

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR BYSMARKA OG RINGSTAD HYTTEFELT



INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING.....	- 3 -
1.1 BAKGRUNN.....	- 3 -
1.2 PLANPROSESS.....	- 3 -
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	- 3 -
2.1 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER	- 3 -
2.2. KOMMUNALE FØRINGER	- 4 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG	- 7 -
3.1 BELIGGENHET, STØRRELSE OG BRUK	- 7 -
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	- 10 -
3.7 OMRÅDER MED BIOLOGISK MANGFOLD	- 10 -
3.8 KULTURMINNER.....	- 10 -
3.9 BEBYGGELSE, ESTETIKK.....	- 11 -
3.10 INFRASTRUKTUR	- 11 -
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET MED ILLUSTRASJONER.....	- 12 -
4.1 REGULERINGSFORSLAGETS HOVEDIDÉ, HOVEDGREP	- 12 -
4.2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER	- 13 -
4.3 AREALOVERSIKT (AR5/PLANREGNSKAP)	- 17 -
4.4 UTNYTTELSE.....	- 17 -
4.5 KJØREATKOMST, PARKERING, GANG- OG SYKKELVEIER	- 18 -
4.6 TEKNISKE PLANER (VEI, VANN OG AVLØP)	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
4.7 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN	- 18 -
4.8 UNIVERSELL UTFORMING.....	- 18 -
4.9 KLIMA OG ENERGI	- 18 -
4.10 ARKEOLOGISKE REGISTRERINGER	- 19 -
4.11 FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET	- 19 -
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	- 19 -
5.1 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE.....	- 19 -
5.2 VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	- 19 -
6. MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER	- 20 -

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planforslaget fremmes av MjøsPlan AS, på vegne av grunneier Lars w. Grøholt. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for økt utnyttelse av planområdet. Planområdet omfatter i hovedsak grunneiendommen gnr. 62 bnr. 115, samt deler av gnr. 66 bnr. 1 i Søndre Land kommune.

Eksisterende bebyggelse i området er fritidsbebyggelse, hovedsakelig selveiertomter.

Ny plan vil erstatte gjeldende reguleringsplan By skog med planID 0536003 (ikrafttredelsesdato 2.7.2007).

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til følgende formål:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Fritidsbebyggelse - nåværende.

Kommunen har oppgitt at de ikke ser behov for konsekvensutredning (jf. referat fra forhåndskonferanse).

1.2 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte på rådhuset i Søndre Land kommune 20.6.2017.

Følgende personer var til stede i møtet:

Fra kommunen; Lars Harald Weydahl, Mathilde Aas-Torkildsen og Johan Slåttsveen
MjøsPlan AS; Helle Flesjå
Grunneier; Lars W. Grøholt

Varsel om oppstart av planarbeid ble varslet pr. brev datert 26.6.2017 til berørte parter og offentlige instanser. Oppstart ble annonsert i Oppland Arbeiderblad 30.6.2017. Frist for merknader ble satt til 7.8.2017

I høringsperioden kom det merknader fra følgende offentlige instanser: Norges vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oppland, Oppland Fylkeskommune og eve Myhrvold Skjønsberg

I månedsskiftet april/mai i 2018 overtok Lars Erik Narmo i Søndre Land Kommune over som saksbehandler for detaljreguleringsplanen.

2 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Plan- og bygningsloven (PBL 2008)

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 (2017)

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 (2015-2019)

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-1450: planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet 2005)

Miljøverndepartementet ønsker med denne veilederen å fokusere på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt den økende hyttebyggingen kan reduseres.

Veileder T-1490: Reguleringsplan (Miljøverndepartementet 2017)

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. Oppland er et viktig reiselivsfylke, privatbil benyttes i all hovedsak til Opplands mer enn 46 000 fritidsboliger og av besøkende til reiselivsdestinasjonene.

Fylkesmannens forventningsbrev 19.10.2015

Utdyper de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging i et lokalt perspektiv. Forventningene fokuserer mest på byer og tettsteder, men omtaler at planlegging av fritidsbebyggelse i beiteområder ikke bør tillates inngjerding av hensyn til kulturlandskap og fare for gjengroing. Viser også til veileder T-1450 for planlegging av fritidsbebyggelse.

2.2 Kommunale føringer

Overordnede planer

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

Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026

I samfunnsdelen er utvikling av kommunens muligheter for bl. a. fritidsboligbygging oppgitt som et av innsatsområdene.

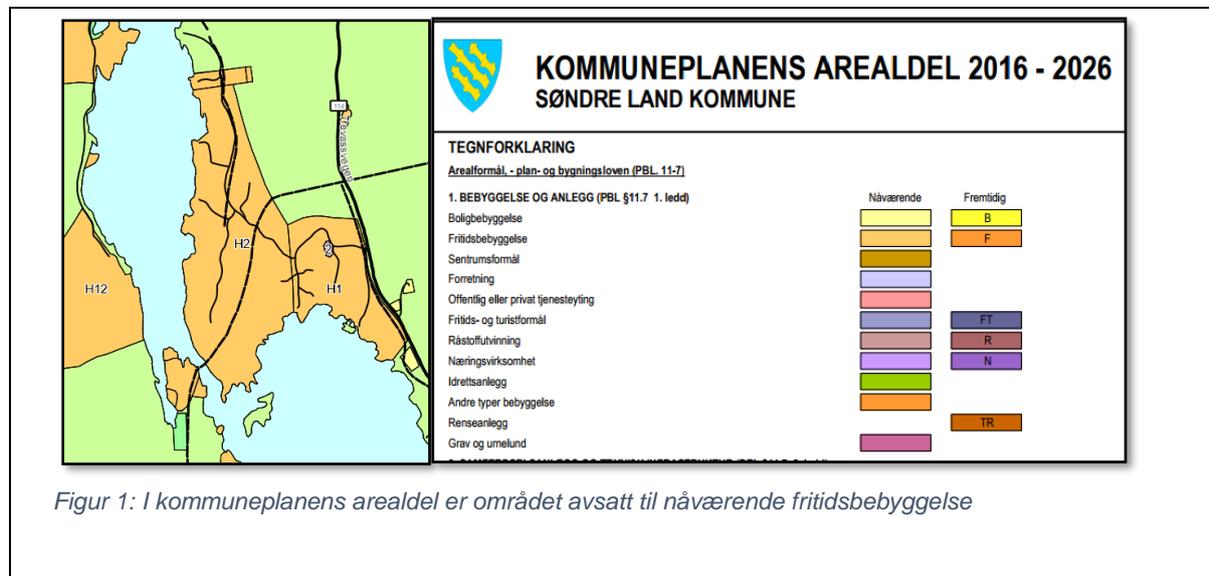
Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-område.

