



NORDRE LAND  
KOMMUNE

# Områderegulering Dokka vest

Forslag til planprogram  
9.8.2017



# Innhold

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn for planen .....	3
1.2 Hva er et planprogram?.....	3
<b>2. Føringer for planarbeidet</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Målet med planen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Vurdering av KU-plikt</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Viktige delområder</b> .....	<b>10</b>
6.1 Dokka mølle .....	10
6.2 Dokken.....	10
6.3 Vinjarmoen.....	10
6.4 Arealene langs Storgata.....	10
6.5 Dokka camping .....	11
6.6 Døhlsholmen.....	11
<b>7. Viktige tema i planarbeidet og behov for utredninger</b> .....	<b>12</b>
7.1 Trafikk .....	12
7.2 Masseuttak.....	12
7.3 Vann og avløp.....	13
7.4 Samfunnssikkerhet og beredskap .....	13
7.5 Næringsarealer .....	14
7.6 Eiendommer og grenser .....	15
7.7 Bygninger og energibruk .....	15
7.8 Folkehelse - grønnstruktur .....	15
7.9 Naturmangfold, kulturmiljø og landbruk .....	16
7.10 Landskapsvirkninger og estetikk .....	17
7.11 Vassdrag.....	17
7.12 Barn og unges interesser .....	17
7.13 Støy .....	18
7.14 Flytting av eksisterende bedrifter/virksomheter.....	18
7.15 Detaljeringsgrad, videre plankrav .....	18
7.16 Oppheving av gamle planer.....	19
<b>8. Organisering, informasjon og medvirkning</b> .....	<b>20</b>
<b>9. Utredninger til planarbeidet - kostnader</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Framdrift</b> .....	<b>23</b>

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn for planen

Dokka vest er definert som en av fire nye områdereguleringsplaner i Kommuneplanens arealdel, fokusområde Dokka, vedtatt i 2016. Avgrensningen av områdene er gjort ut fra områdenes identitet, bosetting, handels- og næringsaktivitet og tjenestefunksjoner.

Området Dokka vest består i dag av flere gamle reguleringsplaner med varierende kvalitet. Det er et mål å erstatte disse med en større områdereguleringsplan hvor man kan planlegge området mer som en helhet.

## 1.2 Hva er et planprogram?

Forut for planprosessen skal kommunen utarbeide et planprogram, jf. Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 4-1. Dette skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, prosessen og opplegget for medvirkning. Programmet skal også avdekke mulige virkninger av tiltakene i planen og behov for konsekvensutredninger. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart av planarbeidet, og vedtas av kommunestyret.

# 2. Føringer for planarbeidet

Det er en rekke både nasjonale, regionale og kommunale føringer for planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel gir konkrete føringer for områdereguleringsplanen både gjennom arealformålene i plankartet og gjennom bestemmelser og retningslinjer. Arealdelen definerer også et hovedfokus for hver av de fire områdereguleringsplanene. For Dokka vest er hovedfokus næringsområder.

I Kommuneplanens samfunnsdel (2010-2022) er det definert en rekke mål og strategier innenfor flere fokusområder. De målene/strategiene som er særlig relevante for arbeidet med områderegulering Dokka vest er listet i opp på neste side.

## **Fokusområde «omsorg, helse og rehabilitering»**

### Mål:

- *God folkehelse*

### Strategier:

- *Fokus på folkehelse i alle planer og tjenesteområder for alle aldersgrupper*

## **Fokusområde «arbeid og næringsliv»**

### Mål:

- *Etablering av nye bedrifter.*
- *Beholde og skape flere arbeidsplasser i eksisterende bedrifter.*
- *Næringslivet skal oppleve Nordre Land som en serviceinnstilt og næringsvennlig kommune*
- *Øke omsetningen i varehandelen i kommunen*
- *Øke verdiskapingen av lokale ressurser*

### Strategier:

- *Profilere/markedsføre Landsbyen Dokka, og kommunen som en god bo-, etablerings- og reiselivskommune*
- *Være førstelinjekontakt for gründere og etablerere.*

## **Fokusområde «veger og kommunikasjon»**

### Mål:

- *De viktigste fylkesveiene skal ha en trygg og sikker standard på både sommer og vinterføre*
- *Alle barn og unge skal ha en trygg og sikker skolevei*
- *Vi skal ha et nett av gang og sykkelstier som øker muligheten for at flere kan gå og sykle til skole og jobb*

## **Fokusområde «miljø, klima og energi»**

### Mål:

- *Nordre Land kommune skal redusere sine utslipp av klimagasser*
- *Kommunale bygninger skal redusere sitt stasjonære energiforbruk*
- *Størst mulig andel av energiforbruket i den kommunale bygningsmasse skal dekket med bioenergi*
- *Alle vassdrag i kommunen skal en vannkvalitet som tilfredsstillende betegnelsen god i det økologiske og kjemiske klassifiseringssystemet som benyttes av vannregion Vest-Viken.*
- *Viktige naturtyper skal bevares*

### Strategier

- *Støtte opp under satsingen på økt trebruk, og øke bruk av tre i egen bygningsmasse.*
- *Gjennomføre kartlegging av alt utslipp og lage en samlet plan for vann og avløp*

## **Fokusområde «langsiktig arealbruk»**

### Mål:

- *Areal- og naturressursforvaltningen i Nordre Land skal gjøre det attraktivt å bo og virke i hele kommunen – både i sentrumsområder og grender.*
- *Areal- og naturressursforvaltningen i Nordre Land skal være langsiktig, forutsigbar og bærekraftig og bidra til framtidig verdiskaping og positiv utvikling for kommunen.*
- *Nordre Land kommune skal framstå som en grønn kommune hvor hensynet til biologisk mangfold og landskapets egenart er vektlagt*
- *Folkehelseperspektivet skal ivaretas i all arealplanlegging*

### Strategier:

- *Det skal til enhver tid være regulerte arealer for etablering av næring*
- *Hovedtyngden av ny boligetablering skal tilrettelegges i Landsbyen Dokka med vekt på sentrumsnære leiligheter*

### 3. Målet med planen

#### Planens hovedmål er:

- Sikre god tilgang på både private og kommunale næringsarealer – primært til industri og storvarehandel.
- Videreutvikle Dokka som arbeidsplass, næringslivssenter, handelssenter og bosted.

