

Deres ref.:
Halvor Askvig
Anna Ekrem

Vår ref.:
Helle Flesjå

Moelv 14.09.2017

Privat innspill til regulering av et område sør for Dokka sentrum

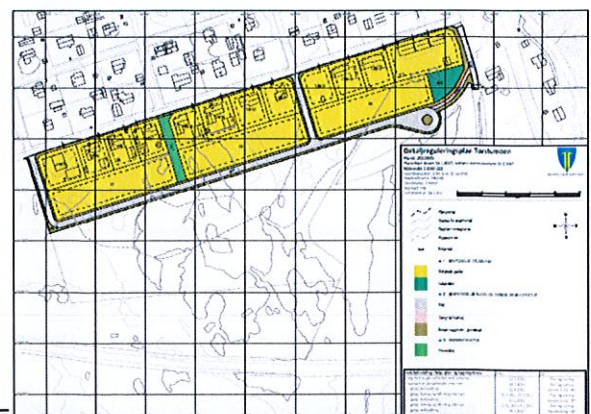
På vegne av grunneier av gnr. 126, bnr. 1 i Nordre land kommune har Huspartner AS engasjert Mjøsplan AS til å fremme privat innspill til regulering sør for Dokka sentrum.

Vi ønsker med dette å be om aksept for å igangsette regulering på deler av eiendommen gnr. 126 bnr. 1 i tilknytning til boligfelt på Torstumoen. Hensikten med innspillet er å omregulere areal til boligformål. Forslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, og vil derfor utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

Sammen med Huspartner as og Mjøsplan as ble forslag om overnevnte presentert i møte med kommunen den 6.9.2017. Til stede i møte var Huspartner AS representert ved Hans Westerås og Stig Skogen og MjøsPlan AS representert ved Even Sjøli, Ida Weigård og Helle Flesjå. Administrasjonen i kommunen var representert ved Anna Ekrem og Halvor Askvig utover Ordfører Ola Tore Dokken. Etter en kort presentasjon av Helle Flesjå foreslo kommunen at det lages et innspill om forslaget som vil bli fremlagt for Hovedutvalget LMT i kommunen i møte den 4.10.2017.

Huspartner AS og grunneier Rolf Christian Heiberg spilte for øvrig inn omdisponering av området fra LNF-område til område for boligbebyggelse under revisjonen av gjeldende kommuneplan (innspillene ligger vedlagt). I prosessen med kommuneplanens arealdel ble det omsøkte området tatt ut på grunn av at området falt innenfor aktsomhetsområdet for flom. NVE var på samme tid i ferd med å ferdigstille sin rapport for flomsonekart, delprosjekt Dokka. Nå, med fasit i hånd vet vi at området ikke er flomutsatt, hverken for 20-, 200- eller 1000-års flom (se vedlegg flomrapport).

