



## INNHALDSFORTEGNELSE

|          |                                                                                                      |               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1</b> | <b>INNLEDNING .....</b>                                                                              | <b>- 3 -</b>  |
| 1.1      | SAMMENDRAG .....                                                                                     | - 3 -         |
| 1.2      | BAKGRUNN .....                                                                                       | - 3 -         |
| 1.3      | PLANPROSESS .....                                                                                    | - 3 -         |
| <b>2</b> | <b>RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET .....</b>                                                     | <b>- 3 -</b>  |
| 2.1      | NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER .....                                                                | - 3 -         |
| 2.2      | KOMMUNALE FØRINGER .....                                                                             | - 5 -         |
| <b>3</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG .....</b>                                                        | <b>- 8 -</b>  |
| 3.1      | BELIGGENHET, STØRRELSE OG BRUK .....                                                                 | - 8 -         |
| 3.2      | OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER/STRØKETS KARAKTER .....                                                      | - 8 -         |
| 3.3      | AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET .....                                                                     | - 9 -         |
| 3.4      | TRAFIKK .....                                                                                        | - 9 -         |
| 3.5      | EIENDOMSFORHOLD .....                                                                                | - 9 -         |
| 3.6      | LANDSKAP, VEGETASJON .....                                                                           | - 9 -         |
| 3.7      | OMRÅDER MED BIOLOGISK MANGFOLD (WWW.ARTSKART.ARTSDATABANKEN.NO OG NATURBASEN PÅ WWW.DIRNAT.NO) ..... | - 10 -        |
| 3.8      | KULTURMINNER .....                                                                                   | - 10 -        |
| 3.9      | BEBYGGELSE, ESTETIKK .....                                                                           | - 10 -        |
| 3.10     | INFRASTRUKTUR .....                                                                                  | - 10 -        |
| 3.11     | STØY .....                                                                                           | - 10 -        |
| <b>4</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET MED ILLUSTRASJONER .....</b>                                         | <b>- 12 -</b> |
| 4.1      | REGULERINGSFORSLAGETS HOVEDIDÉ, HOVEDGREP .....                                                      | - 12 -        |
| 4.2      | REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER .....                                                              | - 13 -        |
| 4.3      | BESKRIVELSE AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL .....                                                         | - 13 -        |
| 4.4      | AREALOVERSIKT (AR5/PLANREGNSKAP) .....                                                               | - 16 -        |
| 4.5      | UTNYTTELSE .....                                                                                     | - 16 -        |
| 4.6      | KJØREATKOMST OG PARKERING .....                                                                      | - 16 -        |
| 4.7      | TEKNISKE PLANER (VEI, VANN OG AVLØP) .....                                                           | - 16 -        |
| 4.8      | UNIVERSELL UTFORMING .....                                                                           | - 17 -        |
| 4.10     | FORUTSETNINGER OG TIDSPLAN FOR GJENNOMFØRING/REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....                            | - 17 -        |
| 4.11     | REKKEFØLGEKRAV FOR TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR IHT. GJELDENE KOMMUNEPLAN .....                   | - 17 -        |
| 4.12     | FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET .....                                                     | - 19 -        |
| <b>5</b> | <b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>                                                           | <b>- 20 -</b> |
| 5.1      | RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE .....                                                                    | - 20 -        |
| 5.2      | VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....                                                     | - 20 -        |
| 5.3      | AVBØTENDE TILTAK .....                                                                               | - 22 -        |
| <b>6</b> | <b>MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER .....</b>                                                          | <b>- 23 -</b> |
| 6.1      | OPPSTART .....                                                                                       | - 23 -        |
| 6.2      | BEHANDLINGER OG HØRINGER .....                                                                       | - 23 -        |

---

## 1 INNLEDNING

---

### 1.1 Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. PBL § 4-2, første ledd. Planområdet omfatter deler av Gnr. 21 bnr. 1, et areal på ca. 40 dekar på Odnas i Søndre Land kommune. Området reguleres til boligformål i tråd med gjeldende kommuneplan. Ny reguleringsplan skal vise løsninger for boligtomter, adkomst, fellesarealer, lekearealer og renovasjon med mer.

Planområdet grenser til reguleringsplan for gangveg langs Gamleveggen (planID 0536059) som igjen grenser til reguleringsplan for Odnas skole (planID 0536030) og reguleringsplan for Rv33 Odnas-Skøyen (planID 0536043).

### 1.2 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å regulere området for bygging av eneboliger og flermannsboliger i henhold til kommuneplanens arealdel. Planforslaget fremmes av MjøsPlan AS, pb. 6, 2390 Moelv på vegne av grunneier Ingar Hella.

### 1.3 Planprosess

Oppstartsmøte avholdt 28.02.2017 med deltagere: Forslagsstiller Ingar Hella, MjøsPlan AS v/ Tor Ivar Gullord og Søndre Land kommune v/ Lars Harald Weydahl og Renate Vestbakken.

Varsel om oppstart av planarbeid 16.03.2017, med frist for eventuelle merknader 26.04.2017. Merknader ble mottatt fra: Fylkesmannen i Oppland, Oppland Fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Direktoratet for mineralforvaltning, Statens vegvesen Region Øst og Søndre Land kommune. Merknader er oppsummert og kommentert i beskrivelsens kap. 6.2 Behandlinger og høringer.

Våren og sommeren 2018 har det vært en del korrespondanse mellom MjøsPlan, Søndre Land kommune og tiltakshaver. Dette på bakgrunn av at kommunen ønsket å internt komme frem til et sett anbefalinger og krav til reguleringsplaner for boligbebyggelse. Dette har ført til en del endringer og sending frem og tilbake mellom MjøsPlan og Søndre Land kommune.

---

## 2 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

---

### 2.1 Nasjonale og regionale føringer

#### Plan- og bygningsloven (PBL)

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer

#### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Statlige planretningslinjer ([§ 6-2](#)) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barn og unge er ikke rettighetshavere i formell forstand. De blir ikke varslet som grunneiere eller naboer og kan heller ikke alltid selv formulere eller ta opp sine krav.

Derfor er det viktig at de som planlegger tar ekstra hensyn til barn og unge og deres behov.

Forskrift om konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Hvilke planer som det skal utarbeides konsekvensutredning for er oppgitt i forskriftens vedlegg I og vedlegg II. Forslagsstilleren skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8.

Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet

Oppgir bl.a. mål og strategier regjeringen har satt for å oppnå et universelt utformet samfunn, og virkemidler i sektorer som f.eks. planlegging og uteområder.

Veileder T-1490: Reguleringsplan (Miljøverndepartementet)

Veileder for utarbeiding av reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven (PBL)

## **Regionale planer/regionale planbestemmelser**

Jordvernstrategi for Oppland 2007 – 2011

Hovedmål i strategien er at arealbruken i Oppland må legges opp slik at vi tar hensyn til kommende generasjoner sine behov for jordressurser til å produsere egen mat, og at vi verner om miljøverdiene i kulturlandskapet og utvikler disse som ressurser for allmenheten og for lokal næringsutvikling.