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.

Kommunen vedtok planprogram for revisjon av energi- og klimaplan 2011-2020 18.9.2017 sak 57/17. Revidert plan vil hete klima- og energiplan 2018 – 2028.



Reguleringsplaner i området

Det eksisterer én reguleringsplan innenfor planområdet, og denne vist i tabellen nedenfor. Reguleringsplanen for Bysmarka og Ringstad hyttefelt vil erstatte hele denne planen.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0536003	By-Skog	2.7.2007

Drikkevannsmagasin
Naturvernområde (på land)
Område for steinbrudd og masseuttak
Annet spesialområde – Sti/gangveg/skiløype
Kombinert formål parkering/renovasjon
Bestemmelsesområde – høyspenningsanlegg

I 2008 ble Plan- og bygningsloven revidert, slik at planer som er yngre enn 2008 vil ha noen andre arealformål o.l.

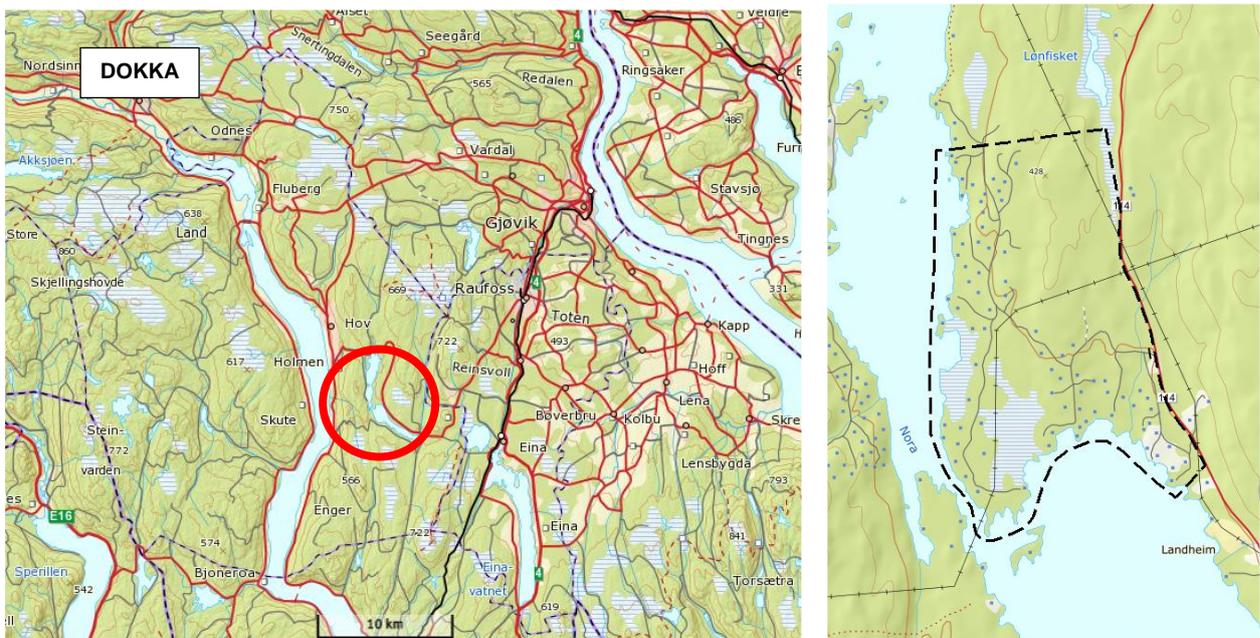
Andre kommunale føringer

Veileder for private forslag – Søndre Land kommune, 2015.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 62/115 og deler av 66/1, i tillegg til hyttetomter innenfor planavgrensningen. Området ligger på østsiden av nordre del av Trevatna i Søndre Land kommune. Trevatna er en innsjø som ligger like øst for Randsfjorden.



Figur 3: planområdet ligger forholdsvis sentralt i ft

Per i dag inneholder området ca.:

- 82 hytter på fradelt tomt, inklusive 6 festetomter
- 3 ubebygde, fradelte tomter

Planområdet har et areal på 1272 daa.

Adkomst:

Fra kommunesenteret Hov følges Fv. 34 Randsfjordvegen sørover i ca. 2 km, videre til venstre på Holmevegen 400 m, venstre inn på Sliperilinna 350 m., venstre inn på Stenersgata 800 m. deretter følges Trevassvegen 7,5 km til avkjøringen til Bysvegen på høyre hånd.

