

Maritess C. Solmia

► Planbeskrivelse for Kongsvegen 78

Til førstegangsbehandling

PlanID: 202104

Oppdragsnr.: 52308335 Dokumentnr.: 01 Versjon: E02 Dato: 2025-01-31



Oppdragsgiver: Maritess C. Solmia
Oppdragsgivers kontaktperson: Adv. Conrad Clauson
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Bryggerigata 1, NO-2609 Lillehammer
Tidligere Planråd AS, som fra 1.oktober 2023 ble en del av Norconsult
Oppdragsleder: Emma H. Gamme, tidl. Jakob Nordstad
Fagansvarlig: Trond Røneid
Andre nøkkelpersoner: Magnus Øyvåg Sveum, Ole-Jakob Reichelt

E02	2025-01-31	Endringer etter tilbakemelding fra kommunen.	EmmGam	TroRoe	EmmGam
E01	2024-02-23	For godkjenning hos planmyndighet.	EmmGam	TroRoe	EmmGam
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Hensikt med planen	5
1.2	Eierforhold og utbyggingsavtaler	6
1.3	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planprosess og medvirkning	7
2.1	Varsel om oppstart av planarbeid og innspill til plan	7
2.2	Medvirkning	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Planstatus	10
3.2	Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/føringer	11
3.3	Regionale planer/retningslinjer:	11
4	Beskrivelse av planområdet	12
4.1	Beliggenhet og arealbruk	12
4.2	Landskap og steds karakter	12
4.3	Naturverdier	13
4.4	Rekreasjon, uteområder	13
4.5	Landbruk	13
4.6	Trafikkforhold	14
4.7	Barn og unges interesser	14
4.8	Teknisk infrastruktur	14
4.9	Grunnforhold	15
4.10	Støy- og luftforhold	15
4.11	Overvann, flom og skred	15
5	Planforslaget	18
5.1	Planlagt arealbruk	18
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	19
5.3	Uteoppholdsareal og lekeplass	21
5.4	Parkering	22
5.5	Prinsipper for overvannshåndtering	22
5.6	Tilknytning til infrastruktur	24
5.7	Trafikkløsning	25
5.8	Forurensing (støy, luft)	25
5.9	Renovasjon	26
5.10	Rekkefølgebestemmelser	26
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	27
7	Virkninger av planforslaget	29
7.1	Overordnede planer	29
7.2	Jordressurser/landbruk	29

7.3	Landskap, steds karakter og estetikk	29
7.4	Vurdering etter naturmangfoldloven kap. II	29
7.5	Trafikkforhold	30
7.6	Barns interesser	30
7.7	Klima og energi	30
7.8	Konklusjon om virkninger for miljø og samfunn	30
8	Vedleggsliste	31

1 Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å regulere eiendommen gnr. 33 bnr. 21 i Øyer kommune til boligformål for å muliggjøre bygging av inntil 8 boenheter sentralt i kommunen.

Planområdet ligger omtrent én kilometer nord for Øyer sentrum, tett på E6 og like nedenfor Kongsvegen (fv. 2522). Området er sentrumsnært, godt egnet for utbygging av konsentrert eller frittliggende boligbebyggelse som kjedet eller frittstående boliger i 2-3 etasjer.

Planområdet utgjør et areal på i overkant av 3 daa. Planforslaget vil i hovedsak samsvare med kommunedelplanen for Øyer sør. Omtrent 1,2 daa innenfor foreslått planområde er avsatt til LNF-formål, men mye av arealet er i dag opparbeidet som veg, hageareal og plass for renovasjonsstativ.

Forslagstiller: Maritess C. Solmia

Planmyndighet: Øyer kommune

Konsulent for planarbeidet: Norconsult v/Emma H. Gamme, tidligere Planråd AS

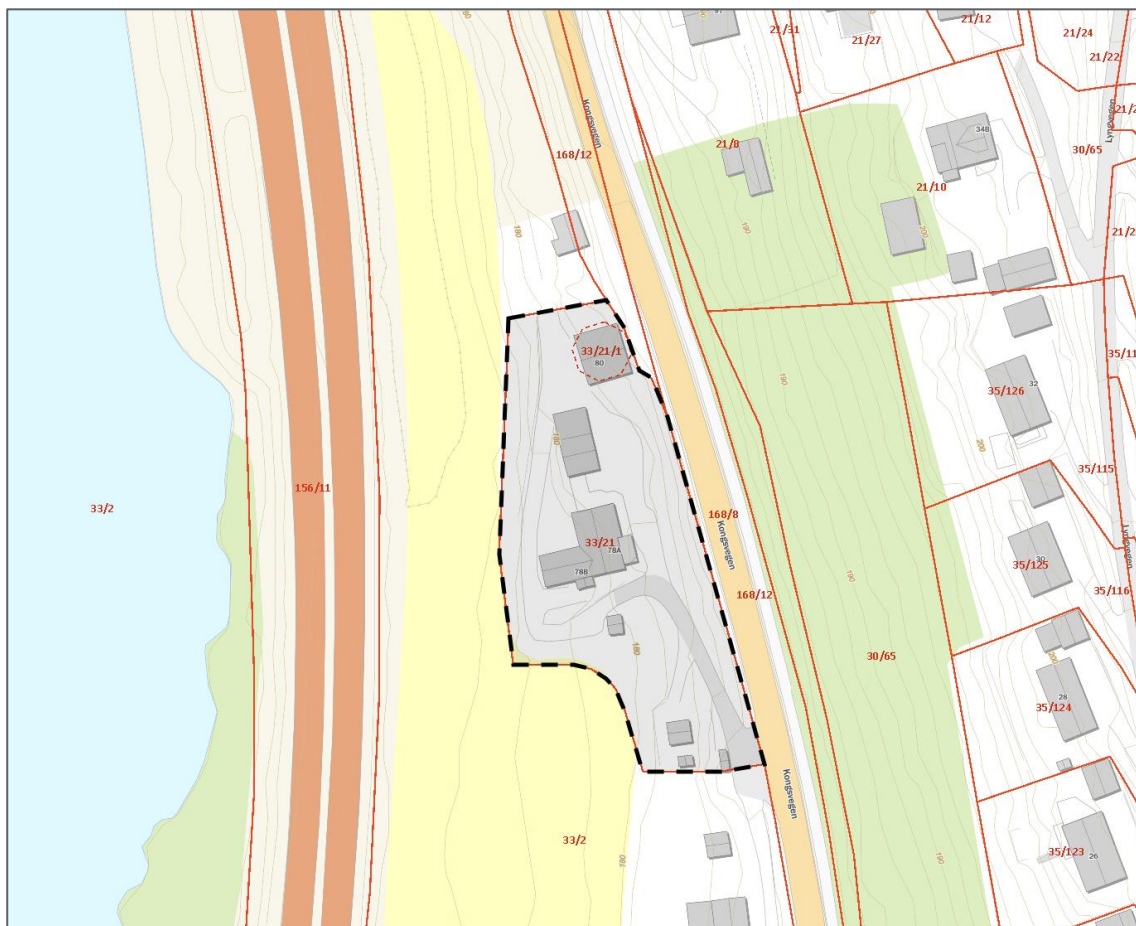


Figur 1: Oversiktskart med planavgrensning markert i rødt.

1.2 Eierforhold og utbyggingsavtaler

Planområdet omfattes av eiendommen med gnr. 33 bnr. 21, eid av forslagsstiller. På eiendommen er det festegrunn; gnr./bnr.: 33/21, festenummer 1. Kjøpekontrakt er inngått mellom punktfestehaver og forslagsstiller. Punktfestet er i dag ubebygd.

I forbindelse med utbygging vil fordelingen av investeringer i teknisk infrastruktur mellom kommune og utbygger avklares i egen utbyggingsavtale.



Figur 2: Planavgrensning markert i svart og eiendomsgrenser i rødt.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Konsekvensene av planen anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen åpner for tiltak av begrenset karakter som ikke omfattes av krav til konsekvensutredning. Behov for konsekvensutredning er tatt opp med Øyer kommune i oppstartsmøte, som bekrefter at det ikke stilles krav til dette i denne planen.

Planforslaget skal omfatte vurderinger av planens virkninger for aktuelle tema, ROS-analyse og utredning av støy, i henhold til føringer gitt av oppstartsmøte med kommunen.

2 Planprosess og medvirkning

Øyer kommune mottok planinitiativ 25. mars 2022. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt samme dag. I oppstartsmøtet ble det påpekt at området er godt egnet for mer urbane boligformer som leiligheter med balkonger/terrasser. Planen ble avklart å utløse behov for utbyggingsavtale og støyutredning. Det ble stilt forutsetninger om at alt nødvendig for å realisere planen løses på egen tomt. Det ble ikke vurdert til å være forhold med behov for avklaringer og dialog før 1. gangs behandling av planen. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet.

Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert i Gudbrandsdølen Dagningen (GD) og varslet med brev til berørte parter 08. april 2022, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Planråd og Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for innspill ble satt til 15. mai 2022.