Regional plan for folkehelse 2012-2016

Hensikten med regional plan for folkehelse er at den skal være et verktøy for målrettet og strukturert folkehelsearbeid i Oppland.

Regional plan for klima og energi 2013-2024

Oppgir bl.a. at en av hovedutfordringene for forbedret klima og energi i Oppland ift. areal- og transportplanlegging spredt bebyggelse og lange avstander.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Har som mål at byer og tettsteder i Oppland skal framstå som både attraktive og bærekraftige i et langsiktig perspektiv. Gir bl.a. føringer om høy arealutnyttelse, redusert transportbehov og attraktive boområder.

Fylkesmannens forventningsbrev 19.10.2015

Utdyper de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging i et lokalt perspektiv.

Strategisk plan for Gjøvikregionen 2016-2019

Har som ambisjon at Gjøvikregionen skal ta del i veksten i Oslo-/Akershusområdet og bidra til å løse utfordringene som følge av sentralisering og befolkningsvekst.

## 2.2 Kommunale føringer

### Overordnede planer

Kommuneplanen består av en samfunnsdel med en handlingsdel og en arealdel. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument.

#### Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026

I samfunnsdelen er utvikling av kommunens muligheter for bl.a å kunne stimulere og styre boligbygging mot fortetting og utvidelse av eksisterende boområder oppgitt som et av satsningsområdene.

#### Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

#### Klima- og energiplan 2011 – 2020

Planen gjør bl.a. rede for gjeldende situasjon i Søndre land, samt angir hovedmål, reduksjonsmål og klimaeffekt. Den beskriver tiltak og angir plan for styring, oppfølging og ansvar for å nå kommunens mål.



[illegible]

REGULERINGSPLAN FOR LILLE ODNES - PLANBESKRIVELSE

### Reguleringsplaner i området

Det eksisterer en reguleringsplan inntil området, og denne er vist i tabellen nedenfor.

| Plan-ID  | Navn                                | Ikrafttredelsesdato |
|----------|-------------------------------------|---------------------|
| 05366059 | Reguleringsplan for gangveg i Odnes | Revidert 06.09.16   |



Figur 2: Reguleringsplan for gangveg i Odnes.

Reguleringsplan for gangveg langs Gamleveggen i Odnes, sist revidert 06.09.2016 er for å sikre barn en trygg skoleveg, samt å få mer sammenhengende gang- og sykkelveger i Odnes.

---

### 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

---

#### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet er en del av eiendommen Odnesholmen Lille gbnr. 21/1 og ligger i Odnes nord i kommunen, mellom Gamleveggen og Randsfjorden. Planområdets areal er ca. 39,1 daa.



Figur 3: Planområdet med omgivelser.

#### 3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Området ligger i sørvendt helning ved Randsfjorden, og består av landbruk, skogsområder og villabebyggelse. Det er kort veg fra planområdet til Odnes skole som er barneskole for første- til sjuende klasse. I området er mange fine ekskursjonsmål og natur som er ypperlig til turformål. I gangavstand fra planområdet finner man bl.a. hoppanleggene i Odnesbakken, oppkjørte skiløyper, Randsfjorden med Dokkadeltaet naturreservat, og Odnesbergene med fine turstier. Litt lenger unna ligger Husodden med steinalderboplasser, Fluberg kirke som er en korskirke bygd i år 1703, og Randsfjordmuseene avd. Lands museum, som er et friluftsmuseum med over 35 historiske bygninger.





Figur 4: Odnnes vist i 3D ortofoto, planområdet markert med rød pil.

### 3.3 Avgrensning av planområdet

Mot nord grenser området mot gangveg ved Gamlevegen, mot sør og vest grenser området mot områder med skog. I øst går planavgrensning i senter av adkomstveg til Odnnes Lille. Boligformål i planforslaget er iht. område B9 i kommuneplanen. Plangrense er justert for å følge tilgrensende plan for gang- og sykkelfelt i nord, samt mot øst og vest for å legge til rette for adkomstveg.

### 3.4 Trafikk

Hovedferdselsåren forbi Odnnes er fv.33 Gjøviklinna, ifølge Statens vegvesens vegkart.no er gjennomsnittlig trafikk her ÅDT 4119 kjt/d med fartsgrense 80 km/t, det er ikke registrert noen ulykker langs Gamlevegen i nærheten av planområdet. Gamlevegen ligger inntil planområdet og er lokalveg for befolkningen i Odnnes, og har tilkobling til fv.33. Fartsgrense er 30 km/t, det er ikke oppgitt ÅDT. Det er busstopp i Gamlevegen ved Odnnes skole nær planområdet, med bussforbindelse både til Gjøvik, Dokka og Hov. For å sikre myke trafikanter er det planlagt gang- og sykkel-bane langs Gamlevegen med fotgjengerovergang mot Odnnes skole.

### 3.5 Eiendomsforhold

Planområdet ligger på gbnr. 21/1. Berørte parter er følgende eiendommer gbnr. 20/142, 21/6, 21/11, 21/29, 21/34, 21/36, 21/55, 21/56, 21/59, 21/60, 21/61, 21/68, 21/69, 302/52 og 302/52.

### 3.6 Landskap, vegetasjon

Området ligger solrikt til i sørvendt lside, som ifølge NGUs løsmassekart består av tykk morene og avsmeltningsmorene.

I følge NGU ligger planområdet innenfor en radonsone som er definert som «moderat til lav» og «usikker». Da radon kan forekomme stort sett over alt, skal alle boliger være forberedt for evakuering av Radon-gass. Løsninger legges til grunn iht. PBL og gjeldende teknisk forskrift og anbefalinger fra Statens Strålevern.

Vegetasjonen i området består for det meste av blandingsskog, med overvekt av lauvtre.

### **3.7 Områder med biologisk mangfold (www.artskart.artsdatabanken.no og naturbasen på www.dirnat.no )**

Det er ikke registrert områder med biologisk mangfold, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder, verneplan for vassdrag eller kulturlandskap i planområdet ifølge Miljødirektoratets karttjeneste kart, naturbase.no.

Dokkadeltaet naturreservat med verneområde for vade- og svømmefugler, ligger i- og langs Randsfjorden med strandsone ca. 100 meter nedenfor planområdet.

### **3.8 Kulturminner**

Ifølge riksantikvarens karttjeneste Askeladden.no, er det ikke registrert kulturminner i området.

### **3.9 Bebyggelse, estetikk**

Innenfor planområdet er det ikke bebyggelse pr. i dag. Eksisterende bebyggelse i omgivelsene består for det meste av eldre villabebyggelse med forholdsvis romslige tomter. Byggene er stort sett tradisjonelle og oppført i en eller to etasjer med saltak, møneretningen varier og noen hus har takarker.

### **3.10 Infrastruktur**

Veiforbindelsen til planområdet er fra Gamlevegen via Fjordbakken og adkomstveg til Odnes Lille. Det går VA-ledninger på nordsiden av Gamlevegen ved skolen. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

Det skal utarbeides rammeplan for VA for området.