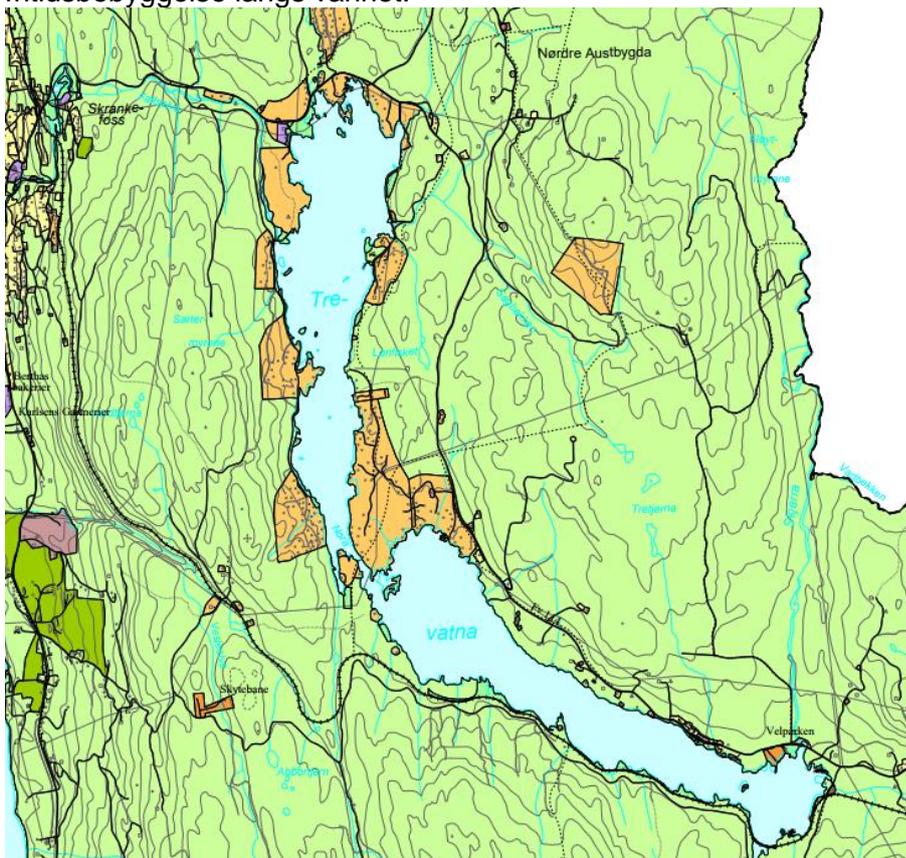
Ved innkjøringen til området er det en snuplass mellom Trevassvegen og Kullhyttvegen. Snuplassen har to utkjøringer mot Trevassvegen og to mot planområdet, hvorav den ene er stengt med stengsler og den andre er stengt med bom, slik at ikke uvedkommende kan kjøre inn i planområdet (fig. 4).



Figur 4: innkjøring til Kullhyttvegen fra snuplassen er stengt.

3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Området rundt Trevatna er i hovedsak avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift) (fig. 5). I nordre del av vannet er det flere områder som er avsatt til fritidsbebyggelse langs vannet.



Figur 5: utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter det største området for fritidsbebyggelse på østsiden av Trevatna.

Det er turstier både internt i området, og østover opp mot fjellet.

Av ortofoto er det tydelig at i områder for fritidsbebyggelsen er skogen tynnet ut (fig. 6). Dette gir gode utsikts- og solforhold for hyttene. Området brukes også som beite.

3.3 Avgrensning av planområdet

Avgrensning av planområdet er tilnærmet identisk til gjeldende reguleringsplan. Det er kun gjort små justeringer ved uoverensstemmelser mellom avgrensning og teiggrense til hovedteigen gnr. 62 bnr. 115.

Avgrensningen følger teiggrensen i øst mot Fv114. I sør og i vest er grensen lik som i gjeldende plan, grensen går litt ut i vannet.

Mot nord avgrenses området i teiggrensa til en del av eiendommen gnr./bnr. 66/1.

3.4 Trafikk

Ifølge Statens vegvesens vegkart er Fv114 nokså lite trafikkert, årsdøgntrafikken er 583. Det vil si at det gjennomsnittlig passerer 583 biler i døgnet i begge retninger.

Innad i området er ikke trafikken målt. De interne veiene er samleveier og adkomstveier som betjener hyttene i området.

3.5 Eiendomsforhold

Grunneiendommene i området er gnr./bnr. 62/115 og 66/1. Hyttetomter og berørte parter er følgende eiendommer:

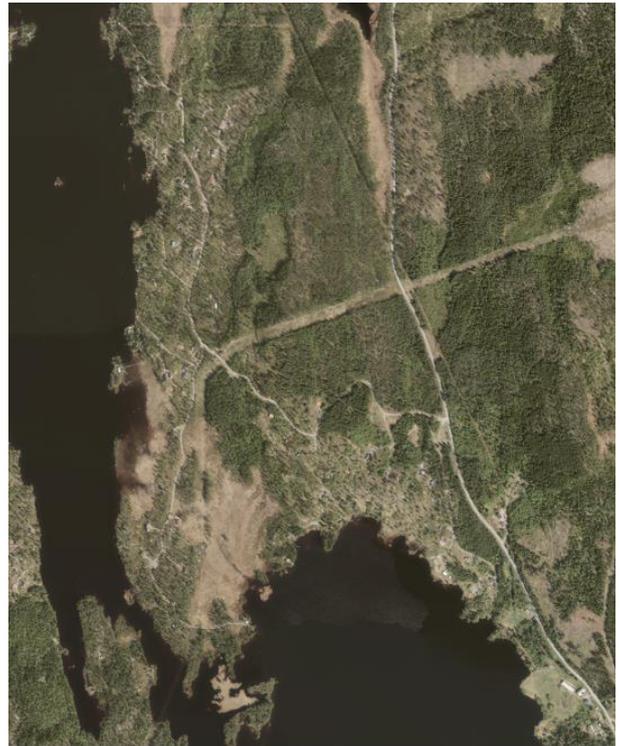
Gnr. 62 bnr. 1, 3, 45, 52-58, 60-98, 100-115, 119-122, 125-130, 132-136

Gnr. 65 bnr. 130 og 244

Gnr. 66 bnr. 115 og 1

Gnr. 300 bnr. 13

Gnr. 62 bnr. 1 f.nr. 31, 32, 38 og 41.



