land og i elva. Dette særlig med tanke på håndtering av prosessvann, overflatevann og overløpsvann fra drift av vannverket. Det skal innarbeides tiltak for overvannshåndtering.

Som en del av å sikre funksjonen mot uønskede hendelser vil det være behov for at deler av ROS analysen og andre utredninger er unntatt offentlighet.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren mener ovenforstående punkter sikrer ivaretagelse av kvalitetene i planområdet samtidig som planen tilrettelegger for nytt Dokka vannforsyningsanlegg.

Nedenfor ligger et foreløpig utkast til plankart. Foreløpig plankart er også vedlagt. Plankartet er som omtalt ikke fullstendig og det vil forekomme justeringer i tråd med utredningene omtalt ovenfor men det gir en foreløpig oversikt av hvordan arealforvaltningen av området vil bli anbefalt.



Kommunedirektøren mener at omtalte utredninger og vurderinger vil gi et godt styringsverktøy for utviklingen av Dokka vannforsyningsanlegg med vannverk og vannkilder.

Kommunedirektøren anbefaler at fremdrift prioriteres. Kommunedirektøren mener at fordelene ved å gi en delegert myndighet til å ferdigstille planmaterialet og legge ut dette til høring overgår ulempene med at planmaterialet ikke er ferdig ved politisk behandling.

Vedlegg:

Planprogram

Foreløpig Plankart_Dokkavannverk

Nordre Land kommune, den 01.06.2026

Stig Rune Kroken
kommunedirektør

Hege Mikkelsen
planlegger