

NORD- ODAL KOMMUNE

Planbeskrivelse til detaljregulering for FURULI BOLIGFELT, DEL AV GNR. 34 BNR. 52.

Plan-ID: 20230001

1. BAKGRUNN

1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller

Øyvind Rudshaug er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 34 bnr. 52 i Nord-Odal kommune. Tiltakshaver er Rudshaug Eiendom AS, som er et utviklingsfirma som har opsjonsavtale på kjøp av området når det er regulert. Plan1 AS utarbeider forslag til reguleringsplan med bestemmelser og fremmer dette.

1.2 Bakgrunnen for og hensikten med planen

Del av gnr. 34 bnr. 52, Furuli, har over lengre tid vært avsatt til byggeområde for bolig i kommuneplanen for Nord-Odal. Rudshaug Eiendom AS v/Øyvind Rudshaug ønsker nå å regulere arealet til boligbebyggelse med tilhørende adkomst, anlegg og grønnstruktur.

Hensikten med planen er dermed å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse på del av eiendommen gnr. 34 bnr. 52, i samsvar med gjeldende kommuneplan.

2. PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENDE RAMMER OG PREMISER

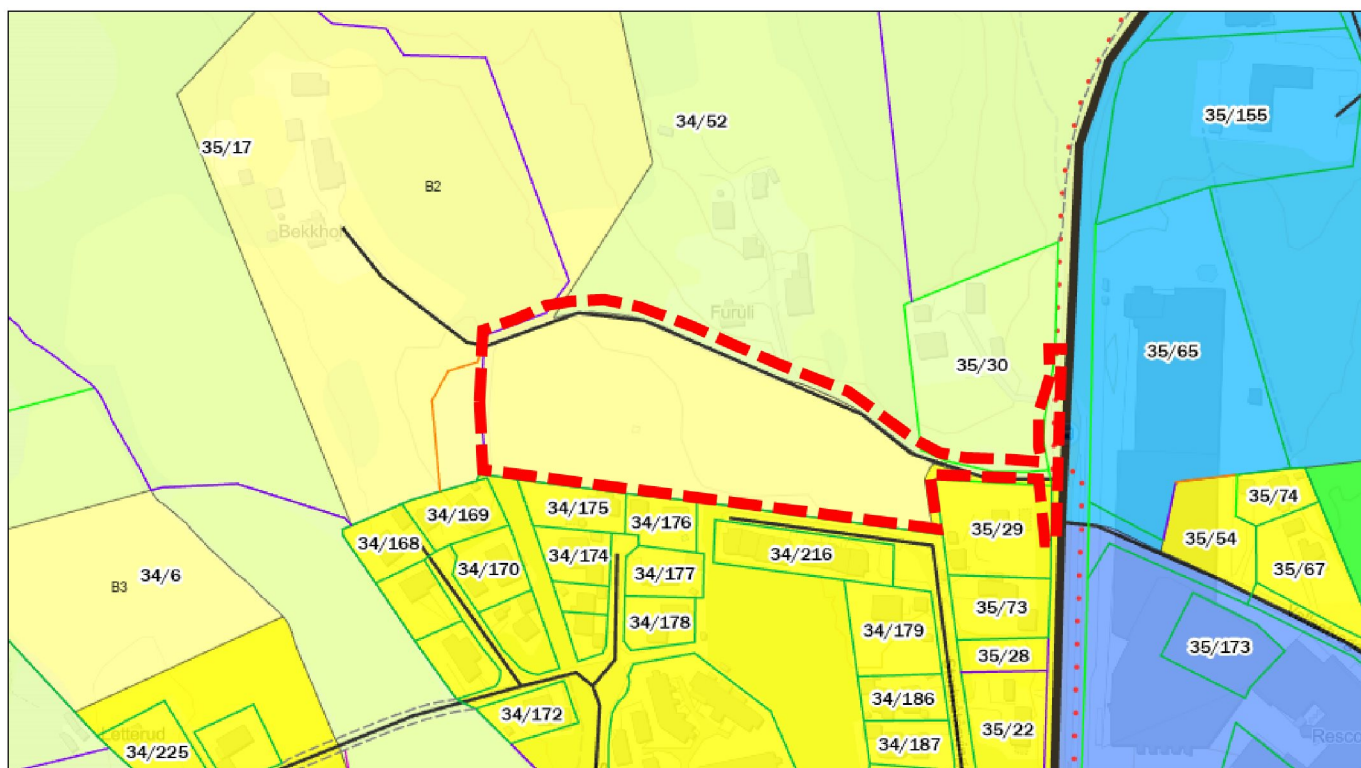
2.1 Forhold til gjeldende kommuneplan for Nord-Odal og reguleringsplaner

Aktuell del av gnr. 34 bnr. 52 er i gjeldende arealdel i kommuneplan for Nord-Odal avsatt til framtidig boligbebyggelse (del av B2). Planforslaget er dermed i samsvar med kommuneplans arealdel.

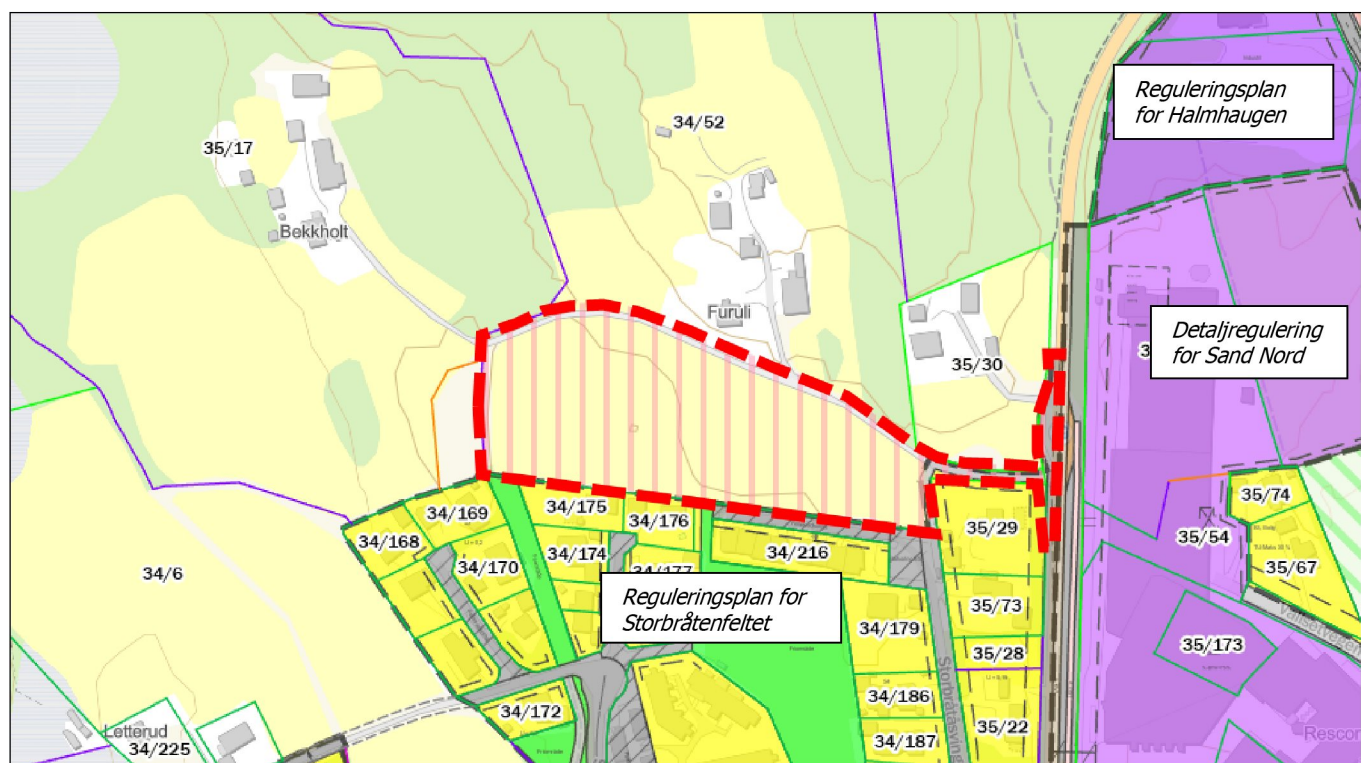
Det alt vesentligste av planområdet er uregulert/inngår ikke i gjeldende reguleringsplaner, men planen grenser inntil «Reguleringsplan for Storbråtenfeltet» (vedtatt 22.06.88) i sør og «Detaljregulering for Sand Nord» (19.04.17) i øst.

Østre del av adkomstvegen inn til området inkl. mindre del av Storsjøvegen (fv209) med tilliggende busslomme på vestsiden av fylkesvegen, samt et mindre areal helt i øst ligger imidlertid innenfor «Reguleringsplan for Storbråtenfeltet». Disse arealene er regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg og et lite areal til bolig.

Vi er ikke kjent med at det pågår annet reguleringsplanarbeid i området som vil kunne påvirke området.



Utsnitt av kommunens kartportal som viser kommuneplanens arealdel 2006-2018. Planområdet er markert med rød stiplede linje.



Utsnitt av kommunens kartportal som viser reguleringsplaner. Planområdet er markert med rød stiplede linje.

2.2 Konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning (KU) av 01.07.17. Detaljreguleringen vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan og vil bli en detaljering og utfylling av denne. Det er i samråd med kommunen kommet fram til at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

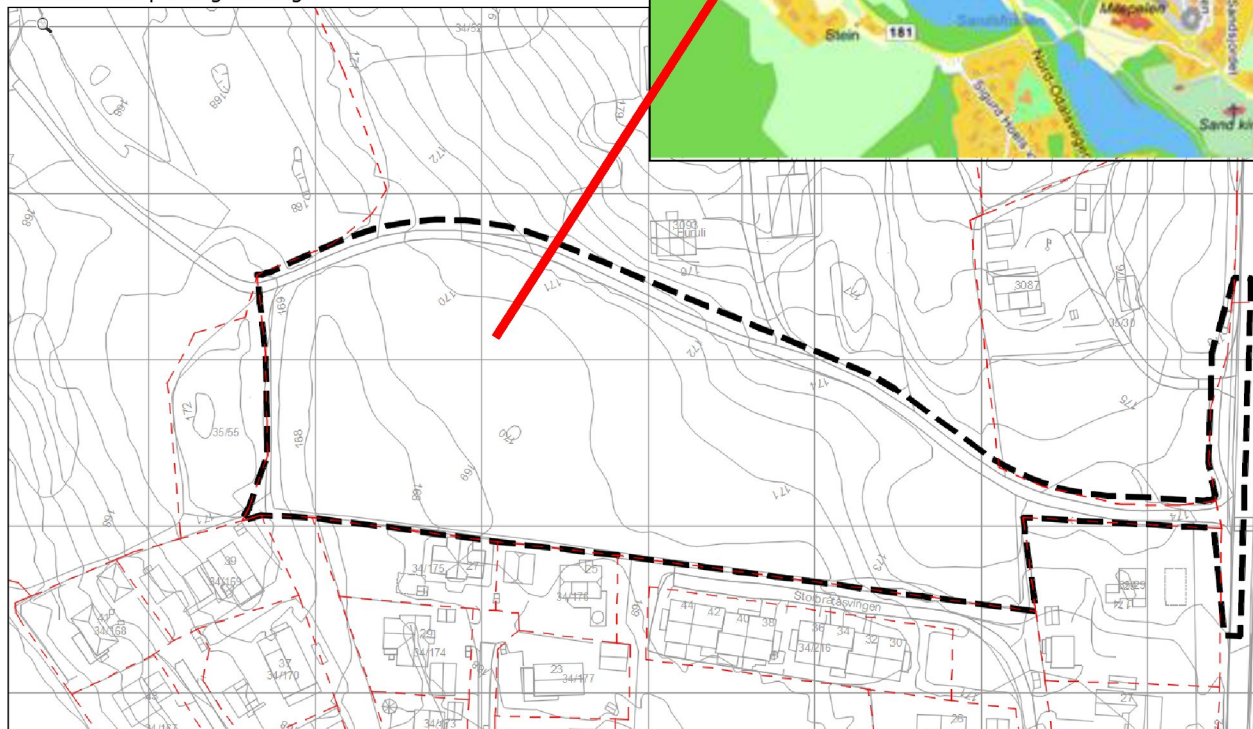
3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Arealet ligger rett nord for Storbråtenfeltet, ca. 1 km nord for Sand sentrum. Planområdet er drøyt 19 dekar og omfatter del av gnr. 34 bnr. 52, samt mindre del av gnr/bnr 35/30, 35/29 og Storsjøvegen. Oversiktskart som viser lokalisering av området og kartutsnitt med planens begrensning vises nedenfor.

Oversiktskart som viser områdets plassering (Gulesider).



Kart som viser planavgrensning.



3.2 Eksisterende bebyggelsesstruktur og anlegg

Planområdet er ubebygd. Området som planlegges bebygd består av dyrkamark, samt adkomstvegen inn til området og del av Storsjøvegen (fv209) inkl. busslomme.

Nord og vest for området ligger tunene på landbrukseiendommene Furuli og Bekkholt med tilliggende skogområder og noe dyrkamark.

Området grenser i sør til boligområdet Storbråtenfeltet hvor det er eksisterende frittliggende og konsentrert småhusbebyggelsen. Helt sørøst på feltet ligger Solheim sykehjem som, som er en egen enhet for demente.

Øst for planområdet, på andre siden av Storsjøvegen, ligger bedriften Mapei AS.

Nordøst for adkomstvegen, like vest for Storsjøvegen og busslomma ligger en boligeiendom.



Planområdet består av dyrka mark. Boliger på Storbråtenfeltet bak.



Planområdet med tunet på Furuli og Mapei i bakgrunnen (Plan1 AS).



Tunet på Furuli (gnr. 34 bnr. 54) nord for planområdet.



Tunet på Bekkholt (gnr. 35 bnr. 17) nordvest for planområdet (Plan1 AS)



Mapei øst for Storsjøvegen (t.h.), busslomme og boligeiendom (t.v).



Gnr/bnr 35/29 (t.h.) og 35/73 som grenser til planområdet (Plan1 AS).



Frittliggende småhusbebyggelsen på Storbråtenfeltet (Google Maps).



Konsentrert småhusbebyggelsen på Storbråtenfeltet (Google Maps).



Konsentrert småhusbebyggelsen på Storbråtenfeltet (Google Maps).



Solheim sykehjem (Google Maps).

3.3 Terrengforhold, landskap, vegetasjon og lokalklima

Planområdet ligger åpent til og heller fra ca. kote 174,5 i øst til ca. kote 167,5 i sørvest. Området er sørvestvendt og har gode sol- og utsiktsforhold. Fra de øvre partiene ser man både åsene/friluftsområdene i vest og sørvest (Engerfjellet og Sognkjølen) og i øst (Svartberget, Lønnsåsen og Knappåsen). Fra de nedre arealene i vest stenger eksisterende vegetasjon og bebyggelse mer for utsikten mot vest og sørvest, men det er utsikt mot åsene/friluftsområdene i øst.

Mesteparten av området består i dag av dyrka mark. Pga. at det stedvis er fjell i dagen og kort ned til fjell, er arealene lite egnet til korndyrking, og benyttes derfor til grasproduksjon.

Det er ingen spesielle vær og vindforhold i planområdet.



Planområdet ligger åpent, er sørvestvendt og spesielt de øvre partiene har flotte sol- og utsiktsforhold (Plan1 AS).

3.4 Veg- og trafikkforhold

Utbyggingsområdet ligger langs den private adkomstvegen som går inn til tunene og landbrukseiendommene Furuli (gnr. 34 bnr. 54) og Bekkholt (gnr. 35 bnr. 17). Arealene som skal bygges ut har i dag ikke direkte vegadkomst, foruten at det kjøres inn med landbruksutstyr ifm. jordbruket.

Den private vegen har adkomst via kryss med Storsjøvegen (fv209), vis a vis bedriften Mapei AS.

