



DETALJREGULERING FOR GJEFLE NÆRINGS-PARK PLANBESKRIVELSE

Plan-ID	20160005	Behandling	HU-LMT sak 14/24
Versjon	Sluttbehandling	Vedtaksdato	21.03.2024
Utført	Storengen BA-consult AS revidert NLK V/HM	Utsendelsesdato	26.03.2024
Kontrollert	FBG		

Innhold

1.	Innledning	5
1.1	Bakgrunn og formål	5
1.2	Planprosess	5
1.3	Vurdering av krav om konsekvensutredning	5
2.	Føringer for planarbeidet	6
2.1	Nasjonale føringer	6
2.2	Regionale føringer	7
2.3	Kommunale føringer	8
2.3.1	Kommuneplanens arealdel	8
2.3.2	Eksisterende reguleringsplan	9
3.	Beskrivelse av planområdet	10
3.1	Beliggenhet og omgivelser	10
3.2	Grunneiere innenfor planområdet	11
3.3	Eksisterende arealbruk	12
3.4	Landskap og naturmangfold	12
3.5	Friluftsliv barn og unge	14
3.6	Teknisk infrastruktur	14
3.7	Grunnforhold	15
3.8	Trafikkforhold	17
3.9	Naturfare	17
4.	Beskrivelse av planforslaget	18
4.1	Oversikt over arealformål og hensynssoner	18
4.1.1	Reguleringsformål pbl § 12-5	18
4.1.2	Hensynssoner (PBL § 12-6)	18
4.2	Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1	18
4.2.1	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	19
4.2.2	Næringsbebyggelse (N)	20
4.2.3	Energianlegg (BE)	20

4.2.4	Lekeklass (BLK)	20
4.3	Samferdselsanlegg, pbl § 12-5 nr. 2	20
4.3.1	Veg (SV).....	20
4.3.2	Gang og sykkelveg (SGS).....	21
4.4	Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3	21
4.4.1	Overvannstiltak (GOV).....	21
4.5	Hensynssoner, pbl § 12-6	22
4.5.1	Annen fare (H390)	22
4.5.2	Støysoner (H210 og 220)	22
4.5.3	Frisikt (H140)	22
4.5.4	Infrastruktur (H410).....	22
4.6	Andre juridiske flater, linjer og punkter	22
5.	Rekkefølgekrav	23
6.	Virkninger av planforslaget.....	23
6.1	Grønnstruktur.....	23
6.2	Landbruk.....	24
6.3	Trafikksikkerhet	24
6.4	Oppmåling av usikre eiendomsgrenser	24
6.5	Kulturminner	24
6.6	Naboer	24
6.7	Naturmiljø.....	24
6.8	Risiko, sårbarhet og sikkerhet	25
6.9	Arealregnskap.....	25
7.	Planprosess og medvirkning.....	26
7.1	Medvirkning.....	26
7.2	Innspill gitt ved varsel om oppstart.....	26
7.2.1	Fylkesmannen i Oppland	26
7.2.2	Oppland fylkeskommune.....	26
7.2.3	Statens vegvesen	26
7.2.4	Direktoratet for mineralforvaltning.....	27
7.2.5	Wenche Bratrud og Marit Berntsen	27

7.3	Innspill gitt ved 1. gangs høring.....	27
7.4	Innspill gitt ved 2. gangs høring.....	27
8.	Vedlegg.....	27

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for etablering av næringsareal innenfor planområdet samt 5 stk. boligtomter i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Planforslaget fremmes av Storengen BA-consult AS, på vegne av grunneier Åse Gjefle. Planforslaget er i sin helhet revidert av NLK i samråd med grunneier.

Planen er i henhold til overordnet plan, og omfattes dermed ikke av krav til planprogram og konsekvensutredning

1.2 Planprosess

Det ble avholdt et oppstartsmøte den 9.12.2016.

Det ble varslet om oppstart av planarbeid, 31.3.2017 med frist for innsending av merknader 16.5.2017. Mottatte merknader er gjengitt og besvart i kap. 7.

Planen ble behandlet med vedtak om utlegging til 1 gangs høring i HU-LMT sak 30/23. Planen ble lagt ut til høring den 7. juli 2023 med høringsfrist 4. september. Det ble mottatt 7 innspill. Disse er gjengitt og besvart i eget vedlegg.

Planen ble behandlet for 2. gangs høring i sak 56/23 den 16.11.23 og lagt ut til høring den 27.11.2023 med høringsfrist den 15. januar 2024. Det ble avholdt åpent møte den 04.01.2024. Kommunen mottok i alt 8 høringsinnspill i høringsperioden. Innspillene er gjengitt og besvart i eget vedlegg.

1.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Detaljreguleringen er i all hovedsak i tråd med angitt arealbruk i kommuneplanens arealdel, med unntak av 5 nye boligtomter inntil eksisterende byggefelt i nord.

Med bakgrunn i dette vil det ikke være krav til utarbeidelse av planprogram, jf. pbl § 4-1.