I Odnes er det tre bussholdeplasser, ved Odnes Hotell, ved skolen og ved krysset Gamlevegen/rv.33 Gjøviklinna. Bussforbindelsen er for det meste lokal- og skoleruter med avganger gjennom hele dagen.

Det går 22kv høyspent i luftstrekk mellom Dokka trafostasjon og Svingvoll gjennom planområdet. Netteier er VOKKS Nett AS.

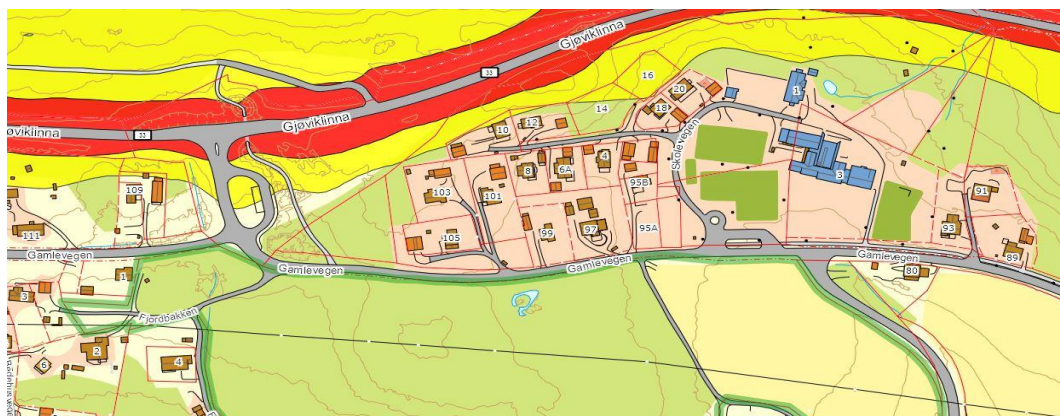
Odnes skole ligger i gangavstand fra planområdet, dette er en barneskole med første til sjuende klasse. Nærmeste ungdomsskole er Søndre Land Ungdomsskole som ligger i Hov.

Det er ikke lenger noen lokal barnehage i Odnes, den nærmeste ligger i Fluberg mellom 5 og 10 minutters kjøretid fra planområdet.

Odnes har hverken dagligvarebutikk eller postkontor, nærmeste tilbud i Søndre Land befinner seg i Hov ca. 20 km fra planområdet. Det er ca. 6 km til dagligvarebutikk i Dokka som ligger i Nordre Land.

### **3.11 Støy**

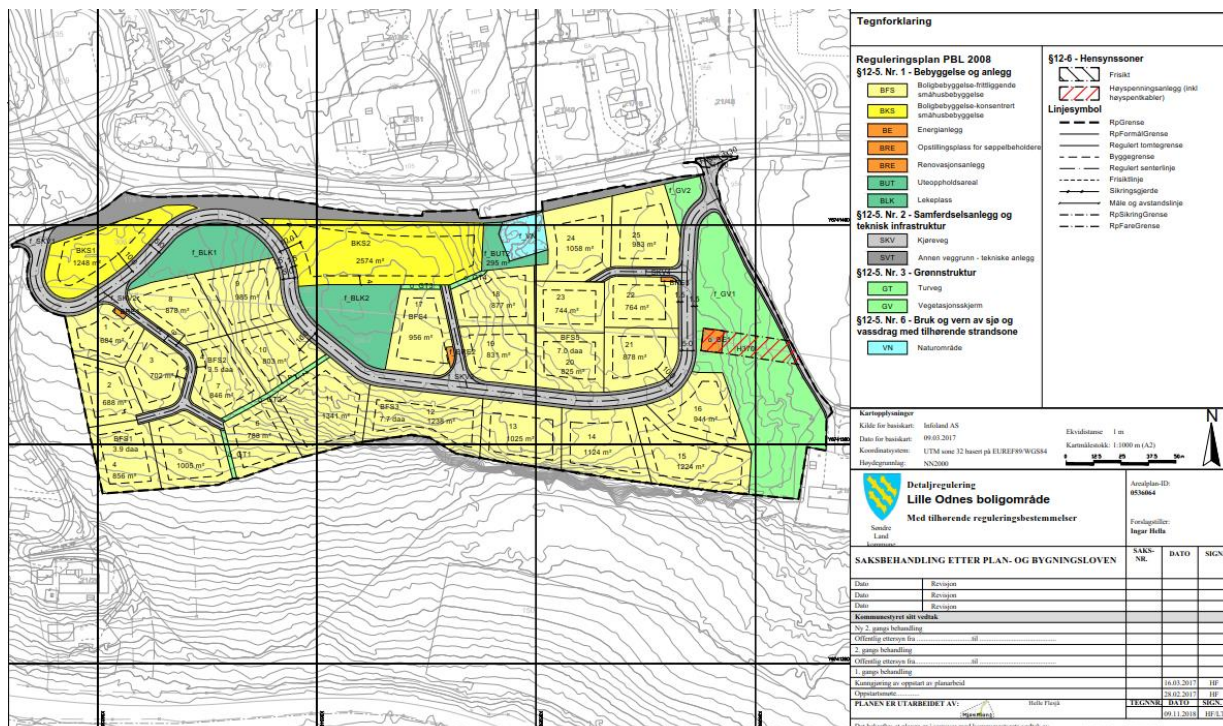
Planområdet ligger et stykke nedenfor rv.33 Gjøviklinna som er den viktigste kilden til vegstøy i Odnes, støy fra denne vegen vil ikke være merkbar i særlig grad i planområdets uteoppholdsarealer. Gamlevegen har oppgitt fartsgrense 30 km/t, støy fra trafikk i denne hastigheten vil generelt være ganske lav og ha et lite spredningsfelt.