For å oppnå dette skal følgende hovedtiltak vurderes nærmere:

- Se på mulighetene for fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer.
- Legge til rette for flytting av virksomheter fra Dokka sentrum for å frigjøre arealer til andre formål der.
- Best mulig utnyttelse av kommunale eiendommer.
- Avslutning av Dokken grustak og istandsetting av området til næringsformål.
- Styre lokaliseringen av storvarehandel, detaljhandel og annen næringsvirksomhet.
- Omregulering og fremtidig sanering av boligområder innimellom næringsvirksomhet.
- Kartlegge framtidige arealbehov hos eksisterende virksomheter.
- Tilrettelegge bedre for myke trafikanter.
- Videreutvikling av Dokka camping.
- Flytting av Vinjarmoen motorbane og bruk av arealet til næringsformål.
- Flytting av kommunal miljøstasjon på Vinjarmoen for å frigjøre arealet til andre formål.

## 4. Vurdering av KU-plikt

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2, andre ledd, skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn inneholde en særskilt konsekvensutredning. Hvilke planer som omfattes av kravet om konsekvensutredning er nærmere presisert i forskrift om konsekvensutredning kapittel 2. I §§ 6 og 7 listes det opp de planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, mens § 8 angir planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Områdereguleringsplanen for Dokka vest er i tabellen nedenfor i første omgang vurdert etter forskriftens § 6:

<b>§ 6. Planer og tiltak skal alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.</b>	<b>Slår inn?</b>
a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ja
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I	Nei
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven	Nei

Reguleringsplanen vil fastsette rammer for eksisterende tiltak i vedlegg II, men legger ikke til rette for nye slike tiltak. Dette gjelder spesielt vedlegg II punkt 11a) Permanente konkurranse- og testbaner for bil og motorsykkel og punkt 12d) Permanente campingplasser. Vår vurdering er imidlertid at ingen av kriteriene etter vedlegg I og II slår inn fordi planen ikke vil fastsette rammer for nye tiltak som beskrevet her.

Områdereguleringsplanen for Dokka vest er i tabellen nedenfor videre vurdert etter forskriftens §7.

<b>§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.</b>	<b>Slår inn?</b>
a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Nei
b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Nei

Områdereguleringsplanen for Dokka vest er i tabellen nedenfor videre vurdert etter forskriftens §8.

<b>§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</b>	<b>Slår inn?</b>
a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne	Nei

tidligere planen	
b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Nei

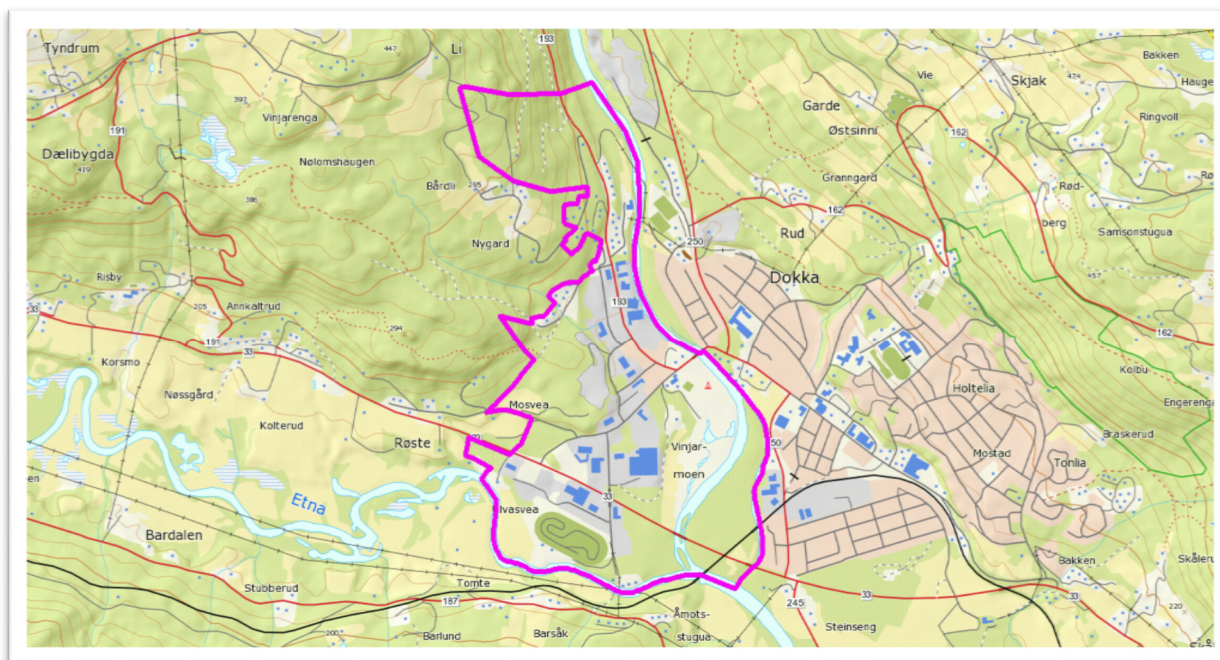
Områdereguleringsplanen vil fastsette rammer for eksisterende tiltak i vedlegg II (mindre endringer og videre drift av motorbane og campingplass), men legger ikke til rette for nye slike tiltak. Disse tiltakene er godkjent i tidligere planer og må derfor anses som utredet i den forbindelse. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å vurdere planen nærmere mot kriteriene i forskriftens kapittel 3.