2.1 Varsel om oppstart av planarbeid og innspill til plan

Det kom inn fire innspill til varsel om oppstart. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar.

Hovedpunkter i mottatte merknader fra offentlige instanser:

1. Innlandet fylkeskommune, Samfunnsutvikling – Kommunal veiledning plan, 19.05.2022

Fylkeskommunen ser positivt på planforslaget som legger til rette for sentrumsnær boligutbygging.

Ved fradeling/boligbygging i LNF-områder, mener fylkeskommunen at det bør settes krav om mulig buffersone mellom boliger og områder med landbruksproduksjon med en tilstrekkelig bredde for å forhindre risiko og plager mellom jordbruksdrift og beboere.

Nevner barn og unges interesser i form av trygg ferdsel for fotgjengere internt i området og koblinger til gang- og sykkelveg ut av området, samt at leke- og uteoppholdsareal må prioriteres og sikres med gode kvaliteter.

Forventer at planbeskrivelse gjør rede for medvirkningssopplegg og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. Påpeker at reguleringsplanen må redegjøre for og stille krav til universell utforming for bebyggelse og uteområder, og at boliger og tilhørende uteområder blir tilstrekkelig sikret mot støy med krav i planbestemmelser som ivaretar støyhensyn.

Mener det vil heve kvalitet på planen om det lages koblinger ut til eventuelle rekreasjonsområder. Oppfordrer til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn. Kjenner ikke til at forelagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner, men ønsker at deres formulering til planbestemmelser innarbeides for temaet.

Forutsetter at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger, og at nødvendige tiltak sikres som rekkefølgekrav. Mener planområdet må omfatte deler av fylkesvegen som blir berørt.

Forutsetter at plankartet legges i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring. Samferdselsavdelingen skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg før gjennomføring.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget avsetter ikke buffersone mellom landbruksareal og planlagt bebyggelse. Regulering av buffersone er ikke vurdert hensiktsmessig etter en totalvurdering av liten landbruksaktivitet i området og at det kun tilrettelegges for boliger innenfor regulert byggegrense. Planen stiller krav om at eksisterende vegetasjon ikke skal fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygninger, adkomstvei og parkeringsplasser. Eksisterende vegetasjon i randsonen mellom landbruk og bebyggelsen vil følgelig i stor grad bli bevart.

Trafikkløsning og vurdering av trafikkforhold er beskrevet i planforslaget. Krav til friskt og byggegrense mot veg er ivarettatt og fremgår av plankartet. Dersom tiltak vil komme til å berøre fylkesvegen, er det lagt inn rekkefølgekrav om byggeplan, som foreslått av fylkeskommunen. Barn og unge hensyntas med krav til nærlekeplass og felles uteoppholdsareal med sitteplasser. Trygge adkomstveger skal sikres før området tas i bruk.

Planforslaget følger kravene til medvirkning som stilles etter plan- og bygningsloven. Det vil bli vurdert offentlig informasjonsmøte. Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak. Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boenheter. For lekeplass stilles også krav til universell utforming. Fellesbestemmelser sikrer krav til energi, klima og miljø, samt kulturminner.

2. Statsforvalteren i Innlandet, 04.04.2022

Statsforvalteren viser til nasjonalt forventningsbrev 2019-2023, og forutsetter at føringer legges til grunn. Utenom punktene nevnt i oppstartsmøte, mener statsforvalteren at det spesielt må tas hensyn til tilrettelegging for medvirkning, krav til risiko- og sårbarhet, reduksjon av klimagassutslipp og omlegging til miljøvennlig energi, klimatilpasning, virkninger for naturmangfold, leke- og uteoppholdsareal, støyhensyn, vurdering av luftkvalitet, samt god by- og stedsutvikling. Viser til hvordan enkelte av disse forholdene bør sikres i bestemmelser og at tiltak mot støy må utredes og innarbeides i planforslaget.

Påpeker at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i planen, og at høye framskrivninger for klima skal legges til grunn når konsekvenser av klimaendringer vurderes.

Forutsetter at plankart utformes etter KDDs lovkommentar til plandel av PBL, gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan, samt at plankart legges inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til følge. Planforslaget redegjør for alle de nevnte temaer fra Statsforvalteren. Krav til bla. lekeområder, uteoppholdsareal og adkomst er innarbeidet i bestemmelsene. Støyhensyn er utredet og krav for å sikre ivaretagelse av støyfølsom bebyggelse og uteområder fremgår av bestemmelser. Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold ivaretas i ROS-analysen og følges opp i planen.

Reguleringsplan skal følge standarder og plankart vil legges ut på kommunens kartløsning innen høring.

3. Statens vegvesen, 16.05.2022

Vegvesenet mener vannføring oppstrøms- og nedstrøms eiendommen skal vurderes, samt bekkeløp oppstrøms eiendommen som er lukket på deler av strekningen. Forutsetter at nødvendige avbøtende tiltak mot støy for bolig og uteoppholdsareal innarbeides og sikres med rekkefølgekrav ved behov.

Påpeker at området er sentrumsnært med gang- og sykkelavstand til viktige funksjoner. Mener trafiksikkerhet også for gående og syklende er et viktig tema, og at konsekvenser må utredes og beskrives i planen, inkludert behov for fotgjengerkrysning på Kongsvegen for å komme til gang-/sykkelveg på motsatt side. Stiller krav til utforming av avkjørsel og frisktlinjer.

Anbefaler å holde seg til 50 m byggegrense fra riksveg iht. vegloven. Foreløpig ingen planer for utvikling av E6 på strekningen.

Forslagsstillers kommentar:

Vannføring oppstrøms- og nedstrøms eiendommen vurderes i overvann- og flomvurdering som vedlagt planen, og overvann er tema i ROS-analysen. Prinsipper for overvannshåndtering er fulgt opp i planbestemmelser.

Avbøtende tiltak mot støy sikres i bestemmelsene. Trafikksikkerhet er vurdert i planen, og det stilles krav til forsterket belysning ved krysningspunkt. Det er ikke vurdert at planforslaget utløser behov for fotgjengerkryssing på Kongsvegen. Fylkesvegen har lav hastighet og planen tilrettelegger kun for et fåtall nye boliger i etablert boligområde. Forbedrede koblinger for gående og syklende til gang- og sykkel felt på motsatt side av fylkesvegen bør vurderes av kommunen, eksempelvis i trafikksikringsplan.

Av hensyn til trafikksikkerhet er det ansett som viktig å tilrettelegge for gode siktforhold ved avkjøring til/fra fylkesvegen. Frisikt er regulert i planen. Byggegrensen mot fylkesveg er satt til 10 meter, og noe som er vurdert å ivareta trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av veggen. Byggegrense mot riksvegen er satt til 30 meter fra regulert støyskjerm på E6, noe som vurderes å være tilstrekkelig avstand ved eventuell fremtidig utvidelse av veggen.

4. NVE, 02.05.2022

NVE har kommet med et generelt innspill ved varsel om oppstart. Ber om at deres kartbaserte veileder for reguleringsplan tas i bruk i planarbeidet og kommer med anbefalinger til annen informasjon og veiledning. Ber om at det tas direkte kontakt med NVE ved behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

2.2 Medvirkning

Planprosessen skal følge de kravene til medvirkning som stilles etter plan- og bygningsloven. Det vil bli vurdert åpent informasjonsmøte ved behov. Forslag til reguleringsplan skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker etter førstegangsbehandling av planen. Myndigheter, berørte innbyggere, og andre interessenter inviteres til å komme med innspill og kommentarer til reguleringsplanforslaget.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Planstatus