Figur 6: skogen i området og i omgivelsene brytes opp av myrer og bebyggelse.

3.6 Landskap, vegetasjon

Vegetasjonen i området består i stor grad av skog, myr og ferskvann, men også noe åpen fastmark (fig. 7).

Skogen er barskog med varierende bonitet fra høy bonitet til uproduktiv skog.

Løsmasser i området er

- Torv og myr (hovedsakelig i overgangssoner mellom vann og land)
- Tykk morene
- Tynn morene
- Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke

3.7 Områder med biologisk mangfold

Artsobservasjoner vist i Artsdatabankens artskart:

- Lerkfalk (*Falco subbuteo*). Observasjonen er registrert 4.8.2001. Arten er nær truet og rødlistet.
- Rødstrupe (*Erithacus rubecula*), observasjonen er registrert 11.8.2011. arten er livskraftig.
- Storfugl (*Tetrao urogallus*), leveområde på 7449 daa med navn Sæterhaugen, Id BA00059964.

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

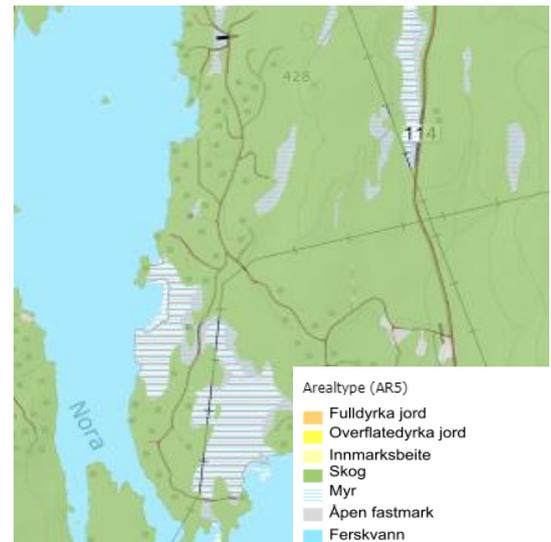
3.8 Naturfarer

Den ytterste strandlinja er innenfor aktsomhetsområde for flom ifølge NVEs kartatlas. Noen av de eksisterende eiendommene er helt eller delvis innenfor aktsomhetsområdet: gbnr. 62/61, 62/56, 62/57, 62/72, 62/67, 62/77, 62/120, 62/126, 62/73, 62/66, 62/121, 62/94, 62/108, 62/45, 62/63, 62/70, 62/62, 62/53 og 66/1/5. Ingen av de nye, regulerede hyttetomtene er berørt av aktsomhetsområdet.

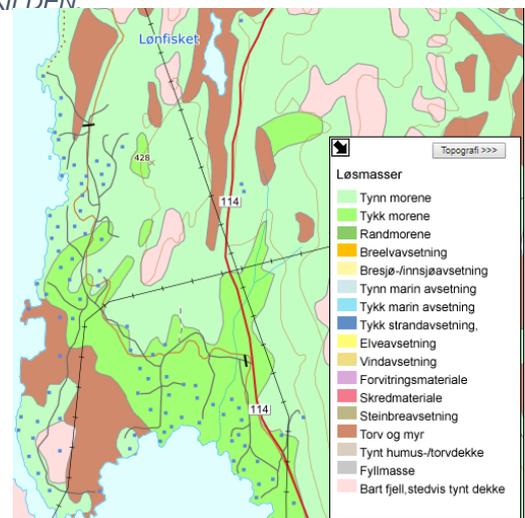
Ifølge NVEs kartbase er det én bekk som renner gjennom deler av området. det er ikke knyttet aktsomhetsområde til denne i kartatlas. Det er i tillegg noen grøfter etter tidligere skogdrift. Disse leder vann og kan komme til å svømme over ved ekstrem nedbør. Dette er gjort rede for i ROS-analysen.

3.9 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området ifølge riksantikvarens karttjeneste Askeladden.no.



Figur 7: AR5-kart hentet fra NIBIO sin karttjeneste KII DFN



Figur 8: Løsmassekart fra NGU

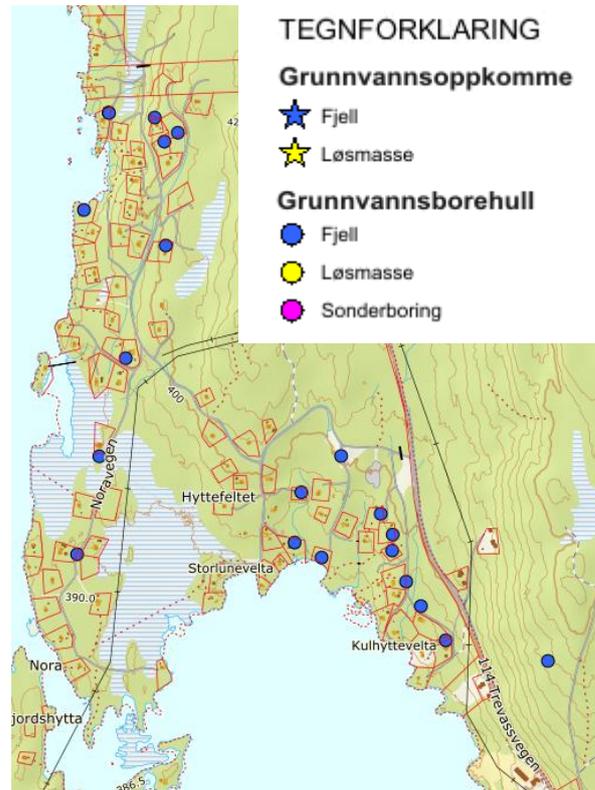
3.10 Bebyggelse, estetikk

Eksisterende hyttebebyggelse består av tradisjonelle hytter i én etasje, moderate til små i areal og med saltak. Møneretningene varierer, og noen hytter har takarker på én eller to sider.