**Konklusjon:** Planen faller ikke inn under reglene i Forskrift om konsekvensutredning og trenger ikke å utarbeides og behandles i henhold til denne. Dette innebærer at det ikke er nødvendig å utarbeide planprogram og særskilt konsekvensutredning som en del av planen. Som en følge av planens omfang og kompleksitet har man imidlertid valgt å utarbeide et planprogram for å få frem tidlig hvilke tema som er viktige i planarbeidet og hvordan arbeidet skal organiseres. I henhold til plan- og bygningslovens kapittel 4 må planen også inneholde en beskrivelse av planens virkninger og det må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Dersom det gjennom planarbeidet viser seg å være aktuelt å tilrettelegge for mer omfattende eller større tiltak, så må kanskje krav om konsekvensutredning revurderes, jf. forskriftens §8 siste ledd.

## 5. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger like vest for Dokka sentrum og har et areal på 2044 daa. Området avgrenses i øst av Dokka elv og i sør av Etna elv. Fylkesveg 33 krysser gjennom området i sørlige del. Her ligger også en av hovedavkjøringene til Dokka via Storgata (kommunal veg). Fylkesveg 193 (Vest-Torpvegen) går gjennom nordre del av området. Figur 1 viser avgrensningen av planområdet (rosa strek) og beliggenheten i forhold til Dokka sentrum. I forhold til avgrensningen satt i kommuneplanens arealdel er området utvidet slik at Døhlsholmen i sørøst og sikringssonene for Dokka vannverk i nord også omfattes av planen.



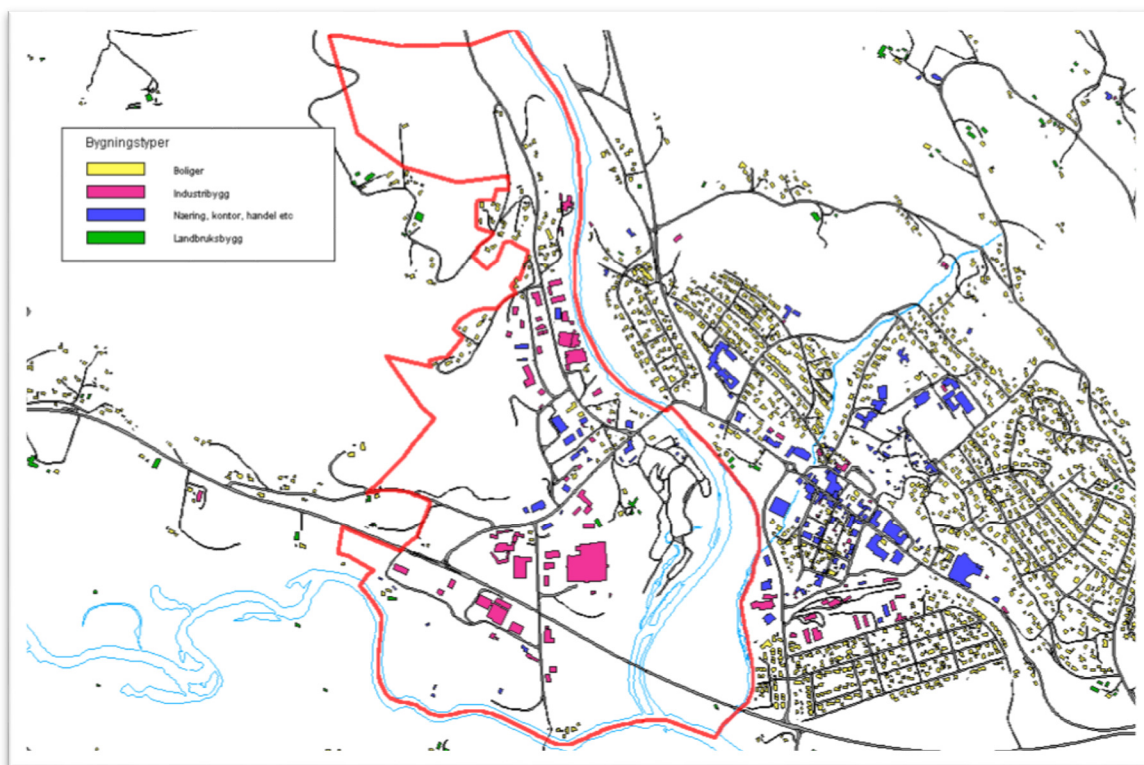
Figur 1 – Avgrensning av planområdet.

Hovedtyngden av virksomheten i området i dag er industri og annen næringsvirksomhet, hovedsakelig storvarehandel. I nordre del av området ligger det en del boliger. I tillegg ligger det noen boliger innimellom næringsbebyggelsen i midtre del av planområdet. Det foregår også noe kultur- og fritidsaktiviteter innenfor området. Figur 2 på neste side viser fordelingen av ulike bygningstyper innenfor området i dag.

I østre del av planområdet, langs Dokka elv, ligger Dokka camping og Døhlsholmen. Dokka camping er en relativt stor og aktiv campingplass.