Langs Storsjøvegen, like nord for krysset med adkomstvegen, er det busslommer i sør- og nordgående retning (med ruter til Sand, Eidsvoll, Knapper-Mo, Skarnes, Kongsvinger, Løkker-Bruvoll). Det er også fotgjengerfelt ifm. busslommene og krysset. Fra busslommene og sørover til undergang ved Magasinvegen er det gang- og sykkelveg langs østsiden av Storsjøvegen.

Fra planområdet er det også sammenhengende internveg- og gangvegnett til Sand sentrum og videre til Sand sentralskole. Man kan følge internvegnettet vest for Storsjøvegen, krysse Storsjøvegen i undergang (Magasinvegen) og følge internveg- og gangvegnett videre.

Sand sentralskole ligger på motsatt side av Nord-Odalsvegen (fv24) for Sand sentrum, men det er også undergang under Nord-Odalsvegen som myke trafikanter kan benytte.

Iht. Vegkart.no har Storsjøvegen (fv209) fartsgrense 60 km/t og en ÅDT på 3700 forbi planområdet. De kommunale vegene Storbråtåvegen og Storbråtåvingen har fartsgrense 30 km/t. På den private adkomstvegen er det ikke skiltet med noen fartsgrense. Det er ikke oppgitt ÅDT på noen av disse vegene.

Planområdet berøres ikke av støysone fra veg.

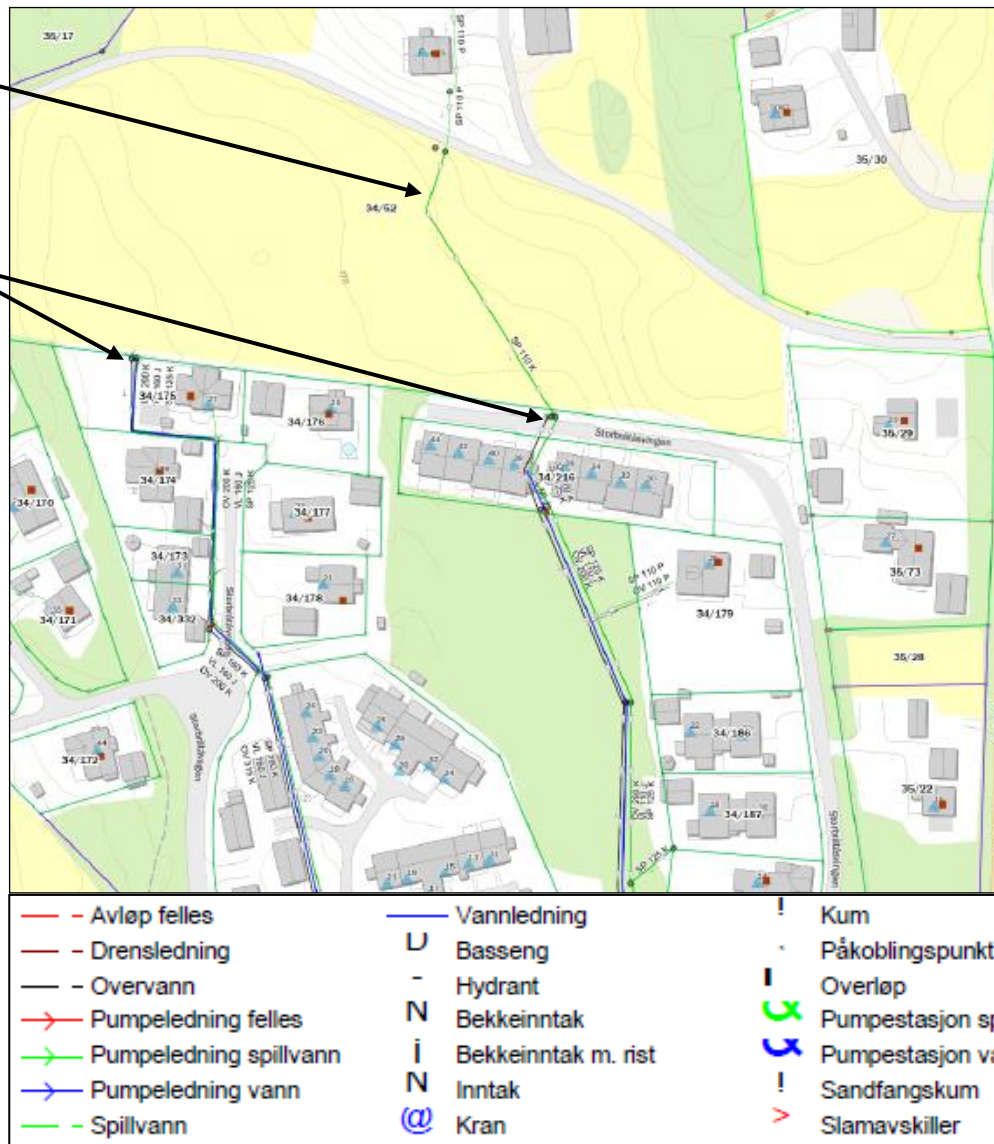
3.5 Teknisk infrastruktur

Eidsiva AS har en lavspentkabel som krysser Storsjøvegen og busslommen nordøst i planforslaget. Utover dette har de ikke elanlegg innenfor selve planområdet, men nært inntil området.

Det ligger en 110 mm spillvannsledning i nord-sørgående retning over området.

Innenfor Storbråtenfeltet er det vann-, spillvann- og overvannsnett med påkoblingspunkter like sør for planområdet Furuli.

Det er det felles private vannverket Juptjenn vannverk BA som har vannforsyning og vannledningene, og det interkommunale selskapet GIVAS IKS som håndterer avløp- og overvannsnettet.



3.6 Offentlige og private servicefunksjoner

Sand sentrum, med offentlig og privat tjenestetilbud, ligger ca. 1 km sør for planområdet. Her ligger bl.a. kommunehuset, kulturhus, alders- og sykehjem, legevakt, kirke, dagligvareforretninger, apotek, kles- og skoforretninger, blomsterforretning, kafe/kro/motell, frisør, bank, fysioterapi mm.

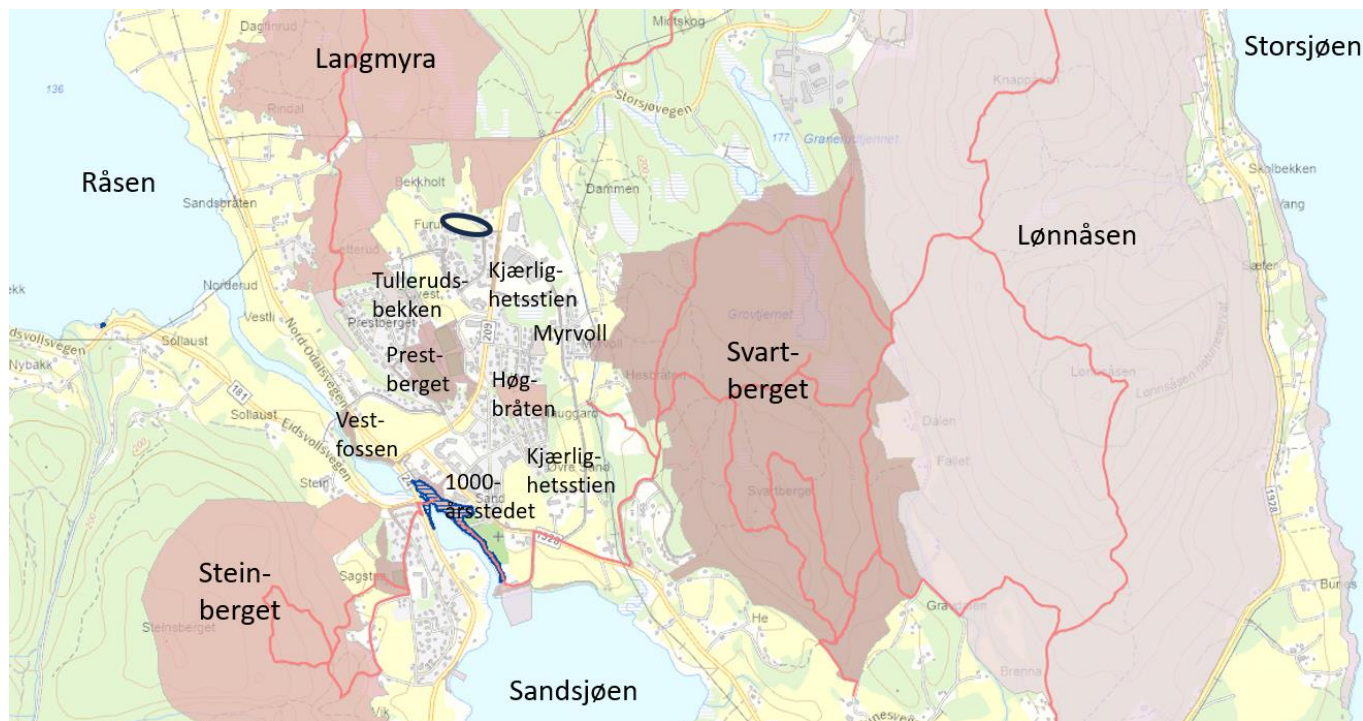
Den nærmeste barnehagen er Sand barnehage (ca. 1,2 for gående), det er ca. 2 km. til Sand sentralskole (1.-7. trinn) og Prestberget idrettsanlegget ligger 6-700 meter sørvest for Furuli. Det er én ungdomsskole i Nord-Odal, og denne ligger på Gardvik, ca. 8 km. fra Furuli. De som bor i området, tar skolebuss til ungdomsskolen.

3.7 Friluft-, leke- og rekreasjonsområder

Prestberget idrettsanlegget/Dalen, som ligger 6-700 meter sørvest for planområdet. Anlegget har bl.a. to fotballbaner (gras og kunstgras), frisbeegolfpark, rulleskøytebane, samt skøytebane og skileikanlegg

med skiløyper og akebakke vinterstid. Det er et opparbeidet turvegnett som passerer planområdet i øst. Dette er et opparbeidet turvegnett og ei rundløype, som bl.a. går via Prestberget, Vestfossen, Sand sentrum og 1000-årsstedet.

Både Sand barnehage og Sand sentralskole har utelekearealer som kan benyttes utenom barnehagens og skolens åpningstid. Planområdet ligger med tilknytning til store sammenhengende skogs- og friluftsområder med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommers- og vinterstid. Det er både oppkjørte skiløyper og turveger egnet for både gange og sykkel i nærområdet. Sandsjøen, Råsen og Storsjøen benyttes til friluftaktiviteter som bading, fiske, padling og roing.



Kart som viser registrerte friluftsområder, nærheten til andre sammenhengende friluftsområder, Sandsjøen, Råsen og Storsjøen (miljøstatus.no)

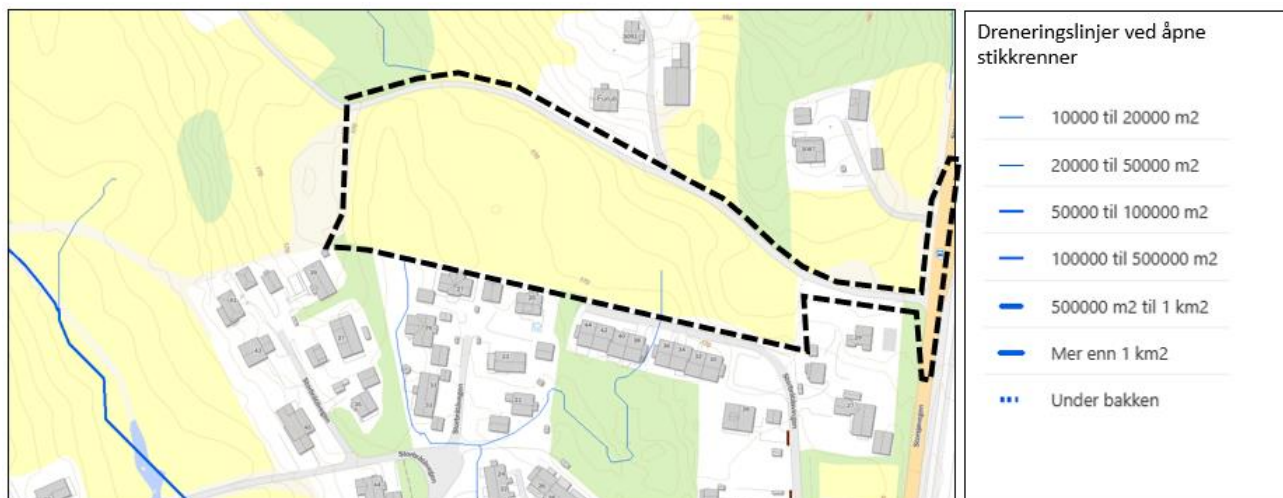


Planområdet ligger med kort avstand til Prestberget idrettsanlegg (Google Maps).

3.8 Vann og vassdrag

Planområdet berøres ikke av flomsoneer.

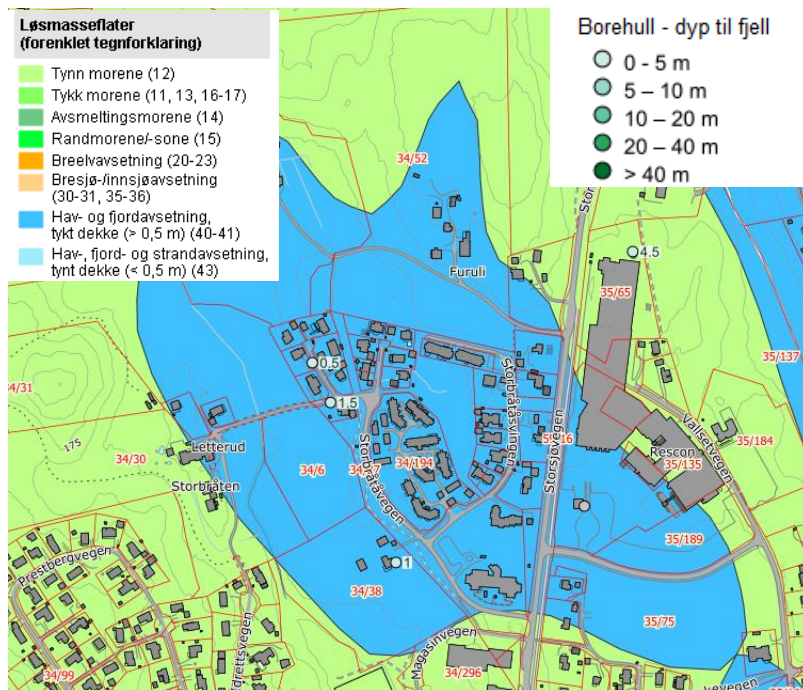
Det går ingen bekker eller elver gjennom området, men det er et drog i vest. Dette lavbrekket er ikke registrert som flomveg, men overvann fra nære ovenforliggende arealer vil naturlig følge dette droget. Eksisterende kartgrunnlag i NVE Atlas viser to dreneringslinjer sør på gnr. 32 bnr. 52. Dreneringslinjene starter innenfor planområdet og går ned mellom nabobebyggelsen i sør og møtes senere ved Storbråtåvegen



Utsnitt som viser dreneringslinjer ved åpne stikkrenner for eksisterende situasjon. (kilde: NVE)

3.9 Grunnforhold

Berggrunnene i planområdet består av monzodiorittisk til granodiorittisk øyegneis. Området ligger under marin grense, og iht. Nasjonal løsmassedatabase består løsmassene av sammenhengende dekke av marin avsetning, stedvis med stor mektighet. Det er ikke registrert faresone eller aktsomhetsområde for kvikkleire, alunskifer eller skredhendelser i eller i nærheten av området. Det er stedvis kort ned til fjell og fjell i dagen på flere steder i planområdet. Det er også fjell i dagen flere steder like nord for området, på motsatt side av adkomstvegen. I NGU sine kartdata er det registrert to grunnvannsboringer på boligfeltet sør for planområdet (ca. 75 og 100 m fra planområdet). Her er det opplyst at det er hhv. 0,5 og 1,5 m ned til fjell, noe som bekrefter at det er relativt tynt lag med løsmasser.

