



NORDRE LAND  
KOMMUNE

# Reguleringsplan Torstumoen

Planbeskrivelse  
1.11.2016

# Innhold

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn for planarbeidet .....	3
1.2 Eksisterende planer .....	3
<b>2. Planområdet, eksisterende arealbruk</b> .....	<b>4</b>
2.1 Beliggenhet .....	4
2.2 Eksisterende arealbruk.....	4
2.3 Eiendomsforhold .....	5
2.4 Planprosess og medvirkning .....	5
<b>3. Planforslaget</b> .....	<b>8</b>
3.1 Boligareal .....	8
3.2 Areal til lek og friområde.....	8
3.3 Vegareal.....	8
<b>4. Virkninger av planen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Stedsutvikling.....	10
4.2 Landskap .....	10
4.3 Kulturminner og kulturmiljø .....	10
4.4 Grønnstruktur .....	10
4.5 Friluftsliv .....	11
4.6 Landbruk .....	11
4.7 Naturmiljø og biologisk mangfold .....	12
4.8 Trafikk .....	12
4.9 Støy .....	12
4.10 Luftforurensning og forurenset grunn .....	13
4.11 Konsekvenser for barn og unge .....	13
4.12 Universell utforming .....	14
4.13 Samfunnssikkerhet og beredskap .....	14
4.14 Konsekvenser i anleggsperioden .....	14

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Nordre Land kommune foreslår å regulere en del av Torstuområdet til boliger. Bakgrunnen er at det er behov for sentrumsnære boligtomter på Dokka. Området er avklart til boligformål (B13) i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016.

## 1.2 Eksisterende planer

Planområdet berøres ikke spesifikt av overordna planer på nasjonalt nivå, eller fylkesnivå, men gjeldende overordna lovverk og føringer i forhold til boligbygging vil selvsagt måtte legges til grunn.

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel /1/ vist som nåværende og framtidig boligformål.

Området inngår ikke i tidligere reguleringsplaner.

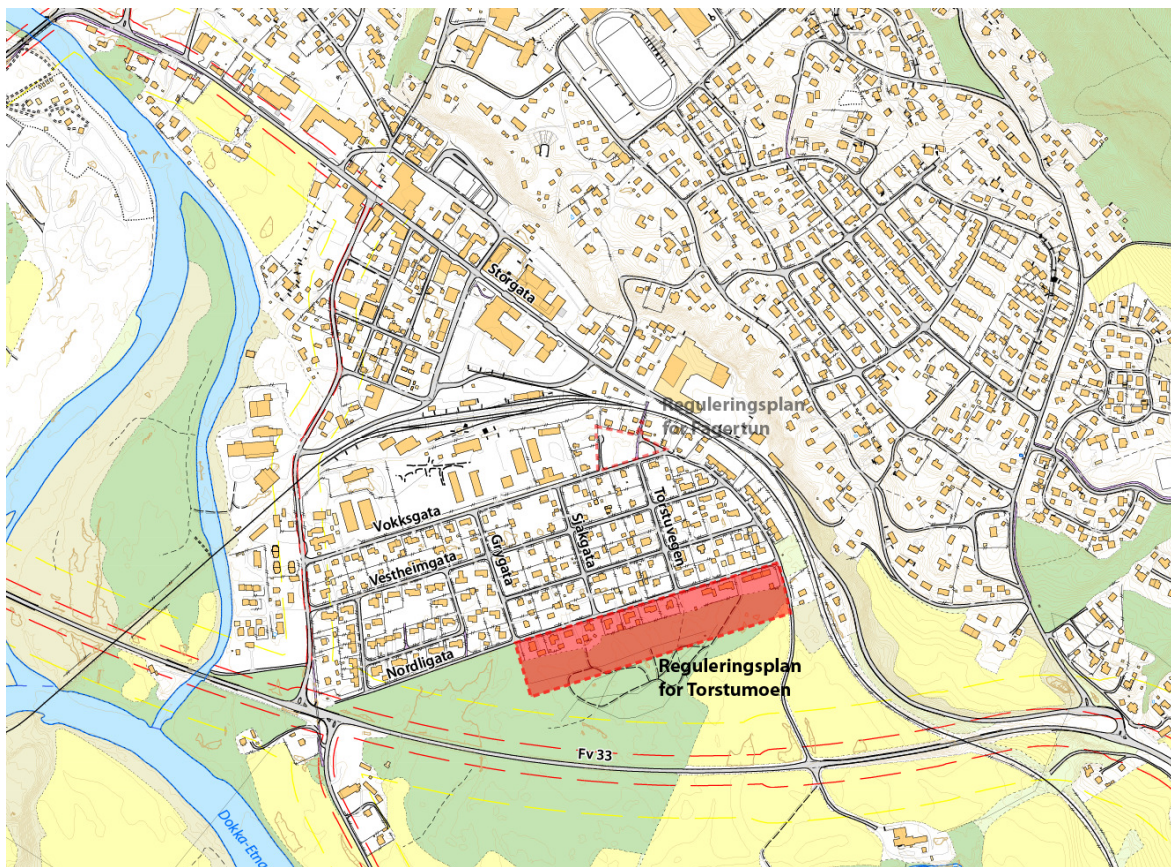
## 2. Planområdet, eksisterende arealbruk