2.Føringer for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Stortingsmeldinger:

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 16 (2002-2003), Resept for et sunnere Norge.
- St.meld. nr. 39 (2001-2002), Oppvekst- og levekår for barn og ungdom i Norge.
- St.meld. nr. 22 (2001-2002), Bedre miljø i byer og tettsteder
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Rikspolitisk retningslinje T-1442/2016 – Klima- og miljødepartementet, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt 20.09.1995
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Rundskriv T-2/98- Miljøverndepartementet, Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2015-2019
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.2018

- Universell utforming av uteareal og bygninger – «Bygg for alle, Temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004)» og «Universell utforming i planlegging (KRD 2021)»
- Samfunnssikkerhet og beredskap – «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, (DSB 2017)» og «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling – (Rundskriv H-5/18 KRD)»
- Reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi – «Verktøy for reduksjon av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven (KRD 2022)»
- Sikring av miljømessig forsvarlige løsninger for vannforsyning og avløp – «Mulighetsstudie for VA-sektoren med samfunnsøkonomiske analyser (KRD 2022)»
- Masseinntak og deponering av rene masser – «M-1243 Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurensset (MD 2018/19)» og «Orientering fra Statsforvalteren i Innlandet om innstramming av praksis for massedeponering (2022)».
- Fremmede og uønskede arter – «Forskrift om fremmede organismer (FOR2015-06-19-716 med endringer)» og «T1570 Bekjempelse av fremmede skadelige organismer (KMD 2020)»

2.2 Regionale føringer

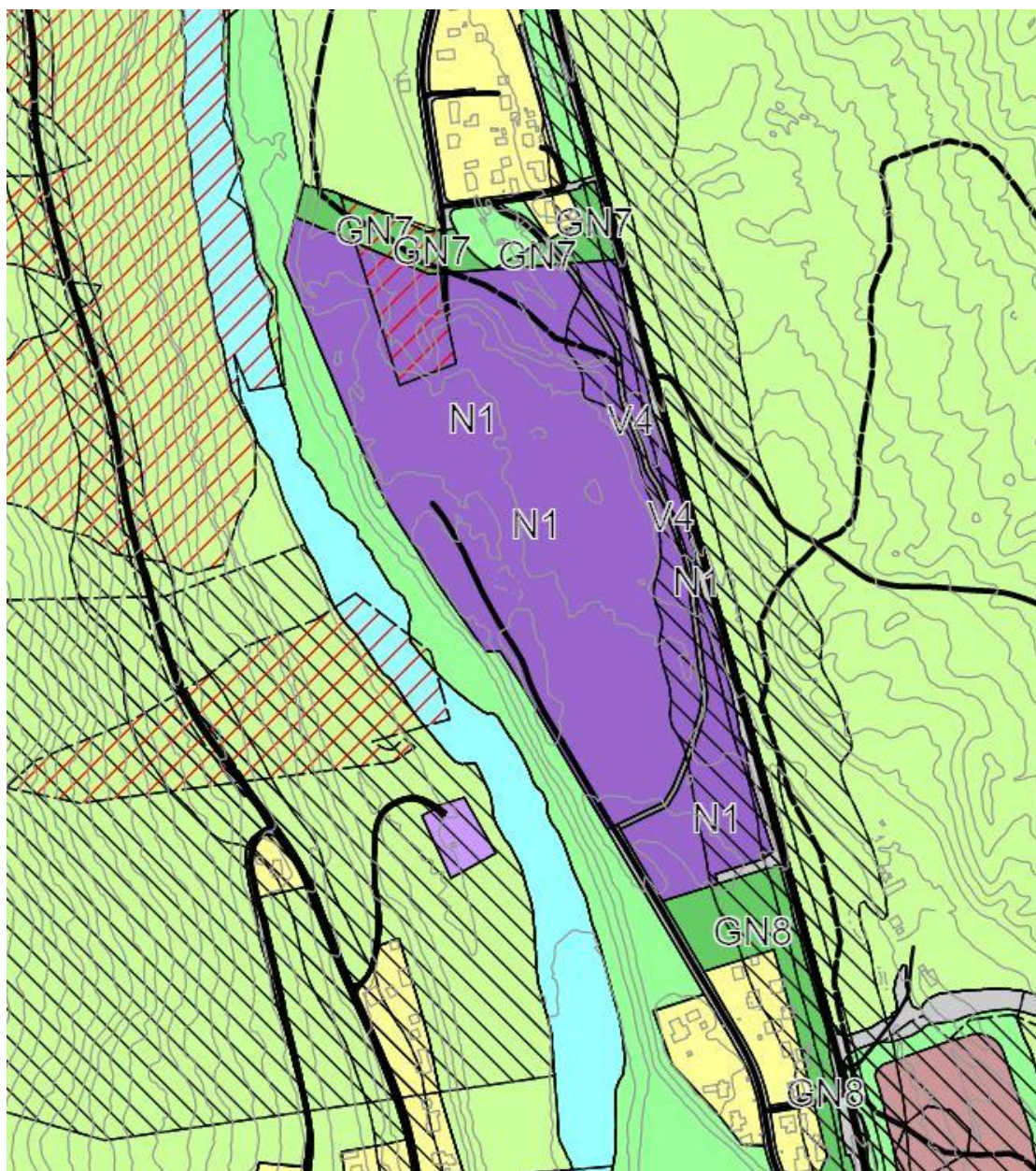
- Regional planstrategi for Oppland «Mulighetens oppland» 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap i Oppland 2018-2021
- Jordvernstrategi for Oppland 2007
- Fylkes(del)plan, «Attraktive byer og tettsteder» i Oppland, vedtatt 15.06.2016.
- Gjøvikregion-modellen (Connected living), 25.01.17
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015.
- Regional plan for folkehelse 2012-16

2.3 Kommunale føringer

2.3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt den 05.04.2016. Denne gjelder for hele kommunen og er den nyeste planen for området. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til næringsformål med tilstøtende naturområde i nord og sør.

Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

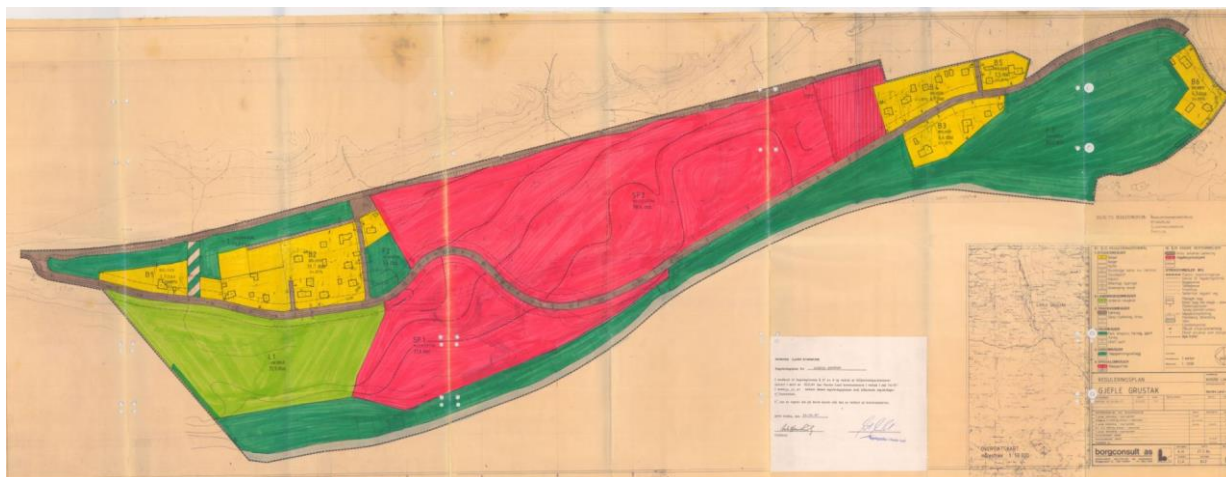


2.3.2 Eksisterende reguleringsplan

Eksisterende reguleringsplan for Gjeffe grustak a`1987 er ikke formelt opphevet men er erstattet av kommuneplanens arealdel.

Sammen med høring av ny reguleringsplan for planområdet blir eksisterende plan fra 1987 varslet opphevet.

Figur 2. Gjeldende reguleringsplaner varsles opphevet.

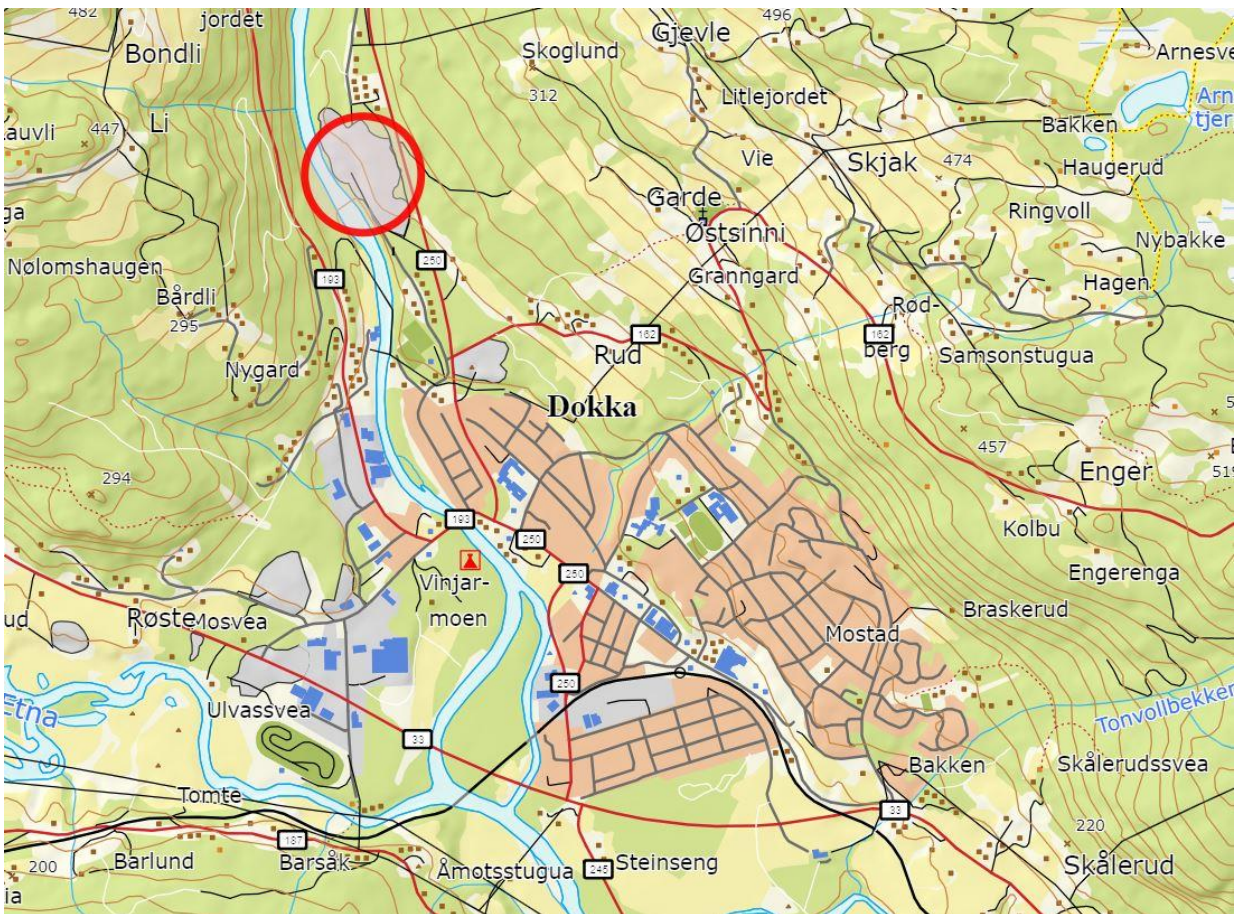


3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og omgivelser

Planområdet ligger langs Fv. 250 om lag 1.3 km nord for Dokka. Området ligger mellom Fv. 250, Dokkajuvet naturreservat med elva Dokka og eksisterende boligfeltet i nord og sør.