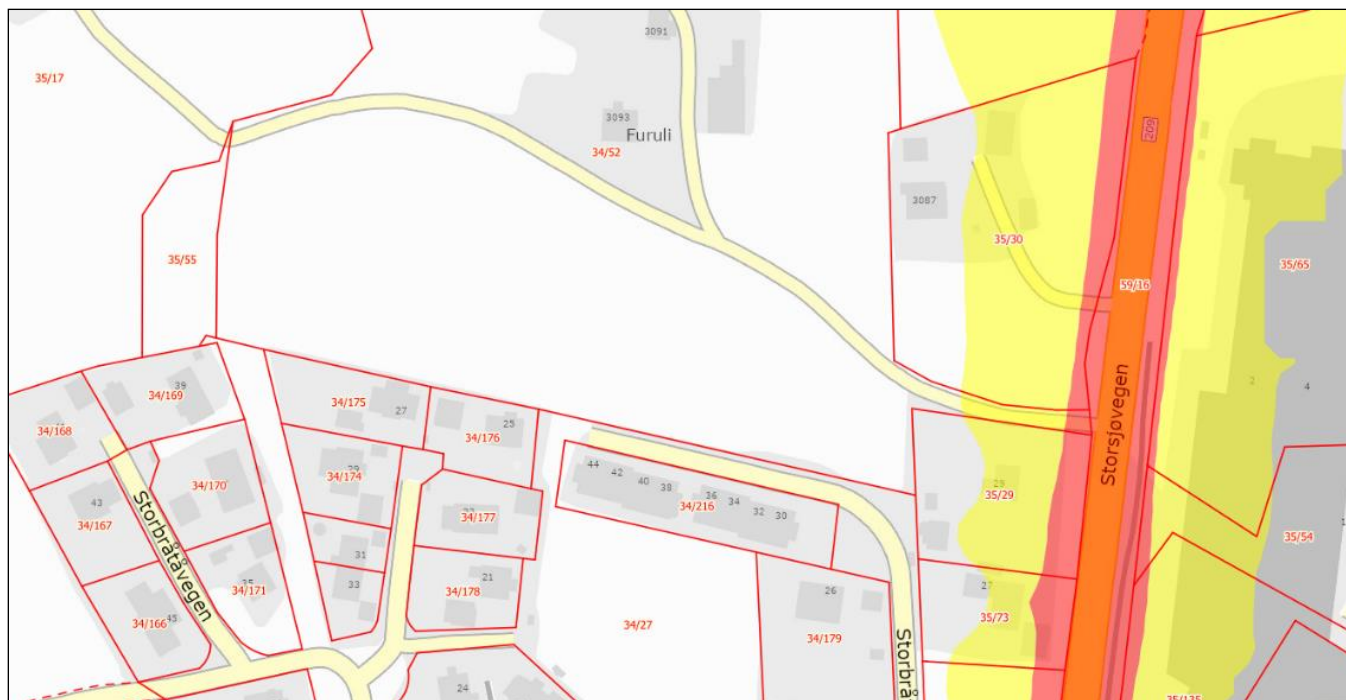


Kart som viser løsmasser og borehull ved planområdet (NGU.no).

3.10 Miljøbelastninger området er eksponert for

Området er registrert med moderat til lav aktsomhet ift. radon. Det er ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter.

Storsjøvegen (fv24) ligger på det nærmeste ca. 65 meter unna det planlagte boligområdet. Med bakgrunn i områdets lokalisering ift. eksisterende veger, samt fartsgrenser og trafikkmengde på disse (se pkt. 3.4 ovenfor), er området verken utsatt for forurensning eller støy over gjeldende grenseverdier. Nedenfor vises utsnitt fra Statens vegvesens støyvarselkart som viser beregnede støysoner fra riks- og fylkesveger.



Statens vegvesens støyvarselkart.

3.11 Verneinteresser

Det er ikke registrerte fornminner eller SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet, og Innlandet fylkeskommune ser det ikke som nødvendig med arkeologisk befarings av området.

3.12 Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur

Iht. data fra Miljødirektoratets naturbase, Miljøstatus.no og kommunens kartportal er det ikke registrert spesielle utvalgte naturtyper, arter, svartelistede/fremmede arter, verneområder, foreslått vern, inngrepsfri natur eller verdifullt kulturlandskap i eller like ved planområdet (i 2011 ble var det registrert lupin på busslommen på motsatt siden av Storsjøvegen).

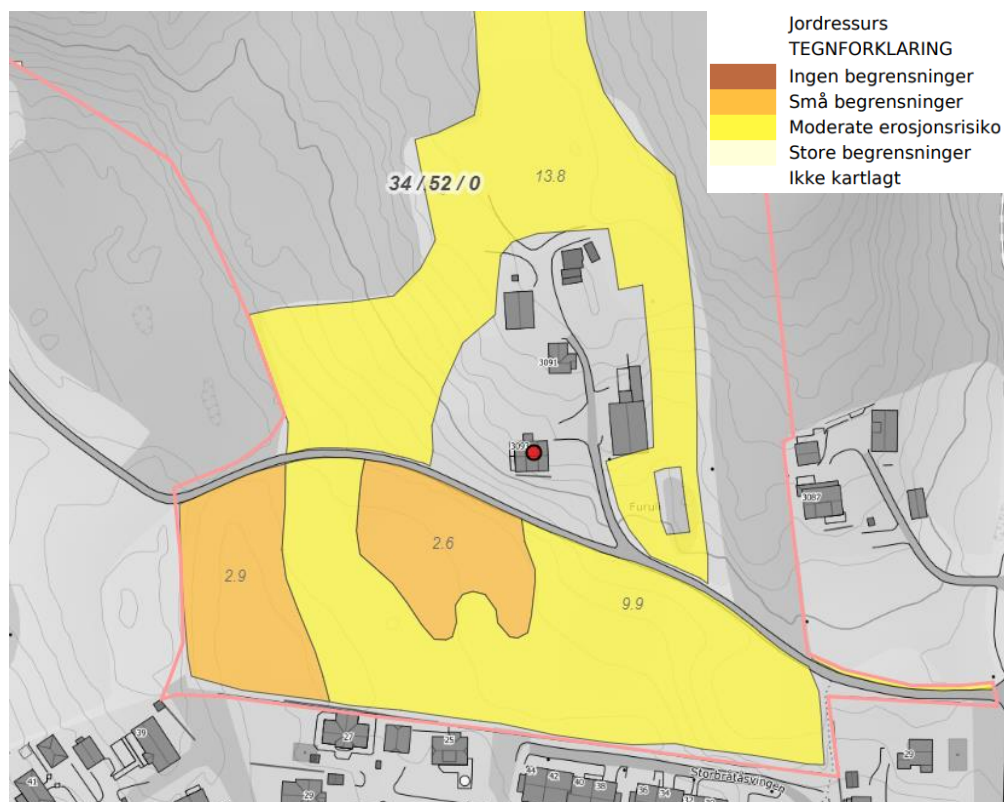
Det vises til egen sjekkliste ift. Naturmangfoldloven.

3.13 Landbruks- og friluftstinteresser

Det alt vesentlige av planområdet er registrert som dyrka mark.

Iht. Nibios gårdskart er det på gnr. 34 bnr. 52 ca. 15,4 dekar fulldyrka jord sør for adkomstvegen/ innenfor planområdet. 5,5 dekar av dette er definert som jordressurs med små begrensninger, mens 9,9 dekar er definert som jordressurs med moderate begrensninger. Dette har sammenheng med at det stedvis kort ned til fjell og fjell i dagen flere steder. Det har dermed vært behov for å legge på ekstra løsmasser for å kunne drive jorda. Dette gjør at området ikke egner seg for pløying og dyrking av korn, og det brukes derfor til grasproduksjon.

Arealene innenfor planområdet er omdisponert i kommuneplanens arealdel.



Små begrensninger:

inneholder jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger. Jorda i denne klassen er mer innsatskrevende, men med de rette tiltakene er jordkvaliteten på linje med klasse 1.

Moderate begrensninger:

inneholder jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.

Fra Nibios gårdskart

4. PLANPROSESSEN

4.1 Oppstart av planarbeid

Plan1 AS ble i slutten av juni 2023 engasjert av Rudshaug Eiendom AS v/Øyvind Rudshaug til å utarbeide og fremme et planforslag for Furuli boligområde. Planinitiativ ble utarbeidet og oversendt kommunen den 28.06.23, og ifm. oversendelsen ble det også anmodet om oppstartsmøte med kommunen. Den 24.08.23 ble det avholdt oppstartsmøte i Nord-Odal kommune der arealplanlegger i Nord-Odal kommune, Øyvind Rudshaug samt arealplanlegger i Plan1 AS var til stede.

I samråd med kommunen ble varsel om oppstart kunngjort i Glåmdalen den 31.08.23, på kommunens og Plan1s hjemmeside, samt sendt til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer, gjenboere med mer i brev datert 29.08.23. Frist for å komme med spørsmål eller synspunkter som kunne ha betydning for saken, ble satt til 29.09.23.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn uttalelser fra Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Elvia AS, GIVAS IKS samt to naboer (Per Arne Sandmo, hjemmelshaver til 35/17 og 35/55 og Siri Cathrine Lunde, hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 169).

I reguleringsplanen er føringene fra Nord-Odal kommune, samt innkomne merknader i størst mulig grad søkt ivaretatt.

Sammendrag av innkomne merknader ifm. varsel om oppstart med våre kommentarer følger nedenfor. Kopi av alle merknadene følger vedlagt planbeskrivelsen ved oversendelse til Nord-Odal kommune.

4.2 Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer

OFFENTLIGE INSTANSER:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 15.09.23

NVE prioriterer å gi konkrete innspilluttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVE kommer med en generell veiledning og viser til kartbasert veileder for reguleringsplan som går gjennom alle NVEs fagområder og hvordan de kan ivaretas i planarbeidet. De presiserer at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jfr. NVEs veileder 2/2017. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Kommentar

NVEs merknad tas til følge. De nevnte veilederne er lagt til grunn i planarbeidet og det er vurdert at NVEs saksområder er ivaretatt i planen.

Planområdet berøres ikke av flomsoner. Det går heller ingen bekker eller elver gjennom området, men det er et drog/lavbrett i vest. Dette lavbrettet er ikke registrert som flomveg, men overvann fra ovenforliggende arealer, som ikke avskjæres av f.eks. adkomstvegen eller følger andre drenslinjer, vil naturlig følge dette droget. Eksisterende kartgrunnlag i NVE Atlas vises to dreneringslinjer sør på gnr. 32 bnr. 52. Dreneringslinjene starter innenfor planområdet og går ned mellom nabobebyggelsen i sør og møtes senere ved Storbråtåvegen.

Det er laget eget overvannsnotat datert 08.05.23 (utarbeidet av Plan1 AS) som bl.a. beskriver dagens situasjon, prinsipper for håndtering av overvann, premisser for overvannshåndtering samt foreslår eksempler på gunstige tiltak og prinsipper som kan brukes ved videre detaljering og planlegging av overvannsløsninger i planområdet. I notatet er det også gjort beregninger for, og tatt hensyn til klimafaktor og ekstremnedbør.

Det er sikret i bestemmelsene at overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom/delområde. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger. Det er videre krav om at tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann skal være godkjent før bygging innenfor delområdene kan iverksettes.

Det er som nevnt laget et eget notat ift. områdestabilitet datert 11.09.23 (utarbeidet av Plan1 AS). Notatet følger prosedyre for vurdering av områdestabilitet slik den er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», bl.a. med en tabell med stegvis prosedyre for utredning av fare for områdeskred for planområdet. Med bakgrunn i de 3 stegene i «Del 1: Aktsomhetsområde» og tilgjengelige opplysninger om grunnforhold, er det vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det tas imidlertid forbehold om kvaliteten på opplysninger som finnes om grunnforholdene, og dersom det avdekkes andre grunnforhold enn de som er lagt til grunn, må det gjøres nye vurderinger. Erfaringer fra bygging i området tilsier at byggegrunnen skal være sikker. Det er uansett sikret i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon om sikker byggegrunn før tillatelse til tiltak kan gis.

Statens vegvesen, brev datert 03.10.23

Vegvesenet påpeker at forslaget er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen.

De skriver at det må legges vekt på trafiksikkerhet både langs adkomstvegen fra fylkesvegen og innad i området, og de viser til håndbok N100 fra Statens vegvesen.

Det er holdeplasser for buss langs fv. 209. Vegvesenet mener disse bør oppgraderes slik at de er i samsvar med håndbok N100. Det må vurderes om dette skal tas med som en rekkefølgebestemmelse.

Kommentar

I samråd med Nord-Odal kommune er adkomstvegen regulert som Boligveg (B) iht. kommunens vegnorm. For å tilrettelegge for myke trafikanter er det regulert en turveg gjennom planområdet, som forbindelse mellom adkomstvegen og boligområdet Storbråtenfeltet, og det er gode løsninger for myke trafikanter både via gang- og sykkelveg langs Storsjøvegen og interne veger og gangforbindelse i boligområdene.

I reguleringsplanen er krysset mellom fv. 209 og adkomstvegen utvidet ift. dagens situasjon for å få tilstrekkelig bredde på adkomstvegen og radier i krysset. Radien i krysset reguleres derfor ca. 1 meter lenger nord enn dagens opparbeidede kryss. Dette vil i noen grad berøre bussens innkjøringsareal til holdeplassen. Busslommen på vestsiden av fv. 209 er derfor utvidet på plankartet slik at den har tilstrekkelig størrelse iht. håndbok N100 kapittel D.3.3.1 «Utforming av busslommer ved utbedringsstandard», Figur D.38 og tabell D.11. I samråd med kommunen er det ikke innarbeidet rekkefølgekrav for utvidelse eller oppgradering av bussholdeplassen. Fylkeskommunen har imidlertid planer om å fjerne dagens fotgjengerovergang over Storsjøvegen ved busslommene, noe som vil bedre trafiksikkerheten.

Eksisterende busslomme på østsiden av fylkesvegen er relativt nylig utbedret, og det anses ikke behov for endring eller oppgradering av denne. Den ligger for øvrig utenfor planområdet.

Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 19.09.23

Statsforvalteren viser til at arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

De viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. I tillegg til punktene nevnt i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, minner de om at planforslaget spesielt må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse
- Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Tilpasning til klimaendringer
- Vurdering av virkninger for naturmangfold

- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak
- Kartlegging av og sikring mot støy, jf. retningslinje T-1442/2021
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. retningslinje T-1520
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Forsvarlig massehåndtering, jf. § 7 i forurensningsloven og forurensningsforskriften
- Bevaring av dyrka mark, jf. nasjonal jordvernstrategi
- Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon
- God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BAT).

Noen av punktene ovenfor er også presisert:

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er spesielt vist til at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling skal legges til grunn, og ROS-analysen skal utarbeides i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens Arealplanlegging» utgitt i 2017.

LNF-område

Statsforvalteren forutsetter høy utnyttelse av området, da det i hovedsak består av dyrket mark. I referat fra oppstartsmøtet kom det frem at det i planarbeidet skal vises arealregnskap. Det forutsettes at det tas inn en bestemmelse som sikrer at matjordlaget tas vare på og tilbakeføres til landbruksareal. Området grenser mot dyrka mark og Statsforvalteren ber kommunen vurdere eventuelle fremtidige konflikter med landbruket og driftsmessige ulemper med for eksempel støv, støy, lukt, gjødsel, sprøytemidler osv.

Dyrka areal er en begrenset ressurs. Statsforvalteren forutsetter derfor at kommunen i det videre planarbeidet gjør rede for behovet for å legge et boligfelt så tett inn mot dyrka mark som planen legger opp til.