### 2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger inntil eksisterende boligfelt Torstu som er et sentrumsnært område sør for Dokka stasjon.

Planområdets beliggenhet er vist på figuren under.

Området er litt utvidet mot syd i forhold til oppstartvarsel – for å gi bedre arrondering av eksisterende og nye tomter.



Figur 1 - Planområdets beliggenhet

### 2.2 Eksisterende arealbruk

Torstumoen er i dag et skogsbevokst område sør for eksisterende boliger på Torstu.



Figur 2 - Deler av Torstumoen sett fra jordet sør for området.

## 2.3 Eiendomsforhold

Området for nye boliger eies av Nordre Land kommune.

## 2.4 Planprosess og medvirkning

Planarbeidet ble startet med varsel om oppstart den 15.2.2011.

### Åpent møte 9.3.2011

Det har i arbeidet med planen vært avholdt et åpent møte, der mange beboere i nabolaget på Torstu møtte opp og ga gode innspill til planen. Her oppsummeres hovedpunktene:

- Flertallet ønsker på Torstumoen at ny veg blir liggende mellom de gamle og de nye tomtene.
- Beboerne på 126/36 og 126/38 ønsker ingen ferdsel mellom tomtene sine, i forlengelsen av Sjakgata. Er det mulig å kjøpe hver sin bit av denne stripa og legge til arealene til eiendommene? Beboerne har soveromsvinduer ut mot denne stripa og ønsker ikke å ha folk gående der.
- Beboerne på Torstumoen mener at det har blitt sagt at det skal være 27 eller 37 meter friområde ned mot RV33 på grunn av mulig tømmerterminal.
- Er det noe krav til friområder i planer for boligområder?
- Vurderes det støyskjerm mot Riksveg 33? Hvis skog hogges vil støy fra vegen høres bedre i de nederste husrekkene. En støyskjerm vil gjøre det tryggere for unger å leke på området.
- Vil det bli mulig å kjøpe tomter uten å bygge på dem?
- Hvor store blir de nye tomtene og hvor store bygninger kan det settes opp?
- Hva slags boliger er det behov for å bygge sentrumsnært?

- Hvor mange kommunale boliger vil det bli på Torstumoens området? Vil det komme kommunale boliger der hvis kommunen får bygge på Fagertun?
- Kan man etablere noe i et eventuelt friområde sør for Torstumoens? (innspill fra hundeklubben)
- På Nordlivegen blir det inn i byggefeltet kjørt fort fordi det ikke er noe å stoppe for fra høyre. Det samme vil bli for ny veg hvis den kommer nedenfor husrekkene. Det er viktig å gjøre trafikkbildet så sikkert som mulig. Noe må gjøres med farten på hele Torstu! Vokksgata fungerer ikke som innfartsveg.
- Hvor skal adkomsten inn til Torstumoens være?
- Hva betyr det at friområde nedenfor Torstumoens kan kompensere for Fagertun området? Vil det bli lagd til lekeplass?
- Skal det bygges i to etasjer øst på Torstumoens. Kan man "snu" byggene og bygge i lengderetning nord-sør?
- Stemning for at ny veg gjennom Torstumoens ikke stenges av på midten, men at det blir gjennomkjøring – sånn som på de andre vegene.

### **Innspill ved oppstart av planarbeidet.**

Det kom i forbindelse med oppstartvarselet 5 innspill til planarbeidet:

**Statens vegvesen** viser til at planområdet i gjeldende kommuneplan er LNF-område, men at det i forslag til kommunedelplan for Dokka er avsatt til boligområde, og at en utbygging vil være en fortetting og utvidelse av eksisterende boligområde i Dokka sentrum. Dette er i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Statens vegvesen viser til retningslinjer for vegtrafikkstøy (T1442) som må oppfylles. De viser til gjennomførte støyberegninger langs fv. 33 som viser at området ikke vil få støy utover grenseverdier i retningslinjer for vegtrafikkstøy (T-1442).

