



Endring av :
- Detaljreguleringsplan Torstumoen
Sør

Planbeskrivelse

Forord

Dette dokumentet er planbeskrivelsen som følger en endring av detaljreguleringsplan Torstumoen Sør. Endringen omfatter en endring av plankart og planbestemmelse for området BKS1.

Innhold

1. Bakgrunn	3
2. Planprosessen	3
2.1 Oppstart og offentlig ettersyn	3
2.2 Medvirkning.....	3
3. Rammebetingelser	4
3.1 Føringer for planarbeidet.....	4
3.1.1 <i>Nasjonale føringer</i>	4
3.1.2 <i>Regionale føringer</i>	5
3.1.3 <i>Kommunale føringer</i>	5
3.1.4 <i>Mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel</i>	5
4. Beskrivelse av planens tema og løsninger	6
4.1 Gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF	Feil!
Bokmerke er ikke definert.	
5. Virkninger av planforslaget	7
5.1 Arealregnskap	7
5.2 Risiko- og sårbarhetsforhold.....	7
6. Konsekvensutredning	8

1. Bakgrunn

Detaljreguleringsplan Torstumoen Sør ble utarbeidet og ferdigstilt i 2020. Hovedformålet med planen var å tilrettelegge for oppføring av tomannsboliger og kjedede boliger i Dokka. Totalt ble det tilrettelagt for 32 nye boenheter i planen.



Arealet BFS1, frittliggende småhusbebyggelse nærmer seg utbygd. Det er her bygd tomannsboliger. Arealet på BKS1 har tre tomter og det er i vedtatt plan åpnet for konsentrert småhusbebyggelse. Det er åpnet for større bygg på BKS1 og da rettet inn mot en litt annen brukergruppe.

Utbygger har spilt inn et ønske om å endre BKS1 til samme type bygg som på BFS1 og da også endre fra 3 til 4 tomter. De begrunner dette ut fra markedssituasjonen og at det er stor etterspørsel etter den typen tomannsboliger som er bygd på BFS1.

2. Planprosessen

2.1 Oppstart og offentlig ettersyn

Endringen knyttet til BKS1 gjennomføres som en planrevisjon med forenklet planprosess.

Nytt plankart og en planbeskrivelse med beskrivelse av endringene i de omtalte arealformålene og endret ordlyd i tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Deretter legges planen frem for sluttbehandling.

2.2 Medvirkning

Medvirkning i denne saken sikres gjennom at endringsforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Naboer i området blir varslet skriftlig og gis mulighet til å komme med innspill til planforslaget.

3. Rammebetingelser

Reguleringsplanen skal samordne nasjonale, regionale og kommunale interesser, de mest sentrale føringene listes opp nedenfor.

3.1 Føringer for planarbeidet

3.1.1 Nasjonale føringer

Lover med tilhørende forskrifter

- Plan- og bygningsloven – PBL
- Naturmangfoldsloven – NML
- Friluftsløven – FRIL
- Forurensningsloven – FORURL
- Vannressursloven – VRL
- Jordlova – JL
- Skogbrukslova
- Kulturminneløven – KULML
- Veglova – VEIL
- Mineralloven

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken
- St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 29 (1997-1997) Regional planlegging og arealpolitikk
- St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning
- St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet. Samvirke og samordning
- St.meld. nr. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal transportplan 2006-2015
- St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet
- St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen
- St.meld. nr. 39 (2008-2009) Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen
- St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken

Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportlegging
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Andre nasjonale retningslinjer

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12)
- Flaum- og skredfare i arealplanar (Retningslinje 2-2011 NVE)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (T-1497/11)
- Norge universelt utformet 2025 – Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- EUs vanndirektiv

3.1.2 Regionale føringer

- Fylkesplan 2005-2008. Retningslinjer for areal- og ressursbruk.
- Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005
- Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003
- Jordvernstrategi for Oppland (2007)
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017, og risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland
- Verneplan for Langsua nasjonalpark
- Regionalt miljøprogram for jordbruket i Oppland 2013-2016
- Mulighetenes Oppland - Regional planstrategi 2012-2016
- Strategisk plan for Gjøvikregionen 2009-2012
- Strategier for landbruksrelatert næringsutvikling Oppland 2009
- Regional plan for folkehelse i Oppland 2012-2016

3.1.3 Kommunale føringer

- Planstrategi for Nordre Land kommune 2020-2023
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018 - 2028
- Strategisk nærings- og utviklingsplan 2019
- Trafikksikkerhetsplan for Nordre Land 2018-2021
- Folkehelseplan 2016-2019
- Klima og energi plan
- Gjeldende arealplaner
-

3.1.4 Mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel

Visjonen for Nordre Land er (Kommuneplanens samfunnsdel, 2018):

Visjon Ekte landsbyliv og levende grender
Overordna mål Livskvalitet og bærekraftig utvikling

Livskvalitet i Nordre Land handler om å ha et godt liv; både det å ha et aktivt liv, å kunne realisere seg selv i arbeid og fritid, og å kunne oppleve en god helsetilstand og personlig trygghet.

Bærekraftig utvikling i Nordre Land handler om å styre utviklingen slik at vi ivaretar våre behov i dag, uten at det reduserer mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov. En utvikling og vekst som tillater at tilgjengelige ressurser kan brukes i dag, men med et langsiktig perspektiv til grunn.

4. Beskrivelse av de arealer som foreslås endret

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1

4.1.1 Status og utfordringer med regulerte arealformål.

Reguleringsplanen ble vedtatt med to ulike formål på byggeområdene. Bakgrunnen for dette var å få til en variasjon i bygningsmassen og for å tilrettelegge for ulike grupper.

Det ble også vurdert at arealene nærmere vegen og lengst vekk fra eksisterende bebyggelse kunne være egnet for noe høyere bebyggelse.

Utfordringen med de ulike byggeformålene har vært at etterspørselen etter tomannsboligene innenfor BFS1 har vært meget stor og dette feltet nærmer seg utbygd. Dette er ikke tilfellet innenfor BKS1. Det er derfor et ønske om å endre BKS1 til samme type bebyggelse som BFS1 for å dekke etterspørselen.

4.1.2 Vurderinger i planarbeidet.

Det er vurdert som fornuftig å legge til rette for den ønskede planendringen. Dette begrunnes ut fra etterspørsel.

Vurderingene i planarbeidet har videre vært knyttet til det å få til en større variasjon i det arkitektoniske uttrykket for området.

4.1.3 Løsninger i planen

Det er derfor foreslått noen justeringer av planbestemmelsene for det nye området med 4 tomter BFS2 som skal sikre variasjon i området.

Endringene skal sikre at byggene plasseres med noe større variasjon på tomte, variasjon i fargebruk og utforming av utearealer.

Skisse av ny plan

4.1.4 Endring av bestemmelser

Forslag til ny planbestemmelse :

4.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BFS2)

Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport

Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.

Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.

Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.

Bebyggelsen skal ha saltak.

De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligenhetene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.

Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.

Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.

Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med beleggingstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.

Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Arealregnskap

Endringen i planbestemmelsene har ingen virkning på arealregnskapet.

5.2 Risiko- og sårbarhetsforhold

Endringen i planbestemmelsene har ingen innvirkning på vurderingene av risiko og sårbarhetsforhold i denne planen.

6. Konsekvensutredning

Planendringene som nå foreslås endrer ikke konsekvensutredningene som er gjort ved utarbeidelsen av planen da intensjonene bak bestemmelsene i hovedsak er de samme som ved vedtak av planen.