Vannforvaltning og forurensning

Avløp

Det sanitære avløpsvannet fra området skal tilknyttes kommunal avløpsrensing. Statsforvalteren antar at avløpsvannet er tenkt ført til Sand renseanlegg som eies og driftes av GIVAS IKS. Sand renseanlegg overholdt ikke rensekravene i sin utslippstillatelse i 2022 og hadde også flere registrerte nødoverløp. I forbindelse med planarbeidet må det derfor gjøres en vurdering av årsaken til disse overskridelsene, renseanleggets kapasitet og ev. tiltak som må gjennomføres før tilknytning av ny bebyggelse. Dette for å sikre tilfredsstillende rensing av avløpsvannet i tråd med regelverket. Det er også viktig at denne vurderingen inkluderer avløpsledningsnettets kapasitet.

Overvann

Planen skal tilrettelegge for utbygging av offentlig avløp, inkludert overvann, og overvannshåndteringen er et viktig utredningsbehov i planarbeidet. Det er viktig at håndteringen av overvann utredes tidlig slik at man har nok kunnskap om grunnforhold, mengder, kapasitet på kommunalt ledningsnett for overvann m.m. slik at det i planbestemmelsene ikke legges føringer som ikke lar seg gjennomføre.

I tillegg til avløp og overvann, bør det også gjøres vurderinger av grunnforhold, inkl. forurenset grunn. Planarbeidet bør også vurdere hvordan ev. overskuddsmasser skal håndteres.

Statsforvalteren legger til grunn at kommunen i planarbeidet sørger for tilstrekkelig utredning av avløps- og overvannsledningsnett, renseanleggets kapasitet, og at de foreligger ved høring av reguleringsplanen. De legger også til grunn at kommunen fastsetter bestemmelser som ivaretar at tilfredsstillende infrastruktur er oppgradert/etablert før utbyggingen av boligområdet startes opp.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om barn og unges interesser. De forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Lekearealer må ha avgrensning og adkomst som er trafikksikker. Parkering og kjørearealer regnes ikke som uteoppholdsareal.

Medvirkning

Statsforvalteren understreker viktigheten av å sikre aktiv medvirkning. Kommuner har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Avslutningsvis skriver Statsforvalteren at de forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. De forutsetter at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

Kommentar

Planforslaget er iht. føringene i kommuneplanens arealdel og planforslaget er søkt utarbeidet i tråd med overordnede føringer.

- Varsel om oppstart ble sendt direkte i brev til berørte grunneiere, naboer, gjenboere og offentlige myndigheter samt kunngjort i Glåmdalen og på kommunens og Plan1s hjemmeside.
- Det er laget en egen risiko- og sårbarhetsanalyse ifm. planforslaget i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens Arealplanlegging» utgitt i 2017. Som nevnt i kommentar til merknad fra NVE er det også laget et eget notat ift. områdestabilitet hvor det er vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillende.
- Det er ikke fjernvarme i området som nye boliger kan tilknyttes. Det vil være naturlig i denne typen prosjekter, hvor det er planlagt salg av boligtomter og utbyggingsområder til selvbyggere/ utbyggere, at den enkelte avklarer hva slags energiløsning som velges. Type oppvarmingskilder og energiløsninger vil bli en vurdering i den enkelte byggesak, men TEK17 stiller krav ift. energi i nye bygg. Tilrettelegging for mikrohus vil bidra til energieffektive og miljømessig positive løsninger.
- Som beskrevet i kommentar til merknad fra NVE det laget et eget overvannsnotat som viser prinsippene for håndtering av overvann ved fordrøyning og infiltrasjon. I notatet er også ekstremnedbør og klimaendringer vurdert. Det er tatt inn i bestemmelsene at overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom/delområde, og at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger.
- Det er laget en egen sjekklister ift. i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.
- Deler av planområdet er relativt slakt, mens deler har mer stigning. Det er tatt inn i bestemmelsene at min. 40 % av boenhetene med frittliggende småhusbebyggelse og min. 50 % av boenhetene med konsentrert småhusbebyggelse skal ha hovedfunksjonene (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Kravet gjelder imidlertid ikke for Mikrohus. Det er krav om at lekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Videre er det krav om at 10% av parkeringsplassene for konsentrert småhusbebyggelse (min. 1 plass) skal være dimensjonert for og reservert for flytningshemmede.
- Tomtene for frittliggende småhusbebyggelse er relativt store og vil ha rikelig med uteoppholdsareal. For flermannsboliger, kjede- og rekkehus og tunbebyggelse/bofelleskap er det krav om min. 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat og min. 20 m² skal være felles. Som en del av felles uteoppholdsareal skal det etableres en felles møteplass på bakkeplan inkludert nærlekeplass for de minste barna. Møteplassen skal være min. 200 m², være godt egnet til formålet og planeres og tilsås. Nærlekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming, og minimum inneholde sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Det er krav om at uteoppholdsarealet skal være ferdigstilt før boligene innenfor BK tas i bruk. Lekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, men også være tilgjengelig for allmennheten.

- Med bakgrunn i trafikkmengde og fartsgrense på nærliggende veger, samt områdes lokalisering ift. disse, vil ikke det nye boligområdet bli utsatt for støy over gjeldende grenseverdier. Det er likevel tatt inn et punkt i bestemmelsene som sikrer at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021 skal følges.
- Områdets lokalisering ift. nærliggende veger, samt trafikkmengde og fartsgrense på disse vegene, tilsier at det ikke vil være behov for avbøtende tiltak ift. luftkvalitet.
- Det er tatt inn i bestemmelsene at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom tilkobling til det offentlige avløpsnett og at de skal tilkobles felles vannverk.
- Det er ikke registrert forurensede masser i planområdet og det er heller ikke registrert fremmede arter i eller i rett ved av planområdet. Bestemmelsene sikrer at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding eller beplantning av arealer. Dersom det oppdages fremmede arter i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.
- Mesteparten av arealet innenfor planområdet er registrert som dyrka mark, men det er allerede omdisponert i kommuneplanen. Som nevnt benyttes arealet til grasproduksjon, da det er mindre egnet til korndyrking. Gnr. 35 bnr. 52 ligger både på nord- og sørsiden av adkomstvegen, og det er også jorder på deler av eiendommen nord for vegen og planområdet (iht. Nibios gårdskart er 5,5 dekar definert som jordressurs med små begrensninger og 9,9 dekar er definert som jordressurs med moderate begrensninger innenfor planområdet/sør for adkomstvegen, mens 13,8 dekar er definert som jordressurs med moderate begrensninger nord for vegen). Hjemmelshaver har planer om at matjord som fjernes fra planområdet skal flyttes til jordene nord for vegen. Bestemmelsene sikrer at matjordlaget innenfor planområdet skal tas vare på og tilbakeføres til annet landbruksareal.
- I bestemmelsene står det at kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader og materialbruk gir gode estetiske løsninger, er godt terrengtilpasset og at området framstår med et helhetlig uttrykk. Videre står det at frittstående garasjer, boder, leegger og gjerder skal ha materialbruk og farger tilpasset bolighuset. Bebyggelsen skal ha ikkerefleterende taktekkning. Det er også bestemmelser om at skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt ikke skal være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring/fylling og at fyllingsfot og topp skjæring skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense mot naboeiendom og veg.
- Det tilrettelegges for nye boliger med kort avstand til barneskole, barnehager og Sand sentrum, og det er gode forbindelser for myke trafikanter til disse målpunktene. Dagens vegsystem og tilkobling til dette gir mulighet for gode og arealeffektive løsninger, samtidig som regulert turveg bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Reguleringsplanen legger opp til klare grenser mellom bebygde områder og LNF-områder, og naturinngrepene er samlet. Ca. 30% av de nye boligarealene reguleres som ene- og tomannsboligtomter med utnyttelse 30% BYA, i underkant av 10% tilrettelegges for mindre tomter for mikrohus, mens i underkant av 2/3 av boligområdet skal være konsentrert småhusbebyggelse med utnyttelse på maks. 40% BYA og min. BYA på 25%. Dette gjør at området totalt sett vil få en relativt høy utnyttelse i forhold til tilsvarende boligområder i Nord-Odal, noe som også er viktig når det er utbygging på dyrka mark. Planforslaget anses å være i samsvar med SPR-BAT.

Sand renseanlegg klarte alle rensekravene i 2022. Statsforvalterens merknad om at Sand renseanlegg ikke overholdt rensekravene i sin utslippstillatelse i 2022 stemmer dermed ikke. Givas har vært i kontakt med Statsforvalteren og det ble avklart at dette var en feiltolkning fra Statsforvalterens side, og at det dermed ikke var nødvendig å ta hensyn til Statsforvalterens kommentar ang. Sand renseanlegg.

Plankartet inkl. SOSI-fil er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover, retningslinjer og spesifikasjoner. Vi går ut ifra at kommunen legger inn plankartet i sin kartløsning ifm. offentlig ettersyn.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 29.09.23

Fylkeskommunen påpeker at området er avsatt som fremtidig utbyggingsområde for bolig i kommuneplanen, og at reguleringsplanen er i tråd med overordna plan. Varslet planområdet er en del av et litt større område avsatt for fremtidig utbygging i kommuneplanen, og de anbefaler at planprosessen tar høyde for videre utbygging av område B2 i kommuneplanens arealdel.

Utbyggingen skjer på område med dyrka mark, og de anbefaler at det som en del av planprosessen utarbeides matjordplan hvor det sees på muligheter for å ta vare på matjord, enten til jordforbedring eller nydyrking andre steder. Å redusere nedbygging av dyrka mark er en nasjonal interesse som det er viktig at kommunen ivaretar i arealplanleggingen.

I varsel om oppstart er det opplyst at det skal være krav om nærlekeplass i tilknytning til konsentrert småhusbebyggelse. Fylkeskommunen synes dette er positivt, men anbefaler å legge til rette for felles oppholds- og lekeplass for alle delområdene i planen. Gode uteoppholdsarealer er et viktig folkehelse-tiltak som bør ivaretas for alle boområder, også frittliggende småhusbebyggelse.

Automatisk fredete kulturminner:

I henhold til arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og Fylkeskommunen ser det ikke som nødvendig med arkeologisk befarings. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner. Følgende tekst bes innarbeidet i reguleringsbestemmelsene: «*Dersom det i forbindelse med tiltak i mark oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd*».

Samferdselsfaglige forhold

Innlandet fylkeskommune har et generelt regionalt ansvar for trafiksikkerhet, kollektivtrafikk, tilrettelegging for gåing og sykling, samt å ivareta føringene i de Statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som vegeier og forvalter av fylkesvegene i Innlandet, uttaler de seg til alle forhold som berører fylkesvegene konkret. Gjennom planarbeidet må det gjøres tilstrekkelige fagkyndige veg-, trafikk- og trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Nødvendige tiltak må belyses, og tas inn som rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Alle tiltak som berører fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen; Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming», og byggeplan skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune.

Innlandet fylkeskommune er opptatt av å ivareta framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det bør tilstrebes gode løsninger for gående og syklende, både internt og helhetlig for området. Det bør vurderes muligheter for å etablere snarveger/gangadkomst via grønnstruktur eller lignende. Reguleringsplanen omfatter kun en del av avsatt utbyggingsområde B2. Det kan derfor i fremtida bli mer utbygging i området og mer trafikk gjennom boligområdet. Ut fra dette må det vurderes behov for trafiksikkerhetstiltak i form av fortau og gang- og sykkelveg gjennom boligområdet. Det planlegges adkomst til området fra fv. 209 – Storsjøvegen. Fv. 209 er definert i funksjonsklasse D – lokal samleveg, med mindre streng holdning til avkjørsler, men antall avkjørsler til vegene må være begrenset. ÅDT er 3700 og fartsgrense på strekningen er 60 km/t. Adkomsten fra Storsjøvegen må bygges som kryss i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Det kan i forbindelse med dette bli behov for justering av krysningspunkt og busslomme på vestre side av fv. 209.

Kommentar

For å ivareta framtidig utbygging av boliger på resterende del område B2 i kommuneplanen, er adkomstvegen regulert som boligveg (B) iht. Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. Dette er gjort i samråd med kommunen.

Som nevnt ovenfor strekker eiendommen gnr. 35 bnr. 52 seg et godt stykke nord for planområdet og adkomstvegen, og deler av arealet nord for vegen er også dyrkamark. Grunneier har planer om at matjord som fjernes fra planområdet skal bli lagt ut på disse jordene, og det er sikret i bestemmelsene at matjordlaget innenfor planområdet skal tas vare på og tilbakeføres til annet landbruksareal. Det synes derfor ikke behov for utarbeidelse av matjordplan.

Som nevnt i kommentar til merknad fra Statsforvalteren er det krav om at det avsattes felles og privat uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres felles møteplass på min. 200 m² innenfor BK, og denne skal inneholde nærlekeplass med sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Det reguleres kun et fåtall tomter til frittliggende småhusbebyggelse, og disse er relativt store slik at det vil være god plass til lek og opphold på egen tomt. Det settes derfor ikke krav om opparbeidelse av lekeplass ifm. disse tomtene, men det er sikret i bestemmelsene at lekeplassen som skal opparbeides innenfor BK skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Forholdet til evt. ukjente automatisk fredete kulturminner er tatt inn i bestemmelsene.

Det vises til vår kommentar til merknad fra Statens vegvesen når det gjelder krysset mellom fv. 209 og adkomstvegen og bussholdeplassen. utvidet ift. dagens situasjon for å få tilstrekkelig bredde på adkomstvegen og radier i krysset.

Det er i dag et gangfelt ifm. busslommene på øst- og vestsiden av fylkesvegen. Fartsgrensen er 60 km/t på fylkesvegen på denne strekningen. Innlandet fylkeskommune har foretatt trafiksikkerhetsvurdering av dette gangfeltet og kommet fram til at det har en liten bruksfrekvens og høy ulykkesrisiko.

I april 2020 søkte derfor fylkeskommunen Statens vegvesen om vedtak for å fjerne gangfeltet inkl. skilting av gangfeltet. I juli 2020 vedtok Statens vegvesen at skilting av gangfelt med tilhørende oppmerking av gangfeltet langs fv. 209 kunne fjernes. Fylkeskommunen har foreløpig ikke effektivt vedtaket, og vi har ikke informasjon om når det er planer om at dette skal gjennomføres.

Iht. merknad fra fylkeskommunen er det innarbeidet i bestemmelsene at alle tiltak som berører fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen; Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming», og at byggeplan skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune.

I reguleringsplanen er det regulert gangforbindelse gjennom planområdet mellom adkomstvegen og boligområdet Storbråtenfeltet, og opparbeidelse av turvegen er sikret med rekkefølgebestemmelse. For nærmere vurderinger av veg-, trafikk- og trafiksikkerhetsmessige forhold vises det til pkt. 6.4.

Mattilsynet, brev datert 05.09.23:

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann og har i oppgave å bidra til at arealplaner ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor disse områdene.

Vann og avløp skal knyttes til fellesanlegg så Mattilsynet har ingen kommentar vedrørende det området.

Boligområdet skal etableres på hovedsakelig dyrket mark. Det er derfor viktig å ta hensyn til plante- og mulig spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid og flytting av masser. Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det er viktig at kommuner og entreprenører som skal planlegge og/eller utføre anleggsarbeid, er seg sitt ansvar bevisst.

All bygge- og anleggsvirksomhet innebærer en risiko for å spre planteskadegjørere og ugras som måtte befinne seg i jorda. Smitte kan spres både med jordmasser som flyttes og med maskiner med jord, frø og andre planterester

Kommentar

Tiltakshaver har opplyst at det ikke er registrert floghavre eller er andre kjente planteskadegjørere innenfor planområdet. Det er likevel tatt inn en bestemmelse som omhandler eventuelle fremmede arter.

Merknaden fra Mattilsynet er for øvrig oversendt tiltakshaver som vil videreformidle dette til de som skal utføre bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Elvia, brev datert 21.09.23

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har lavspennings og høyspennings kabel nært inntil planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkl. planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. For å få lokalisert kablernes nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning.

Nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av hvor stort behovet er for strømlevering til planområdet. Vi antar imidlertid at det vil være behov for å montere en ny nettstasjon i planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en nærmere vurdering av dette.

Areal som avsettes i planen til nettstasjon (energianlegg) må være så stor at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil. Dette innebærer at det kan bli behov for inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Av hensyn til bl.a. trafikksikkerhet ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra vegkant (inkl. fortau/ gang- og sykkelveg) og utenfor vegens frisiktsoner. Nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet, men anbefales plassert min. 10 m fra ny bebyggelse grunnet akustisk støy.

Dersom det ikke avsettes eget areal til nettstasjon i reguleringsplanen, ber Elvia om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Ofte blir det ikke tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, og der effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

De som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer ev. kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Kommentar

Merknaden er oversendt til tiltakshaver slik at føringer fra Elvia kan følges opp i den etterfølgende byggeprosessen.

Elvias eksisterende el-anlegg ligger utenfor planområdet med unntak av en kabel som krysser fv. 209 (Storsjøvegen) helt nordøst i planområdet, nord i eksisterende bussholdeplass. Busslommen er vist noe utvidet på plankartet, men etter avklaring med kommunen er det ikke foreslått rekkefølgekrav ift. utbedring eller utvidelse av busslommen ifm. tiltak innenfor planen. Det antas derfor at Elvias eksisterende anlegg ikke vil bli berørt av utbyggingen innenfor planen.

Plassering av ny nettstasjon vil være avhengig av hvordan ny bebyggelse og anlegg plasseres innenfor området. Det er laget en illustrasjonsplan som viser hvordan planområdet kan utbygges, men dette er kun en illustrasjon som viser én av flere mulig løsninger, og endelig detaljering av bebyggelse og anlegg vil først gjøres ifm. byggesøknad. Det synes derfor ikke hensiktsmessig at ny nettstasjon reguleres på plankartet. Det er imidlertid innarbeidet et punkt i reguleringsbestemmelsene ang. ny nettstasjon slik Elvia har bedt om.

GIVAS IKS, e-post sendt 23.10.23

GIVAS har vedlagt SOSI-fil med kart over eksisterende VAO-ledninger i området.

De skriver at det er to tilkoblingsmuligheter for spillvann og overvann. Disse ligger i Storbråtåsvingen 38 og i Storbråtåvegen 27. Dimensjonen på disse overvannsledningene er iht. VA-norm, men avløpsledningen er 125mm, og iht. VA-norm skal dette være 150mm. Det må derfor beregnes slik at det er kapasitet nok på de eksisterende ledningen ved tilkobling.

De opplyser videre at det ligger en spillvannsledning gjennom tenkt bebyggelse frem til Storsjøvegen 3093 og 3091 som må hensyntas.

Kommentar

Det er i bestemmelsene krav om at tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann skal være godkjent før bygging innenfor delområdene kan iverksettes. Bestemmelsene sier videre at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom tilkobling til det offentlige avløpsnett og at bygningene skal tilkobles felles vannverk. Det er også krav om at overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom/delområde, og at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger.

Løsninger for vann, avløp og overvann inkl. påkoblingspunkt for dette vil detaljeres ved utarbeidelse av tekniske planer ifm. søknad om tiltak, og løsningene vil avklares med GIVAS.

Hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 52 er også tiltakshaver for planen. Han har opplyst at spillvannsledningen som går over planområdet er til de to bolighusene på hans eiendom (Storsjøvegen 3093 og 3091), og at denne ledningen kan legges om ifm. nytt VAO-nett for planområdet. Dette vil vurderes nærmere i de tekniske planene.

Som nevnt er det utarbeidet et eget overvannsnotat ifm. detaljreguleringen. I notatet beskrives dagens situasjon, prinsipper for håndtering av overvann, premisser for overvannshåndtering. Det foreslås eksempler på tiltak og prinsipper som kan brukes ved videre planlegging av overvannsløsninger. Illustrasjonsplanen viser også mulig løsning med infiltrasjons-/fordrøyningsdam sørvest i området. Dette kan f.eks. utformes som et nedsenket areal for oppsamling av regnvann (tørrdam) evt. som et regnbed.

GIVAS har fått oversendt overvannsnotatet for gjennomgang og uttalelse. I notatet er det tatt utgangspunkt i avrenning på 1 l/s pr dekar, og ut fra foreløpige beregninger mener GIVAS at det ser ut til at dette skal gå bra for ledningsnettets deres. Dette må imidlertid simuleres bedre for å få mer nøyaktig resultat. Nærmere detaljering og beregning/simulering vil gjøres ifm. tekniske planer for området.

Per Arne Sandmo (hjemmelshaver til gnr/bnr 35/17 og 35/55), merknad datert 24.09.23
Har ingen merknader til prosjektet.

Kommentar
Tas til orientering

Siri Cathrine Lunde (hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 169), merknad datert 27.09.23
Skriver at planene for området er OK, forutsatt at vegetasjon på kommunens friareal som ligger mellom hennes tomt (gnr. 34 bnr. 169) og Furuli Boligområde blir stående.

Kommentar
Eiendommen gnr. 34 bnr. 27 eies av Nord-Odal kommune og er regulert til friområde i «Reguleringsplan for Storbråtenfeltet». Denne eiendommen inngår ikke i detaljregulering for Furuli boligområde, og det er ingen planer om at det gjøres tiltak på 34/27 ifm. utbygging av Furuli.

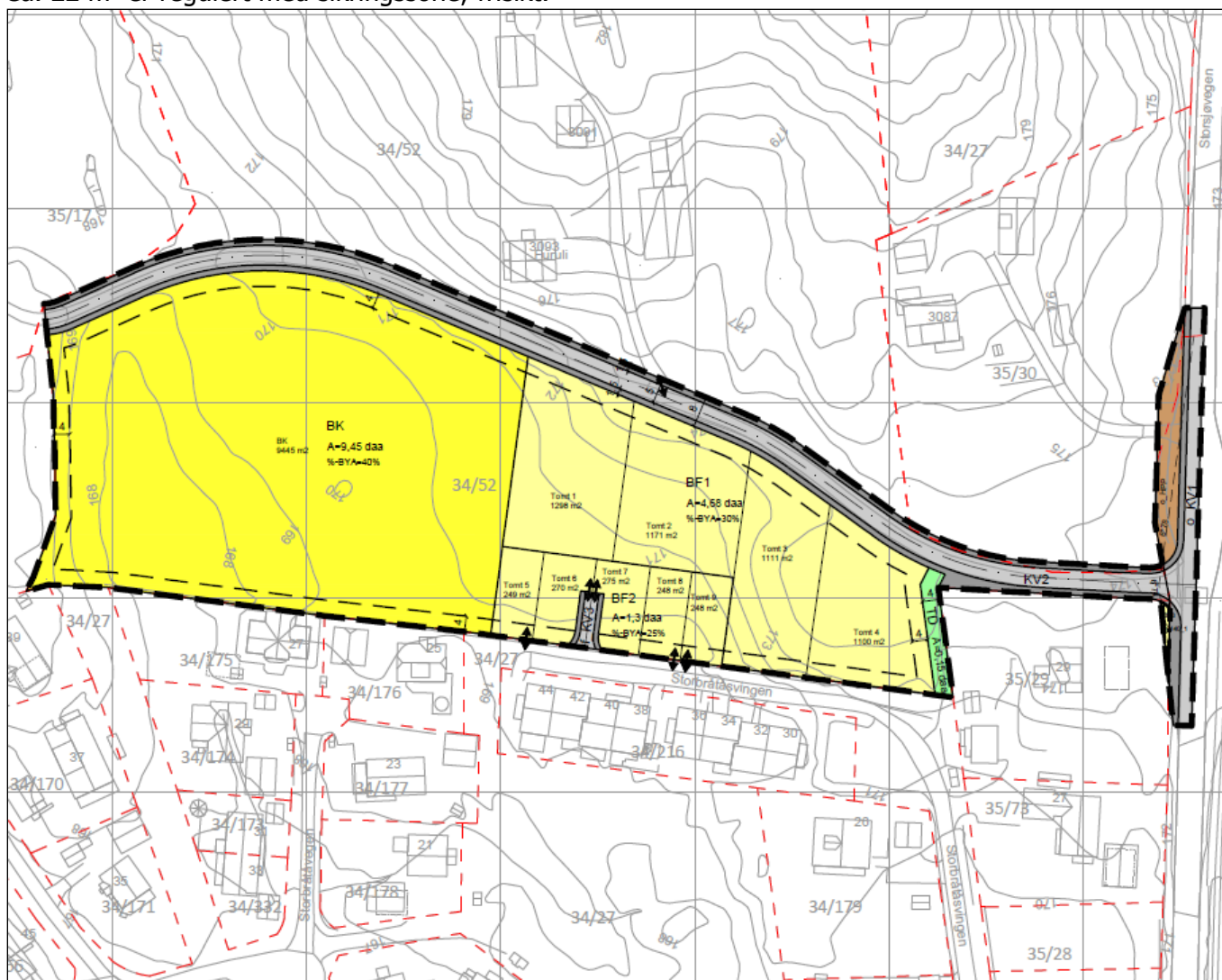
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål og arealoppgave

Hele planområdet utgjør 19,1 dekar med følgende arealfordeling på formål:

Frittliggende småhusbebyggelse (inkl. lite areal av eksisterende boligeiendom)	5,99 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	9,45 dekar
Kjøreveg	2,03 dekar
Annen veggrunn - tekniske anlegg	1,18 dekar
Holdeplass	0,31 dekar
Turdrag	0,15 dekar

Ca. 22 m² er regulert med sikringszone; frisikt.



Detaljregulering for Furuli boligområdet, datert 08.05.24 (plankartet er ikke målestokkriktig)

5.2 Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Innenfor områdene BF1, som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan det oppføres ene- og tomannsboliger. På plankartet er det regulert 4 tomter som har størrelse mellom ca. 1100-1300 m².

Boliger med saltak eller flatt tak kan oppføres med gesimshøyde på inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Rekkverk på evt. takterrasse tillates over denne høyden. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgrad er satt til maks. %-BYA=30%.

Garasje/uthus begrenses til en etasje med maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt bruksareal for garasje/uthus skal ikke overstige BRA = 70 m².

Det er krav om at minimum 50% av boenhetene innenfor BF1 skal ha hovedfunksjonene (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift.

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF2)

Innenfor BF2 kan det oppføres mikrohus. På plankartet er det regulert 5 tomter med størrelse mellom ca. 235-275 m². Mikrohusene kan ha en gesims- og mønehøyde inntil 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgrad er satt til maks. %-BYA=25%. BF2 har adkomst fra Storbråtåsvingen.

- Definisjon av og informasjon om mikrohus

Mikrohus defineres som en frittliggende boligbygning inntil 30 m² BRA med én boenhet. Iht. definisjonen kan mikrohuset kun ha én etasje uten kjeller og må ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken.

Mikrohuset skal ha alle hovedfunksjoner: innendørs toalett, sovemulighet, mulighet til å tilberede og oppbevare mat (kjøkkenfunksjon), badersfunksjon og oppholdsareal.

De nye reglene for mikrohus gjør unntak fra flere krav i byggeteknisk forskrift (TEK17). Mikrohuset er bl.a. unntatt fra kravene til tilgjengelighet. Det betyr blant annet at det ikke behøver å være trinnfritt eller ha plass til snusirkel for rullestol. Det er heller ikke krav til bod og oppbevaringsplass, og kravet til innvendig romhøyde er redusert til 2,2 m.

Mikrohus skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet. Dette kan oppfylles vanligvis med lufteventiler og vinduer som kan åpnes. Kravene til lyd og vibrasjoner gjelder ikke for mikrohus, og heller ikke kravet til utsyn. Mikrohus må bl.a. ha tilfredsstillende renovasjonsløsning, atkomst, parkering og løsninger for vann og avløp. Også reglene om sikker byggegrunn, avstand til nabogrense, samt utforming og visuelle kvaliteter gjelder for mikrohus.

Det som kjennetegner mikrohus er effektiv bruk av tilgjengelig plass. De har ofte flere funksjoner integrert i et enkelt rom, som for eksempel senger som kan slås opp for å frigjøre gulvplass om dagen. Det er viktig å merke seg at mikrohusbevegelsen handler om å forenkle livsstilen og redusere boligens økonomiske og økologiske fotavtrykk. Størrelsen på et mikrohus er en del av denne filosofien, da den oppfordrer til mindre forbruk og mer bærekraftig livsstil.

Tomtestørrelsen for et mikrohus varierer avhengig av bl.a. lokale byggeforskrifter, eiernes preferanser og hvor mikrohuset er plassert. Hvis mikrohuset er mobilt, trenger det ikke nødvendigvis en stor tomt. Det kan parkeres på en mindre tomt eller i et spesielt mikrohusfellesskap. Mobile mikrohus gir ofte fleksibilitet når det gjelder plassering, så lenge det følger lokale regler for mobile boliger.

Hvis mikrohuset er plassert på en fast tomt, vil tomtestørrelsen sannsynligvis være større, men den vil fortsatt være mye mindre enn det som kreves for tradisjonelle hus. Den nøyaktige tomtestørrelsen kan variere etter lokale byggeforskrifter, men noen ganger kan mikrohusparker eller -samfunn ha regler som spesifikt tillater mindre tomter for mikrohus.

Generelt sett kan en tomt for et mikrohus variere fra i underkant av 50 m² opp til ca. 250-350 m².

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF3)

Mindre del av eksisterende boligeiendom gnr. 35 bnr. 29 inngår i planområdet (ca. 22 m²), da frisisiktsone ifm. krysset mellom Storsjøvegen (o_KV1) og adkomstvegen (KV2) går over denne eiendommen.

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor området som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres flermannsboliger, kjede- og rekkehus og tunbebyggelse/bofelleskap.

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Rekkverk og tapp ifm. evt. takterrasse tillates over denne høyden. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelsesgrad totalt for området er satt til maks %-BYA=40% og min. 25%.

Minimum 30% av boenhetene innenfor BK skal ha hovedfunksjonene på inngangsplanet.

For flermannsboliger, kjede- og rekkehus og tunbebyggelse/bofelleskap skal det settes av minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minimum 10 m² skal være privat og minimum 20 m² skal være felles. Uteoppholdsarealet kan løses på bakkeplan, som balkong, terrasse eller takterrasse.

Som en del av felles uteoppholdsareal skal det etableres en felles møteplass på bakkeplan inkludert nærlekeplass for de minste barna. Møteplassen skal ha en størrelse på minimum 200 m², være godt egnet til formålet og den skal planeres og tilsåes. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Nærlekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming, og den skal være tilgjengelig for allmennheten.

Uteoppholdsarealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

For arealene som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse sikrer bestemmelsene at det skal utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan, der også tomteinndeling skal framgå. Fradeling skal skje i henhold til illustrasjonsplanen.

Nedgravde avfallsbrønner skal benyttes som renovasjonsløsning for konsentrert småhusbebyggelse.

Illustrasjonsplan

Det er laget en illustrasjonsplan og tilhørende 3D-illustrasjoner som viser hvordan området kan utvikles. Illustrasjonsplanen viser hvordan ny bebyggelse kan plasseres -både på enkelttomtene og innenfor områder med konsentrert bebyggelse, og hvordan adkomst, møteplass/lekeplass og gangforbindelse kan løses i området.

BF1

I illustrasjonene er de fire tomtene på BF1 vist med eneboliger i to etasjer med grunnflate på ca. 100 m² og med tilhørende dobbeltgarasjer. Tomtene er så store at det også kan settes opp tomannsboliger.

BF2

På BF2 er det vist 5 mikrohus på 25 m² og med en tilhørende parkeringsplass pr. tomt.