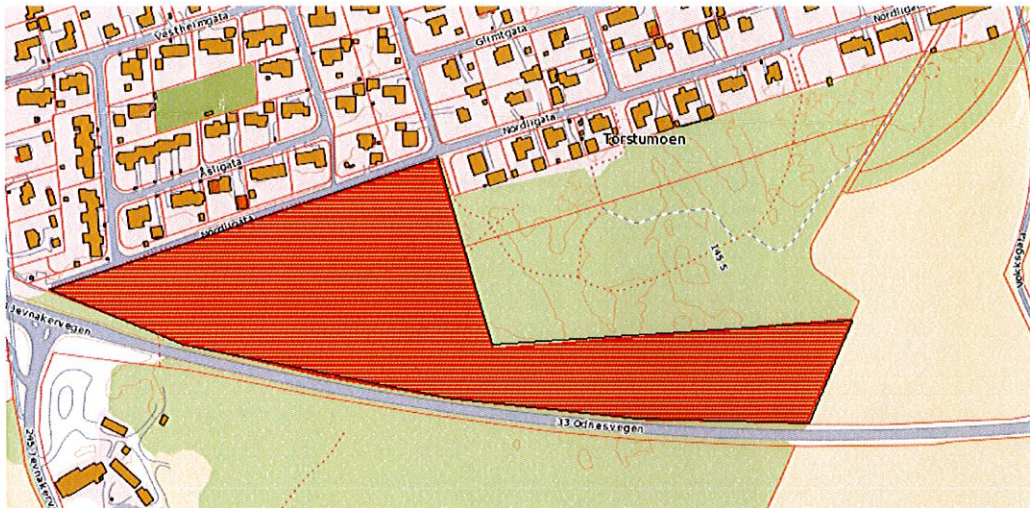
Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område og ligger inneklemt mellom boligbebyggelse og Fv33 Odnesvegen. To reguleringsplaner grenser til eiendommen; Torstumoen (planID 200110001, vedtatt 21.2.2017) og Torstu Vest (planID 19760001, vedtatt 28.6.1976). Den ubebygde delen av Torstumoen ble omdisponert fra LNF-område til område for boligbebyggelse i siste revidering av kommuneplanen. Huspartner as var aktivt med på å få omdisponert areal på Torstumoen med henblikk/



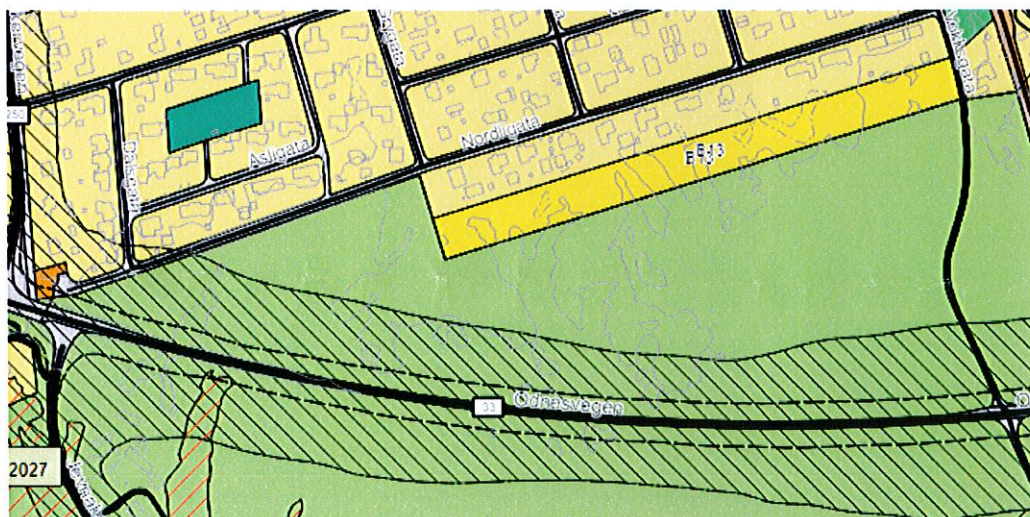
forventning om å få kjøpt og bygd på deler av området. Kommunen regulerte så selv arealet (jfr. fig.1), men det regulerte området ble senere solgt via megler med det resultat at et boligbyggerfirma som opererer nasjonalt kjøpte hele området.

Huspartner AS håper ved dette innspill å få innvilget forespørsel om å starte reguleringsplanarbeid for et boligfelt vest for området som i sommer ble solgt. Dette for å sikre forutsigbar tilgang på boligtomter for firmaet de nærmeste år.

Teigen det foreslås å regulere deler av er på ca. 48 dekar. Per i dag er teigen del av et skogsfelt med høy bonitet. Den grenser til dyrka mark mot øst.



Figur 2: Teigen det foreslås å regulere deler av er skravert med rødt.