Figur 3. Utsnitt som viser lokalisering av planområdet i forhold til Dokka sentrum



Planområdet er ca. 150 daa stort.

Figur 3. Utsnitt som viser plangrense for planområdet



3.2 Grunneiere innenfor planområdet

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr 121 bnr 3 eiet av forslagstiller. Nordre Land kommune eier en mindre andel nord i området, gnr 121 bnr 277, bestående av en tidligere kommunal søppelfylling. Videre går den gamle Lillehammervegen gjennom planområdet som umatrikulert grunn. Mot nord er det en mindre del av planområdet inne på eiendom gnr 113 bnr 2 og en eiendom med umatrikulert grunn. Mot sør går planområdet inntil grensen mot naboeiendom gnr 121 bnr 69. Grenser mot nord og sør er ikke innmålt. Ikke innmålte grenser skal avklares som en del av planprosessen, før igangsetting av tiltak inntil nabogrense.

3.3 Eksisterende arealbruk

Tidligere grustak

Hoveddelen av planområdet er tidligere benyttet til både masseuttak og masseinntak og det pågår en parallell prosess mellom grunneiere, Statsforvalteren og Direktoratet for mineralforvaltning for å videreføre denne funksjonen inntil næringsområdet blir etablert.

Øvrig areal i nord og sør innenfor planområdet består av skog.

3.4 Landskap og naturmangfold

Området er preget av omfattende terrengarrangeringer i forbindelse med uttak av grusmasser. Det er kun i nord og sør at området fremstår med opprinnelig terreng og skog. Skogen består i hovedsak av blandingsskog og furuskog.

Innenfor planområdet er det registrert enkeltfunn av ullurt, sandsvale og småbladskjærebie. Artene antas ivaretatt med opprettelsen av tilliggende naturreservat.

Tilliggende Naturreservat

Mot vest grenser planområdet inntil elva Dokka med tilliggende kantvegetasjon.

I 2021 ble Dokkajuvet naturreservat opprettet.

Området er vernet med følgende formål i forskrift om vern av Dokkajuvet naturreservat §1:

Formålet med forskriften er å bevare et område som representerer en bestemt type natur i form av ei stor, variert og velutviklet bekkekløft med rike skogtyper som lågurtskog og høgstaudegranskog. Området har særlig betydning for biologisk mangfold ved at det er leveområde for svært mange sjeldne, sårbare og truede arter, særlig lav, sopp og moser. I tillegg har det betydning for det biologiske mangfoldet at området er viktig for klippehekkende rovfugl, og elva har en svært viktig gyteplass for storørretstammen i Randsfjorden.

Det er en målsetting å beholde verneverdiene i mest mulig urørt tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

Naturreservatet innehar ifølge Miljødirektoratets faktaark totalt åtte sterkt truede arter, åtte sårbare arter, 17 nær truede arter og en art med datamangel (hettekjuke). I kløfta hekker flere arter klippehekkende rovfugl, herunder en truet art. Innenfor området har Dokka en av de viktigste gyteplassene for storørretstammen i Randsfjorden. Naturkvalitetene i dette området ligger i toppsjiktet nasjonalt som elve- og bekkekløftsystem og området vurderes som svært viktig og nasjonalt verdifullt.

Planområdet med tilhørende tiltak går ikke inn i reservatet, men har felles grense i vest. Overvannsavrenning fra planområdet går via eksisterende plastring ut i Dokka jf. skisse.

Figur 5. Utsnitt som viser utstrekning av Dokkajuvet Naturreservat (blå linje) med lokalisering av eksisterende steinplastring (rød sirkel). Gul stiplet linje er planavgrensning.



Uønskede arter

Området har i lengre tid blitt benyttet til massedeponi og bærer preg av en del oppslag av uønskede arter som Hagelupin, Hvitsteinkløver, Klistersvineblom og Kanadagulris. Det er også funnet forekomster av Skogskjegg, Klasespirea, Sibirertbusk, Rødhyll og Moskuskattost. Det er gjennomført en befaring og dokumentasjon på omfanget er vedlagt i rapport «Notat kartlegging av fremmede arter i Gjeffe, Snertinn og Dokken høsten 2022». Planprosessen og planføringer skal sikre bekjempelse av artene på stedet og sikre at frømaterialer fra artene ikke spres utenfor planområdet.

3.5 Friluftsliv barn og unge

Området er i dag ikke i stor grad benyttet til friluftsliv men den gamle Lillehammervegen blir benyttet som gangvei langsmed elva og som turvei fra eksisterende boligbebyggelse inn mot Dokka sentrum. Turveidraget som ligger i denne planen er tenkt etablert som en del av et overordnet turdrag langsmed elva fra Dokkadelta med folkestien til Skolmen bro i nordre enden av Dokkajuvet naturreservat.

Funksjonen turvei skal ivaretas i planprosessen og arealfestes i planen.

Området er i dag ikke benyttet til lek eller annen aktivitet for barn.

3.6 Teknisk infrastruktur

Veger

Planområdet har adkomst fra Fv.250 i sør.

Vann og avløp

Kommunalt va-anlegg stopper rett sør for området, men en mindre vannledning går gjennom planområdets østre kant og forsyner noen boliger nord for planområdet med kommunalt drikkevann. Denne ledningen har ikke kapasitet til økt forsyningsevne eller uttak av slukkevann.

Det skal gjennom planprosessen legges til rette for felles kommunalt VA-nett gjennom planområdet til og med eksisterende bebyggelse i nord. VA-nett skal dimensjoneres for ivaretagelse av ny næringsbebyggelse og boligfelt i Torpavegen rett nord for området. VA-nettet skal dimensjoneres for uttak av slukkevann i brannhydranter inne i planområdet og for etablering av brannhydranter i boligområdet nord for planområdet.