3.11 Infrastruktur

Ved innkjørselen til området er det satt opp bom, slik at tilgjengeligheten til området er begrenset for allmennheten. Hytter i området har forskjellige løsninger på vann og avløp. Vann- og avløpsplan for gjeldende hytter ble utarbeidet i forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan By-Skog.

Flere av hyttene i området har egne borebrønner for vann (fig. 9).



Figur 9: Kart over borebrønner i området fra NGU.

starten av prosessen. I oppstartsmøtet ble det anslått 10-15 nye hytter jf. referat fra forhåndskonferanse datert 20.6.2017.

Det er foretatt befaring med planforslaget av forslagsstiller og grunneier for å kvalitetssikre plasseringen av nye tomter.

Det er foreslått noen hyttetomter som ligger helt eller delvis i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er vurdert at beliggenheten til disse tomtene er god med hensyn til infrastruktur, eksisterende tomter og beliggenhet. Dette gjelder tomtene 6, 7, 15, 16, 31, 98-100, 107-109 og 112 i illustrasjonsplan. Mer om dette under punkt 4.7.

4.2 Reguleringsformål og hensynssoner

Reguleringsplanforslaget inneholder følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse – BFR

Steinbrudd og masseuttak - BSM

Energianlegg – BE

Vannforsyningsanlegg – BVF

Renovasjonsanlegg – BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

Kjøreveg – SKV

Annen veggrunn – grøntareal - SVG

Parkeringsplasser – P

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turveg – GT

Frionråde – GF

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL §12-5 nr. 5)

Friluftformål - LF

Naturvern – LN

Brun og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V

Småbåthavn - VS

Badeområde – VB

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt

Høyspenningsanlegg – H370

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR77):

Formål for fritidsbebyggelse som omfatter både nye og eksisterende tomter for fritidsbebyggelse.

Steinbrudd og massetak (BSM):

I dette området kan det tas ut masser i forbindelse med tiltak i området som massene er egnet for. Ved avslutning av massetaket skal området tilbakeføres og revegeteres.

Energianlegg (BE):

Angir hvor det kan oppføres trafoer.

Vannforsyningsanlegg (BVF):

Område for vannforsyningsanlegg videreføres fra gjeldende plan.

Renovasjonsanlegg (BRE):

Det er to områder for renovasjon i planforslaget, BRE 1 og 2. Områdene for renovasjon er flyttet noe i forhold til gjeldende plan.

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV):

Veiene er regulert til 3 og 4 meter bredde. Sideareal til vegene er regulert til annen veggrunn, for grøft, kabellinjer m.m. Total bredde på kjørebane og sideareal er 8 meter jf. plankartet. Eksisterende veier er regulert iht. grunnkart og er oppdatert etter flyfoto og gjeldende situasjon. Ny reguleringsplan avviker derfor noe fra gjeldende plan.

Vegnettet er kun tilgjengelig for grunneiere, hytteeiere og gjester. Møteplasser kan anlegges der terrenget tillater det etter avtale med grunneier.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Sideareal til vegene; for grøfter og tekniske kabler og lignende samt snøopplag.

Parkeringplasser (P1-P6):

Områder avsatt for parkering av besøkende. Parkering for hytteeiere skal ellers løses på egen tomt.

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turveg (GT):

I arealformål turveg skal det opparbeides sti med inntil 2 m. bredde. Turvegene skal så langt det er mulig opparbeides etter prinsipp om universell utforming, for å gi så mange som mulig adgang til disse uavhengig av alder og funksjonsevne. Dekket skal være av material som gir godt feste som f.eks. grus, asfalt er ikke tillatt.

Friområde (GF):

Innenfor formålet skal det fortsatt være rasteplass i tilknytning til turstien. Det kan oppføres skilt og andre installasjoner som oppfordrer til bruk av området.

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål:

I områder med friluftsmål kan det gjøres vegetasjonspleie av hensyn til rekreasjon, friluftinteresser, solforhold og siktforhold. All skjøtsel av disse områdene må avtales med grunneier. Det er tillatt å oppføre nødvendige installasjoner som trafoer og lignende innenfor formålet, deriblant møteplasser ved behov og etter avtale med grunneier.

Naturvern:

Område for naturvern for Normyrene videreføres fra gjeldende plan. Innenfor formålet skal det ikke gjøres noen tiltak.

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

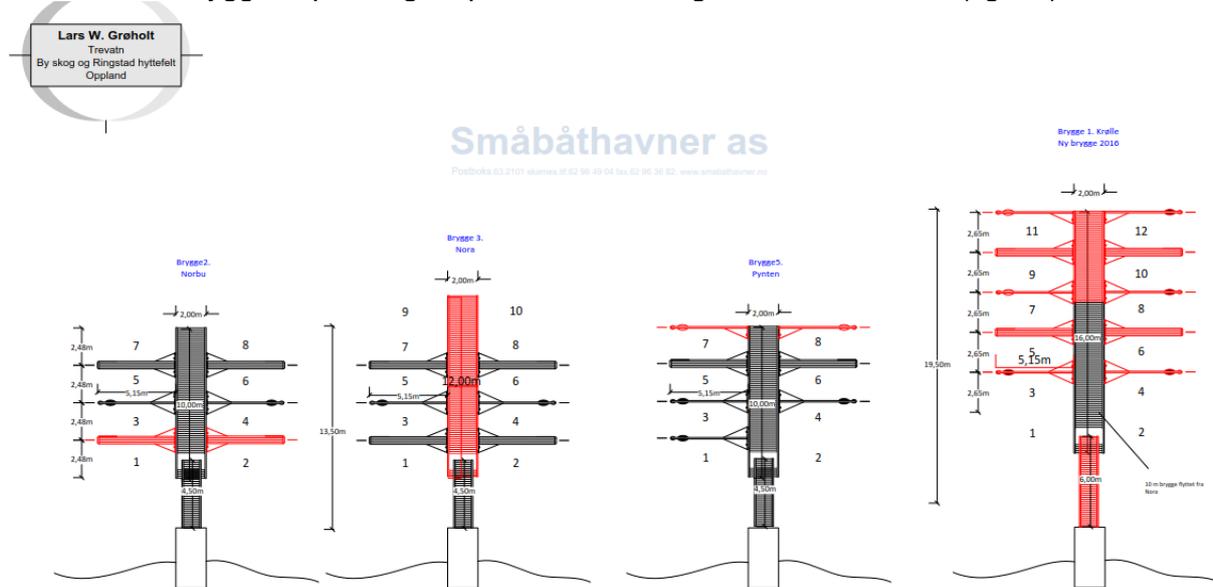
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Dette formålet er lagt til areal som er vann i grunnkartet. Det er ikke tillatt å oppføre private bryggeanlegg, stengsler eller andre private installasjoner som kan hindre allmenn ferdsel.