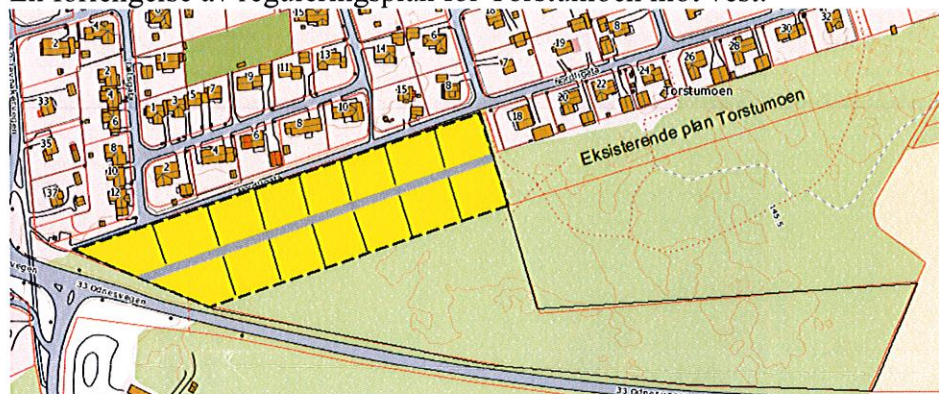


Figur 3: teigen grenser til område B13 i kommuneplanens arealdel

Dersom kommunestyret stiller seg positiv til oppstart av reguleringsplanarbeid har Mjøsplan AS tre forslag til avgrensning av reguleringsplan:

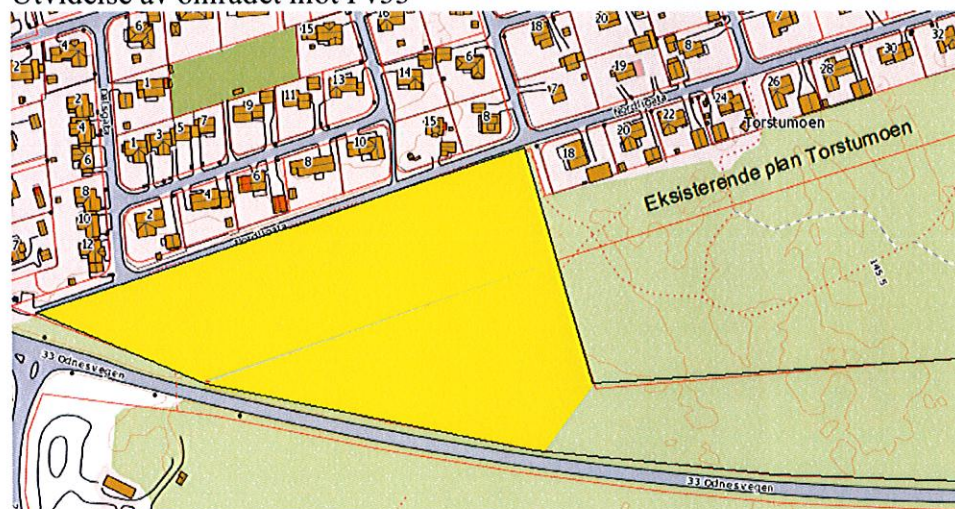
Forslag 1:

En forlengelse av reguleringsplan for Torstumoen mot vest:



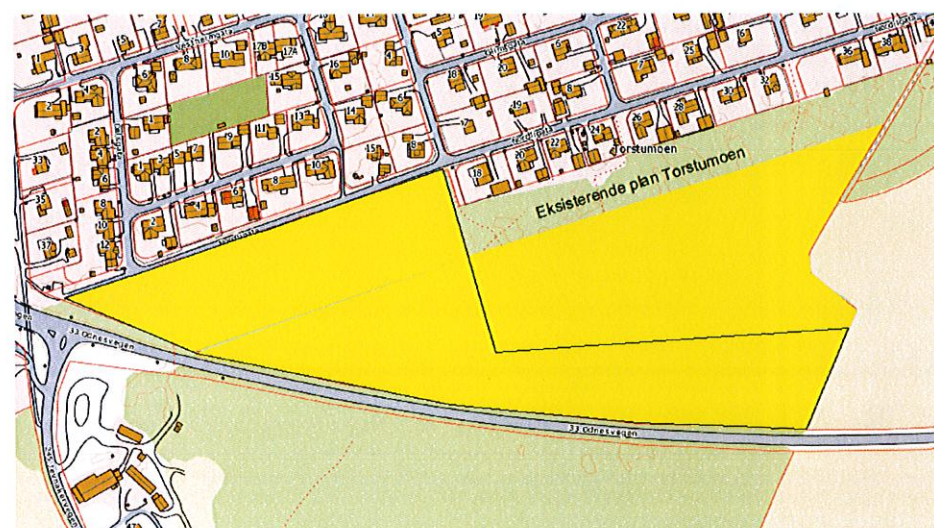
Forslag 2:

Utvidelse av området mot Fv33



Forslag 3:

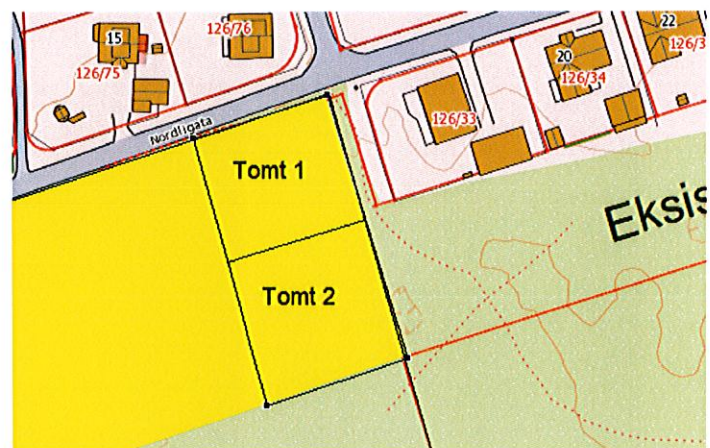
Regulere hele skogsområde i én sammenhengende plan



Ettersom at området grenser til eksisterende bebyggelse og vei, er det sannsynlig at hele området vil bli benyttet til boligbebyggelse i fremtiden. Derfor ber vi kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å regulere et større, sammenhengende område for å unngå «lappetepe» med reguleringsplaner. Det vil også gi bedre forutsetninger for gode fellesarealer til lek og uteopphold.

Denne skogteigen har ifølge grunneiers innspill til kommuneplanen liten verdi for han som skogbruksområde. Området ligger i tilknytning til tett bebygde områder med etablert infrastruktur og med gangavstand til sentrum. Nordre Land kommune har ifølge administrasjonen nok areal til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, men det er usikkert når det vil bli bygd ut. Huspartner AS er et lokalt firma som er ivrige etter å komme i gang med nye prosjekter. Siden arealet ikke ble tatt med i kommuneplanen på grunnlag av flomfare, og flomfaren nå er avklart til å ikke gjelde området nord for Fv33, anser vi det som fornuftig å åpne for regulering av området.

Dersom Hovedutvalg og kommunestyret åpner for regulering av området, vil Huspartner AS søke om fradeling to tomter i høst for å få kommet i gang med klargjøring av deler av området (se figur 4). De to tomtene som ønskes fradelt ligger i tilknytning til dagens reguleringsplan for Torstumoen. En naturlig forutsetning for tiltak på tomtene vil være at de følger bestemmelsene i planen for Torstumoen.



Figur 4: To skisserte tomter som Huspartner AS ønsker å søke fradelt.

Med vennlig hilsen

Mjøsplan AS

Helle Flusjå

Huspartner AS

Hans Westeraås

Mjøsplan as
Postboks 6
2391 Moelv

Att: Helle Flesjå/Even Sjøli

Hei oversender original papirene til dere i tilfelle behov.

Vennlig hilsen
Stig