Fiber

Det er ikke fiber innenfor planområde. Det skal tilrettelegges for fiber gjennom hele planområdet. Trekkerør for fiber legges i samme grøft som VA, ved siden av trekkerør for strøm (høyspent).

Strøm

Det er i hovedsak ikke strøm innenfor planområdet med unntak av eksisterende høyspent og lavspent i nord, men dette er gammelt og skal saneres og ombygges i tråd med føringer gitt av denne plan.

Det skal tilrettelegges for strøm gjennom hele planområdet. Ny høyspent legges i trekkerør i felles grøft med VA og fiber. Det etableres 2 transformatorbokser innenfor planområdet for forsyning av ny virksomhet.

Se VAO-notat for detaljer og grøftesnitt.

3.7 Grunnforhold

Grusressurser

Området er benyttet til masseuttak og er registrert med gjenværende grusressurser hos NGU.

Eksisterende søppeldeponi

Innenfor planområdet ligger det et eldre søppeldeponi som ble avviklet om lag 1970. Området er gjengrodd. Det er utarbeidet en rapport, «*Utredning av forurensning fra tidligere avfallsmottak Gjeffe, Nordre Land (Sweco, 2021)*» som vurderer tilstanden til søppeldeponiet med anbefalinger for håndtering av området. Arealet avmerkes i kartet med faresone og markers i marka med midlertidige gjerder før tiltak i området etableres. Det skal ikke utføres tiltak innenfor avsatt areal. Det ansees ikke som nødvendig med øvrige tiltak jf. mail av 10. mai 2023 fra Statsforvalteren gjengitt nedenfor.

Hei igjen!

Vi har sett gjennom Sweco-rapporten. Med bakgrunn i den undersøkelsen som er gjennomført vurderer vi at det ikke er behov for noe særskilt tiltak for håndtering av forurenset overvann fra denne grunnforurensningslokaliteten. Det er i liten grad funnet forurensning i den øverste meteren i terrenget, og resultatene fra vannprøven tatt i dammen nedstrøms deponiet viser kun bakgrunnsverdier for alle stoffene det er analysert på.

Vi ber kommunen sørge for at konsulenten legger inn rapporten og prøveresultatene på den eksisterende lokaliteten i Grunnforurensningsdatabasen, «GJEFFLE» med ID-hummer 2289.

Med vennlig hilsen

Line Andersen

seniorrådgiver



Statsforvalteren i Innlandet

Telefon: 61 26 60 71

E-post: line.andersen@statsforvalteren.no

Web: www.statsforvalteren.no/in



Figur 5. Utsnitt av flyfoto med grenser for deponi.

Alunskifer og radon

Aktsomhetskart for radon (NGU) viser at nordre del av planområdet kan inneha områder med alunskifer. Det ligger en viss usikkerhet ved disse registreringene. Det har ved tidligere uttak av masser fra området ikke blitt påvist alunskifer eller fare for radon og det antas at dette ikke vil være en utfordring innenfor planområdet. Men planprosessen og planføringene skal ta høyde for muligheten.

Grunnvannsbrønn og marin leire

Det er feilregistrert en grunnvannsbrønn sørvest i planområdet. Denne er ikke eksisterende.

Forholdet til marin leire er avklart jf. rapport: «Mulighet for marin leire i Dokka (NGI 2022)». Det foreligger ikke fare for marin leire innenfor planområdet.

3.8 Trafikkforhold

Planområdet er tilknyttet Fv. 250. Fylkesveien har på strekningen med adkomst til området fartsgrense 80 km/t med en ÅDT høyere enn 1500. Eksisterende adkomst er ikke i henhold til føringer gitt av Statens vegvesen/ Fylkeskommunen. Planprosessen skal ivareta ny utforming av eksisterende adkomst.

Boligområdet i nordre del av planområdet har adkomst fra nord via Torpavegen. Nye boliger i denne planen får tilkomst fra denne.

Det går et eksisterende turdrag gjennom område. Funksjonen turvei skal ivaretas gjennom planprosessen.

3.9 Naturfare

Det er ikke registrert naturfare innenfor området, men det går to dreneringsbekker gjennom planområdet. Disse står i forbindelse med stikkrenner under Fv250. Dreneringsbekkene og øvrig overvann skal ivaretas i planprosessen.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Oversikt over arealformål og hensynssoner

Planforslaget innebærer regulering til følgende formål:

4.1.1 Reguleringsformål pbl § 12-5

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg (Sv)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn (AVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde (VN)
- Overvannstiltak (GOV)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

4.1.2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 3. ledd, bokstav a)

Planområdet inneholder følgende hensynssoner:

- Støysoner rød og gul sone
- Frisiktsoner (H140)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Annen fare (H390)

4.2 Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1

Hoveddelen av området reguleres til næringsformål, mens det i en mindre del i nord, inntil eksisterende boligbebyggelse, tilrettelegges for 5 nye boligtomter.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som binder prinsippet for terrengarrangeringer innenfor planområdet.

Friluftsliv og barn og unge

Området er i dag foruten gjennomgående turvei ikke benyttet til organisert aktivitet eller lek. Ved opparbeidelse av næringsarealer og boligområder skal det samtidig opparbeides sammenhengende turveier for trygg ferdsel og en lekeplass for aktivitet. Videre vil arealer for næring og grøntstrukturer bli tydeligere adskilt enn i dag slik at lek og aktivitet blir enklere i områder avsatt til naturområder og lekeplass.

Klimarettede tiltak

Det er innenfor planområdet lagt stor vekt på håndtering av overvann og flomvann, med føringer til bruk av LOD prinsippet og arealer avsatt til grøntbelter med håndtering av overvann og flomvann.

Det er krav om håndtering av uønskede arter med fokus på å hindre spredning av frømateriale.

Det er satt krav om bruk av tremateriale i konstruksjoner og fasader samt grønne tak der byggene har BYA større enn 600m².