Figur 5: Støysonekart Odnes



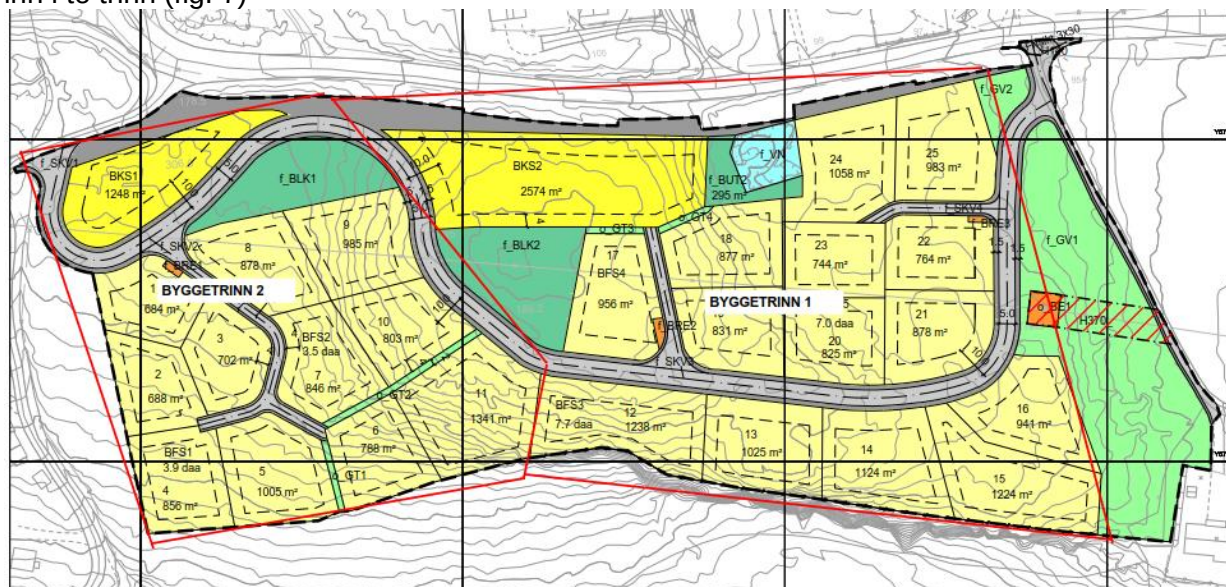
#### 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET MED ILLUSTRASJONER



Figur 6: Utsnitt av plankartet.

#### 4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgreb

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging, samt fastsette løsning for parkering, adkomst, renovasjon, vann og avløp og arealer for uteopphold og lek. I den sør-østlige delen av området er det en bratt skrent, som det må opp sikring mot. Utbyggingen av området er delt inn i to trinn (fig. 7)



Figur 7: I planens bestemmelser er det angitt to byggetrinn. Dette for å sørge for en gradvis oppbygging av områdene og at fellesområder og sikkerhetstiltak ferdigstilles for hvert trinn.



## 4.2 reguleringsformål og hensynssoner

Planformål i reguleringsplan oppgis i feltkoder etter Regjeringens mal for feltkoder i arealplan. Feltkoder (f.eks. BKS) som der er flere av får i tillegg løpenummer bak. Eierform oppgis også med f\_ for felles eierform og o\_ for offentlig eierform (f.eks. o\_BE og f\_SV)

### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse - BFS (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS (1112)
- Energianlegg – BE (1510)
- Renovasjonsanlegg – BRE (1550)
- Uteoppholdsarealer – BUT (1600)
- Lekeplass – BLK (1610)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg – SKV (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT (2018)

### Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm – GV (3060)
- Turveg – GT (3031)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde – VN (6600)

### Hensynssoner

- Sikringssone - Frisikt H140
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

### Juridiske punkt og linjer i kartet

- Grense for sikringssone (1226)
- Plangrense (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Sikringsgjerde (1235)
- Målelinje- og avstandslinje (1259)
- Grense for faresone (1223)

## 4.3 Beskrivelse aktuelle reguleringsformål

### Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og BKS2:

Maks tillatt utnyttingsgrad pr. tomt = 40 % - BYA. konsentrert småhusbebyggelse omfatter boliger som er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Firemannsbolig defineres av Byggforsk som en mellomform innenfor lavblokk, en blokk med to eller fire etasjer og minst fire leiligheter. Små firemannsboliger kan defineres som småhus (Husbanken.no), i feltene BKS1 og BKS 2 kan det oppføres firemannsboliger. Maks. tillatt gesimshøyde er 6,5 meter og mønehøyde maks. 9 m for saltak. For flatt tak er maks. gesims 7 meter, og for pulttak er maks. gesims 8 meter. Det tillates å bygge med alle takformer, men innenfor et felt skal kun én takform benyttes, men det tillates da med forskjellige takvinkler innenfor bestemmelsenes begrensninger.

BKS2 er delvis innenfor gul støysone ifølge støyrapporten. Det er derfor stilt krav om at alle boenhetene berørt av støysonen har sine oppholdsrom vendt bort fra støysonen eller at de er gjennomgående. Som oppholdsrom regnes vanligvis stue og soverom.

**Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse BFS:** På hver enkelttomt er det tillatt å oppføre én enebolig eller én horisontalt- eller vertikaldelt tomannsbolig (husbanken.no). Rammene for utforming av bebyggelse er gitt i planens bestemmelser. Det tillates saltak, flatt tak og pulttak. Det tillates også sokkel med inngang der terrenget faller over to meter i bygningskroppens bredde.

**Renovasjonsanlegg f BRE:** Her skal det opparbeides oppstillingsplass for søppelbeholdere. Feltene skal sikres enkel adkomst iht. Renovasjonsforskrift for GLT-kommunene.

**Energianlegg o BE:** Her skal det settes opp trafo. Fra dette feltet og vestover skal eksisterende høyspentledning legges i grunnen til vest for planområdet.

**Uteoppholdsareal f BUT:**

det skal være satt av 50 m<sup>2</sup> MUA (uteoppholdsareal) pr. boenhet i området. Formålet regulert til uteoppholdsareal ligger i tilknytning til naturområde. Det skal opparbeides plass for hagemøbler o.l., og det kan plasseres felles lekeapparater i uteoppholdsarealet. For flermannsboligene skal det settes av område til privat hage for leilighetene i 1. etg. tilsvarende balkonger i 2. etg.

**Lekeplass f BLK:** Innenfor områdene som er satt av til lekeplass skal det opparbeides lekeplass for små barn i aldersgruppen 0-5 år med eksempelvis sandkasse, vippedyr og huskestativ. Det skal også etableres sitteplass for voksne som følger barna. Områdene har gode solforhold og er plassert lett tilgjengelige. Det stilles krav om at lekeplassene avgrenses fysisk mot kjøreveger.

I kommuneplanens arealdel stilles krav til nærlekeplass maks 50 meter fra inngangsdør. For å oppfylle dette kravet måtte det bli regulert 3 nærlekeplasser spredt i området. Mye av terrenget i området er for bratt til at det er hensiktsmessig for barn under 6 år, derfor er det i planforslaget heller lagt opp til litt større lekeområder på steder med hensiktsmessig terreng. Avstanden blir større enn kommuneplanen anbefaler, men det er vurdert til at det er mer fornuftig med noen gode lekeplasser som kan fungere som samlingspunkt for beboere i området enn flere små.

Kravene til uteoppholdsareal pr. boenhet er minimum 50 m<sup>2</sup>- MUA pr. enhet. Områdene avsatt til lekeplass og uteopphold er til sammen 2550 m<sup>2</sup>. dette er nok areal til 50 boenheter. I tillegg regnes terrasser og uteoppholdsareal på enkelttomter som MUA. Dette gjøres rede for i byggesøknad.

**Kjøreveg f SKV1- SKV4:**

Gjennomgående samleveg (SKV1) er regulert til 5 m bredde. Avkjørsel fra gjennomgående veg til færre boenheter (SKV2-4) er regulert til 3 m kjørebredde. Ledninger, rør og kabler kan legges i formål for kjøreveg og/eller i formål for annen veggrunn. Vegen planlegges opparbeidet med mur der det er behov for skjæring og fylling ved opparbeidelse. Grunnen i området er for det meste berg, slik at det ligger godt til rette for å ikke bruke areal på skråningsutslag for skjæring/fylling som det ville blitt ved opparbeiding på løsmasser.

