



PLAN1 AS  
Postboks 373 Vestad  
2403 ELVERUM  
Att.Ragnhild Storstein

Saksbehandler, innvalgstelefon

Se nederst i brevet

## Uttalelse til oppstart - reguleringsplan Furuli boligområde PlanID 20230001 på gbnr. 34/52 i Nord-Odal

Vi viser til oversendelse datert 29.08.2023 med varsel om oppstart av detaljregulering for Furuli boligområde.

### Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse som også kan innbefatte mikrohus, samt vegger, anlegg og grønnstruktur. Planområdet er ca. 19,5 dekar og omfatter del av gbnr. 34/52, samt mindre del av gbnr. 35/30, 35/29 og Storsjøvegen. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Det er konkludert med at det ikke kreves en konsekvensutredning.

### Statsforvalterens innspill

Statsforvalterens rolle i plansaker er å se til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innafor våre fagområder blir ivaretatt, og vi kommenterer forslaget ut fra dette.

Vi 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 vi om at planforslaget spesielt må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven (pbl.)
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4-3
- Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. pbl. § 1-1
- 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

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Se egen veileder om klimatilpasning i planarbeidet:

<https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/klimaarbeid/klimatilpasning/veiledning-til-statlige-planretningslinjer-for-klimatilpasning/>

### **LNF-område**

Statsforvalteren forutsetter høy utnyttelse av området, da det i hovedsak består av dyrket mark. I referat fra oppstartsmøtet kommer det frem at det gjennom planarbeidet skal vises arealregnskap. Vi forutsetter 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 støy, 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 denne planen legger opptil.

### **Vannforvaltning og forurensning**

I dokumentene vedlagt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet for Furuli boligområde i Nord-Odal framgår det at planen skal legge til rette for utbygging av offentlig avløp, inkludert overvann. Det oppgis videre at overordnet vurdering for håndtering av overvann er et viktig utredningsbehov for planarbeidet.

#### **Avløp**

Det sanitære avløpsvannet fra området skal tilknyttes kommunal avløpsrensing. Vi 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

Det framgår av dokumentene at planen skal legge til rette for utbygging av offentlig avløp, inkludert overvann og at overvannshåndteringen er et viktig utredningsbehov i planarbeidet. Statsforvalteren er enig i at det er viktig at håndteringen av overvann utredes tidlig slik at man har nok kunnskap om f.eks. grunnforhold, mengder, kapasitet på kommunalt ledningsnett for overvann m.m. før planbestemmelsene vedtas. Det er ikke hensiktsmessig at det i planbestemmelsene legges føringer som pga. nevnte forhold ikke lar seg gjennomføre.

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

Vi legger til grunn at kommunen gjennom planarbeidet sørger for tilstrekkelig utredning av både avløps- og overvannsledningsnett, samt renseanleggets kapasitet, og at de foreligger ved høring av reguleringsplanen. Vi 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 de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging med temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven). Vi forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafiksikkerhetsmessig forsvarlig. Parkering og kjørearealer kan ikke regnes 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, jf. pbl. § 5-1 og de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging.

#### Annen informasjon

For mer informasjon om krav til planprosess og veiledning til plandelen av plan- og bygningsloven, se [Regjeringens temaside om planlegging](#).

#### Plankart

Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs [lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven \(2022\)](#), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. For mer informasjon om dette, viser vi til [Kartverkets nettside om planregister](#).

Regionale myndigheter bruker kartløsningen InnlandsGIS i planarbeidet, og denne blir synkronisert mot arealplaner i kommunens kartløsning hver dag. Vi forutsetter derfor at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.



Med hilsen

Jørn Karlsen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Hans Anders Theisen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere: Hans Anders Theisen, areal og klima, tlf. 62 55 12 23

Kjell Erik Kristiansen, samfunnssikkerhet og beredskap, tlf. 62 55 11 07

Merethe Kleiven, vannforvaltning og forurensning, tlf. 61 26 60 83

Kopi til:

Innlandet fylkeskommune

Pb. 4404

2325 HAMAR

Statens vegvesen

Postboks 1010 Nordre Ål

2605 LILLEHAMMER

Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 5091 Majorstua

0301 OSLO