Det er videre åpnet opp for omfattende bruk av solcelleanlegg både på bygg, i skråninger og som frittstående konstruksjoner.

4.2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Formålet BFS er eneboligtomter i forlengelsen av eksisterende boligfelt. Tomtene skal utbygges i tråd med omliggende bebyggelse.

Det er satt en øvre begrensning på 3 bygg på hver tomt, med totalt fotavtrykk på 300m² BYA og maksimal mønehøyde 6 meter. Tomtene er om lag 1,2 mål og flate.

De nye boligene og eksisterende boligfelt nord for planområdet skal knyttes til nytt felles vann og avløpsnett.

Boligområdet har adkomst fra Fv. 250 via Torpavegen. For myke trafikanter tilknyttes boligområdet Dokka sentrum via etablering av to gangveiparseller, en parallelt med Fv. 250 og en mellom næringsområdet og Dokka elva. Turvei parallelt med Fv. 250 skal være etablert før fradeling av boligtomter kan finne sted. Turveiparsellen er en del av et sammenhengende turveidrag fra Folkestien i Dokka sentrum til Skolmen bro. Det er store arealer med tilgjengelig natur rundt boligbebyggelsen for friluftsliv og lek.

Det skal plantes en visuell skjerm av stedegne tresorter mellom boligbebyggelsen og næringsområdet. Det settes av et eget arealformål til vegetasjonsskjerm i planen, både i nord og sør i planområdet.

4.2.2 Næringsbebyggelse (N)

Formålet Næringsbebyggelse kan benyttes til forretninger for plasskrevende varehandel, kontorbygg, servicebedrifter, lagervirksomheter, verksteder, privat og offentlig tjenesteyting.

Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel, kjøpesenter eller bedrifter med høy besøksintensitet.

Arealene kan benyttes med inntil 70% BYA inkl. parkeringsarealer. Bebyggelsen kan maksimalt ha 14 meter mønehøyde og skal i hovedsak oppføres med trevirke i fasader.

Arealene skal håndtere overvann etter LOD prinsippet. Minimum 10% av tomten skal opparbeides med grøntsoner.

Næringsarealene skal knyttes til nytt felles vann og avløpsnett.

Næringsarealene skal alle ha adkomst fra sør via felles avkjøring fra Fv. 250. Adkomsten skal utformes i tråd med håndbok N100 veg og gateutforming (vegnormaler) og håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Byggeplan for bygging av kryss må sendes vegeier av fylkesveien for uttalelse før tiltaket iverksettes.

Under opparbeidelse av næringsarealene er det mulighet for å etablere mottak av 30.000 m³ rene masser for å fylle opp området ihht. illustrasjonsplan for høydesetting i planområdet. Mottak av masser skal være avklart med Statsforvalter. Det er samtidig lagt til rette for at inntil 30.000m³ med egnede rene masser fra gjenværende mineralressurs kan omsettes. Utbygger/grunneier er til enhver tid ansvarlig for å ha igjen tilstrekkelige mengder gode masser til å arrondere terrenget i tråd med føringer gitt av denne plan. Driftskonsesjon skal omsøkes til Direktoratet for mineralforvaltning.

Forholdet til bla. støy skal håndteres i tråd med føringer gitt i Forurensingsforskriften kap. 30.

4.2.3 Energianlegg (BE)

Områdene er avsatt til transformatoriosk (Trafo).

4.2.4 Lekeplass (BLK)

Området er avsatt til lekeplass med tilrettelegging med sitteplasser og lekeapparater.

4.3 Samferdselsanlegg, pbl § 12-5 nr. 2

Det legges opp til å endre /justere noe på dagens avkjøring fra Fv. 250 for å tilfredsstille krav i håndbok N100 og V121. Det legges til grunn kjøremønster B med modulvogntog som dimensjonerende kjøretøy.

4.3.1 Veg (SV)

Det legges til rette for en felles adkomst inn i området for næringsarealer, SV1. Denne skal ha minimum kjørebanebredde 6 meter.

Boliger i nord gis adkomst via eksisterende vei Torpavegen.

4.3.2 Gang og sykkelveg (SGS)

Som konsekvens av nytt areal med næringsbebyggelse skal eksisterende turvei gjennom området legges om i ny trase (SGS 1 og 2) parallelt med Fv. 250. Denne skal være etablert før nye bolig- og næringsstomter kan fradeles. SGS 1 og SGS 2 overtas av kommunen og skal vedlikeholdes av kommunal drift.

I tillegg vil det bli etablert en turveiforbindelse SGS3 i videreføringen av adkomst til næringsarealene til boligområdet i nord og mellom SGS 3 og SGS1.

Dette vil gi en mulighet for en rundtur innenfor området.

4.4 Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3

Sidearealer med skråninger og arealer mot nord og sør skal gis mulighet for naturlig gjengroing med skog. Mot nord og sør skal det plantes et belte med stedegen skog som skjerming mellom boligbebyggelsen og næringsarealet. Arealene til vegetasjonsskjermer gis eget arealformål (GV1 og GV2).

Omliggende grønnstruktur vil bli naturlige aktivitets- og lekearealer.

I sørvendt skråning nord for næringsarealet N3 åpnes det opp for å benytte arealet til solcellepark. Arealet har fått egen kode (VN1).

4.4.1 Overvannstiltak (GOV)

Det er i alt 3 stikkrenner under Fv. 250 som leder overflatevann inn i planområdet. Stikkrennene er dokumentert og innmålt i et kommunalt prosjekt knyttet til kritiske punkter i overvannshåndtering sommeren 2022. Det er historisk sett stor forskjell i vannføring fra de tre stikkrennene, der det særlig er den midtre og søndre stikkrennen som har vannføring, men planen ivaretar også den nordre stikkrennen. Planen viser arealer for overvannstranport i skråningen mellom Fv. 250 og ned til næringsområdene, med steinplastring av arealene og krav til stikkrenner under gang/sykkelvegen. Vannstrømmene fra de to søndre stikkrennene ledes videre over næringsarealene i egne soner avsatt til infiltrering og transport av overflatevannet. Vann fra den nordre stikkrennen ledes langs skråningskanten sørover til samløp med vann fra den midtre stikkrennen.