BK

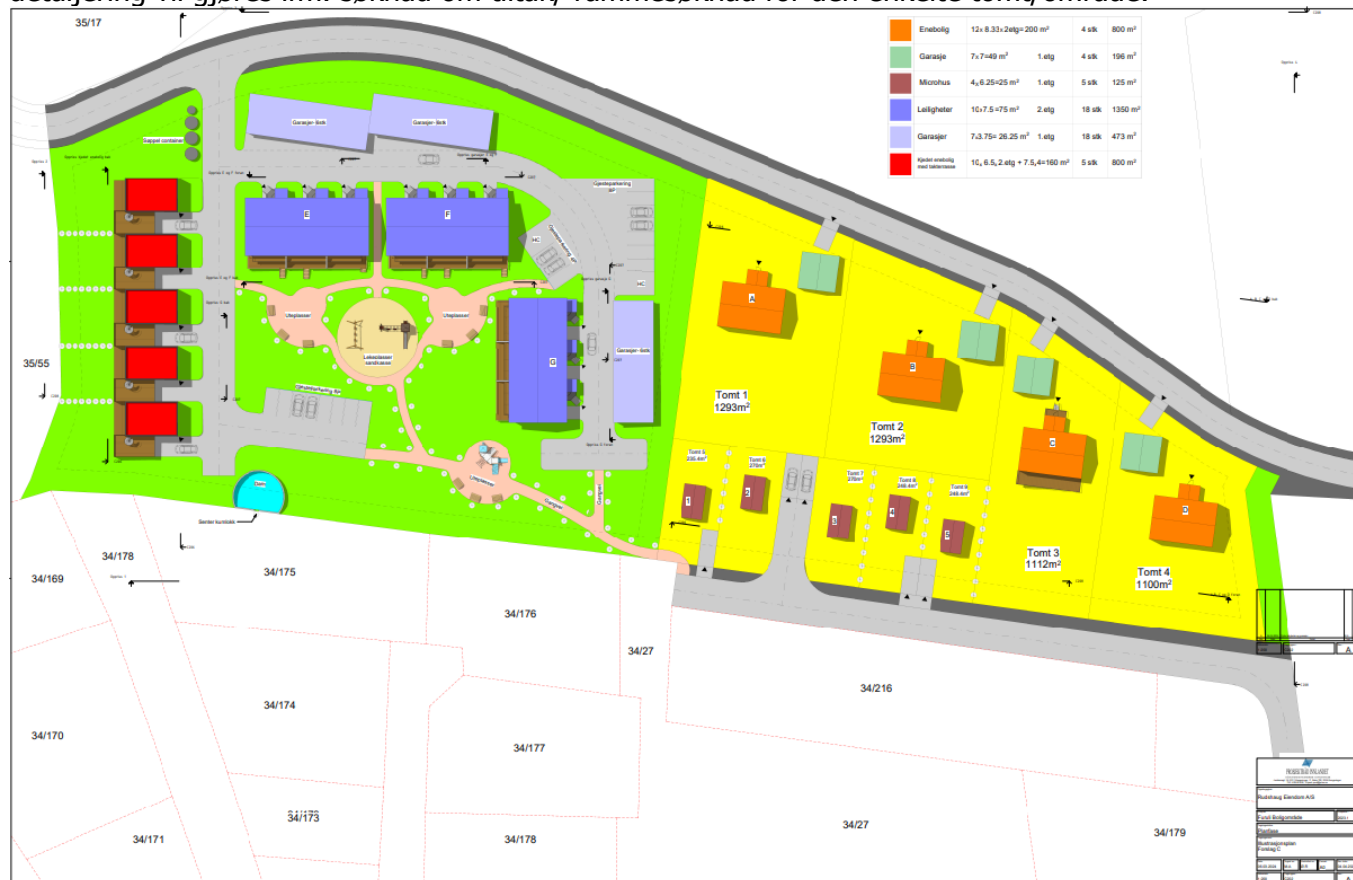
Bebyggelsen innenfor BK er vist som et hesteskoformet tun med kjedede eneboliger i vest og leilighetsbygg i to etasjer mot nord og øst.

De fem kjedede eneboligene bindes sammen med garasjer. Garasjedelen av byggene er i en etasje mens boligdelen er over to etasjer. Både over garasje- og boligdelen er det vist takterrasse. Takterrassen over garasjen har adkomst fra boligens 2. etasje og derfra går det utvendig trapp opp til takterrassen som ligger over 2. etasje på boligdelen. Disse boenhetene har også privat hage på bakkeplan, hovedsakelig på vestsiden av byggene. Foreløpig løsning av kjedehusene har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplan, og er dermed ikke tilgjengelig boenhet.

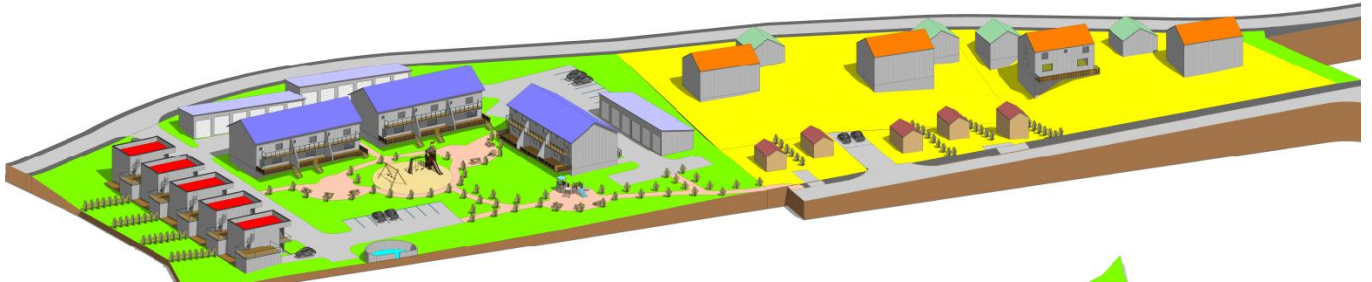
De tre leilighetsbyggene er illustrert med to etasjer og saltak. Det er 6 boenheter i hver av de tre byggene, -totalt 18 boenheter. Leilighetene i 1. etasje vil ha terrasse/privat uteoppholdsareal på bakkeplan, og disse er sør- eller vestvendt. Leilighetene i 2. etasje har balkonger som enten er sør- eller vestvendte. Leilighetene i 1. etasje vil ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, og kunne være tilgjengelig boenhet. Adkomst til boligene, samt garasjer og parkering ligger mot nord og øst.

Mellom boligbyggene er det et større felles uteoppholdsareal hvor det er vist ulike leke- og oppholdssoner. Det er også vist hvordan arealene kan bindes sammen med gangforbindelser. Felles renovasjon er vist ved adkomsten til BK, og sør på BK er det vist en fordrøyningsdam.

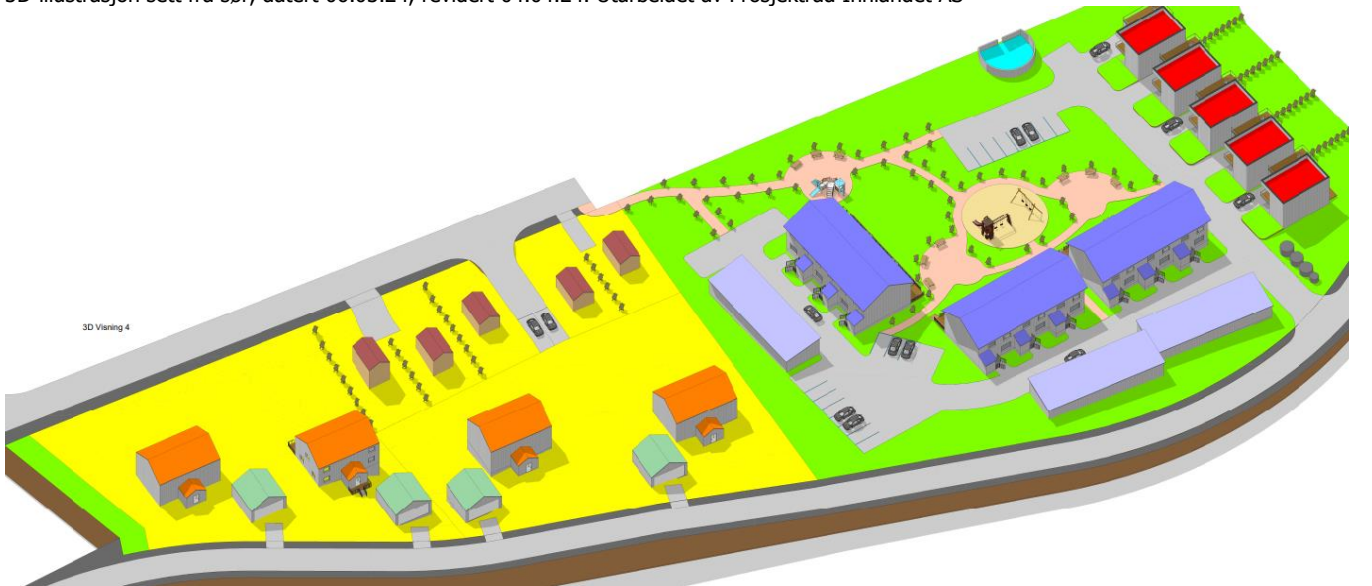
Det bemerkes at dette kun er en illustrasjon som viser mulig utbygging, og at nærmere planlegging og detaljering vil gjøres ifm. søknad om tiltak/ rammesøknad for den enkelte tomt/område.



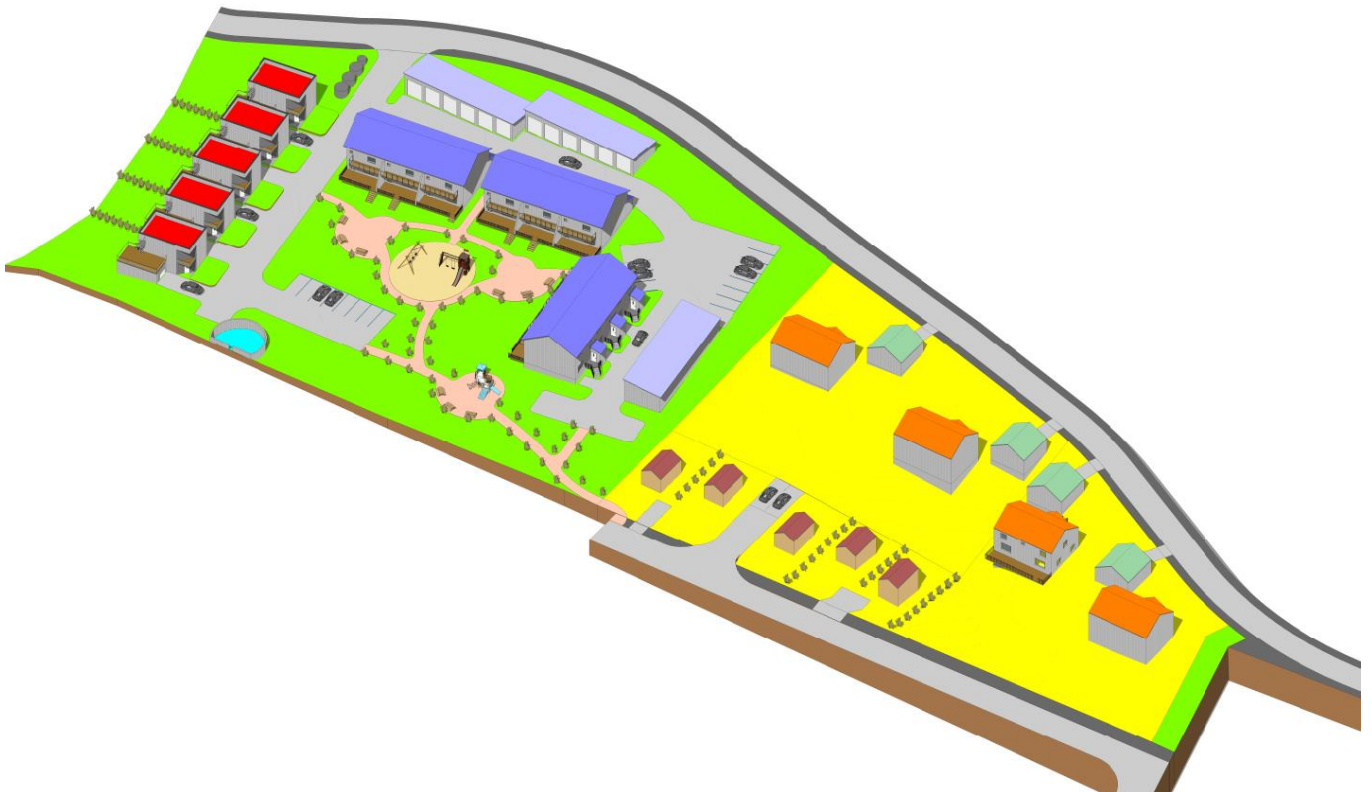
Illustrasjonsplan datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS (ikke målestokkriktig)



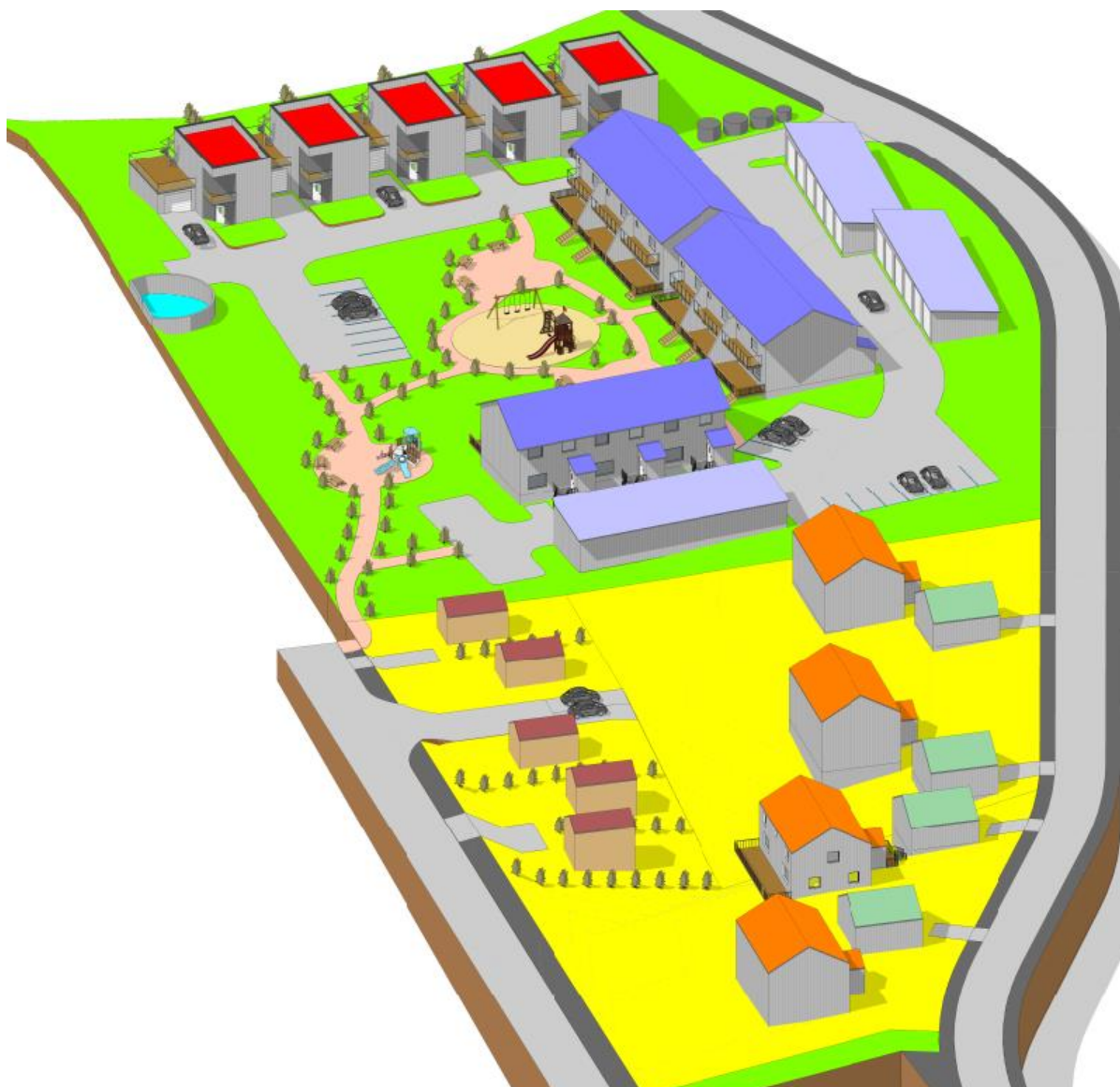
3D-illustrasjon sett fra sør, datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