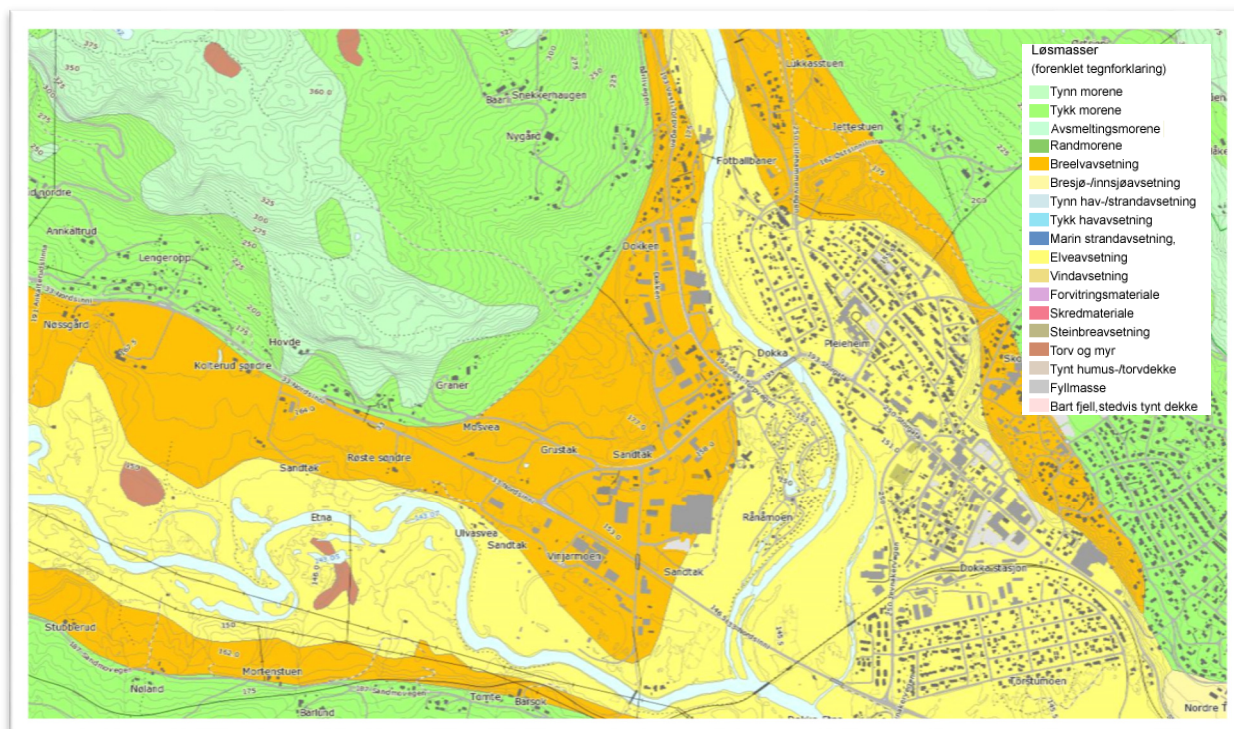
På Vinjarmoen helt sør i planområdet ligger det en kombinert travbane og motorsportbane. Denne er aktiv i bruk, først og fremst som motorbane.





Figur 2 – Fordeling av ulike bygningstyper i dag.

Planområdet ligger akkurat der hvor dalførene med elvene Dokka og Etna møtes. Geologien er i all hovedsak preget av løsmasseforekomster i form av breelvavsetninger og elve-/bækkeavsetninger. Mye av løsmasseforekomstene er nedbygd og kan ikke utnyttes, mens det i «Dokkenområdet» sentralt i planområdet pågår uttak av masser. Figur 3 viser utsnitt av NGU sitt løsmassekart.



Figur 3 – Løsmasser i området

## 6. Viktige delområder

Her omtales noen geografiske delområder som det vil være naturlig å avgrense og analysere for seg selv.

### 6.1 Dokka mølle

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Mølla og kornsiloen er ikke i drift lenger og eier ønsker å gjøre området om til boliger. Museet har gjort en vurdering av bygningsmassen og eventuelle verneverdier. Det bør gjøres en egen delutredning av dette området for å se om det er egnet og mulig å utnytte til boliger, og hvilke fotutsetninger som bør legges i områderegeringsplanen for en slik utnyttelse. Det vil være naturlig å kreve detaljregulering av området før det kan endelig utnyttes til framtidig arealformål. I forbindelse med dette må det også sees på muligheten for en gangbro over Dokka elv.

### 6.2 Dokken

Dokken grustak har vært i drift i mange år og er nå på det nærmeste avsluttet. Det gjenstår stort sett bare å selge den grusen som ligger lagret på området. Arealene er i dagens reguleringsplan satt av til industriformål, mens det i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsformål.

Det bør gjøres en egen utredning for å se på muligheter for restuttak, istandsetting/arrondering og etterbruk av dette området som grunnlag for reguleringsplanen. Området må også sees i sammenheng med Granerområdet.

### 6.3 Vinjarmoen

Vinjarmoen industriområde er delvis utbygd med blant annet to store bedrifter. Det må gis mulighet for eksisterende virksomheter til å utvide samtidig som det må legges til rette for etablering av ny, og utnyttelse av ledige arealer. Flytting av veger og virksomheter kan være aktuelle tema.

Et viktig spørsmål å avklare er også om Vinjarmoen motorbane skal videreføres der den ligger eller om den kan flyttes og arealene frigjøres til andre formål.

### 6.4 Arealene langs Storgata

Arealene som grenser mot Storgata mellom Dokka elv og fylkesveg 33 er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til kombinert formål forretning/næring. Arealdelen har føringer

om at arealene kan omfatte forretninger for plasskrevende varehandel og annen næringsvirksomhet med høy arbeidsplassintensitet og/eller besøksintensitet.

En delanalyse for dette området bør avklare nærmere type virksomhet (storvare, detaljhandel etc.) de ulike arealer skal benyttes til, og tiltak for å gjøre området til et helhetlig og attraktivt handelsområde. Aktuelle tema i den forbindelse kan være felles skilting, arkitektur, utearealer og tilrettelegging for myke trafikanter.

## **6.5 Dokka camping**

Dokka camping har de siste årene vokst mye i omfang og aktivitet, og har planer om videre utvidelser. Campingen er også arena for en del kultur- og fritidsaktiviteter. Beliggenheten langs Dokka elv, ovenfor Døhlsholmen og nærheten til Dokka sentrum gjør at det er gode muligheter for videreutvikling. Gangvegforbindelse fra campingen over Dokka elv via Døhlsholmen til sentrum er et tiltak som må vurderes.