Alt flomvannet fra oppstrøms næringsområdet samles i en felles avskjæringsgrøft i planområdets vestre kant, langsmed østsiden av hovedveien i planområdet. Grøfta har fall nordover, da det er et eget egnet område med eksisterende steinplastring som skal benyttes for tilførsel av eventuelt overvann fra planområdet og ut i elva Dokka gjennom Dokkajuvet Naturresevat.

Planområdet har en utfordring med fremmede / uønskede arter. Berørt topplag blir krevet samlet og lagt i bunnen av arealer der terrenget skal løftes, for å hindre videre vekst/spredning. For å videre

hindre uttransport av frø fra planområdet, etableres GOV3 langs ny hovedvei som et sedimenteringsbasseng med tett bunn. I nordre ende settes det inn en terskel før utløpet, og en flomluke skal hindre utvasking av sedimenterte masser. Det skal være jevnlig tilsyn/opsamling av sedimenterte masser ihht. avtale som skal inngås med kommunen om oppfølging.

4.5 Hensynssoner, pbl § 12-6

4.5.1 Annen fare (H390)

Hensynssone H390 omfatter arealet som etter undersøkelser er definert til å omfatte det tidligere kommunale avfallsdeponiet. Det er i bestemmelsene gitt føringer for mulig bruk av arealet.

4.5.2 Støysoner (H210 og 220)

Rød og gul støysone langsmed Fv250 er inntegnet. Det er gitt føringer for krav om tiltak for utbygging innenfor gul støysone.

4.5.3 Frisikt (H140)

Sikttrekanten er tegnet på plankartet for å vise hvor det må være fri sikt for kunne skape trafikksikre kryssløsninger og opprettholde kravet til frisikt. *Håndbok N100 Veg- og gateutforming* er brukt til dette.

4.5.4 Infrastruktur (H410)

Infrastruktursone H410 omfatter arealer for fremføring av vannledninger, avløpsledninger, overvannsledninger, trekkerør for høyspent og trekkerør for fiber. Infrastrukturen samles i ett areal og etableres samtidig, der fiber og høyspent legges på den ene skulderen av VA-grøfta. Prosjektet er koordinert mellom Nordre Land Kommune og Etna nett.

4.6 Andre juridiske flater, linjer og punkter

Reguleringsplanen innehar noen andre flater, linjer og punkter med juridiske føringer.

Regulert senterlinje vei

Det er angitt senterlinje for vei for å sikre lokalisering av vei innenfor formålet med tilstrekkelig areal til skulder.

Måle og avstandslinje

Viser mål på hvor stor avstand som er regulert.

Frisiktlinje

Linje som regulerer fri sikt i veikryss. Linjene er utgangspunktet for hensynssoner for frisikt.

Regulert tomtegrense

Regulerer tomtegrenser der tomtegrensen ikke er gitt av formålsgrenser.

Stenging av veg for gjennomkjøring

Her skal det være en fysisk sperre som hindrer allmenn motorisert gjennomkjøring på gang- og sykkelveinettet.

5.Rekkefølgekrav

Det er gitt flere rekkefølgekrav som skal sikre gjennomføring av tiltak samt sikre logiske rekkefølger på oppbygging av tiltakene.

- Grunnforholdene i næringsområdet skal undersøkes før det settes i gang terrengendringer. Det ble i rapporten fra Sweco påvist forurensede masser også utenfor deponiet, trolig rester etter deponerte masser på et senere tidspunkt enn det kommunale søppeldeponiet. Rapporten fra Sweco peker på behovet for å vurdere de ulike områdene mht. mulig forurensning og graden av denne som en del av forberedelsen til terrengendringer.
- Gang- og sykkelvei langs østre kant av planområdet (SGS 1 og 2) skal på plass før næringsområdet og boligtomtene kan opparbeides, for å unngå konflikt mellom anleggsarbeid og myke trafikanter samt forholdet til eksisterende vannledning.
- Vei, vann, avløp og trekkerør for strøm og fiber skal etableres før fradeling av tomter.
- Overvannstiltakene skal på plass før det kan fradeles næringstomter.
- Lekeplass skal være etablert før boligtomter kan fradeles.

Det stilles videre krav til etablering av forskjellige tiltak (eksempel: utomhusarealer, revegetering) på næringsområdene og tilstøtende arealer før det gis brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av disse tiltakene.

6.Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger til rette for nye næringsområder nært inntil Dokka og dette vil ha positive ringvirkninger for lokalt næringsliv og arbeidsmarked. Løsningene med gang- og sykkelveger i området vil på sikt gi en lokal rundløype og utgjør del av et lengre turvegdrag, noe som er positivt for folkehelsen. Det er stadig etterspørsel etter tomer for etablering av eneboliger nær Dokka, og de nye tomtene i denne planen vil gi et bidrag til å dekke dette behovet.

6.1 Grønnstruktur

Planområdet styres med detaljerte føringer for etablering av gang- og sykkelveger. Overvannet håndteres i egne åpne løsninger, noe som vil gi planområdet et grønt preg. Terrengbearbeidingen er løst

uten synlige fjellskjæringer, noe som medfører at alle sidearealer vil revegeteres og gi området en grønn omramming.

6.2 Landbruk

Det er ikke landbruksdrift innenfor området i dag, med unntak av skjøtsel av skog. Dette videreføres med føringer for mulighet til plukkhogst.