**Fylkesmannen i Oppland** peker på at områder er ikke er fastlagt i gjeldende overordna plan (kommuneplanens arealdel). Fylkesmannen har imidlertid tidligere uttalt seg til forslag til kommunedelplan for Dokka og hadde da ingen vesentlige merknader til at reguleringsplan ble iverksatt selv om området formelt sett ikke er avklart som byggeområde i overordna plan.

Det henvises til at det i kommunedelplanarbeidet er fokusert på gode botilbud for ulike brukergrupper, og at det kan være nyttig tidlig i planprosessen å definere hvilke målgrupper nye boliger er tiltenkt.

Det minnes om krav til universell utforming, og forutsetter at det tas hensyn til barn og unge.

**Oppland fylkeskommune** mener at planområdet ikke er hjemlet i vedtatt overordna plan, men at en siden boligområdet er forslått i ny kommunedelplan for Dokka anbefales det at vedtak av disse planene samordnes i forhold til konsekvensutredning av området.

Det vises til lovens krav om å ta hensyn til barn og unges interesser i planarbeidet.

Det forutsettes at gjeldende prinsipp for universell utforming legges til grunn i planarbeidet.

Det er ikke kjent at det forslåtte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

**Elin Voldhaug** peker på at området nedenfor hennes leilighet i Nordligata 40 er et utgrøftet myrområde som tidligere ble kalt Tørstumyra. Hun regner med at det er behov for masseutskifting hvis det skal bygges der. Ber om at eventuell ny bebyggelse blir i en etasje. Forstår at området i stedet for bebyggelse pyntes opp og beholdes som friområde.

**Wenche-Tove Alme.** Ønsker ikke at tilknytningsveg til nytt boligområdet går mellom tomtene 126/36 og 126/38. Begrunnes med plasseringen av eget bolighus. Ønsker ikke tomter/ hus inntil sin egen tomt /126/36. Foreslår at ny tilknytningsveg (parallelt med Nordligata) legges inntil eksisterende tomer og at nye tomter legges sør for denne. Videre at det legges inn friareal mellom nåværende eiendommer og ny veg/ nye tomter. Ønsker ikke nye hus i to etasjer, men at boenhetene blir på ett plan. Ønsker å kjøpe eventuell tomt nedenfor egen, uten byggeplikt.

### **1. gangs offentlig ettersyn/høring**

Planforslaget ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn/høring i perioden 18.4.2011-27.5.2011. Det kom inn totalt 10 merknader i høringsperioden. Disse er oppsummert og vurdert i eget vedlegg.

## 3. Planforslaget

Planforslaget innebærer regulering til følgende formål:

### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd nr 1)

- Boligformål ca 26,3 daa
- Lek ca 0,8 daa

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 2)

- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg
- Annet vegareal

### Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 3)

- Friområde

### 3.1 Boligareal

Hoveddelen av området reguleres til boligareal, med planbestemmelser som tillater bygging i inntil 1,5 etasjer for nye boliger (B1-B3). Formålet er hovedsakelig tilpasset tradisjonelle eneboliger eller tomannsboliger. Det legges opp til en relativt høy utnyttelse fordi området er sentrumsnært.

Den eksisterende rekka med boliger mellom Nordligata og ny bebyggelse er innarbeidet i planen. Det foreslås også regulert inn ei stripe sør for disse tomtene beregnet som tilleggsareal til eksisterende tomter, slik at avstanden mellom ny og gammel bebyggelse kan bli noe større. Med dette er det også tatt hensyn til at de eksisterende boliger i stor grad har garasje/ uthus plassert i den søndre tomtegrensa.

### 3.2 Areal til lek og friområde

Et område i sørøstre hjørne av planområdet er avsatt til nærlekeplass.

Sør for planområdet vil det i tillegg ligge igjen et større friluftsområde. Det er avsatt friområder i forlengelsen av gatestrukturen i Torstu-området som gir tilgang til dette friområdet.