Flomsonkartlegging av Dokka elv viser at deler av campingen ligger flomutsatt til. Det må derfor utredes tiltak mot dette.

## **6.6 Døhlsholmen**

Døhlsholmen er i dag skogkledd og lite tilgjengelig. I reguleringsplanen fra 1988 er den regulert til friområde uten at det er gjort noen tiltak for å gjøre området tilgjengelig. I kommuneplanens arealdel er området lagt inn med parkformål.

Det må sees på hvilke bruksmuligheter området har og hvordan dette kan knyttes sammen mot campingen og mot sentrum.

## 7. Viktige tema i planarbeidet og behov for utredninger

### 7.1 Trafikk

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Vegnettet innenfor planområdet er godt utbygd og fungerer stort sett bra. Området inneholder mange bedrifter med stort transportbehov og planen vil legge til rette for flere i fremtiden. Det må vurderes om det kan tilrettelegges for omlegginger av vegsystemer for å frigjøre arealer, effektivisere arealbruken eller forbedre atkomst og trafiksikkerheten.

Krysset fylkesveg 33 X Storgata er noe ulykkesutsatt. Siste 10 år har det vært 11 ulykker med lettere personskader. Utbedring av dette må vurderes i planarbeidet og sees i sammenheng med utnyttelsen av arealene i nærheten. Utbedring av andre kryss innenfor planområdet kan også være aktuelt å vurdere.

Mange har jobb- eller skoleveg gjennom området i dag. Det er gang-/ sykkelveg langs Storgata fra Dokka bru og frem til Kolterudsvegen, samt fortau lang fylkesveg 193 (Vest-Torpvegen) fra krysset ved Storgata til Dokka mølle. Trygg og sikker skolevei, og et nett av gang og sykkelstier som øker muligheten for at flere kan gå og sykle til skole og jobb er strategier nedfelt i kommuneplanen. Dette må følges opp i planarbeidet. Det er også kommet innspill på behov for gang-/sykkelveg langs atkomstvegen til Vinjarmoen industriområde.

Kollektivtransporten innenfor planområdet går langs Storgata ut til fylkesveg 33 og langs fylkesveg 193. Utbedring av busslommer og etablering av nye langs disse vegene må vurderes.

***Utredningsbehov: Det bør gjøres en enkel trafikkanalyse/vurdering.***

### 7.2 Masseuttak

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Er det arealer hvor det kan være aktuelt å ta ut noe masse før de tas i bruk til framtidig formål. Planen må avklare eventuell uttaksmengde og framtidig arrondering av slike arealer. Det er viktig at løsmasseressursene utnyttes før arealer bygges ned.

***Utredningsbehov: Avslutning av eksisterende uttak og istandsetting for framtidig bruk.***

## 7.3 Vann og avløp

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Det må parallelt med reguleringsarbeidet utarbeides en vann- og avløpsplan for hele planområdet. Denne må inneholde oversikt over eksisterende ledningsnett og traseer og løsninger for framtidig utbygging. Håndtering av overvann må også sees i sammenheng med V/A-nettet for området. Overvann er for øvrig nærmere omtalt i punkt 7.4. Næringsarealer vil ikke være byggeklare før V/A er etablert.

V/A-planen må ta høyde for forsyning av tilstrekkelig slokkevann og eventuelle framtidige krav om sprinkling av bygninger. I reguleringsplanen må det vurderes areal til plassering av høydebasseng.

Ved bunnen av gamle Granerbakken er det en grunnvannsføremst som kan være aktuell som reservevannkilde for Dokka. Dette må avklares i løpet av planprosessen og eventuelle hensyn må innarbeides.

**Utredningsbehov: Utarbeide en egen V/A-plan.**

## 7.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Det er gjennomført flomutredning for både Etna elv og Dokka elv på strekningene forbi planområdet. Utredningen viser at det er arealer innenfor planområdet som er flomutsatt, samt områder med lavpunkt. Hensyn til dette må innarbeides i reguleringsplanen.

Flomutredningen for Dokka elv viser spesielt at deler av Dokka camping er utsatt for flom. Mesteparten av området er utsatt for 1000-års flom, store deler er utsatt for 200-års flom, mens en mindre del er utsatt for 20-års flom. Det må gjennom planarbeidet avklares sikkerhetsklasse for ulike installasjoner (vogner, spikertelt, campinghytter og sanitæranlegg) på Dokka camping og hvilke avbøtende tiltak som må reguleres inn og gjennomføres.

På Vinjarmoen er det arealer som ifølge flomutredningen er definert som lavpunkt ved 20 og 200-års flom og som flomutsatt ved 1000-års flom. Lavpunkt vil si at de ligger lavere enn flomvannstand, men ikke har direkte forbindelse med vassdraget. Risikoen her er oversvømmelse som følge av høy grunnvannstand. Avbøtende tiltak ved bruk av disse arealene må utredes.

Det vurderes ikke å være behov for ytterligere flomutredninger knytta til elvene Etna og Dokka. Håndtering av overvann må imidlertid utredes og beskrives i reguleringsplanen. Håndtering av overvann blir viktigere etter hvert som arealene med harde flater øker. Det bør utarbeides en egen overvannsplan som en del av reguleringsplanen. Overvannsplanen bør fastlegge konkrete hovedløsninger for overvannssystemet innenfor planområdet og gis formell forankring gjennom reguleringsbestemmelsene. Løsningene i overvannsplanen må også innarbeides i reguleringsplankartet. Det må avklares om det skal kreves tiltak for lokal overvannshåndtering som grønne tak, infiltrasjonssoner og dammer, samt løsninger for tradisjonell avrenning.