Småbåthavner:

Badeområdene i planen er eksisterende badeområder, der det er tillatt med badebrygger o.l., og der det er restriksjoner for ferdsel av båter og andre motorkjøretøy. Badeområdene kan

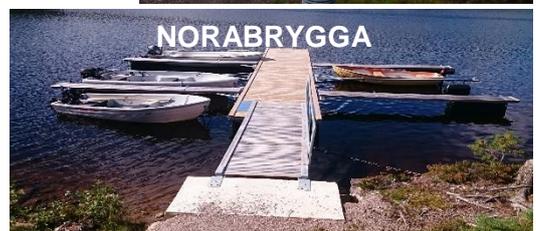
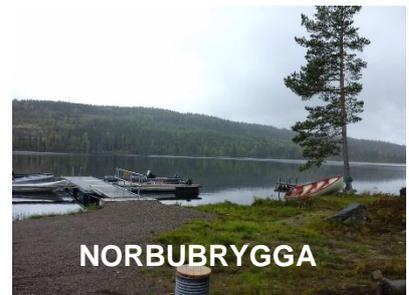
markeres med blåser e.l., slik at det ikke oppstår konflikter mellom badende og f.eks. motorbåter. Per i dag brukes bryggene også til bading, og derfor er dette tillatt i planens bestemmelser inntil et evt. forbud fra grunneier. Det ble gjort om litt på bryggene i 2016, til sammen har bryggene pr. i dag 33 plasser med muligheter for utvidelser (fig. 10).



Figur 10: Layout for bryggene og arbeid med disse i 2016.

De eksisterende småbåthavnene videreføres:

- **Krøllebrygga** : Har i dag 12 båtplasser, maks. tillatt antall plasser er 20. Størrelsen på område for badeplass og for småbåthavn videreføres likt som i gjeldende plan. I tilknytning til disse arealene er det regulert felles uteoppholdsareal på land. Her kan båter slippes og vinterlagres, og det kan opparbeides med fellestiltak som benker, bål plass m.m.
- **Norbubrygga**: Har i dag 8 båtplasser, maks. tillatt plasser er 12. Arealfordelingen endres noe i ny plan, slik at det ikke er badeplass på begge sider av småbåthavna. Dette vil gi økt sikkerhet for badende. Det er også regulert felles uteoppholdsareal i tilknytning til badeområde og småbåthavn på land.
- **Norabrygga**: Har i dag 10 båtplasser, maks. tillatt plasser er 14. videreføres identisk som i gjeldende plan, men også med felles uteoppholdsareal i tilknytning til småbåthavn, badeplass og adkomstvei.
- **Storlunbrygga**: Er i dag en brygge uten utliggere, og har badetrapp ytterst. Maks. tillatt plasser er 20. Noe avvik i formålsgrenser fra gjeldende plan iht. grunnkart. Også her er det regulert badeplass i tilknytning småbåthavn.



- Pynten brygge: Har i dag 8 båt plasser, maks. tillatt plasser er 12. Plassering av småbåthavn er noe endret, slik at eksisterende situasjon og ny plan samsvarer. Her er det ikke adkomstvei, men regulert tursti ut til brygga.



Innenfor formålet tillates det installasjoner for allmenn bruk etter avtale med grunneier. Det tillates vinterlagring av båter og annet nødvendig utstyr på land innenfor formålet.

Badeområder

Til hvert av bryggeområdene er det regulert et badeområde. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten, og det kan oppføres tiltak som badebrygge, bål plasser, sittegrupper m.m. til allmenn bruk etter avtale med grunneier. Vinterlagring av båter på land tillates også etter avtale med grunneier.

§12-6 Hensynssoner

Frisikt (hensynssone): I frisiktsone skal vegetasjon og installasjoner ikke overstige 50 cm over bakkenivå for å sikre god sikt i avkjørsel.

Høyspenningsanlegg (hensynssone): Denne sonen følger høyspenttraseen. Her skal det ikke oppføres bygg eller installasjoner ment for menneskelig opphold pga. elektromagnetisk felt.