6.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten til næringsområdet vil forbedres med ny avkjørsel. Trafikksikkerheten internt i planområdet vil bli vesentlig forbedret med tydelige og forutsigbare ganglinjer gjennom SGS 1 og 2, adskilt fra næringsområdet både i den fasen der det pågår massehåndtering og etterpå når området er tatt i bruk til næringsvirksomhet.

6.4 Oppmåling av usikre eiendomsgrenser

Usikre grenser i nord og sør avklares før tilliggende tiltak igangsettes.

6.5 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner §8, annet ledd.

6.6 Naboer

Naboer i nord og sør ivaretas både med forbedret gang- og sykkelvei og med skjerming mot næringsarealet.

6.7 Naturmiljø

Overvann og potensielle flombekker ivaretas.

Uønskede planter ivaretas.

Grense mot naturreservat ivaretas.

6.8 Risiko, sårbarhet og sikkerhet

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, se eget vedlegg.

Nordre Land kommune vurderer det dithen at tiltakene regulert av denne plan er ivaretatt med akseptabel risiko og sårbarhet.

6.9 Arealregnskap

Det er gjennomført et arealregnskap for arealformål i denne planen.

Arealer regulert i reguleringsplanen	
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
Næringsbebyggelse	57 147
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	6 911
Energianlegg	338
Lekeplass	495
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>64 891</i>
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	7 479
Gang-/sykkelveg	3 285
Annen veggrunn - grøntareal	7 338
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>18 102</i>
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
Naturområde - grønnstruktur	42 705
Overvannstiltak	17 544
Vegetasjonsskjerm	3 385
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>63 634</i>
<i>Totalt alle kategorier</i>	<i>146 627</i>
Arealer omdisponert i reguleringsplanen	
Omdisponert skogsareal	25 192
Omdisponert åpen fastmark	67 116

7. Planprosess og medvirkning

7.1 Medvirkning

Gjennom høring av planforslaget.

7.2 Innspill gitt ved varsel om oppstart

7.2.1 Fylkesmannen i Oppland

Viser til nasjonale og regionale interesser omtalt i planskjemaet fra planoppland.no og fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland.

Ber planlegger sende ut en sosi-fil av planen til Statens Kartverk ved offentlig ettersyn, dette for at offentlige myndigheter skal få forenklet saksbehandling og raskere og bedre høringsuttalelser.

Vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

7.2.2 Oppland fylkeskommune

Forutsetter at føringer i arealdelen og «*regional plan for byer og tettsteder i Oppland (2016)*» følges. Forventer at grøntstrukturen langs Dokka elv videreføres i planen, med bestemmelser for bevaring av kantvegetasjonen. Overvannshåndtering må ivaretas i planarbeidet, det er dokumentert flomveier gjennom planområdet.

Forholdet til boliger i nord for planområdet må ivaretas, fylkeskommunen viser til T-1442.

Forholdet til barn og unge må ivaretas, også gjennom planprosessen. Viser til rikspolitiske retningslinjer. Peker på at eksisterende gang- og sykkelvei må flyttes/sikres gjennom bruk av rekkefølgebestemmelser for planområdet.

Eksisterende søppelfylling må tas særlig hensyn til, utredningskrav.

Det er ingen særlige merknader fra Opplandstrafikk eller kulturarvenheten utenom vanlige føringer dersom det blir funnet automatisk fredede kulturminner.

Vurdering:

Grøntstrukturen langs elva har siden planoppstartet blitt lagt til Dokkajuvet naturreservat etter prosess med frivillig vern. Planen går ikke inn i naturreservatet.

Øvrige merknader er innarbeidet i planforslaget.

7.2.3 Statens vegvesen

Forutsetter at kommuneplanens bestemmelser og regionale føringer blir ivaretatt. De viser videre til krav om at kryss/avkjørsel blir utformet ihht. gjeldende krav. Det må gjøres en konkret vurdering i

forhold til byggegrense mot FV 250. Gang- og sykkelveg må ha en akseptabel avstand fra fylkesvegen, antatt 10 meter.

Vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

7.2.4 Direktoratet for mineralforvaltning

Minner om at området berører en grusressurs i nord som ikke er tatt ut. Plandokumentene må si noe om denne ressursen, om den skal kunne tas ut eller ikke.

Vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

7.2.5 Wenche Bratrud og Marit Berntsen

Ber om at det tas hensyn til eksisterende boligbebyggelse i nord og sør. Bl.a. støyskjerming, trafiksikkerhet, vegetasjon.

Vurdering:

De aktuelle momentene som kommer frem i merknaden er behandlet i planforslaget.

7.3 Innspill gitt ved 1. gangs høring

7.4 Innspill er behandlet i eget vedlegg: «Sammendrag av innspill og tilsvar etter 1. gangs høring». Innspill gitt ved 2. gangs høring

Innspill er behandlet i eget vedlegg: «Sammendrag av innspill og tilsvar etter 2. gangs høring».

8. Vedlegg

I tillegg til plankart, planbestemmelser og denne planbeskrivelse gjøres følgende vedlegg juridisk bindende:

- Notat vedrørende håndtering av vann, avløp og overvann.
- Illustrasjonsplan – terrengarrangeringer.

I tillegg vedlegges følgende plandokumenter med planen:

- ROS

- 3D illustrasjoner 3 stk.
- Terrengsnitt

Reguleringsplanen har lagt til grunn følgende utredninger i planprosessen:

- Utredning av forurensning fra tidligere avfallsmottak – utarbeidet av Sweco
- Notat kartlegging av fremmede arter i Gjefle, Snertinn og Dokken høsten 2022.

Øvrige vedlegg:

- Sammendrag av innspill og tilsvar etter 1. gangs høring.



NORDRE LAND
KOMMUNE