Vegen kan opparbeides med stigning på maks 10 % over korte strekninger. Den vil nærme seg denne stigningen i svingen ved BLK1, hvis man skal unngå store skjæringer. Prosjektering av vegen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygging.

Fartsdempende tiltak i form av fartsdumper opparbeides før brukstillatelse på byggetrinn 2.

**Annen veggrunn f\_SVT:** Areal for grøft/snøopplag, samt tekniske anlegg som ledningstraseer m.m. Det er satt av 1,5 m på hver side av SKV kjørevege til annen veggrunn.

**Vegetasjonsskjerm f\_GV:** Vegetasjonsskjerm med grønnstrukturer er små eller store naturområder i byer eller tettsteder. Områdene skal gi folk naturopplevelser og muligheter for friluftsliv. Områdene er også viktige for å ta vare på plante- og dyrelivet. Mange steder blir grønnstrukturen oppsplittet, redusert eller parklignende.

Vegetasjonspleie tillates av hensyn til fremkommelighet og lys. Det kan også oppføres enkle installasjoner som sittebenk, trehytter o.l.

**Turveg, GT:** Dette er turveger/snarveger gjennom området. Disse binder boligbebyggelsen sammen med felles leke- og uteoppholdsareal samt gang- og sykkelveg langs Gamlevegen. Turvegene skal opparbeides med fast dekke slik at det er lett å ta seg fram på dem, og at de kan ryddes for snø om vinteren. Det er ikke krav om belysning langs turvegene.

**Naturområde VN:** Naturområder er ikke noe entydig begrep, det kan omfatte både naturtyper, verneområder, inngrepsfrie områder, grønne lunger i byer og mye mer. I denne planen er det et lite myrområde som ønskes bevart som det er. Evt. skjøtsel for å forhindre gjengroing og ellers bygge opp under formålet som naturverdi kan tillates etter atale med kommunen.

**Faresone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler H370:** Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt. Utbygging rundt høyspent i luftledningsanlegg krever derfor at tiltak vurderes og utredes i form av sikringssoner. Høyspent i luftstrekk skal legges i bakken i planområdet mellom H370\_1 til vest for planområdet.

#### 4.4 Arealoversikt (AR5/planregnskap)

| <b>Arealtabell</b>                                                               |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (5)                        | 23,1               |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)                          | 3,7                |
| 1510 - Energianlegg                                                              | 0,1                |
| 1550 - Renovasjonsanlegg (3)                                                     | 0,0                |
| 1600 - Uteoppholdsareal                                                          | 0,3                |
| 1610 - Lekeplass (2)                                                             | 2,1                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                                 | <b>29,4</b>        |
|                                                                                  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                 | <b>Areal (daa)</b> |
| 2011 - Kjørveg (4)                                                               | 3,4                |
| 2016 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (5)                                      | 3,2                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                                 | <b>6,6</b>         |
|                                                                                  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>                                              | <b>Areal (daa)</b> |
| 3031 - Turveg (4)                                                                | 0,1                |
| 3060 - Vegetasjonskjerm (2)                                                      | 4,0                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                                 | <b>4,3</b>         |
|                                                                                  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand sone</b> | <b>Areal (daa)</b> |
| 6600 - Naturområde                                                               | 0,4                |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                                 | <b>0,4</b>         |
|                                                                                  |                    |
| <b>Totalt alle kategorier: 40,6</b>                                              |                    |

#### 4.5 Utnyttelse

Kommunen tillater en maksimal utnyttingsgrad av boligtomter på %BYA= 40%. dette gjelder både for frittliggende småhusbebyggelse og for konsentrert småhusbebyggelse. For hver boenhet skal det være 50 m<sup>2</sup> -MUA (uteoppholdsareal) pr. boenhet.

#### 4.6 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreatkomst til/fra boligene er via f\_SKV1, Fjordbakken og Gamlevegen.

Det legges opp til to parkeringsplasser per boenhet i enebolig og leilighet med 4 rom eller mer, disse kan være i garasje/carport eller på grunn. For leiligheter opp til 3-roms legges det opp til 1,5 p-plasser per boenhet.

For flermannsboliger skal det også opparbeides sykkelparkering, minimum én oppstillingsplass pr. boenhet.

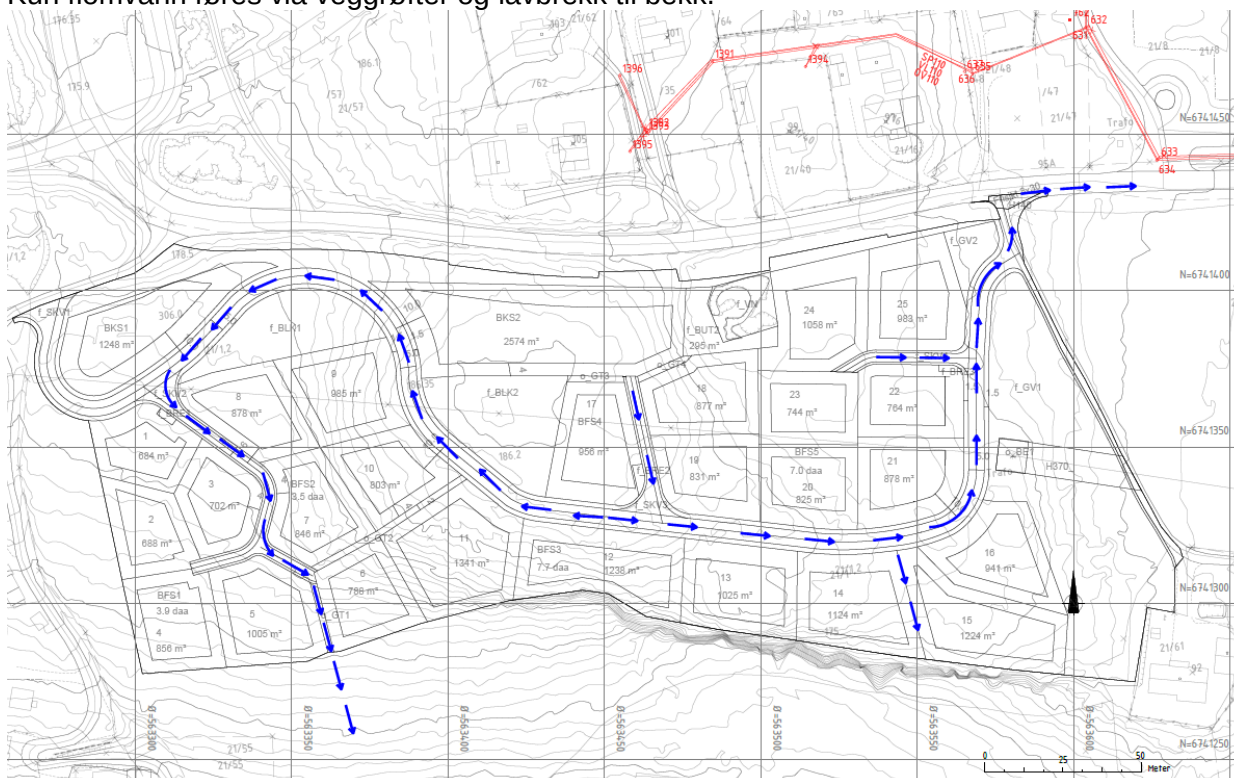
#### 4.7 Tekniske planer (Vei, vann og avløp)

Plan for Vann og Avløp samt overvannshåndtering er utarbeidet av Arealtek AS. Rammeplan for VA følger som vedlegg.