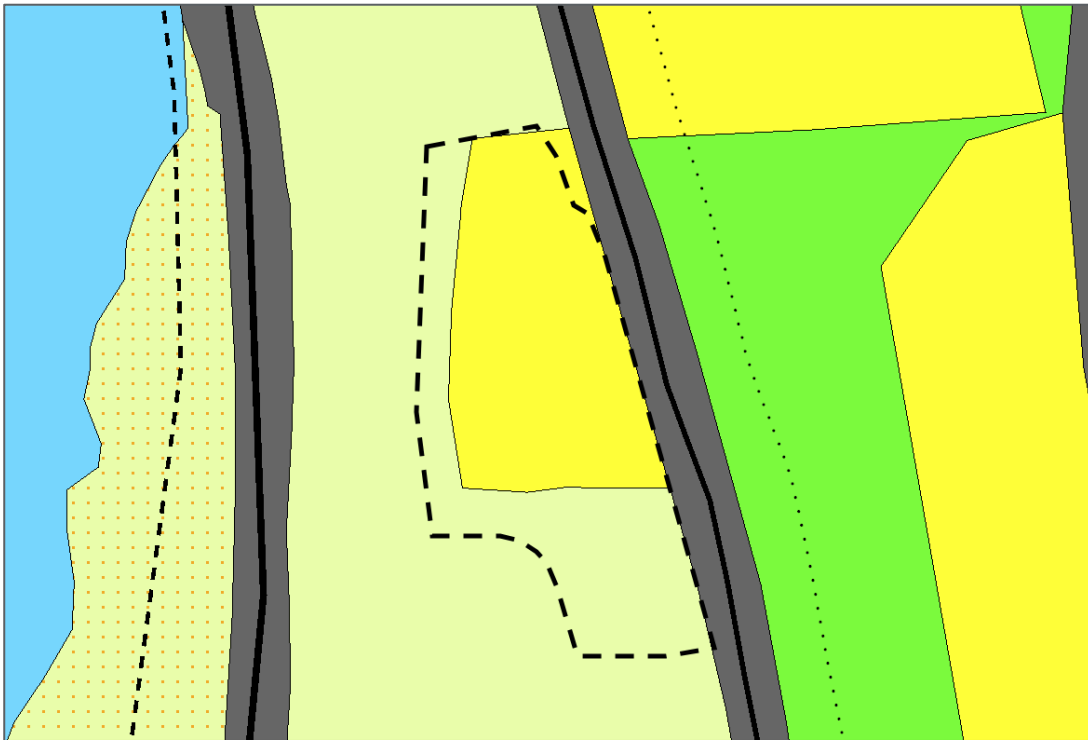
Planområdet grenser til og overlapper mindre områder med annen veggrunn i reguleringsplan for Fv.312 Granrudmoen-Tingberg (Plan-ID: 509-2), vedtatt i 2009. Planområde ligger nært reguleringsplan for Kongsvegen 65-95 (Plan-ID: 201201), som ble vedtatt 29.08.2013, men som ikke er utbygd.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet markert i rødt.

Gjeldende overordnet plan er kommunedelplan (KDP) for Øyer sør (Plan-ID: 0521 01) vedtatt 31.05.2007. Ny regulering er i tråd med kommunedelplanen med unntak av LNF-område som foreslås regulert til boligformål, se Figur 4. Omreguleringen er i tråd med opparbeidet arealbruk, som i dag er benyttet til hageareal og plass for renovasjonsstativ. Planen skal for øvrig utformes i henhold til føringer og i samsvar med overordnet KDP.

Kommunedelplan for Øyer sør er under revisjon og har i perioden 02.11.2022-20.01.2023 ligget ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. I denne planen er planområdet delvis omfattet av støysone med gult nivå og flomfaresone. Flomfaresonen dekker ikke områder planlagt for utbygging i dette planforslaget.



Figur 4: Gjeldende kommunedelplan for Øyer sør. Planområdet er stiplet med svart strek.

3.2 Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/føringer

De viktigste statlige retningslinjene som er viktige for planarbeidet er ramset opp nedenfor:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

3.3 Regionale planer/retningslinjer:

De regionale føringene og planene følger i stor grad opp de nasjonale planene og retningslinjene. De regionale føringer og planer som er viktig bakgrunn for planarbeidet er ramset opp nedenfor:

- Regional planstrategi 2020-2024 (Innlandsstrategien)
- Regional areal- og transportstrategi for Mjøsbyen, 2020
- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Regional vannforvaltningsplan 2022-2027, Innlandet og Viken vannregion
- Regional plan for klima, energi og miljø: Det grønne innlandet, 2023
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og arealbruk

Kongsvegen 78 ligger sentrumsnært på Ruglykkja, omtrent én kilometer nord for Øyer sentrum. Området ligger tett på E6 (50 m fra senterlinje) og like nedenfor Kongsvegen (fv. 2522). Området ligger vestvendt med gode solforhold. Det er eksisterende boligbebyggelse innenfor og i nærhet til planområdet. På vestsiden av eiendommen er det fulldyrket jord.

Innenfor eiendommen er det en tomannsbolig, garasjehus og anneks. På festegrunn med adresse Kongsvegen 80 var det bebyggelse som i dag er fjernet.



Figur 5: Flyfoto av planområdet. Hentet fra Statens kartverk.

4.2 Landskap og steds karakter

Planområdet ligger innenfor landskapstypen *Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tettsted*. Eiendommen er lite eksponert i landskapet og ligger i snitt 7 meter høyere enn Gudbrandsdalslågen på motsatt siden av E6. Eiendommen er relativt flat ut mot jordbruksområdene, og ligger lavere i terrenget enn Kongsvegen. Terrenget skråner ca. 6 meter fra vest til øst innenfor eiendommen med en gjennomsnittlig terrenghelning på nesten 1:7, hvorav det største terrengutslaget utgjøres av skråning opp mot Kongsvegen.

Boligtypene i området domineres av eneboliger og variert småhusbebyggelse. Det er en rekke av større løv- og bartrær i grensen mot Kongsvegen, som skaper en visuell barriere mellom eiendommen og områder i øst.

4.3 Naturverdier

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller viktige arter innenfor området i Miljødirektoratet sin karttjeneste Naturbase. Det er heller ikke registrert fremmedarter. Større trær på eiendommen kan være viktig for lokalt naturmangfold.

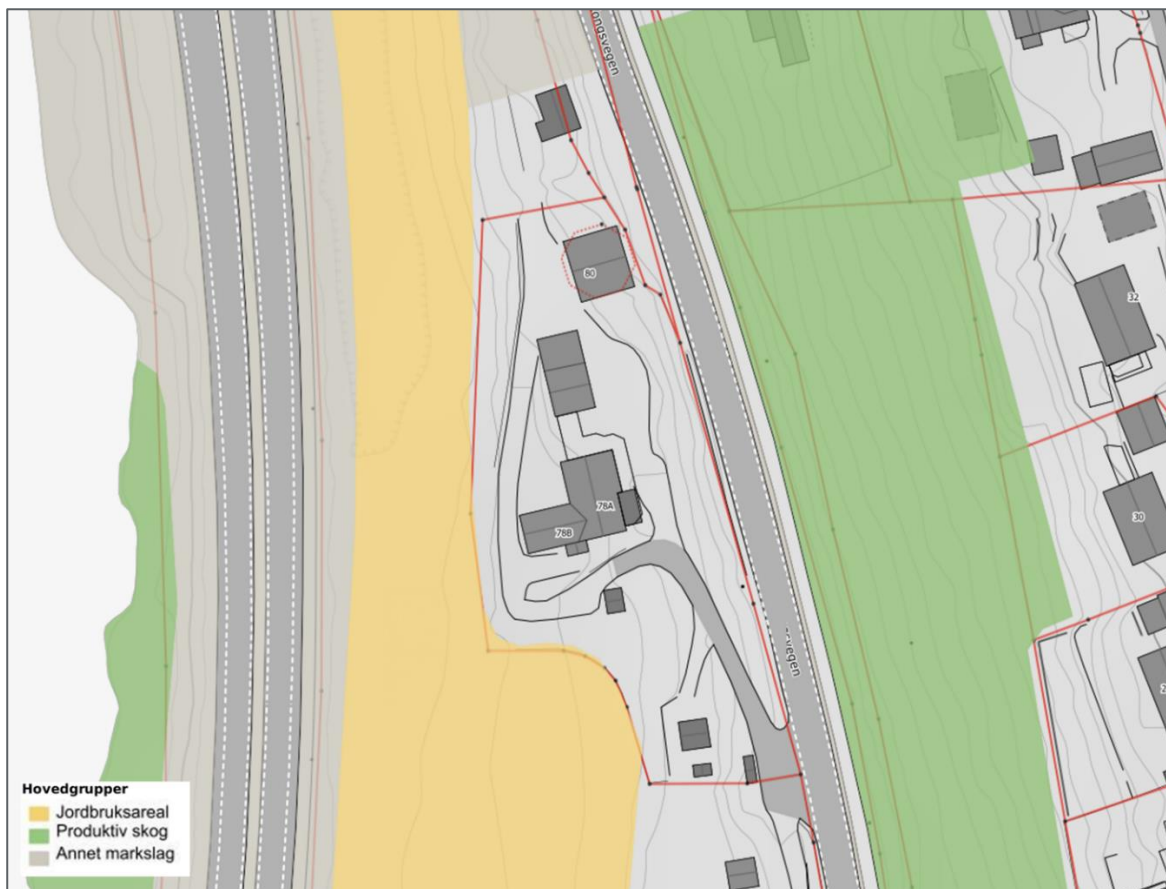
4.4 Rekreasjon, uteområder

I nærhet til planområdet ligger det flere svært viktige friluftsområder. Omtrent 200 meter nord-øst er friluftsområdet Storkjølla, som er et skogsområde kategorisert som nærturterreng. Det er drøyt 500 meter til idrettsplassen i sør, som er et viktig leke- og rekreasjonsområde. Grøntkorridor ved idrettsplassen skaper forbindelser mot andre viktige rekreasjons-, frilufts- og lekeområder både i nord og sør.

Det finnes andre leke- og rekreasjonsmuligheter nært planområdet som ikke er verdisatt. Det nærmeste området på andre siden av Kongsvegen er regulert til boligformål.