3D-illustrasjon sett fra nordøst, datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



3D-illustrasjon sett fra sørøst, datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



3D-illustrasjon sett fra øst, datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



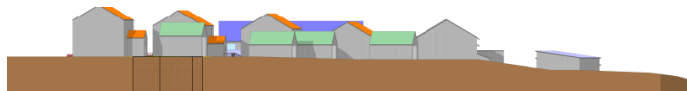
Oppriss av illustrert bebyggelse på planområdet sett fra sør. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



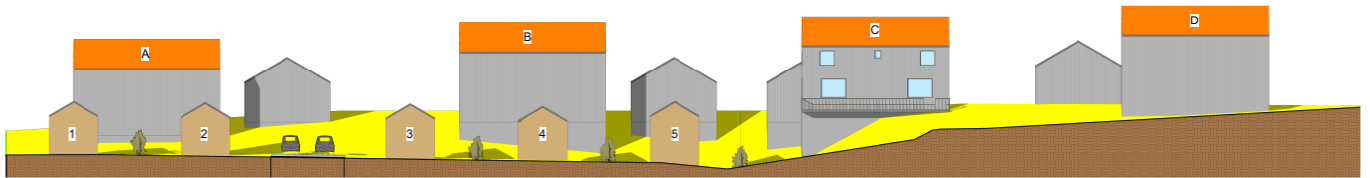
Oppriss av illustrert bebyggelse på planområdet sett fra nord. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



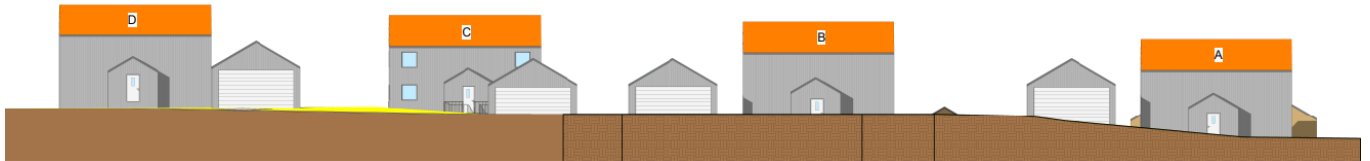
Oppriss av illustrert bebyggelse på planområdet sett fra vest. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



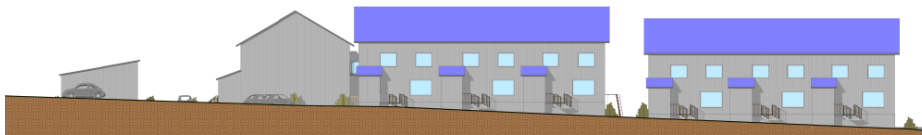
Oppriss av illustrert bebyggelse på planområdet sett fra øst. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av byggene A, B, C og D samt mikrohusene 1, 2, 3, 4 og 5 sett fra sør. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



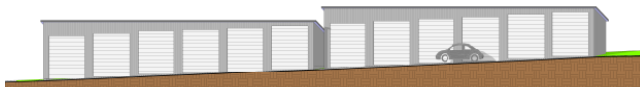
Oppriss av byggene A, B, C og D sett fra nord. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



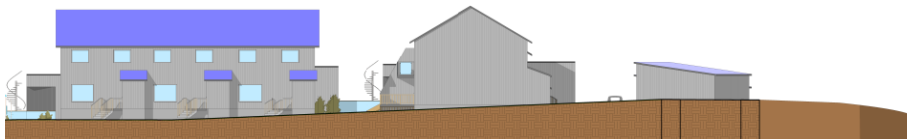
Oppriss av bygg E og F sett fra nord. Bygg G m/garasjer til venstre. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av bygg E og F sett fra sør. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av garasjene til bygg E og F sett fra sør. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



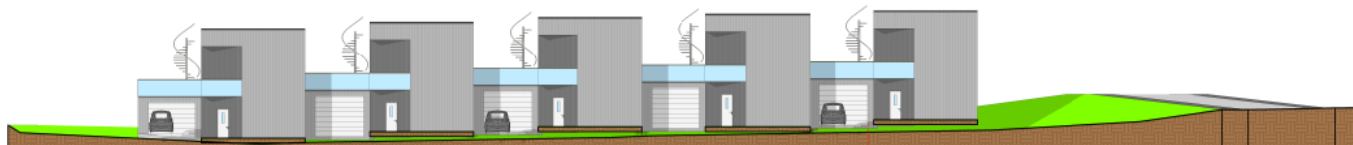
Oppriss av bygg G sett fra vest. Bygg E m/garasjer til høyre. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



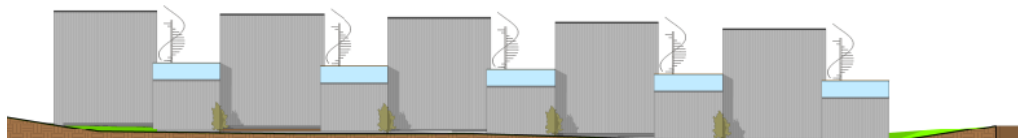
Oppriss av garasjene til bygg G sett fra vest. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av bygg G sett fra øst. Bygg E m/garasjer til venstre og eneboliger og mikrohus i bakgrunnen/til høyre på illustrasjonen. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av kjededede eneboliger sett fra øst. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS



Oppriss av kjededede eneboliger sett fra vest. Datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS

Bestemmelser

Det er rekkefølgebestemmelser ift. nødvendig infrastruktur (VAO-anlegg og anlegg for overvannshåndtering), utarbeidelse av tekniske planer, samt opparbeidelse av felles møteplass/nærlekeplass. For BK skal felles parkering, felles renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsarealer være etablert før nye boliger innenfor feltet tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.

I fellesbestemmelsene står det at kommunen kan kreve at det utarbeides detaljert utomhusplan ved søknad om tiltak. Om kommunen vil kreve slik plan, og hvilke forhold som skal fremkomme av planen avklares i forbindelse med.

Det er videre krav ift. parkering for sykkel og bil inkl. HC-parkering, bestemmelser om estetikk og terrengtilpasning. Det er også bestemmelser ift. støy, overvannshåndtering, tilknytning til vann, avløp og overvann, samt fremføring av ledningsnett.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (o_KV1, KV2 og f_KV3)

o_KV1 er del av Storsjøvegen (fv209) og er regulert til offentlig veg.

KV2 er del av eksisterende privat adkomstveg som har adkomst fra Storsjøvegen. Nye boligene innenfor BF1 og BK vil ha adkomst fra KV2. Nærmere antall og plassering av avkjørsler til boligfeltet vil avklares ifm. søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse.

Det står i bestemmelsene at FV2 skal utformes etter definisjonen boligveg i samsvar med Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. Vegen skal ha åpne grøfter for overvannshåndtering, men det tillates rør/kulverter ifm. kryssing av veger.

f_KV3 skal være felles for og fungere som adkomst til de to tomtene innenfor BK2 som grenser inntil denne vegen. I tillegg kan den benyttes som vendehammer for biler som kommer på nordre del av Storbråtåsvingen.

- Holdeplass (o_HPP)

o_HPP er eksisterende bussholdeplass langs Storsjøvegen (fv209), og er regulert til offentlig holdeplass.

5.4 Grønnstruktur:

- Turdrag (TD)

Det går i dag et tråkk/en sti øst i planområdet i grensen mot eiendommen gnr. 35 bnr. 29 på Storbråtenfeltet. Denne forbinder adkomstvegen KV2 med Storbråtåsvingen sør for planområdet. I traseen til dagens tråkk/sti er det regulert et areal med 4 meters bredde til Grønnstruktur; turdrag (TD). Innenfor dette arealet skal det opparbeides en turveg med fast toppdekke (grus, subus, asfalt e.l.) og med en minimumsbredde på 2 meter. Arealet er regulert som privat turdrag, men bestemmelsene sikrer at det skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er rekkefølgekrav for opparbeidelse av turvegen innenfor TD.

5.5 Hensynssoner:

- Sikringssone; frisiktsone (H140_1 - inngår i andre formål)

I forbindelse med krysset mellom Storsjøvegen (o_KV1) og adkomstvegen (KV2) er det regulert frisiktlinjer og frisiktsone. Innenfor frisiktsonen tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

6. KONSEKVENSER AV TILTAKET

6.1 Konsekvenser i forhold til gjeldede planer og overordnede føringer og retningslinjer

Detaljregulering for Furuli boligområde er vurdert i forhold til overordnede føringer og retningslinjer. Disse skal være et virkemiddel knyttet til plan og bygningsloven, og har som hensikt å formidle statlig politikk for planlegging i fylker og kommuner.

6.1.1 Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner

Området er i kommuneplanen avsatt til framtidig boligformål, og detaljreguleringen er dermed i samsvar med dette.

Det alt vesentligste av planområdet er uregulert/inngår ikke i gjeldende reguleringsplaner, men mindre deler i øst ligger innenfor «Reguleringsplan for Storbråtenfeltet» fra 1988. Arealene det gjelder er mindre del av Storsjøvegen (fv209) med tilliggende busslomme på vestsiden av fylkesvegen og østre del av adkomstvegen inn til området, samt et areal i øst som grenser mot eiendommen gnr. 35 bnr. 29. Del av Storsjøvegen inkl. busslommen er regulert til kjøreveg, mens del av adkomstvegen og arealet som grenser til 29 er regulert til gang- sykkelveg. Også en liten del av eiendommen 35/29 inngår i planområdet, og er i gjeldende reguleringsplan regulert til bolig.

Kommuneplanens arealdel er nyere enn Reguleringsplan for Storbråtenfeltet, og i kommuneplanens arealdel ligger det som en forutsetning av boligområdet skal ha adkomst via den private adkomstvegen. Intensjonen i gjeldende Reguleringsplan for Storbråtenfeltet om å ha en forbindelse for myke trafikanter mellom adkomstvegen og Storbråtåsvingen, er videreført i detaljregulering for Furuli boligområde ved at det reguleres turveg.

6.1.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene skal følges opp i arbeidet med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene, og legges til grunn av statlige myndigheter når de deltar i planprosessene.

Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Som samfunnsutviklere, tjenesteytere og planmyndigheter, er fylkeskommunene og kommunene avgjørende for at vi skal lykkes med å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling i hele landet. De nasjonale klima- og miljømålene gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås.

Regjeringens forventninger er bl.a. følgende:

- Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.
- Det legges til rette for trygge skoleveger og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.
- Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingssområder settes av og tas i bruk.

Kommentar:

Det nye boligområdet ligger med relativt kort avstand til både barneskole, barnehager og Sand sentrum med offentlig og privat tjenestetilbud, og det er gode forbindelser for gående og syklende til disse målpunktene. Dagens vegsystem og tilkobling til dette gir mulighet for gode og arealeffektive løsninger, samtidig som regulert turveg bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

I planforslaget legges det opp til et variert boligtilbud, deriblant mulighet for oppføring av mikrohus. Dette er en boligtype det foreløpig ikke er regulert egne områder for i Nord-Odal, og tilrettelegging for mikrohus vil være i samsvar med klima- og miljømål.

Bestemmelsene setter krav om både privat og felles uteoppholdsareal samt opparbeidelse av møteplass, lekeplass og turveg innenfor området. Det er et godt tilbud av friluft-, leke- og rekreasjonsområde i nærheten av planområdet.

6.1.3 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BAT)

SPR-BAT skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan og bygningsloven. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene

Kommentar:

Det nye boligområdet ligger med kort avstand til barneskole, barnehager og Sand sentrum med offentlig og privat tjenestetilbud, og det er gode forbindelser for gående og syklende til disse målpunktene. Dagens vegsystem og tilkobling til dette gir mulighet for gode og arealeffektive løsninger, samtidig som regulert turveg bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

Ca. 30% av de nye boligarealene reguleres som ene- og tomannsboligtomter med utnyttelse 30% BYA, i underkant av 10% tilrettelegges for mindre tomter for mikrohus, mens i underkant av 2/3 av boligområdene skal være konsentrert småhusbebyggelse med utnyttelse på maks. 40% BYA og min. BYA på 25%. Dette gjør at området totalt sett vil få en relativt høy utnyttelse i forhold til tilsvarende boligområder i Nord-Odal, noe som også er viktig når det er utbygging på dyrka mark. Løsningene i reguleringsplanen legger opp til klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder, og naturinngrepene er samlet. Vi mener SRP-BAT er ivaretatt på en god måte.

6.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (PRP-BU)

Formålet med RPR-BU er å:

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Videre heter det under *Krav til fysisk utforming* at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- A: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- B: I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
- er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne
- C: Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehage.
- D: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes til veie fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt B ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Kommentar:

Som nevnt er gangavstanden til bl.a. Sand barnehage, Sand sentralskole, Prestberget idrettsanlegget/Dalen og Sand sentrum, og det er gode forbindelser for myke trafikanter.

Det er også større sammenhengende friluftsområder med både skog og vann nært planområdet. Disse har gode rekreasjonsmuligheter både sommers- og vinterstid.

I planforslaget reguleres det turveg helt øst i området for å sikre gangforbindelse gjennom området, og gjøre det enkelt for barn og unge å komme seg til aktuelle målpunkter.

Boligtomtene er planlagt med en størrelse som gjør at det vil bli gode utearealer for lek og opphold. For konsentrert småhusbebyggelse er det krav om at det settes av felles og privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Som en del av felles uteoppholdsareal skal det lages en felles møteplass inkludert nærlekeplass for de minste barna. Møteplassen skal være min. 200 m², være godt egnet til formålet og planeres og tilsåes. Nærlekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming, og minimum inneholde sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Lekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, men også være tilgjengelig for allmennheten. Det er rekkefølgekrav for opparbeidelse av uteoppholdsarealet.

Barn og unges interesser synes godt ivaretatt i planen.

6.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (T-5/99B)

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

Kommentar:

Deler av planområdet er relativt slakt, mens deler har mer stigning. Det vil likevel være uproblematisk å tilrettelegge for universell utforming innenfor deler av området. Det er tatt inn i bestemmelsene at min. 40 % av boenhetene med frittliggende ene- og tomannsboliger og min. 50 % av boenhetene med konsentrert småhusbebyggelse skal ha hovedfunksjonene (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift. Kravet gjelder imidlertid ikke for mikrohus.

Bestemmelsene sikrer at lekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Videre er det krav om at min. 10% av parkeringsplassene for konsentrert småhusbebyggelse (min. 1 plass) skal være dimensjonert for og reservert for flytningshemmede.

6.2 Eksisterende bebyggelsesstruktur og anlegg

Nord og vest for planlagt ny boligbebyggelse er det landbrukseiendommer med tilhørende gårdstun, samt en boligeiendom i nordøst. I sør grenser planområdet til Storbråenfeltet, hvor det nærmest planområdet er både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Planforslaget tilrettelegger for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med byggehøyder og utnyttelsesgrad som vil samsvarer godt med omkringliggende bebyggelse. I bestemmelsene er står det også at kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader og materialbruk gir gode estetiske løsninger, er godt terrengtilpasset og at området framstår med et helhetlig uttrykk. Frittstående garasjer, boder, leegger og gjerder skal ha materialbruk og farger tilpasset bolighuset, og bebyggelsen skal ha ikkereflekerende taktekking. Dette er innarbeidet i bestemmelsene for å sikre at ny bebyggelse i minst mulig grad skal gi negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

6.3 Terrengforhold, landskap, vegetasjon og lokalklima

Sol og utsikt er viktige elementer ved byggingen av nye boliger, både for eksisterende og nye boliger. Terrengtet innenfor planområdet er sørvestvendt og ligger åpent til, og vil kunne få gode sol- og utsiktsforhold ved hensiktsmessig plassering av nye bygg.