Det er noe usikkert hvordan de kommunale løsningene som angår byggetrinn 2 i planområdet blir i fremtiden. Derfor er det i gitt bestemmelse som sier at rammeplanen for VA skal vurderes før tillatelse til tiltak kan gis for byggetrinn 2.



Flomvann fra området skal i øst føres ut i grøft langs jordet til tiltakshaver (fig. 8). I vest føres flomvann ned mot skog/dyrka mark sør for planområdet. Øvrig overvann håndteres ved lokal infiltrasjon på tomter og fordrøyningsmagasin med maksimalt utslipp iht. Rammeplan for VA. Kun flomvann føres via veggrøfter og lavbrekk til bekk.



Figur 8: Flomvann fra området føres østover ut på et jorde. I vest føres flomvann sørover til skog/dyrka mark mot fjorden. Dette vil ikke få konsekvenser for bebyggelse i nærheten.

#### 4.8 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Det legges vekt på at bygg og uteareal utformes slik at de skal kunne benyttes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

For konsentrert småhusbebyggelse skal 50 % av boenhetene være tilgjengelige boenheter med trinnfri adkomst iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

#### 4.10 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen er delt opp i to trinn. Det skal først bygges ut i den østlige delen av planområdet; Byggetrinn 1 omfatter byggeområdene BKS2, BFS3 tomt 12-16, BFS4 og BSF5. Byggetrinn 2 omfatter byggeområdene BKS1, BFS2 og BFS3 tomt 6 og 11.

#### 4.11 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur iht. gjeldende kommuneplan

Det er gitt følgende rekkefølgekrav i planens reguleringsbestemmelser:

##### Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse

- For bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte tomt på BFS-områder og BKS-områder skal det foreligge godkjent situasjonsplan

- Før opparbeidelse av kjøreveg SKV og annen veggrunn SVT skal disse prosjekteres. Prosjektert veg med lengdeprofil og tverrsnitt skal godkjennes av kommunen.
- Plan for belysning skal fremlegges og godkjennes av kommunen sammen med prosjektert veg
- For BKS (konsentrert småhusbebyggelse) og BLK /– lekeplass skal det foreligge godkjent utomhusplan
- Rammeplan for VA og plan for overvann skal vurderes revidert og skal godkjennes av kommunen før det kan gis rammetillatelse for tiltak i byggetrinn 2
- Avfallsløsning skal være godkjent av lokalt renovasjonsselskap.

### Før bebyggelse tas i bruk

#### Bestemmelser for hele planområdet

- Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal tilsåing/beplantning ferdigstilles så tidlig som mulig påfølgende vår for hvert byggetrinn. Følgende skal likevel være opparbeidet til bruk: nødvendige fysiske tiltak som grovplanering av utearealer og grusing av gangarealer, gangadkomst til boligene og biloppstillingsplasser, dog ikke ferdigstilt med belegning som asfalt, stein e.l.
- Vegforbindelse skal være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse
- Fradeling av boligtomter og adressering skal være gjennomført før det gis brukstillatelse

#### Bestemmelser for hvert byggetrinn

| Byggetrinn 1                                                                                                                                | Byggetrinn 2                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utomhusarealer i BKS2 og f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller brukstillatelse for byggetrinn 1                | Utomhusarealer i BKS1 og f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller brukstillatelse for byggetrinn 2                |
| Lekeplass f_BLK2 skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigattest for første bolig i byggetrinn 1 iht. til godkjent utomhusplan          | Lekeplass f_BLK1 skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigattest for første bolig i byggetrinn 2 iht. godkjent utomhusplan              |
| Lekeplass f_BLK2 skal opparbeides med fysisk skille mot SKV/- kjøreveg                                                                      | Lekeplass f_BLK1 skal opparbeides med fysisk skille mot SKV/- kjøreveg                                                                      |
| Sikringsgjerde langs skrent skal være ferdigstilt senest samtidig med ferdigattest for første bolig i byggetrinn 1                          | Energinett for byggetrinn 2 skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet |
| Energinett for byggetrinn 1 skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet | Vegforbindelse skal være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse                                                                      |
| Vegforbindelse skal være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse                                                                      | Belysning langs hele SKV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på byggetrinn 2                                          |
| Belysning langs SKV1 fra avkjørsel i øst t.o.m. f_ SKV3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på byggetrinn 1            |                                                                                                                                             |

|                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Fartsreducerende tiltak i form av fartsdumper skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig i byggetrinn 1 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### 4.12 Forslagsstillers begrunnelse for forslaget

I kommuneplanens samfunnsdel gir Søndre Land kommune uttrykk for bekymring angående befolkningsutviklingen, og et mål om å stoppe befolkningsnedgangen ved å bl.a. kunne tilby et variert botilbud med både leiligheter, rekkehus og eneboliger på attraktive tomter. Reguleringsplanen for Lille Odnes vil med attraktive tomter sentralt i Odnes være et bidrag til å oppfylle denne målsettingen.

---

## 5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

---

### 5.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan Og bygningsloven § 4-3 skal planmyndigheten påse at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som knyttes til planområdet og eventuelle endringer som tiltaket medfører eller for tiltak som er hjemlet i planen. Hensikten med ROS-analyser er å utarbeide et grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige hensyn kan integreres i den ordinære planleggingen i kommunen. Analysen bidrar til å gi økt kunnskap om og bevissthet rundt beredskapshensyn både for grunneiere, utbyggere, kommunen og publikum for øvrig. For å kunne redusere omfang av skader og uønskede hendelser, slik som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofer, er det en forutsetning at man først kartlegger risiko og sårbarhet. Risikomatrisen bidrar til å påpeke hvilke områder det er behov for å iverksette eventuelle avbøtende tiltak, og ROS-analysen har i så måte en praktisk verdi i gjennomføring av planen.

I ROS-analysen for Odnas Boligområde var det i sjekklisten tre mulige uønskede hendelser som er analysert videre i analyseskjema:

#### 6: Overvann

Løsninger overvannshåndtering er vist i plan for overvann som følger planforslaget. Det har vært hendelser med flom i grøft/overvann vest for planområdet. Overvannshåndteringen i planen for vann- og avløp skal sørge for at overvann blir håndtert på en forsvarlig måte som ikke er til ulempe for planområdet eller omgivelsene rundt.