4.3 Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse (76)	260,38
1201 - Steinbrudd og masseuttak	3,26
1510 - Energianlegg	0,08
1541 - Vannforsyningsanlegg (2)	0,16
1590 - Renovasjonsanlegg (2)	1,10
Sum areal denne kategori:	264,99
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjørveg (3)	34,61
2019 - Armer veggrunn - grøntareal (65)	29,64
2062 - Parkeringsplasser (6)	5,88
Sum areal denne kategori:	70,15
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (11)	9,72
3040 - Friområde	0,59
Sum areal denne kategori:	10,30
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftformål (86)	611,30
5300 - Naturvern (6)	140,08
Sum areal denne kategori:	751,37
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder	Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder	151,99
6230 - Småbåthavn (5)	2,77
6770 - Badeområde (5)	16,51
Sum areal denne kategori:	171,27
Totalt alle kategorier: 1268,08	

4.4 Utnyttelse

Planforslaget fremlegger to kategorier for utnyttelse. Nye tomter som ligger tilbaketrasket i området har maks. tillatt utnyttelse av hver enkelt tomt 225 m² BYA, fordelt på inntil tre bygninger. 36 m² BYA av maks. tillatt utnyttelse skal brukes til biloppstillingsplass på egen tomt. Biloppstillingsplassene på tomt kan være utomhus, i carport eller i garasje. Det tillates maks. 4 m. gesimshøyde, maks. 6 m. mønehøyde for tak uten torv og maks. 6,3 m. for tak med torv, sedum eller lyng. Dette gjelder tomter på feltene BFR1, BFR2, BFR3, BFR14, BFR15, BFR16, BFR48, BFR49, BFR50, BFR53, BFR54, BFR55, BFR56.

Øvrige tomter tillates bebygd med inntil 160 m²-BYA inkludert 38 m² til biloppstillingsplass. Disse tomtene er mer eksponert for omgivelsene og nabobebyggelse. I gjeldende plan er det maks. tillatt utnyttelse 120 m², men parkeringsplasser regnes utenom utnyttelsen i gjeldende bestemmelser. Derfor er grensen hevet til 160 m² inkl. biloppstillingsplasser for øvrige tomter.

Det er ikke gitt bestemmelser om møneretning i planforslaget. Tradisjonelt skal møneretning følge høydekoter, som her i området hovedsakelig er parallelle med strandsonen. Hvis all bebyggelses møneretning skal følge høydekotene vil det si at det meste av bebyggelsen får den bredeste siden mot vannkanten. Dette er uheldig for fjernvirkningen. Derfor er det ikke angitt møneretning i bestemmelsene.

4.5 Kjøreatkomst og parkering

Eksisterende veier i området er regulert i henhold til gjeldende reguleringsplan. Parkering for fritidseiendom skal løses på egen tomt, og ikke medregnes i utnyttingsgraden. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser per tomt. Øvrig parkering i området er på felter med feltnavn P etterfulgt av løpenummer (1-6), jf. plankart. Det er ikke lagt opp til egne gang- og sykkelveier i planområdet.

4.6 Veier, vann- og avløpsplan

Nye veier opparbeides iht. reguleringsplan, med inntil 8 m bredde inkl. grøfter og sideareal.

For vann og avløp ble det i 2008 laget en rapport/plan av Bioforsk AS for løsninger i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. **Denne er videreført og utvidet under arbeid med ny reguleringsplan. se vedlagt «Bysmarka og Ringstad hyttefelt, Søndre Land kommune – kartlegging og vurdering av vann- og avløpsløsninger i hyttefeltet» (september 2018).**

4.7 Forhold til kommuneplan

Planforslaget er i det aller vesentligste i henhold til kommuneplanens arealdel. Det er dog foreslått noe bebyggelse som er helt eller delvis kommer innenfor område avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Dette gjelder tomtene 6, 7, 15, 16, 31, 98-100, 107-109 og 112. Disse tomtene ligger hensiktsmessig til med tanke på å utnytte eksisterende infrastruktur, de er plassert tilbaketrasket fra eksisterende bebyggelse og vil ikke ha innvirkning på fjernvirkningen av utbyggingen i området. Tomtene ligger sør for høyspentledningen, som vurderes å være et fornuftig skille mellom fritidsbebyggelse og LNF-områder.

4.8 Universell utforming

Det er ikke stilt krav til bebyggelse mtp. universell utforming fordi utbyggingen vil skje individuelt. I planens bestemmelser er det stilt krav om universell utforming for turveg, adkomst til bebyggelse så langt det er overkommelig uten omfattende terrengendringer og til fellesarealer som badeplass og brygger.

4.9 Klima og energi

Iht. klimaplanen 2011-2020 for Søndre Land kommune står mobile kilder for 69 % av kommunens CO₂-utslipp.

Et virkemiddel for å få ned utslippene er påvirkning gjennom arealplanlegging. Mer konsentrert og sentrumsnær boligbygging er et virkemiddel, men som har begrenset effekt i kommunen på grunn av spredt boligbebyggelse, og fordi mange pendler ut av kommunen til arbeidsplasser. Dette er et virkemiddel som vanskelig lar seg gjennomføre til områder for fritidsbebyggelse, fordi hensikten med hytter er å komme seg vekk fra sentrumsområder og nærmere naturen for de fleste.

Buss 800 Nordre og Søndre Land går forbi området, og kan tas fra Gjøvik eller Hov og har avgang flere ganger daglig på hverdager og én gang daglig når det er skolefri ifølge opplandtrafikk.no.

4.10 Arkeologiske registreringer

Det er ikke registrerte kulturminner i området.

4.11 Forslagsstillers begrunnelse for forslaget

Bakgrunnen for fortetting av eksisterende hytteområde er at grunneier etter innspill til kommunen om nye hytteområder ble oppfordret til å utnytte eksisterende hytteområder bedre. Det er stadig økt utbyggingspress både på fritidsboliger og boliger. For å ivareta våre naturressurser og verdifulle områder, og samtidig møte behov og etterspørsel etter fritidsboliger og boliger for er det fokus på bedre utnyttelse av arealer fra nasjonalt til kommunalt nivå. Ved å legge til rette for fortetting av allerede bebygde områder, kan ubebygde områder og dyrka mark skånes for inngrep.

Området er et velfungerende hytteområde, og planforslaget legger opp til noen forbedringer i form av forskjellige tiltak. Opparbeiding av badeplass som ikke kommer i konflikt med bruk av motorbåter, universelt utformede turveier og regulerte fellesarealer med mulighet for tiltak som er felles for alle. I tillegg er det lagt opp til utvidete parkeringsarealer og renovasjonsområde.