Plassering av ny bebyggelse ift. eksistertene bolig tilser at de ikke vil påvirke solforholdene på eksistertene boligeiendommer. Rett sør for planområdet er det i dag en del vegetasjon, deriblant noen større trær. Dette reduserer utsikten nord- og nordøstover for de som bor nord på Storbråenfeltet. Ny bebyggelse innenfor planområdet vil derfor ikke redusere utsiktsforholdene ift. dagens situasjon. Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyse som viser foreslått bebyggelse virkning på utearealer og bebyggelse.

Deler av planområdet er relativt slakt, mens det stedvis er mer stigning. Det må derfor påregnes noe terrenginngrep ifm. anleggelse av veger og bygging inne på området.

For å minimere inngrepene er det i bestemmelsene satt krav om at skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt ikke skal være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring/fylling, og at fyllingsfot og topp skjæring minimum skal ligge 1 meter fra tomtegrense mot naboeiendom og veg.

Utbyggingsområdet benyttes som nevnt til grasproduksjon, og det er dermed ikke aktuelt å ta vare på eksisterende vegetasjon.

Nye tiltak som følge av planen antas ikke å påvirke lokalklimaet.

6.4 Veg- og trafikkforhold inkl. trafikksikkerhet

Planområdet vil få adkomst fra Storsjøvegen (fv. 209) via eksisterende privat adkomstveg. Storsjøvegen har i dag en ÅDT på ca. 3700 forbi planområdet. Den %-vise trafikkøkningen som følge av de nye boligene vil bli svært beskjeden, og fylkesvegen har god kapasitet til en slik trafikkøkning. Den private adkomstvegen har verken bredde eller standard iht. kravene i kommunens vegnorm. På oppstartsmøtet med Nord-Odal kommune ble det avklart at adkomstvegen skal reguleres som Boligveg (B) iht. kommunens vegnorm. Total reguleringsbredde skal da være 8 meter, hvorav 5 meter reguleres til kjøreveg med 1,5 meter grøfteareal (annen veggrunn) på hver side. Kommunen mente at dette skal være tilstrekkelig dimensjonering også ift. utvikling av resterende del av området B2 som er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen for Nord-Odal.

Iht. kommunens vegnorm er det ikke fortau eller gang- og sykkelveger langs Boligveg (B). Det er imidlertid regulert turveg øst i planområdet som forbinder adkomstvegen med Storbrååvegen. Det alt vesentligste av målpunkter innenfor gangavstand ligger sør for planområdet, så turvegen vil bli en viktig forbindelse og snarveg for myke trafikanter. Ellers er det gang- og sykkelveg langs Storsjøvegen sørover mot sentrum, samt interne boligveger som kan benyttes av myke trafikanter. Eksisterende bussholdeplasser i sør- og nordgående retning er rett ved planområdet.

For å få tilstrekkelig bredde på adkomstvegen og radier i krysset er som nevnt krysset mellom fv. 209 og adkomstvegen utvidet ift. dagens situasjon. Som følge av dette er også bussholdeplassen på vestsiden av fv. 209 utvidet ift. gjeldende plan, slik at den har tilstrekkelig størrelse iht. håndbok N100 (kap. 3.3.1 «Utforming av busslommer ved utbedringsstandard»). For å bedre trafiksikkerheten har Fylkeskommunen planer om å fjerne dagens fotgjengerovergang over Storsjøvegen ved busslommene. I krysset mellom fv. 209 og adkomstvegen er det regulert inn frisiktsoner iht. håndbok N100.

Interne vegløsninger for boligene innenfor området BK avklares ift. søknad om tiltak.

Det er krav om at det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for frittliggende småhusbebyggelse og minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse, mens det for mikrohus skal avsattes maks 1 P-plass pr. boenhet.

For parkering med inntil 10 biloppstillingsplasser skal det avsettes minimum 1 P-plass for forflytningshemmede, og for parkering med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal minimum 10 % være reservert forflytningshemmede.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det også avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Disse kan opparbeides som fellesanlegg, men skal fortrinnsvis plasseres nær boligenes inngang

6.5 Kommunal og teknisk infrastruktur

Nye boliger skal ha tilkobling til det offentlige avløpsnett og felles vannverk. Det er krav om at det skal lages tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann ifm. søknad om tiltak. Tiltak som berører fylkesvegen, skal godkjennes av fylkeskommunen.

Avløpsledning som går over planområdet betjener kun to bolighus, og disse ligger på samme eiendom som nå skal bygges ut. Ved detaljering og prosjektering av VAO-løsninger for feltet må det avklares om denne ledningen skal legges om ifm. utbyggingsprosjektet, eller om man vil legge bebyggelse og anlegg slik at de ikke kommer i konflikt med eksisterende ledning.

Bestemmelsene sikrer at det kan oppføres nettstasjon innenfor planområdet, og legger føringer for hvordan denne skal plasseres ift. byggegrenser, eiendomsgrenser etc. Plassering og dimensjonering av nettstasjon vil gjøres ifm. videre detaljering og utarbeidelse av tekniske planer. Tiltak ifm. utbyggingen antas ikke å komme i konflikt med eksisterende EL-kabler. Dette må imidlertid avklares ved detaljering og i tekniske planer.

Eneboligtomtene vil ha private avfallsløsninger.

Renovasjonsløsning for områdene med konsentrert bebyggelse må planlegges og vises i illustrasjonsplanen som skal utarbeides ifm. søknad om tiltak/rammesøknad, men det er krav om at nedgravde avfallsbrønner skal benyttes som renovasjonsløsning for konsentrert bebyggelse.

6.6 Offentlige og private servicefunksjoner

Det nye boligområdet ligger med relativt kort avstand til både skole, barnehage og Sand sentrum med privat og offentlig tjenestetilbud, og det er gode løsninger for myke trafikanter til de ulike målpunktene. Det ligger dermed godt til rette for at beboerne kan gå og sykle.

6.7 Friluft-, leke- og rekreasjonsområder

Selve planområdet er et jorde, og benyttes ikke til rekreasjons- eller friluftsmål. Tiltak iht. planen vil derfor ikke påvirke disse friluftsimteresser.

Innenfor selve boligområdet vil opparbeides møteplass og lekeplass. I tillegg er det uteområder ved skolen og barnehagene som kan benyttes utenom åpningstidene.

Som nevnt ligger Prestberget idrettsanlegget/Dalen litt sør for planområdet, og dette anlegget har et variert tilbud. Turvegen som passerer planområdet i øst, er en del av et turvegnett/rundløype som bl.a. går via Prestberget, Vestfossen, Sand sentrum og 1000-årsstedet. Det er også kort veg til store sammenhengende skogs- og friluftsområder med tur- og rekreasjonsmuligheter både sommers- og vinterstid. Det er både oppkjørte skiløyper og turveger egnet for både gange og sykkel i nærområdet. I tillegg benyttes Sandsjøen, Råsen og Storsjøen til friluftaktiviteter som bading, fiske, padling og roing. Det er dermed et godt og variert tilbud ift. friluft-, leke- og rekreasjonsområder som kan benyttes av de som bosetter seg i planområdet.

6.8 Vann og vassdrag

Som nevnt berøres ikke planområdet av flomsoner og det går heller ingen elver, bekker eller registrerte flomveger gjennom området. Lavbrekket i vest er ikke registrert som flomveg, men overvann fra ovenforliggende arealer, og som ikke avskjæres av vegen eller andre drenslinjer, vil naturlig følge dette droget. NVE Atlas viser også to dreneringslinjer sør på gnr. 32 bnr. 52. Dreneringslinjene starter innenfor planområdet og går ned mellom nabobebyggelsen i sør og møtes senere ved Storbråtåvegen. Det er viktig å sikre at overvann i og gjennom området håndteres på en god og trygg måte.

I overvannsnotat som er utarbeidet ifm. detaljreguleringen beskrives dagens situasjon, prinsipper for håndtering av overvann og premisser for overvannshåndtering. Videre er det eksempler på gunstige tiltak og prinsipper som kan benyttes ved videre planlegging av overvannsløsninger i planområdet.

I notatet er det gjort beregninger for, og tatt hensyn til klimafaktor og ekstremnedbør.

Det påpekes at det mest sannsynlig må være påslipp til kommunalt overvannsnett etter fordrøyning. Som nevnt har GIVAS fått oversendt overvannsnotatet for gjennomgang og uttalelse. I notatet er det tatt utgangspunkt i avrenning på 1 l/s pr dekar, og ut fra foreløpige beregninger mener GIVAS at dette skal gå bra for ledningsnettets deres. Dette må imidlertid simuleres bedre for å få mer nøyaktig resultat. Nærmere detaljering og beregning/simulering vil gjøres ifm. tekniske planer for området.

GIVAS påpeker at det er kommunen som må svare ut når det gjelder magasinbekken og kapasitet.

Illustrasjonsplanen viser også muligheten for en dam i sørvest på tomtens laveste punkt i tilknytning kum for overvann-, spillvann- og vannledninger. Tiltakshaver har hatt kontakt med GIVAS om overvannshåndteringen i området, inkl. mulighet for etablering av dam.

Overvannstiltak må imidlertid vurderes i den videre detaljprosjekteringen.

Det er i rekkefølgebestemmelse med krav om at det skal utarbeides tekniske planer. Bestemmelsene sikrer også at overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom/delområde.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger.

Bestemmelsene siterer videre at adkomstvegen KV2 skal ha åpne grøfter for sikring av flomveger, men det tillates rør/kulverter ifm. kryssing av vegen.

6.9 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og løsmassene består av marine avsetninger, men det er stedvis fjell i dagen og kort ned til fjell både innenfor og like ved planområdet.

Iht. NVEs temakart «Kvikkleire; Kvikkleiresoner» er det ikke registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området, og det er heller ingen registrerte faresoner i nærområdet og resten av Nord-Odal kommune.

Det er ikke registrert skredhendelser, og bygging i nærområdet har ikke medført problemer. På lik linje som ved utarbeidelse av detaljregulering for Sand sentrum, og andre nærliggende områder er det vurdert ikke å være nødvendig med geotekniske undersøkelser ifm. planarbeidet.

Som nevnt er det laget et eget notat ift. områdestabilitet som følger prosedyre for vurdering av områdestabilitet slik den er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», bl.a. med

en tabell med stegvis prosedyre for utredning av fare for områdeskred for planområdet. Med bakgrunn i de 3 stegene i «Del 1: Aktsomhetsområde» og tilgjengelige opplysninger om grunnforhold, er det vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det tas imidlertid forbehold om kvaliteten på opplysninger som finnes om grunnforholdene, og dersom det avdekkes andre grunnforhold enn de som er lagt til grunn, må det gjøres nye vurderinger.

Det er også sikret i bestemmelsene at det må foreligge dokumentasjon om sikker byggegrunn før det kan gis tillatelse til tiltak.

6.10 Miljøbelastninger som følge av planen

Som nevnt under pkt. 3.10 ovenfor er ikke planområdet utsatt for verken forurensning eller støy over gjeldende grenseverdier.

Selv om det nye boligområdet vil generere noe økt trafikk både på tilførselsvegen (Storsjøvegen og den private adkomstvegen) samt innenfor selve boligfeltet, anses dette å være lite, og det vil ikke medfører støy eller forurensning ut over gjeldende grenseverdier.

Det er i bestemmelsene krav om at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal tilkobles det offentlige avløpsnett og felles vannverk. Videre er det krav om håndtering av overvann. Prinsippet i overvannsnottatet vil legges til grunn. Nærmere detaljering av vann-, avløps- og overvannsløsninger vil vurderes og behandles ifm. tekniske planer.

Området er registrert med moderat til lav aktsomhet ift. radon, men radonforebyggende tiltak vil uansett bli vurdert ifm. byggesak.

Hva slags energiløsninger som velges for det enkelte byggeprosjekt vil avklares ifm. søknad om tiltak.

Å tilrettelegge for mikrohus vil være positivt mht. miljø. Et mikrohus beslaglegger langt mindre areal enn andre typer småhusbebyggelse. I tillegg benyttes det langt mindre materialer og energi ved oppføring av et mikrohus. Også driftsmessig vil bl.a. energiforbruket være langt lavere enn ved ordinær frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse.

6.11 Verneinteresser

Det er verken registrert forninner eller SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet, så tiltak iht. planen vil ikke påvirke kjente verneinteresser. Det er likevel i bestemmelsene innarbeidet et punkt i forhold til evt. ukjente automatisk fredete kulturminner.

6.12 Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur

Iht. data fra Miljødirektoratets naturbase, Miljøstatus.no og kommunens kartportal er det ikke registrert spesielle, truede eller sårbare arter, fremmede/svartelistede arter, inngrepsfri natur, prioriterte naturtyper, verneområder, foreslått vern, inngrepsfri natur eller verdifullt kulturlandskap i området. Kunnskapsgrunnlaget (iht. naturmangfoldlovens § 8) synes tilstrekkelig ut fra sakens karakter og i forhold til risiko for skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (iht. § 9) viser dermed ikke behov for handleplikt.

Tiltak i henhold til planen vil ikke å gi negative virkninger for naturmangfold, heller ikke vurdert ut fra en samlet belastning på økosystemet (iht. § 10). Det er dermed ikke aktuelt med tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet (iht. § 11), og det vil heller ikke være behov for å stille vilkår om alternative bygge- eller driftsmetoder eller -teknikker (iht. § 12).

Det vises også til egen sjekklister ift. Naturmangfoldloven som vedlegges.

6.13 Landbruksinteresser

Det alt vesentlige av planområdet er dyrka mark, der mesteparten er definert som jordressurs med moderate begrensninger og resterende med små begrensninger. Siden det er fjell i dagen og kort ned til fjell flere steder innenfor området, har det vært behov for å tilføre noe på ekstra løsmasser på deler av arealet for å kunne drive jorda. Likevel er det såpass liten jorddybde på deler av området at det ikke egner seg for pløying og dyrking av korn, og jordet brukes derfor til grasproduksjon.

En utbygging av området vil uansett medføre avgang av ca. 15,5 dekar dyrka mark, men områdene er allerede omdisponert i kommuneplanens arealdel.

6.14 Risiko og sårbarhet

Når kommunen gjennomfører planprosesser knyttet til plan- og bygningsloven skal det innarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko og sårbarhet er vurdert i egen ROS-analyse som følger som vedlegg. De punktene hvor det antas at tiltak i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen og/eller i planbeskrivelsen.

Hovedkonklusjonen er at det ikke er avdekket forhold som endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i vesentlig negativ retning. Temaene/hendelsene hvor det er vurdert fare for uønskede hendelser er: Overvann/drenering, støy i anleggsperioden, ulykke i av-/påkjørsler og ulykker med gående og syklende samt ulykker ifm. anleggsarbeider. Vurdering av konsekvenser og forslag til tiltak er innarbeidet i ROS-analysen.

Gardermoen, 08.05.24
Ragnhild Storstein, Arealplanlegger, Plan1 AS

Vedlegg:

- Illustrasjonsplan og illustrasjoner datert 06.03.24, revidert 04.04.24. Utarbeidet av Prosjektråd Innlandet AS
- Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 08.05.24
- Sjekkliste ift. Naturmangfoldloven datert 08.05.24
- Overvannsnotat datert 08.05.24, utarbeidet av Plan1 AS
- Notat med vurdering av områdestabilitet datert 11.09.23, utarbeidet av Plan1 AS
- Kopi av alle innkomne merknader ifm. varsel om oppstart