Det har tidligere vært noen mindre flomhendelser knytta til en bekk i boligområdet Nerli. Dette løses imidlertid med enkelttiltak som eventuelt innarbeides i reguleringsplanen.

Snøskred og steinsprang er ikke aktuelle tema innenfor planområdet.

Risiko knytta til ulykker ved industribedrifter og i forbindelse med transport og oppbevaring av farlig stoff må vurderes i planarbeidet.

Krav til slokkevann og eventuelt forbedring av slokkevannstilgangen må vurderes og sees i sammenheng med V/A-planen for området. For Dokka camping må det vurderes forbedring av slokkevannstilgangen, for eksempel brannhydrant.

Sikkerhetssonen for Dokka vannverk berører nordre del av planområdet. Denne må innarbeides i planen og tas hensyn til.

***Utredningsbehov: Overvannsplan. Utrede avbøtende tiltak mot flom ved Dokka camping.***

## 7.5 Næringsarealer

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Det må i forbindelse med planarbeidet utarbeides en oversikt over ledige næringsarealer og restarealer som kan utnyttes. Det må videre vurderes om arealer kan utnyttes bedre ved annen arrondering, flytting av veger eller flytting av virksomheter/funksjoner. Kartlegging av eksisterende bedrifters arealbehov blir en viktig del av planarbeidet for å sikre disse fremtidige utvidelsesmuligheter.

Det må også vurderes om planen kan legge til rette for flytting av virksomheter fra Dokka sentrum for å frigjøre arealer til andre formål der de ligger, og for å gi bedriftene en mer gunstig lokalisering.

Detaljeringen i reguleringen av næringsarealer kan være en utfordring. Planen må være såpass detaljert at hovedatkomst og annen infrastruktur er avklart og kan bygges ut, samtidig som tomtestørrelser må være fleksibelt for å kunne legge til rette for ulike typer virksomheter.

Planen må også avklare hva slags virksomheter som kan etableres på de ulike arealer. Kommuneplanens arealdel gir noen føringer for dette. Generelt er det storvarehandel, lager- og industrivirksomhet som bør etableres i området.

Flytting av miljøstasjonen og Vinjarmoen motorbane skal vurderes for å frigjøre arealene til andre formål. Dette kan utløse behov for planarbeid andre steder.

Dokka camping ligger innenfor planområdet og har ønsker om å utvide campingarealet. Det er gjennom eget vedtak åpnet opp for at Dokka Camping kan fremme en reguleringsplan for denne utvidelsen. Planen er ikke utarbeidet og utvidelsen vil derfor bli vurdert i forbindelse med arbeidet med områdereguleringsplanen.

I forbindelse med reguleringsplan for Saga ble det i 2012 utarbeidet en handelsanalyse for Dokka. Det kan være aktuelt å oppdatere denne ev. utarbeide en ny analyse nå i forbindelse med Dokka vest og for det fremtidige arbeidet med Dokka sentrum.

**Utredningsbehov: Handelsanalyse for hele Dokka.**

## 7.6 Eiendommer og grenser

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Det er mange uklare eiendomsgrenser og eiendommer som ikke er registrert i matrikkelkartet innenfor planområdet. Nordre Land kommune er i gang med et prosjekt for å forbedre matrikkelen. Planområdet vil bli prioritert i den sammenheng. Gode matrikkeldata er viktig for å legge til rette for god arealutnyttelse og utnytting av ledige arealer.

**Utredningsbehov: Forbedring av matrikkelen i egen regi.**

## 7.7 Bygninger og energibruk

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Kommunen vektlegger å redusere utslipp av klimagasser. Det stilles i økende grad krav overfor private utbyggere om bruk av fornybare materialer og kommunen har sterke føringer for dette også i egen virksomhet. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal kommunen øke bruk av tre i egen bygningsmasse, og dekke energiforbruket i kommunale bygg i størst mulig grad med bioenergi.

Planarbeidet må avklare om det skal settes spesielle krav til energibruk og materialbruk for ny utbygging. Det finnes i dag et biovarmeanlegg ved tidligere Dokka Møbler, som dekker kommunens brannstasjon og driftsstasjon, samt lagerbygg for VOKKS. Det må vurderes om dette anlegget kan utvides og dekke varmebehovet til andre bygg i området. Det er også aktuelt å utrede fjernvarme til større deler av planområdet og se på muligheten for å utnytte spillvarme fra industrien i den sammenheng.

**Utredningsbehov: Utrede mulig fjernvarme i eksisterende og nye næringsarealer. Sees i sammenheng med V/A-plan.**

## 7.8 Folkehelse - grønnstruktur

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Kommunen legger vekt på tilrettelegging for bedre folkehelse. God tilgjengelighet til turområder i nærmiljøet og kobling mellom skole-/ barnehage-/ boområder og turveger bidrar til dette. Tilrettelegging med gode gang-/sykkelveger for transport til/fra jobb, skole, barnehage og fritidsaktiviteter er, i tillegg til gode trafikksikkerhetstiltak og klimatiltak, et godt tiltak i folkehelsesammenheng.

Det er i dag noen turveger innenfor planområdet, blant annet langs Dokka elv forbi camping. Del av Bergenske kongeveg går gjennom planområdets nordvestre del.

Det må i forbindelse med planarbeidet gjøres en kartlegging av turvegtraseer som brukes i dag og vurderes nye traseer og sammenkobling av traseer for å utvide turmulighetene. Gangvegforbindelse mellom planområdet og Dokka sentrum, via Døhlsholmen og Dokka camping, vil også være et tema.

Nedre del av Etna elv er mye brukt til kanopadling og det er behov for å etablere en plass for ilandsetting av kanoer. Dette kan være aktuelt ved Vinjarmoen.

Andre tema som kan ha betydning for folkehelse er støy og grøntområder/beplantning (sees i sammenheng med overvannshåndtering). Disse er omtalt andre steder i dokumentet.