#### 32: Magnetfelt fra høyspent

Høyspentledningen i planområdet skal legges i grunnen før utbygging av området. Derfor vil det ikke være fare forbundet med magnetfelt fra høyspent i området i fremtiden.

#### 45: Farlige omgivelser/stup

Det er en bratt skrent sør for området. et fall fra den vil kunne føre til alvorlig skade og i verst fall død. Det er derfor gitt bestemmelser om sikringsgjerde i reguleringsplanens bestemmelser og plankart.

Disse hendelsene er ivarettatt i planforslaget ved at det er krav om sikringsgjerde.

### 5.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

**Barn og unge:** Planen berører ikke arealer som benyttes av barn og unge til lek eller andre aktiviteter i dag. Planområdet har rikelig med felles uteoppholdsareal i tillegg til oppholdsareal som blir på enkelttomter. Planområdet ligger i gangavstand til Odnas barneskole med lekeplass, og bussholdeplass for skyss til og fritidsaktiviteter i Hov eller Dokka. I Odnas og omkringliggende områder er det også fine muligheter for lek og andre aktiviteter i trygge omgivelser.

**Grønnstruktur/friluftsliv:** (herunder befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder) Området inneholder ikke verdifulle naturtyper, og forhindrer heller ikke tilgang til områder for friluftsliv. Planforslaget tilrettelegger for «lavterskel» friluftsliv; det tillates å oppføre installasjoner som bålplasser og felles sitteplasser m.m. for å få folk til å møtes utendørs.

**Naturmangfold:** (jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12)

De viktigste paragrafene i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.



**§8. (kunnskapsgrunnlaget)**

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

**Vurdering:**

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt med tanke på naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

**§ 9. (føre-var-prinsippet)**

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

**Vurdering:**

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

**§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

**Vurdering:**

Tiltaket vil ikke medføre noe belastning på naturtyper og økosystemet da området i dag består av ung skog. Planområdet er avsatt til boligformål. Da det ikke er registrert noen forekomster innenfor planområdet, vil ikke belastningen på naturtyper eller økosystem bli stor.

**§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

**Vurdering:**

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

**§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

**Vurdering:**

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoder vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode.

- **Estetikk:** Estetikk kan defineres som en generell teori om sansning og opplevelse. I denne forstand vil estetikkbegrepet være løsrevet fra kunsten ved at det omfatter alt som beveger sansene når vi iakttar: det skjønne, det heslige, det behagelige og det ubehagelige. Sanseopplevelser har alltid vært viktige for våre valg, og ytre form og tiltalende estetikk har hatt betydning både i hverdagsliv og i kunst, fra design og arkitektur til musikk og litteratur. Tiltak innenfor planområdet vil ikke estetisk gi noen negativ opplevelse i forhold til omgivelsene.
- **Landskap:** Planområdet dekker et forholdsvis lite område, og vil ikke ha noen større innvirkning på landskapet.
- **Eksponering/fjernvirkning:** Planområdet ligger i tilknytning til eldre boligbebyggelse, men ligger slik til at den vil ha noe mer eksponering/fjernvirkning mot omgivelsene enn denne. Fjernvirkning kan dempes ved selektiv bruk av materialer og farger. Det vurderes til at bruken av farger er viktigere enn form og volum når det kommer til fjernvirkning. Et hvitt hus langs en fjord synes godt på flere hundre meters avstand. Samtidig vil et ganske stort hus som ikke har reflekterende farger på fasade og tak kunne kamufleres godt og nesten ikke synes. Derfor bør fasadefarger vektlegges mer enn bebyggelsens form og volum i byggesak.
- **Sikring av jordressurser:** (jordvern) Planområdet omfatter ikke dyrket- eller mark klassifisert som dyrkbar.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Det er ingen kjente kulturminner i området. Bestemmelser til reguleringsplanen sikrer at arbeidet stanses ved aktuelle funn under anleggsarbeidet.
- **Skole-, barnehage og institusjonsbehov:** (innvirkning på sosial infrastruktur) Planområdet vil ikke ha noen større innvirkning på skole-, barnehage og institusjonsbehov.
- **Transportbehov** (med vekt på trafikkøkning, innvirkning på veikapasitet) Planområdet vil ikke generere mer trafikk enn det vegnettet har kapasitet til.
- **Vann og avløp** (innvirkning på ledningskapasitet) Løsninger for vann og avløp samt overvann er presentert i egen rammeplan for VA som følger planforslaget.
- **Energiforbruk:** Alle nye boliger skal oppfylle TEK-17 eller den til enhver tid gjeldende tekniske forskriften.
- **Forurensning** (klimautslipp, annet utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann) Planområdet vil medføre noe økning i utslipp fra transport, da det er trolig at de fleste beboerne i området vil komme til å bruke personbil for transport.
- **Sol-/skygge-/utsiktsforhold** (eksternt; planforslagets påvirkning for nabobebyggelsen) Planområdet ligger nedenfor eksisterende bebyggelse og vil ikke gi noen negativ effekt for nabobebyggelse mtp. solforhold. Ny bebyggelse vil kunne stå i veien for utsikten til bebyggelse nord for planområdet, men området har tidligere vært bevokst med skog som nå i stor grad blir rydda. Derfor vurderes det til at utsikten endres og muligens blir åpnere, men ikke forringes. Dette er også en individuell vurdering. Noen vil nok synes det er bedre at skog som sperrer for utsikten, enn at boligbebyggelse gjør det.
- **Støy** (støykart/støymålinger) Planområdet er ikke spesielt støyutsatt. Noe boligbebyggelse i nord er innenfor gul støysone fra Gamlevegen. Det er knyttet bestemmelser til eiendommene dette gjelder som sikrer at oppholdsrom er gjennomgående eller vender bort fra støykilden.
- **Grunnervervsbehov:** Det er ingen grunnervervsbehov.

### 5.3 Avbøtende tiltak

Det er ikke lagt opp til avbøtende tiltak i området.

---

## 6 MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER

---

### 6.1 Oppstart

Det ble avholdt samarbeidsmøte med Søndre Land kommune 28.02.2017  
Varsel om planoppstart ble kunngjort i Oppland Arbeiderblad.  
Aktuelle myndigheter og naboer ble varslet i brev datert 15.03.2017

Frist for merknader til oppstart ble satt til 26.04.2017

### 6.2 Behandlinger og høringer

*Oppsummer merknader og kommenter.*

**Fylkesmannen i Oppland** viser til mottatte varsel om oppstart av reguleringsarbeid, og beskriver innholdet i varslet.

Det vises generelt til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) med forventning om ivaretagelse av nasjonale og regionale interesser ivaretas i det videre planarbeidet. Det forventes ellers at kap.1 om prosess og planforberedelse følges opp.

Fylkesmannen viser spesielt til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no), forventninger til planleggingen – landbruk, samt Fylkesmannens forventningsbrev pkt. 2.2.7 Jordvern. Hvor det framgår tydelig at det forventes effektiv arealutnyttelse ved planlegging av byggetiltak på og i nærheten av dyrka/dyrkbar mark. Fylkesmannen sier videre at det derfor vil være vanskelig å kunne akseptere planlegging for frittliggende småhusbebyggelse innen dette planområdet.