### 3.3 Vegareal

Det legges opp til å benytte eksisterende vegnett som adkomst til området. Vegnettet er utformet som en tradisjonell kvadratur, slik at trafikken fram til de enkelte boligene spres på flere veger. Vegene har i dag lav trafikk, men det er observert noe høye hastigheter i deler av



vegnettet. Nordre Land kommune ønsker å se nærmere på mulige tiltak for å redusere fartsnivået i gatenettet

Adkomst til de nye boligtomtene legges langs ei ny gate parallelt med Nordligata, på sørsiden av den nye bebyggelsen. Det er planlagt to forbindelser mellom Nordligata og den nye parallellgata. En som forlengelse av Grygata vest for bebyggelsen og en som forlengelse av Torstuvegen sentralt i området. I østre del av den nye parallellgata er det en tilknytting til Vokksgata som er reservert gående og syklende, slik at det ikke blir gjennomkjøringsmulighet. I den sammenheng er det lagt inn en snuplass i enden av den nye gata.

## 4. Virkninger av planen

### 4.1 Stedsutvikling

Utvikling av området vil styrke tettstedstrukturen i Dokka og legge til rette for sentrumsnære boliger, med god tilgjengelighet til sentrumsfunksjoner, skole, service osv. Lokaliseringen bygger opp under retningslinjer om arealbruk og transport, og målsetting om redusert transportbehov.

### 4.2 Landskap

Landskapseffekten av tiltaket vil være relativt liten. Lokalt vil et mindre skogsområde som bidrar til å ramme inne bebyggelsen reduseres. Skogsområdet strekker seg imidlertid videre sørover og ny kantsone vil bli liggende lenger sør som en naturlig del av utviklingen av tomtene. Den lokale landskapseffekten vil avhenge noe av hvordan man utnytter tomtene, og i hvilken grad man klarer å innarbeide noe vegetasjon på tomtene som kan bidra til å opprettholde noe av det grønne preget. I hovedsak vil landskapsvirkningen bli som i dag, der det ligger et flatt boligområde med grønne hager/ åpne tomter som en del av det flate "gulvet" i dalføret. I fjernvirkning ligger området som flatt boligområde preget av de grønne hagene og det stramme rutenettet som vegene utgjør. Også inne i området er gatestrukturen en viktig del av orientering og oppfattelse av området. Utbygging av det aktuelle området vil bygge videre på denne kvartalsstrukturen.

### 4.3 Kulturminner og kulturmiljø

I henhold til uttalelse fra Fylkeskommunens kulturvernavdeling er det ikke registrert kulturminner i det aktuelle planområdet.

### 4.4 Grønnstruktur

Området utgjør i dag en del av den lokale grønnstrukturen i Torstu-området, og er et av de grønne områdene som er tilgjengelig for allmennheten i området. Figuren under gir et bilde av grøntområdene i området. Dette er også områder som er tilgjengelige for friluftsliv/ lek i nærområdet. På figuren er planområdet som nå foreslås til boligbygging vist med rødt omriss.



**Figur 3 - Grønnstruktur, tilgjengelige grøntområder i nærområdet.**

I tillegg til disse områdene utgjør selvsagt landbruksområdene inntil Torstu en del av den overordna grønnstrukturen. Omrisset av planområdet viser at noe grønnstruktur blir beslaglagt. Hovedtrekkene i den lokale grønnstrukturen beholdes.

## 4.5 Friluftsliv

Torstumoen-området benyttes i noe grad til lek, og det har også vært benyttet til paintballbane. Området blir noe redusert i størrelse, men bruksverdien som nærturområde og lekeområde anses å kunne opprettholdes. Det vil være mulig å øke tilretteleggingen noe i forhold til bruk som nærlekeplass for eksisterende og nye boliger. Området sørvest for nytt boligfelt er i kommuneplanens arealdel satt av til LNF-område.

## 4.6 Landbruk

Planforslaget berører ikke dyrka mark. Det har ikke vært drevet aktivt skogbruk i området som nå forelås til bolig, og det anses ikke at området har noen produksjonsverdi som skog.

## 4.7 Naturmiljø og biologisk mangfold

Planområdet omfatter en del av et mindre skogsområde mellom bebyggelse og dyrka mark sør for Dokka sentrum. Det er ikke kjent at området inneholder verneverdige arter, eller har andre spesielle verdier knyttet til biologisk mangfold. Området benyttes noe som beiteområde for elg og rådyr. De registrerte beiteområdene omfatter hele Etna- og Dokkadalførene fra Randsfjorden oppover mot henholdsvis Etnedal og Torpa.