**Utredningsbehov: Ingen.**

## 7.9 Naturmangfold, kulturmiljø og landbruk

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Mesteparten av planområdet er bebygd eller tatt i bruk til andre formål enn landbruk og natur. Det finnes allikevel noen viktige naturverdier innenfor området, spesielt knyttet til Etna og Dokka elv.

Både Dokkaelva og Etna er viktige gyte- og oppvekstområder for storaure fra Randsfjorden. Elvene er også leveområder for elvemusling. Det må avklares om dette har betydning for arealbruken i området. Av hensyn til elvemusling kan det for eksempel være viktig å bevare ei god kantsone mot Etna.

Etna er også et varig verna vassdrag. Det må avklares om det er verneverdier som det må tas hensyn til knyttet til elva på denne strekning.

Oppdaterte databaser over naturmangfold må brukes i planarbeidet og eventuelle hensyn innarbeides. Det vurderes ikke å være behov for nye kartlegginger, men det kan være nødvendig med en nærmere vurdering/verifisering av tidligere registreringer.

De skogsarealer som er igjen innenfor planområdet er i hovedsak furuskog av middels og høy bonitet. En del arealer er også definert som dyrkbar ifølge AR5. Det må gjøres en nærmere vurdering av hensyn til landbruket der landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) ønskes omdisponert til andre formål. Dyrka mark sør for campingen er allerede omdisponert gjennom kommuneplanens arealdel.

Det er få registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, jf. Askeladden. Det finnes seks SEFRAK-registrerte bygg i planområdet, blant dem Dokka mølle. Det kan bli behov for en nærmere vurdering av verneverdier for disse.

På Vinjarmoen er det registrert en del krigsminner fra 2. verdenskrig. Det må avklares om noen av disse er bevaringsverdige og om det bør innarbeides hensyn i planen.



Deler av Den Bergenske Hovedveg ligger innenfor planområdet og må sikres gjennom planarbeidet. Denne er i bruk som turveg i dag.

**Utredningsbehov: Ingen.**

## 7.10 Landskapsvirkninger og estetikk

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Området ligger lavt i terrenget og er i utgangspunktet lite eksponert eller utsatt for fjernvirkning. Det er imidlertid viktig at også nye næringsbygg etc. gis en arkitektonisk utforming som gir området en estetisk kvalitet. Spesielt langs hovedvegene. Dette er også viktig for å skape trivsel på arbeidsplasser og for å gjøre Dokka attraktiv som handelsplass, bosted og turiststed. Dette er nedfelt i kommuneplanens arealdel der det står følgende: «*For nye byggeområder langs fv. 33 skal det lages bestemmelser for det estetiske uttrykket til bebyggelsen.*»

Flere bedrifter har også påpekt at estetikk og ryddige omgivelser er viktig for deres omdømme og virksomhet.

Bevaring av vegetasjonslommer/grøntområder vil bryte fjernvirkningen av området og må sees i sammenheng med overvannshåndtering.

**Utredningsbehov: Ingen.**

## 7.11 Vassdrag

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Generelle vassdragshensyn må vurderes og innarbeides i planen. Et viktig tema vil også være å sikre allmenn ferdsel og tilrettelegging langs vassdragene.

Se også vurderinger under naturmangfold og samfunnssikkerhet. Hensynet til Etna som varig verna vassdrag er omtalt under punkt 7.9.

**Utredningsbehov: Ingen.**

## 7.12 Barn og unges interesser

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Store deler av området brukes lite eller ingenting av barn og unge i dag. Det ligger imidlertid en del boliger innenfor planområdet og det kan være aktuelt å legge til rette for flere i nordre del av planområdet. Planen må tilrettelegge for lekeområder i tilknytning til disse og trygg ferdsel til/fra skole og fritidsaktiviteter. Mange har også skolevegen sin gjennom området. Trafikksikkerhet er nærmere omtalt under punkt 7.1.

**Utredningsbehov: Ingen.**

## 7.13 Støy

*Foreløpig vurdering av problemstillinger:*

Det finnes flere aktuelle og potensielle støykilder innenfor planområdet. Dagens støykilder er vegtrafikk, grusuttak, Vinjarmoen motorbane og arrangement ved Dokka camping. Framtidige støykilder kan være etablering av ny industrivirksomhet.

Reguleringsplanen må stille krav om støyutredninger ved etablering av ny næringsvirksomhet i området.

Støy fra Vinjarmoen motorsportbane er tidligere beregnet. Det kan imidlertid være behov for å gjøre nye beregninger eller målinger her og få utredet avbøtende tiltak.

Det har tidligere vært gjort støymålinger ved arrangementer på Dokka Camping. Det er gjort tiltak for å dempe støy og det vurderes at det ikke er behov for å vurdere ytterligere tiltak i forbindelse med områdereguleringsarbeidet.

Støy fra vegtrafikk vurderes ikke å være noe stort problem i planområdet. Det finnes Norstøy-beregninger langs fv33 og fv193. Disse viser at enkelte boliger langs fv 193 ligger delvis i gul sone. Det bør gjøres beregninger av støy fra vegtrafikk i Storgata.

Siden det er flere støykilder i området bør «sumstøy» beregnes og tas hensyn til i forbindelse med planarbeidet.

***Utredningsbehov: Behov for støyberegning langs Storgata og ev. for Vinjarmoen motorbane, samt beregning av «sumstøy».***

## 7.14 Flytting av eksisterende bedrifter/virksomheter

Det ligger i dag en del bedrifter og virksomheter i Dokka sentrum som opptar arealer som det er ønskelig å bruke til andre formål på sikt. Som en del av denne planprosessen bør det derfor jobbes mot disse for å se om det kan tilrettelegges for flytting til Dokka vest.