Videre bes det om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes Statens kartverk pr. e-post: [planHamar@statkart.no](mailto:planHamar@statkart.no). Den digitale arealplanen vil da lagres i egen regional høringsdatabase, noe som forenkler og vil gi mye raskere saksbehandling og tilbakemelding til kommunene, da den benyttes av statlige og regionale høringsinstanser. Filer som oversendes må være identiske med plankartet som legges ut til offentlig ettersyn. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde evt. rettingsbehov tilbake til kommunen.

**Vår kommentar:** Vi vil så langt det er mulig ta hensyn til dette i det videre planarbeidet, planområdet regulert til boliger (felt B9) i kommuneplanens arealdel for 2016-2026.

**Oppland fylkeskommune** viser til brev datert 15.03.2017 med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan. Planarbeidet gis en kort beskrivelse og det vises til kommuneplanens arealdel, hvor området (B9) er avsatt til boligformål hvor kommunen har forutsatt høy utnyttelse av området.

Videre har fylkeskommunen generelle merknader om:

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland som ble godkjent i juni 2016. Hvor mål og strategier nedfelt i den regionale planen skal legges til grunn for kommunal planlegging. Det vises til at retningslinjer for bolig og bokvalitet vil være særlig relevant for det konkrete planarbeidet.

Det forventes at barn og unges interesser, med medvirkning i planprosessen og tilrettelegging for et godt bomiljø for barn og unge i tråd med «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» blir tatt hensyn til i planarbeidet.

Innlandet universelt utformet er en felles strategi for arbeidet med universell utforming som ble vedtatt i et felles fylkesting mellom Hedmark og Oppland den 20. april 2016. Målet er å øke andelen tilgjengelige boenheter.

Videre bør planarbeidet omfatte vurderinger i forhold til universell utforming og tilgjengelighet for alle. Utfyllende regler for å sikre at boliger, adkomst og utearealer utformes universelt bør tas inn i bestemmelsene. Oppland fylkeskommune vil anbefale at det angis en minimum prosentandel av universelt utformede boenheter.

Det vises til ny veileder om samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Veilederen omhandler ROS-analyser som metode, og erstatter de tidligere veilederne for samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven.

Opplandstrafikk er forelagt saken, de er positive til utbyggingen og har ingen merknader til varsel om oppstart.

Oppland fylkeskommunes avd. for kulturarv har ingen merknader til oppstartsvarsel. Det er tidligere uttalt i epost til Ingar Halla datert 14.09.2016 at det ikke er behov for kulturminneregistrering i området. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området, men det bes om at henvisning til meldeplikt etter kulturminneloven innarbeides i planbestemmelsene.

**Vår kommentar:** Vi vil ta hensyn til merknaden i det videre planarbeidet.

**Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard** viser til mottatt oppstartsvarsel, og skriver videre at DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og at de har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansammenheng. DMF kan ikke se at registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi blir berørt. DMF har derfor ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

**Vår kommentar:** Vi har ingen kommentar.

**Norges vassdrags- og energidirektorat** viser til varsel om oppstart datert 15.03.2017, og beskriver sin rolle som rådgiver og veileder i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg i forbindelse med planleggingen. Videre sier NVE at det viktigste virkemiddel for å forebygge tap og skader fra naturfarer er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til krav i Plan- og bygningsloven (PBL) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 kap. 7). Og NVEs retningslinjer 2/2011 – «*Flaum og skredfare i arealplanar*» som beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunen bes også tilpasse arealbruk til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

NVE bidrar i vurderingen av hvordan arealplanlegging kan ta hensyn til disse temaene med ei sjekkliste. Denne gir en kortfattet oversikt over når- og hvordan ulike temaer skal innarbeides i reguleringsplanen, og inneholder linker til informasjon og veiledere for utredning av naturfare. NVE anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med ROS-analyse for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista er også tilgjengelige på NVEs nettsider.

Hvis noen av temaene i sjekklista blir berørt i planarbeidet skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har de ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse betyr derfor ikke at NVEs ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende, eller at tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. PBL § 29-5 og TEK 10, eller at kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. PBL § 28-1 er endret.

NVE tilbyr seg også å svare på konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet.

**Vår kommentar:** NVEs innspill vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

**Statens vegvesen Region Øst** viser til mottatt varsel og oppfordrer til at ny adkomst fra kommunal veg utformes etter vegnormalene, og ber om at det legges inn hensynssone for friskt i plankart med tilhørende bestemmelse. Ingen ytterlige merknader til varsel om oppstart.

**Vår kommentar:** Vi vil ivareta dette i planarbeidet.

**Søndre Land kommune** avd. teknisk drift sier at de ønsker dialog tidlig i saken og at det lages plan for vann, avløp og overvann som sendes dem for gjennomsyn før planen sendes ut på høring. Vann og avløp skal prosjekteres iht. VA-norm for Søndre Land kommune. Søndre Land kommune teknisk drift skal også informeres slik at det kan føres tilsyn med utføring ved utbygging av området. Når VA-anlegg er ferdig utbygd skal alle tomter i reguleringsområdet



være tilkoblet, og bruke kommunalt vann. Søndre Land kommune overtar VA- anlegget kostnadsfritt og er deretter ansvarlig for drift og vedlikehold. Det må også lages en overvannsplan for reguleringsområdet som er i samsvar med NOU 2015:16, Overvann i byer og tettsteder.

**Vår kommentar:** Merknader som berører reguleringsplanen vil bli tatt hensyn til i det videre planarbeidet.

#### **VEDLEGG SOM SKAL FØLGE SAKEN:**

##### **FORSLAG TIL REGULERINGSKART**

- 1737 - Detaljreguleringsplan for Lille Odnes boligområde - B9 ( A2\_liggende M\_1000)10.09.2018\_2 – PDF
- 1737 - Detaljregulering Lille Odnes boligområde10.09.2018 - SOSI

##### **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER**

- 1737 - Lille Odnes Reguleringsbestemmelser sept. 2018 – PDF og WORD

##### **FORSLAG TIL PLANBESKRIVELSE**

- 1737 - Lille Odnes Planbeskrivelse sept. 2018 – PDF og WORD

##### **ROS-ANALYSE**

- 1737 - ROS-analyse sept. 2018 – PDF og WORD
  - ROS Analyseskjema nr.6\_Overvann – PDF og WORD
  - ROS Analyseskjema nr.32\_Magnetfelt fra høyspent– PDF og WORD
  - ROS Analyseskjema nr.45\_Farlige omgivelser– PDF og WORD

##### **FORHÅNDSUTTALELSER**

- VarselAnnonse
- Varselbrev - brev 16.03.2017
- Merknader samlet

##### **EVT. ANDRE VEDLEGG**

- Vann- og avløpsplan med kart
- Støyrapport