4.5 Landbruk

Eiendommen er omgitt av dyrket mark i vest og sør. Nesten 1,3 daa er i dagens kommunedelplan avsatt til LNF-formål, men deler av dette arealet er opparbeidet med boligfunksjoner, som adkomstveg og bebyggelse. Arealtypen registrert som fulldyrket jord ligger nær eiendomsgrensen, og utgjør svært lite areal innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert dyrkbar jord innenfor eiendommen.



Figur 6: Arealtyper basert på AR5 hentet fra NIBIO sin karttjeneste Kilden.

4.6 Trafikkforhold

Planområdet har etablert adkomst fra fylkesvei 2522, Kongsvegen, som har en fartsgrense på 40 km/t. Vegen har funksjonsklasse D, lokal samleveg, og det er anslått en årsdøgntrafikk på 1600 biler (tall fra 2022 hentet fra Vegkart). Det er etablert gang- og sykkelveg langs vegen. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i området.

Generell byggegrense mot lokal samleveg er 20 meter, men denne grensen må sees i samsvar med eksisterende bebyggelse og reguleringsplaner i området. Byggegrense mot fylkesvegen i reguleringsplan for Kongsvegen 65-95 er satt til 15 meter fra midtlinje veg.



Figur 7: Innkjøring til planområdet sett mot nord. Bilde hentet fra Google streetview.

Granrudmoen og Langvik bussholdeplass ligger henholdsvis 500 meter sør og nord for planområdet, og har hyppige avganger mot Lillehammer og Tretten. Det er for øvrig god tilgjengelighet og relativt kort avstand for gående og syklende til sentrum.

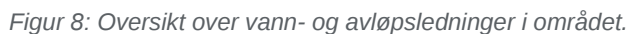
4.7 Barn og unges interesser

Det er god kapasitet på skoler og barnehager i området. Solvang barneskole ligger ca. 1,5 km sør for planområdet. Det er tilsvarende distanser til Hågåsletta og Granerudmoen barnehage.

I nærhet til området finnes flere større leke- og rekreasjonsareal, som beskrevet i kap. 4.4.

4.8 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med planen har det vært dialog med VA-avdelingen i kommunen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp mot nord. Stikkledning for avløp er en 110PVC med lite fall, hvor det tidligere har vært tilfeller med tilstopper i ledningen. Kommunen har ikke oversikt over nåværende privat stikkledning for vann, men den går antakelig sammen med stikkledning for avløp.



4.9 Grunnforhold

4.10 Støy- og luftforhold

Utslipp fra vegtrafikk kan skape lokal luftforurensning, særlig i form av svevestøv og nitrogendioksid (NO₂). Planområdet er skjermet fra riksvegen med en støyskjerm, som antas å bidra til lavere konsentrasjoner av svevestøv i influensområdet. Bidrag til luftforurensning fra fylkesvegen med betydelig lavere trafikkmengde anses lite problematisk for boliger i planområdet.

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for stein-, snø-, jord- eller flomskred i eller i nærhet til området.

Fremtidens klima vil trolig gi større hyppighet og intensitet på nedbøren. Det er registrert en mindre dreneringslinje ved åpen stikkrenne ved avkjørselen til eiendommen. Denne leder ned mot E6 utenom bebyggelsen og videre gjennom stikkrenne ut i Lågen. I tillegg er det registrert en stikkrenne nord for avkjørselen (vegkart.no). Se nærmere beskrivelse av overvannsforhold i notatet Overvanns- og flomvurderinger for Kongsvegen 78, datert 31. januar 2025.

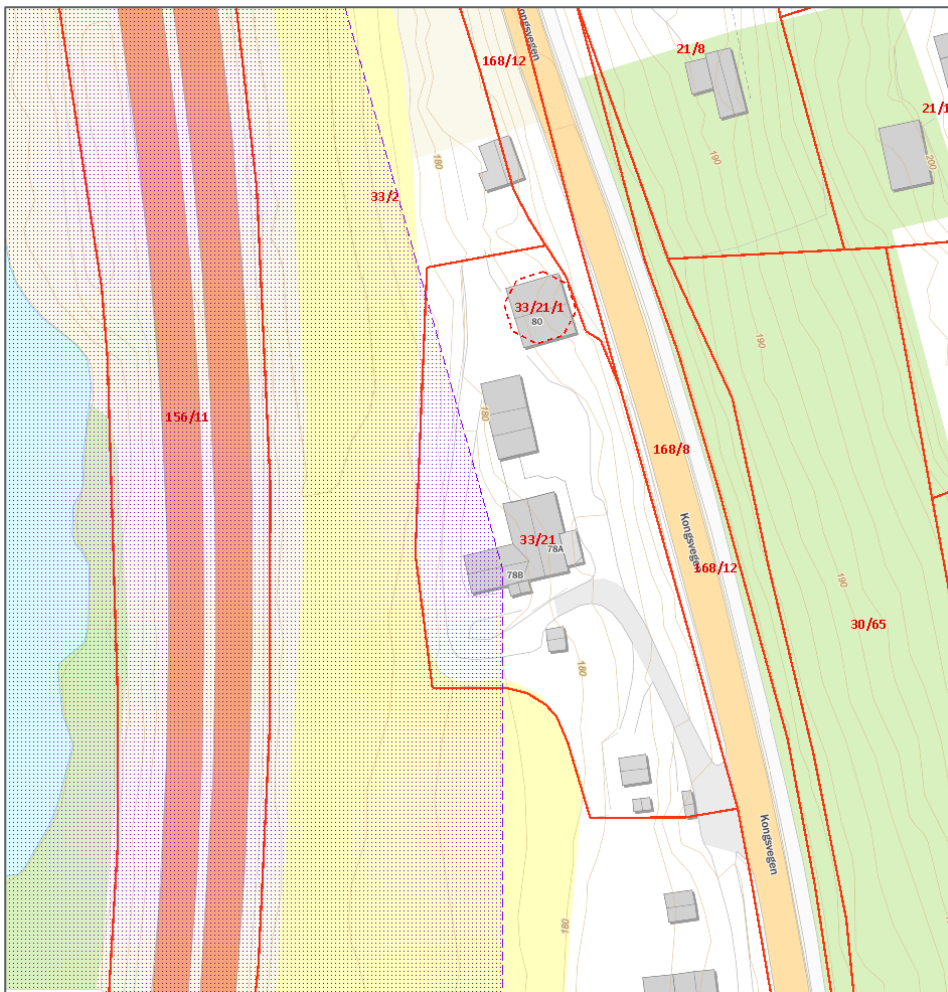


Figur 9: Flomveier og lukkinger i området. Flomveier over (>1ha) beregnet i Scalgo er vist med blå linjer. Areal med fare for oppstuvning av vann er vist i blått. Eiendomsgrenser er vist med røde linjer og stikkrenner registrert i Statens Vegvesens vegkart med svarte linjer.

Området er berørt av aktsomhetssone for flom langs Lågen. Det foreligger kart for flomnivå i Lågen i 1995 på NVE Atlas, som regnes som en flom tett opp mot 200-årsflom i området (ref. også sammenlignet med 200-

års beregnet faresone ved Fåvang og Lillehammer). I 2023 gikk flomnivået i området ved Øyer også omtrent til dette nivået. I henhold til Klimaprofil for Oppland¹ skal det ikke regnes klimapåslag for dette området.

Planområdet ligger 2-3 høydemeter over 1995-nivået, og området kan derfor regnes som flomsikkert. Lågen passerer som en innsjø forbi området (Jevnefjorden). Vannet har derfor lav hastighet, og faren for ødeleggende flommasser er liten. Byggegrense i planforslaget går inn i aktsomhetsområdet, men siden planområdet med byggeområdet ligger ovenfor 1995-nivået for 200-årsflom, og byggegrensen ligger 2-3 høydemeter over dette nivået kan området regnes som flomsikkert. Nybygg planlegges utenfor grensen til NVEs aktsomhetsområde for flom.