Dersom det ikke legges til rette for fortetting i allerede utbygde områder, vil utbyggingspresset føre til at arealbehovet må innfris på andre måter, for eksempel ed å ta i bruk ubebygde områder.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen er utarbeidet etter Direktoratet for samfunnssikkerhets veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» 2017.

Fullstendig ROS-analyse og analyse-skjemaer er vedlagt.

Sammendrag:

I følge sjekklisten er det få hendelser som krever videre utredning; naturvernområde, flom, magnetfelt fra høyspent, vannforsyning – drikkevann. Disse temaene er utredet i egne analyseskjemaer som følger planforslaget. Eventuelle tiltak er beskrevet i analyseskjemaene. Det vurderes at risiko og sårbarhet i området for uønskede hendelser i området er minimal.

5.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

- **Barn og unge;** det vurderes at planforslaget ikke har noen konsekvenser for barn og unge i form av endrete oppvekstvilkår m.m.
- **Grønnstruktur/friluftsliv;** det er lagt opp til universell utforming av turveier som vil gi bedre tilgang til naturen i og rundt planområdet. Det adkomst til fellesområder skal også tilrettelegges for adkomst for alle så langt terrenget tillater dette. Det vurderes at det bare er positive konsekvenser med tanke på befolkningens helse og tilgang til naturområder. Noen av de nye tomtene i planområdet er plassert utenfor område for fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.
- **Naturmangfold** (jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12)

- §8 Kunnskapsgrunnlaget
Det er registrert observasjon av lerkéfalk i området, en art som er nær truet og rødlistet. Ellers er det ikke registrert områder med biologisk mangfold, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder, verneplan for vassdrag eller kulturlandskap i området ifølge Miljødirektoratets karttjeneste kart.naturbase.no.
-
- **Estetikk**; planforslaget legger opp til at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og bruk av fargetoner som harmonerer med naturen.
- **Landskap**; planforslaget legger føringer for skånsom behandling av eksisterende terreng, i tillegg til rask rehabilitering av vegetasjon i områder som det begås terrenginngrep i. Ny bebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget innenfor byggegrensene på den enkelte tomt.
- **Eksponering/fjernvirkning**: restriktive bestemmelser om plassering av ny bebyggelse lavt i terreng, samt begrensning av utendørs belysning gir gode forutsetninger for å unngå uønsket fjernvirkning. Det er ikke satt bestemmelser om at møneretning skal følge høydekoter, da dette vil føre til at bebyggelse konsekvent vil ha den bredeste veggenden vendt mot vannet. Dette ville vært uheldig for fjernvirkningen. I tillegg er det ikke tillatt å bruke hvite eller oransjegule fargenyanser på fasade. Slike farger er synlige fra lang avstand og et forbud mot slike farger vil gjøre at området ikke oppfattes som utbygget i like stor grad, men at naturen og landskapet kan «spille hovedrollen» i området.
- **Sikring av jordressurser**; det er ikke dyrka mark i planområdet, men området er i bruk som beiteområde. Noe areal vil forsvinne som følge av utbygging, men fortettingen er et grep for å unngå ny bebyggelse i nye områder. Det vurderes at konsekvensen av fortetting er lavere enn om det hadde blitt regulert fritidsbebyggelse i jomfruelige områder.
- **Kulturminner og kulturmiljø**; ingen konsekvenser.
- **Skole-, barnehage og institusjonsbehov**; ikke relevant, det er ikke fastboende i området.
- **Transportbehov**; Personbiltrafikken til og i området vil øke noe med fortetting av området. det finnes busstilbud, men på ugunstige tidspunkter for fritidsbebyggelse. Bussene som går forbi området er med hensyn til skoleelever.
- **Vann og avløp**; i området er det for det meste tette tanker, ingen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
- **Energiforbruk**; det tillates solceller og bruk av alternative energikilder i planen. Ny bebyggelse er generelt energieffektiv, men energiforbruket i området vil øke.
- **Forurensning**; risiko for forurensning av drikkevann i private brønner og for Trevatna vannverk er vurdert i ROS-analysen. Det vurderes at med tette tanker for svartvann og oppfordring om at flere går sammen om boring av nye brønner, er forurensningsfaren godt nok ivarettatt.
- **Sol-/skygge-/utsiktsforhold**; det er lagt en innsats i å fortette området og samtidig unngå negative konsekvenser for eksisterende tomter. Derfor er ny bebyggelse i stor grad lagt bakom og mellom eksisterende bebyggelse.
- **Støy**; det er ikke gjort støyvurderinger i området. det kan forventes noe støy i forbindelse med anleggsarbeider, men i området er det generelt lite trafikk, lav hastighet og ingen gjennomgangstrafikk.
- **Grunnervervsbehov**; ikke relevant i denne planen.

6 MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER

Det ble avholdt oppstartsmøte på rådhuset i Søndre Land kommune 20.6.2017.
Følgende personer var til stede i møtet:

Fra kommunen; Lars Harald Weydahl, Mathilde Aas-Torkildsen og Johan Slåttsveen
MjøsPlan AS; Helle Flesjå

PlanID: 0536067

Grunneier; Lars W. Grøholt

Varsel om oppstart av planarbeid ble varslet pr. brev datert 26.6.2017 til berørte parter og offentlige instanser. Oppstart ble annonsert i Oppland Arbeiderblad 30.6.2017. Frist for merknader ble satt til 7.8.2017

I høringsperioden kom det merknader fra følgende offentlige instanser: Statens vegvesen, Norges Vassdrags- og energidirektorat, Fylkesmannen i Oppland, Oppland Fylkeskommune og Eve Myhrvold Skjønsberg

Merknader er gjengitt og vurdert i eget skjema «Vurdering av uttalelser».