## 4.8 Trafikk

Bebyggelsen i planområdet vil omfatte noen småhus og eneboliger, anslagsvis 15-25 nye boenheter. Det kan anslås at dette vil skape 70-100 nye bilturer til/fra området hver dag. Trafikken vil i noen grad fordele seg på vegnettet i området, men vil nok i hovedsak belaste Nordligata, Vestheimgata, Grygata og Vokksgata inn og ut av området.

Samlet vil trafikkmengden til/fra de nye boligene bli relativt små, og det anses at vegnettet i Torstu-området og inn til området vil kunne avvikle denne trafikken uten problemer.

## 4.9 Støy

Planen innebærer ingen ny aktivitet som påfører omgivelsene støy. Den lille økningen i biltrafikken til/fra området vil ikke gi signifikante økninger i vegtrafikkstøy.

Støyulempen knyttet til planforslag skal vurderes i henhold til Miljødepartementets retningslinjer T1442 /2/. Retningslinjen anbefaler å beregne to støysoner rundt viktige støykilder:

*Rød sone* nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Hovedregel er at støyfølsom bebyggelse skal unngås. Rød sone er områder der støynivået utendørs overstiger  $65 L_{den}$ .

*Gul sone* er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Grenseverdien for gul sone er utendørs støynivå  $55 L_{den}$ .

Statens vegvesen har utført støyberegninger for trafikken på fv. 33. Disse beregningene viser at området ikke er støyutsatt i gul eller rød sone, og at det dermed ikke vil være behov for støydempende tiltak for å utnytte området til boliger.

Vanligvis varierer støyen over tid. På fortauet i en bygata, kan støynivået variere f.eks. fra 50 dBA - som tilsvarer "bakgrunnsstøyen" i området, til over 90 dBA når en tung lastebil aksellerer forbi. Det **ekvivalente støynivået** er et mål

på det gjennomsnittlige (energimidlede) nivået for en slik varierende støy over en bestemt tidsperiode. Måleenheten er i praksis ofte dBA.

$L_{den}$

A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07.  $L_{den}$  er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her.  $L_{den}$ -nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

Området ligger heller ikke i slik nærhet til jernbanen at en eventuell ny drift på Valdresbanen vil påføre støynivåer over de anbefalte grenseverdiene.

#### 4.10 Luftforurensning og forurenset grunn

Det er ikke kjent at det foreligger luftforurensning eller forurenset grunn i området. Tiltaket innebærer heller ikke ny aktivitet som øker risikoen for luftforurensning eller forurensning av grunnen.

#### 4.11 Konsekvenser for barn og unge

Som nevnt over innebærer tiltaket at det bygges boliger på et område som i dag benyttes som lekeområde for barn i nærområdet. I planforslaget er det innarbeidet en nærlekeplass i sørøstre del av planområdet. Sammen med friluftsområdene på de gjenværende arealene på sørsiden av planområdet vil dette gi tilstrekkelig areal til lek og fritidsaktiviteter for alle aldersgrupper.



Figur 4 - Lekeområder/ friområder i Torstu-området med nye boligområder.

Utbygging av boliger på Torstumoen vil ut over de nevnte forhold ikke ha vesentlig konsekvenser for barn og unge.

#### **4.12 Universell utforming**

Reguleringsplanen for Torstumoen legger opp til boligbygging i hovedsak i 1-1,5 etasjer. Det vil gi mulighet for fullverdig universell utforming av boliger. Reguleringsbestemmelsene setter krav om at minimum 50 % av nye boliger skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

#### **4.13 Samfunnssikkerhet og beredskap**

Fylkesmannen i Oppland har utarbeidet en egen sjekklister for samfunnssikkerhet og beredskap til bruk i plansammenheng. Denne er gjennomgått for prosjektet, og følger som vedlegg til planen. Sjekklister avdekker ingen særskilte forhold knyttet til planen.

#### **4.14 Konsekvenser i anleggsperioden**

Bebyggelsen som skal oppføres innenfor planen er enkel boligbebyggelse, og omfanget av anlegget vil være moderat. Det vil oppstå mindre ulemper som følge av innkjøring av byggevarer og noe støy fra arbeidet, men disse konsekvensene vil være relativt kortvarige, ha moderat omfang og anses ikke å gi grunnlag for spesielle tiltak i anleggsperioden.

## Referanser

- /1/           Kommuneplanens arealdel for Nordre Land kommune, vedtatt av kommunestyret i sak 17/16, 5. april 2016.
  
- /2/           Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Miljøverndepartementet.
  
- /3/           Støyhåndboka, En veileder for støyarbeidet, revisjon høst 2005. Kilde akustikk as



NORDRE LAND  
KOMMUNE