Figur 10: Eiendommen/planområdet med aktsomhetssone for flom svakt skravert (Innlandsgis.no)

¹ [Klimaprofil Oppland - Norsk klimaservicesenter](https://www.klimaservicesenter.no/)

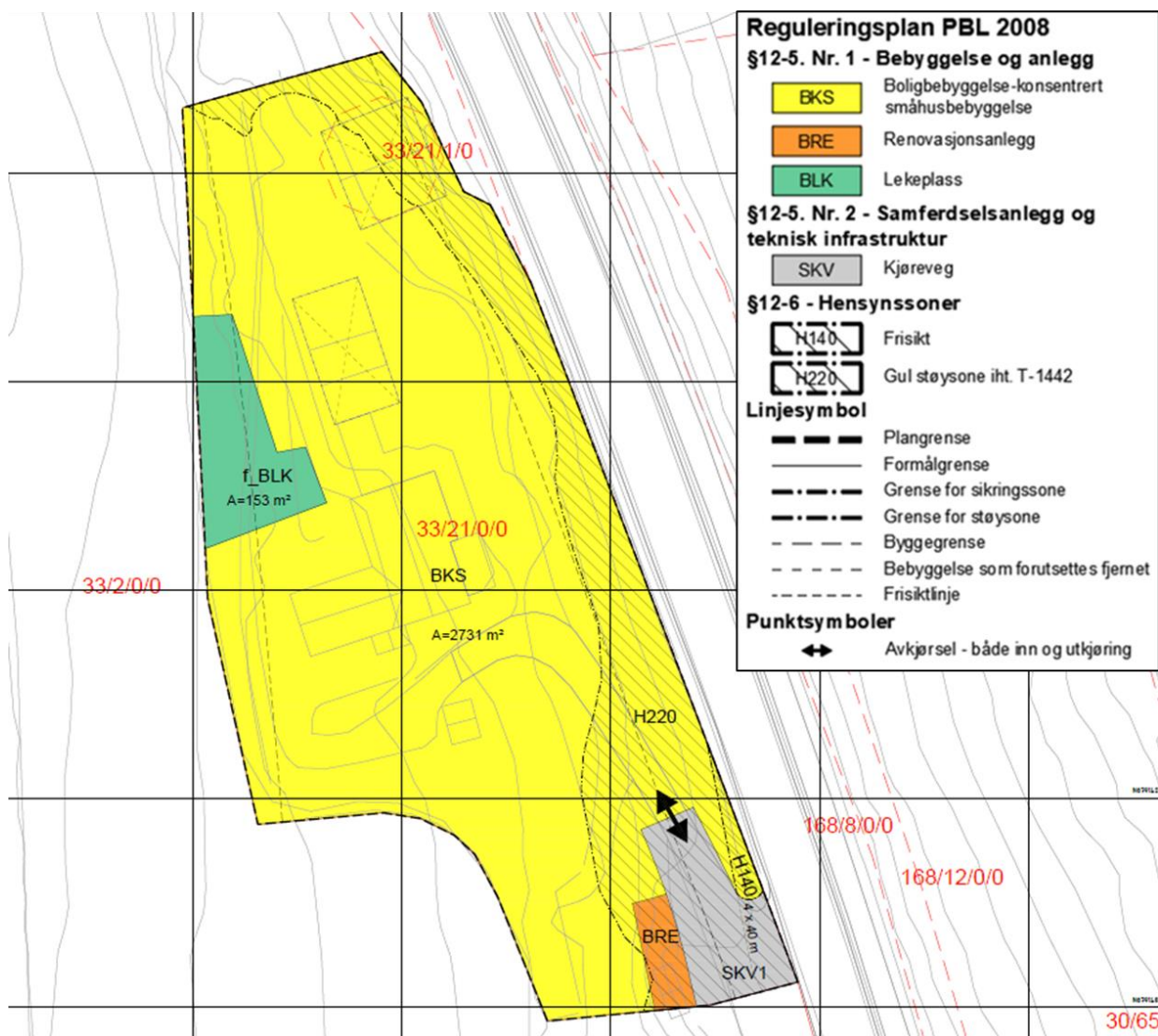
5 Planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Foreslått regulering av området gir grunnlag for å etablere inntil 6 nye boenheter i konsentrert småhusbebyggelse. Området er planlagt utnyttet til to- og firemannsboliger i 2 etasjer med loft.

Planforslaget legger til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger med tilhørende arealer for lekeplass, fellesareal og parkering. Det er i plankart lagt inn avgrensning for planlagt bebyggelse som forutsettes fjernet. Det er også lagt inn byggegrenser mot veg og støysone. Lekeplass er avsatt i tilknytning til nye boliger, men formålet kan justeres innenfor boligformålet forutsatt at gitte kvalitets- og størrelseskrav tilfredsstilles. Renovasjonsarealet kan også justeres innenfor boligformålet iht. renovasjonsselskapets krav.

Figur 11 viser utsnitt av reguleringsplankartet for Kongsvegen 78:



Figur 11: Utklipp fra plankart som viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av området.

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse er planlagt innenfor felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Reguleringsplanforslaget legger til rette for inntil åtte boenheter, hvorav to enheter omfattes av eksisterende tomannsbolig innenfor boligformålet.

Det planlegges for utbygging av firemannsbolig nord på tomten og tomannsbolig lengre sør på tomten med tilrettelagt uteplass/uteoppholdsareal for hver boenhet. Arealet som er regulert til boligbebyggelse er gitt en maksimal utnyttingsgrad på 50 % BYA. Bestemmelsene åpner for mønehøyde inntil 9,5 meter og gesimshøyde inntil 7,5 meter.

Det stilles krav til at bebyggelsen skal utformes med tanke på god stedlig og terrengmessig tilpasning, variert og helhetlig utforming av fasader, naturlig materialbruk med hovedvekt av tre og fargesetting med jordfarger. Lyse eller skarpe farger som skaper stor kontrast mot omgivelsene, samt reflekterende materialer tillates ikke. Bebyggelsen må forholde seg til omkringliggende bygningsmiljø. Det tillates flate tak, saltak og pulttak. Takvinkel med skråtak kan være mellom 20 og 40 grader.

Planforslaget sikrer at alle boenheter skal ha tilgang til minst én stille side, og det stilles særlige krav til rom til oppholdsarealer som soverom. En stille side av bebyggelsen er viktig for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy.

Ved utbygging skal det vektlegges løsninger av hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger, med løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Solceller er en alternativ energiløsning som det legges til rette for i planbestemmelsene. Øvrige tiltak for å redusere energibehovet styres av den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Byggesøknad skal redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Ved nybygg skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak. Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boenheter.

BoligPartner har utarbeidet konsept for prosjektet med illustrasjoner og tegninger av planlagte bygg.



Figur 12: Illustrasjonsskisse viser mulig utforming av boligene (BoligPartner).

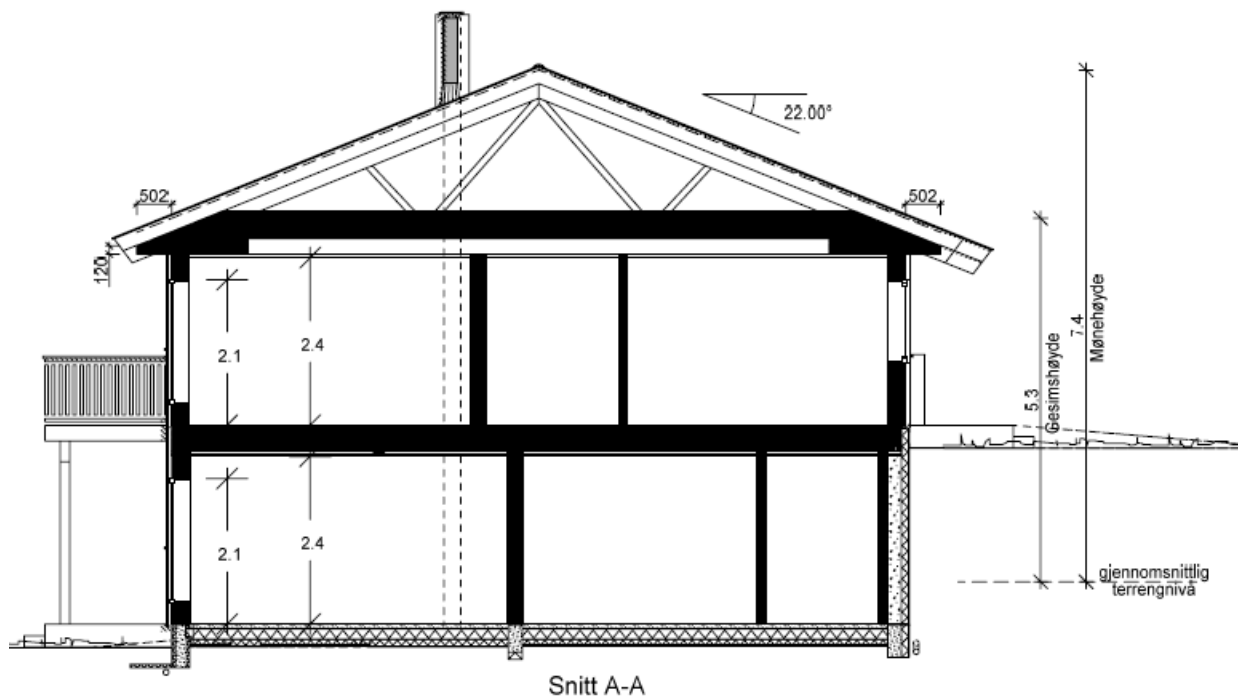
Foreløpig illustrasjonsplan for området viser planlagt arealutnyttelse med eksisterende og planlagt bebyggelse, samt utomhusareal:



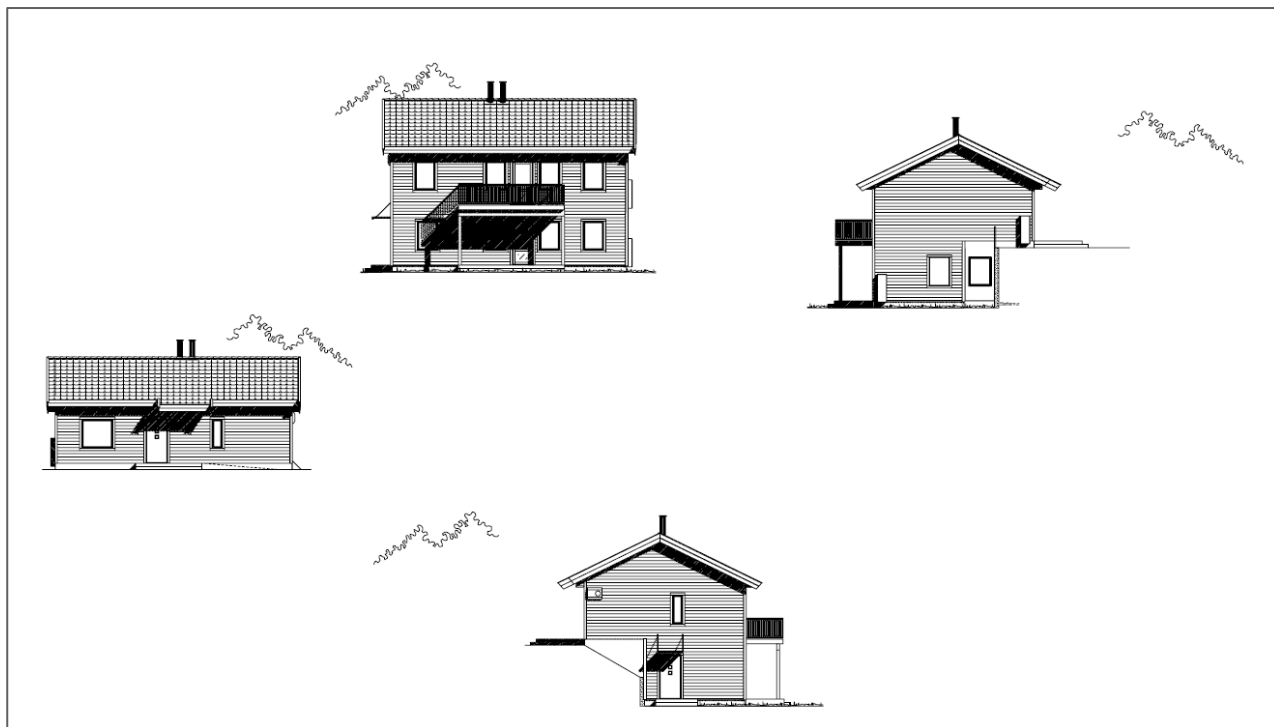
Figur 13: Illustrasjonsplan for prosjektet (BoligPartner).



Figur 14: Foreløpig fasadetegning firemannsbolig. (Boligpartner).



Figur 15: Foreløpig snittegning for firemannsbolig (BoligPartner).



Figur 16: Foreløpig fasadetegning tomannsbolig (BoligPartner).

5.3 Uteoppholdsareal og lekeplass

For hver boenhet skal det avsettes minst 20 m² til felles uteoppholdsområde for alle boligene innenfor feltet. Området skal opparbeides parkmessig med egnet underlag og beplantning samt sittegruppe. Planforslaget

sikrer minimumskrav til privat uteoppholdsareal for hver boenhet, og at dette arealet skal skjermes mot støy, biltrafikk, vind og kaldluft.

Det er avsatt areal for lekeplass på drøyt 150 m² som felles nærlekeplass for boligene i området. Plassering av arealet kan justeres innenfor omkringliggende boligformål, men kan ikke reduseres i størrelse. Lekeplass skal anlegges på egnet område, være universelt utformet og opparbeides med minst tre lekeapparater og sitteplasser. Arealet skal ha gode solforhold, være skjermet fra trafikk og ikke være utsatt for støyverdier i gul sone ($>L_{den}$ 55 dB), som regulert i plankart. Støyvurderingen har beregnet at det er ca. 2250 m² mulig utendørs oppholdsareal med støy under grenseverdi innenfor området.

Det stilles krav om utomhusplan for den ubebygde delen av tomten.

5.4 Parkering

Innenfor området avsatt til boligformål planlegges det for oppføring av et garasjebygg knyttet til nye boenheter. Materialbruk og takform skal harmonisere med boligbebyggelsen i planområdet. Minst 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladestasjoner med el-bil. Bebyggelsen skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m og en maksimal mønehøyde på 5,5 m. For hver boenhet under 60 m² skal det avsettes minst 1 biloppstillingsplass og for boliger over 60 m² skal det avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser. De tillates maksimalt to biloppstillingsplasser per boenhet. For hver boenhet skal det etableres minst to sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering kan løses i privat bod.

Utendørs parkeringsplasser uten tak skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke med fordrøyning i løsmassene under.

5.5 Prinsipper for overvannshåndtering

Planen stiller krav til at nye utbyggingstiltak skal ha lokal, åpen og naturbasert overvannshåndtering i henhold til prinsipper i overvannsnotat som vedlagt planen. I områder med impermeable (tette) flater skal overflatevann ledes til nærliggende/tilgrensende infiltrasjonsgrøft for ekstra infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning. Åpne parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke med fordrøyning i løsmassene under.

Ved endring av andel permeable flater innenfor planområdet vil man uten tiltak få økt avrenning i og ut av området som kan skape problemer i og nedstrøms planområdet. Med bakgrunn i dette er det i figuren nedenfor vist hvordan det anbefales å infiltrere og fordrøye overvannet i planområdet. Det er tatt utgangspunkt i lokalisering og størrelse på ny og eksisterende bebyggelse som vist i situasjonsplan.



Figur 17: Situasjonsplan vist med prinsipper for overvannstiltak.

Ved å etablere permeable flater på parkeringsareal vil økningen i avrenning fra planområdet være lavere enn beregnet situasjon. Det er gode infiltrasjonsegenskaper i grunnen og etablering av sprede/infiltrasjonsgrøfter vil ta hånd om de første millimeterne i et regnskyll. Takvann og vann fra parkeringsareal bør ledes til infiltrasjon via grøfter med prinsippet vist i figuren ovenfor.

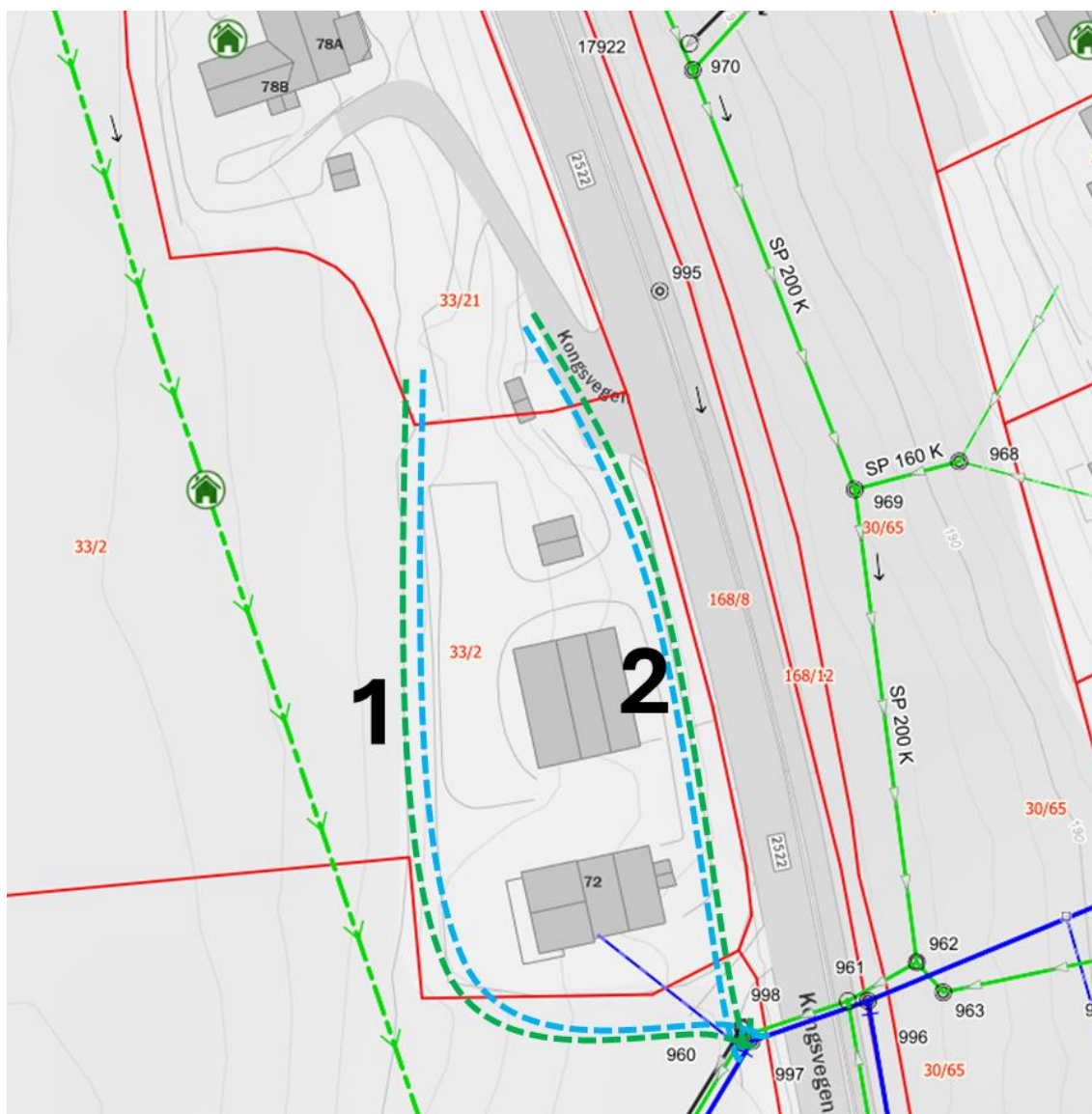
Det anbefales at flomveien gjennom planområdet i sør ledes under ankomstvegen og videre i grøfter til infiltrasjon. Lekeplass-området kan brukes til infiltrasjon og fordrøyning ved store nedbørshendelser. Det anbefales at mest mulig av den naturlige vegetasjonen i området bevares. Dette vil bidra til å minske faren for erosjon i området. Det anbefales videre at grøfter i området etableres med et lag med grov pukk som vil bremse hastigheten i grøftene og skape bedre forhold for infiltrasjon. Grøftene kan dekket med vegetasjon i form av gress eller lignende.