Det kan også være aktuelt for eksisterende bedrifter eller virksomheter å flytte ut fra Dokka vest til andre områder. Det må avklares om dette kan medføre tiltak eller planarbeid i andre områder.

Disse avklaringene bør gjøres tidlig i planprosessen og det vurderes å sette ned ei egen arbeidsgruppe for å jobbe aktivt overfor bedrifter.

## 7.15 Detaljeringsgrad, videre plankrav

Det kan være aktuelt å differensiere detaljeringsgraden innenfor planen. For noen områder vil det da kunne bygges ut direkte etter områdereguleringsplanen mens det for andre områder kreves ytterligere detaljering i en detaljreguleringsplan. Planen må være fleksibel

nok til å møte de utbyggingsønsker som måtte dukke opp samtidig som den må avklare de forhold som må avklares.

## **7.16 Oppheving av gamle planer**

Oppheving av gamle planer må vurderes parallelt med planarbeidet. Dette må kjøres som egne planprosesser.

## 8. Organisering, informasjon og medvirkning

Planarbeidet organiseres etter følgende modell:



Prosessten fram til ferdig plan skal sørge for god medvirkning. Det er viktig å sikre engasjement og innspill tidlig i planprosessen.

I denne forbindelsen er det etablert følgende organisering:

### Prosjekteiere

Kommunestyret/hovedutvalg LMT.

### Prosjektansvarlig

Enhetsleder plan, bygg, landbruk.

### Arbeidsgruppe

2 Arealplanleggere/prosjektleder, enhetsleder plan og næring, representant fra teknisk drift/eiendom, næringsrådgiver.

### Styringsgruppe

Rådmannen, Tjenesteområdeleder samfunnsutvikling, Enhetsleder plan, bygg, landbruk.

### Referansegruppe

Næringsdrivende i området (3-4 stk.), store grunneiere, Landsbylauget, barnerepresentant, NMK Fluberg, Næringshagen, Dokka Camping, Helselaget, andre fagpersoner i kommunen.

Gruppen kan utvides med andre interessenter hvis det er relevant.

### Politisk involvering og behandling

Kommunestyret vedtar planprogrammet.

Hovedutvalg LMT + ordfører orienteres underveis og deltar ved viktige beslutningspunkter.

Hovedutvalg LMT behandler planen og innstiller til kommunestyret.

Det gjennomføres egne møter med næringsdrivende/eiere av næringseiendommer innenfor planområdet. Dette er spesielt viktig tidlig i planprosessen for å kartlegge utviklingsbehov.

Formell oppstart av planprosessen annonseres samtidig med at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn og høring. Planprogrammet annonseres i Oppland Arbeiderblad og på kommunens hjemmesider og er tilgjengelig i papirformat på rådhuset. Etter høringsrunden blir planprogrammet lagt fram for endelig politisk godkjenning.

Når det foreligger et politisk vedtatt forslag til ny områderegulering, vil dette bli annonsert og lagt ut på høring i henhold til plan- og bygningslovens regler. Dette annonseres i Oppland Arbeiderblad og på kommunens hjemmesider, og vil være tilgjengelig i papirformat på rådhuset.

Underveis i planarbeidet skal kommunen ha møte(r) med Regionalt planforum i Oppland, som sikrer dialog med relevante sektormyndigheter. Medvirkning og innspill fra politikere sikres gjennom prosjektorganiseringen og orienteringer etter behov.

Kommunen gjennomfører møter med interessenter/grupper/enkeltpersoner etter behov.

## 9. Utredninger til planarbeidet - kostnader

Budsjett og oversikt over utredninger i forbindelse med planarbeidet:

Utredning/tiltak	Kostnad
Støyberegning Storgata	50 000,-/internt arbeid
Støyberegninger (Vinjarmoen motorbane, støy fra flere kilder veg/motorbane/annet). Eventuelt utrede støyskjerming av motorbanen.	100 000,-
Trafikkanalyse hele Dokka (dagens situasjon og forventet utvikling)	Internt arbeid
Handelsanalyse hele Dokka	50 000,-
Istandsetting/arrondering av Dokkenområdet.	Internt arbeid
Mulighetsstudie Dokka mølle og kornsilo.	Internt arbeid
Utrede flomsikringstiltak Dokka camping.	50 000,-/internt arbeid
Matrikkelforbedring.	Internt arbeid/eget prosjekt
V/A-plan, overvannsplan.	Internt arbeid
Utrede fjernvarmenett.	50 000,-
Kostnader annonser, møter etc.	50 000,-
Naturmangfold.	30 000,-
Kulturminneregistrering og vurdering av verneverdier.	100 000,-
<b>Totalt:</b>	<b>480 000,-</b>

## 10. Framdrift

Planarbeidet tar utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

	2016	2017				2018			
	Nov-Des.	Jan.-Mars	April-Juni	Juli-Sept.	Okt.-Des.	Jan.-Mars	April-Juni	Juli-Sept.	Okt.-Des.
Etablere organisering av planarbeidet og utarbeide planprogram.									
Behandle oppstart og utkast planprogram i planutvalget.									
Varsle oppstart av planarbeid og høring planprogram.									
Oppstartsmøter med næringsliv.									
Vedtak planprogram.									
Møter med referansegruppe og styringsgruppe.									
Utredninger og arbeid med planutkast.									
Prinsippavklaringer politisk.									
Regionalt planforum									
Møte med styringsgruppe og referansegruppe									
Bearbeide planforslag									
1. gangs behandling.									
1. gangs høring og offentlig ettersyn.									
Bearbeide planforslag									
2. gangs behandling.									
2. gangs høring og offentlig ettersyn.									
Bearbeide planforslag									
Endelig vedtak i kommunestyret.									

<b>Politisk medvirkning og behandling</b>
<b>Medvirkning fra allmennheten eller myndigheter</b>
<b>Administrativt arbeid</b>



NORDRE LAND  
KOMMUNE