Etableres tiltak i tråd med prinsippene som vist og beskrevet i figuren ovenfor og i notat for overvannsvurdering for øvrig, er det ikke nødvendig med store fordrøyningstiltak i planområdet. Til sammen vil man ved hjelp av grøfter og permeable flater kunne minske avrenningen fra området sammenlignet med

eksisterende situasjon. Utbyggingen i planområdet vil da ikke øke flomfaren nedstrøms. Jordet langs med E6 nedstrøms planområdet har god kapasitet til å fordrøye og lagre vann i ekstreme situasjoner. Alt vannet fra planområdet vil naturlig drenere ned mot jordet nedstrøms og nordover gjennom stikkrennen under E6 som har god kapasitet.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Etter dialog med kommunens VA-avdeling, er det avklart behov for tiltak med VA-anlegg. Det er ikke anledning til å benytte eksisterende løsning med tilkobling til kommunalt vann og avløp mot nord grunnet utfordring med lite fall. Eiendommen må tilknyttes mot sør til kumgruppe mellom eiendom med gnr/bnr. 33/2 og 33/1, like ved Kongsvegen. Dette betinger privat pumping av avløp. Se forslag til to alternative prinsipper for tilkobling mot kommunal VA-anlegg i figuren nedenfor. Det skal ved detaljprosjektering avklares med VA-avdelingen omfang av tiltak og hva som berører kommunens ansvar og det som utbygger må ivareta. Vannforsyning skal ivaretas iht. gjeldende regelverk i pbl. § 27-1.



Figur 18: To prinsippforslag for tilkobling til kommunalt VA-anlegg mot sør vises med stiplet strek.

Det skal etableres infrastruktur og punkter for brannvann i forbindelse med utbygging. Det kan tas ut brannvann fra kum 997, hvor ny hydrant må etableres med kapasitet og avstand iht. preaksepterte ytelser i TEK17 §11-17. Slokkevannskapasiteten er tilfredsstillende i nærliggende kommunal vannledning med vannføring på minimum 20 l/sek. Plassering av ny brannhydrant må avklares med kommunen og lokalt brannvesen før utbygging av nye boliger igangsettes.

Det er per i dag ikke kapasitet til å forsyne 6 nye enheter i Kongsvegen 78 ifølge strømselskapet Vevig. Strømforsyningen må sees i sammenheng med rehabiliteringen av strømmnett i Kneiken. Utbygging forutsetter tilstrekkelig strømkapasitet. Dersom rehabilitering i Kneiken ikke skulle bli gjennomført, kan det prosjekteres forsyning fra nettstasjon som er plassert i Furuvegen.

5.7 Trafikkløsning

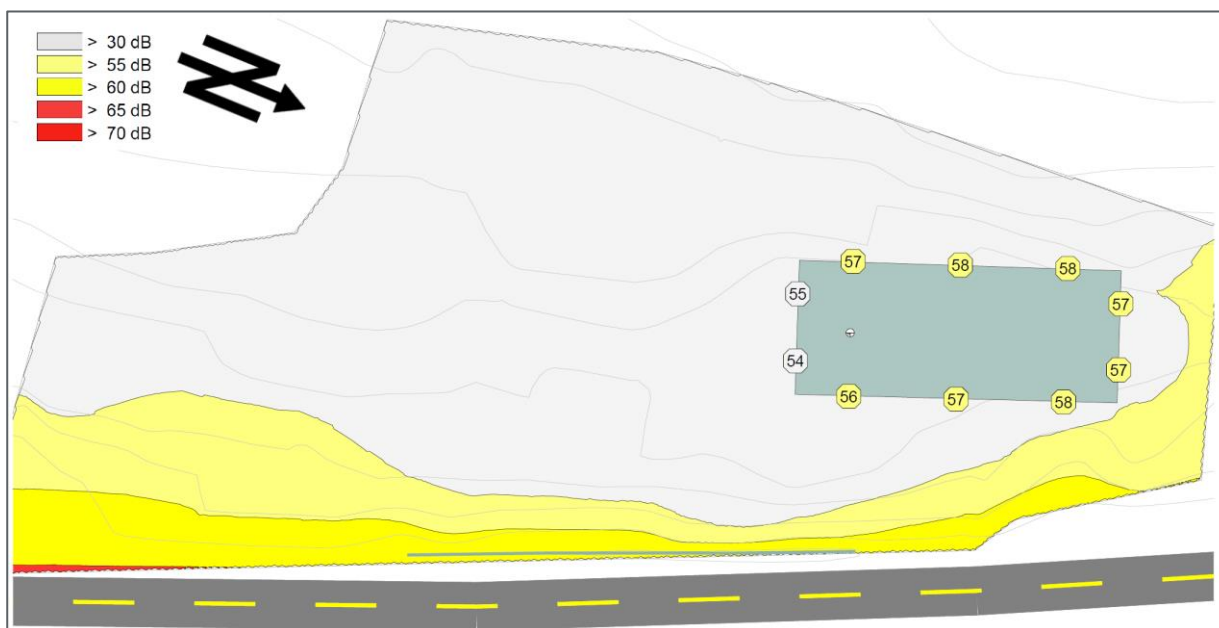
Eksisterende adkomst fra fylkesvegen er regulert innenfor planområdet (SKV1), med adkomst til boliger innenfor felt BKS. Det skal sikres trygge adkomstveier før nye byggeområder tas i bruk. Det stilles krav om forsterket belysning ved krysningspunkt for myke trafikanter over Kongsvegen.

Frisiktlinjer og sikringssone (4x40 m) til Kongsvegen er lagt inn i plankart, og er basert på siktlinjer fastsatt i tilgrensende reguleringsplan for Kongsvegen 65-95, og utformet i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.

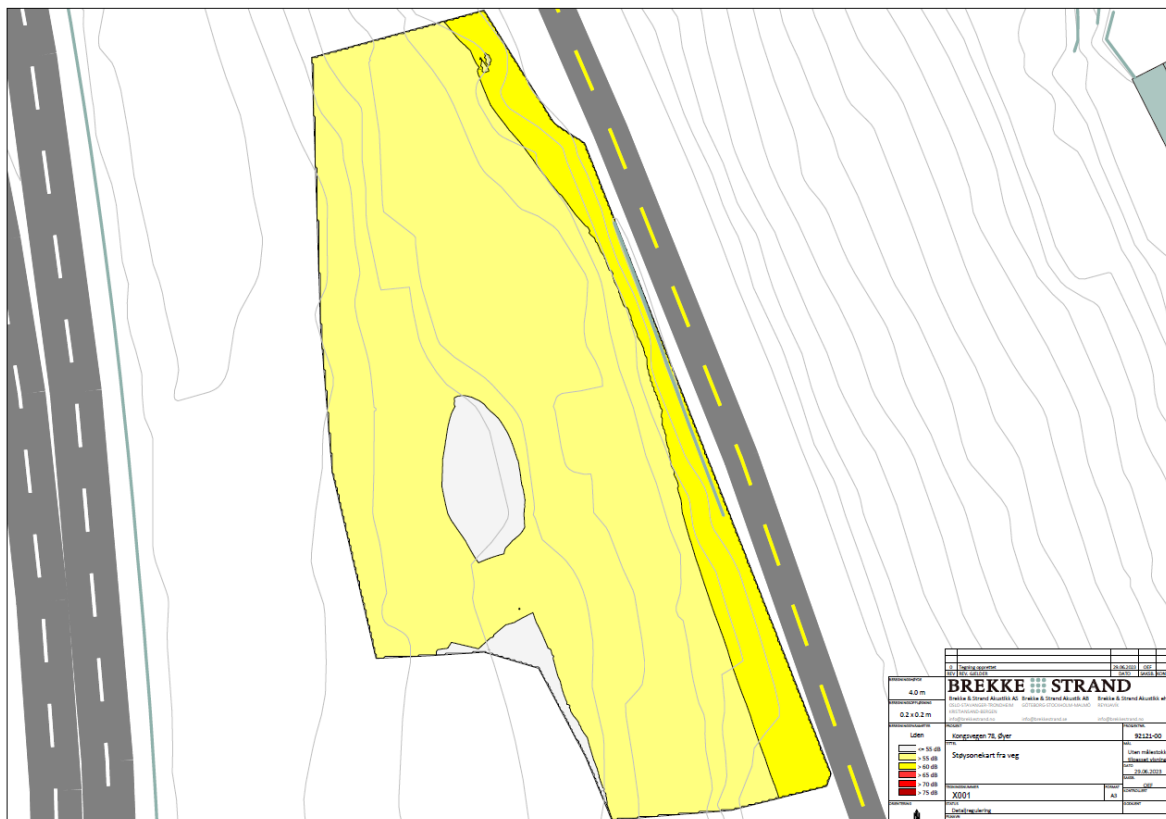
Byggegrense mot senterlinje til fylkesveg er satt til 10 meter, og ivaretar trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av vegnettet. Byggegrense mot E6 er satt til 30 meter fra støyskjerm langs veien.

5.8 Forurensing (støy, luft)

Det er utarbeidet støyvurdering i henhold til retningslinje T-1442/2021 knyttet til potensiell ny bebyggelse, som er vedlagt planen. Deler av uteområdet har støy over grenseverdi L_{den} 55 dB, som vist i Figur 19. Det beregnes ca. 2250 m² mulig utendørs oppholdsareal med støy under grenseverdi for tomten. Større deler av området har støy over grenseverdi L_{den} 55 dB i en beregningshøyde på fire meter over bakkenivå, som gjør fasader av bygg utsatt for støy, se Figur 20. Bebyggelsen skal plasseres slik at alle boenheter får tilgang på en stille side. Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side, herunder minst ett soverom.



Figur 19: Støynivå L_{den} i 1,5 m høyde og uteoppholdsareal, hentet fra støyrapporten.



Figur 20: Beregnet støy over grenseverdi Lden 55 dB, i en beregningshøyde på 4 meter.

Eventuelle tiltak knyttet til luftforurensing skal vurderes i prosjekteringsfasen av prosjektet. Ved mistanke om overskridelse av grenseverdier for svevestøv bør det gjennomføres svevestøvmålinger ved utsatte boliger, i henhold til forurensingsforskriftens kap. 7.

5.9 Renovasjon

Plasseringen av renovasjonsanlegg (BRE) kan tilpasses innenfor området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS). Det skal etableres felles løsning for renovasjon for området i henhold til renovasjonsselskapets krav til tilgjengelighet, sikkerhet med videre.

5.10 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene angir rekkefølgekrav som blant annet sikrer trygge adkomstveger og etablering av utomhusarealer, lekeplass og overvannsløsninger. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av ett år etter ferdigstilling av boligområdet, skal alle berørte områder istandsettes og revegeteres med mest mulig bruk av mellomlagrede vekstmasser og stedegne arter.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vedlagt planen.

I planarbeidet er det viet særlig oppmerksomhet knyttet til håndtering av overvann, flomveier og overvannssystem oppstrøms- og nedstrøms av eiendommen er vurdert. Nye utbyggingstiltak innenfor området skal ha lokal, åpen og naturbasert overvannshåndtering, hvor infiltrasjon av overvann fra eksempelvis taknedløp og vegareal må løses lokalt på boligtomten.

I områder med impermeable (tette) flater skal overflatevann ledes til nærliggende/tilgrensende dypdreneringsgrøft for ekstra infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning. Åpne parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke med fordrøyning i løsmassene under.

Det er også vurdert flomfare mot Gudbrandsdalslågen, men eiendommen er dokumentert ikke flomutsatt.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og det er fem tema hvor det er funnet grunn til å gjøre nærmere sårbarhetsvurdering:

- Ustabil grunn
- Flom i vassdrag
- Skog-/lyngbrann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Når det gjelder transport av farlig gods fremstår planområdet som moderat sårbart. Mulig konsekvens for liv og helse i forbindelse med trafikkulykke gjør at planområdet fremstår som svært sårbart for temaet trafikkforhold. Det er derfor gjort risikoanalyser for disse temaene, og risikonivået vurderes til dels som gult, men det er ikke funnet hensiktsmessig å innføre flere tiltak som følge av risikoanalysen. Forutsatte tiltak gjør at sannsynligheten vurderes som lav.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Ut fra fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, vurdering av planforslaget med tilhørende utredninger annen tilgjengelig kunnskap er det kommet fram til følgende anbefaling av tiltak:

Tabell 6-1 Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Ivaretagelse av lokal stabilitet ved eventuelle utgravinger og oppfyllinger samt tillatt grunntrykk i forbindelse med detaljprosjektering.
Ekstremnedbør (overvann)	Lokal, åpen og naturbasert overvannshåndtering iht. reguleringsbestemmelser. Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag og overvannsvurderingens (Norconsult, 2025) redegjørelse knyttet til håndtering av overvann i området.
Radon	Dimensjonere tetting og ventilasjon iht. krav gitt i TEK17 § 13-5 slik at påkrevd sikkerhet mot radon oppnås.
Transport av farlig gods	Ut fra at Kongsvegen er omkjøringsveg for E6: Kryssingspunkter inn til boligene fra Kongsvegen og vegetasjon langs planområdet må planlegges med hensyn på siktlinjer og omgivelser slik at ikke faren øker for ulykker mellom personer som kjører ut/inn fra planområdet og større kjøretøy.

Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Entreprenør må sikre at kjøretøy og maskiner ikke fører til kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning under byggeprosess.
Støy	Prosjektering av boliger i henhold til tiltak beskrevet i støyutredning.
Trafikkforhold	Forsterket belysning ved tilrettelagt kryssing over Kongsvegen. I anleggsfasen: Det må utføres SHA-plan for anleggsarbeid i byggefasen, og tiltak som kommer frem der må følges.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Det må sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy også i anleggsfasen

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planområdet er i hovedsak i tråd med overordnet kommunedelplan, med unntak av om lag 1,2 daa som i gjeldende plan er avsatt til LNF-område og foreslås regulert til boligformål. Omreguleringen er i tråd med opparbeidet arealbruk, som i dag er benyttet til boligformål med blant annet adkomstveg, hageareal og plass for renovasjonsstativ. Vurdering av konsekvenser for landbruk er vurdert i avsnitt 7.2 *Jordressurser/landbruk* nedenfor. Planforslaget er for øvrig henhold til føringer og i samsvar i kommunedelplan.

7.2 Jordressurser/landbruk

Reguleringsplanforslaget er ikke vurdert å medføre konsekvenser for jordressurser og landbruk. Noe areal blir omregulert fra LNF til bolig. Disse arealene er ikke benyttet til landbruk i dag, men er opparbeidet i tilknytning til boligene innenfor eiendommen. Landbruksarealene rundt planområdet er ikke intensivt drevet og det er ikke vurdert hensiktsmessig å regulere vegetasjonsskjerm mellom jordbruk og ny bebyggelse. Planen stiller imidlertid krav om at ny bebyggelse må oppføres utenfor byggegrense mot veg og at eksisterende vegetasjon ikke skal fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygninger, adkomstvei og parkeringsplasser. Mye av dagens vegetasjon langs eiendomsgrensen vil derfor kunne bevares. Berørt sideareal rundt tiltaket må istandsettes og revegeteres dersom disse blir berørt.

7.3 Landskap, steds karakter og estetikk

Planforslaget vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for landskapsbildet, stedets karakter eller estetiske hensyn i området. Planen forutsetter at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, samt at bebyggelse og tiltak skal tilpasses områdets topografiske særpreg og omkringliggende bebyggelse. Planbestemmelsene åpner for ulike arkitektoniske uttrykk som ulik takform mm., men stiller konkrete krav til materialbruk, fargevalg, byggehøyder og takvinkel. Området vurderes som sammensatt med ulike hustyper, slik at strengere krav til bebyggelsens utforming ikke anses som nødvendig. Det er likevel stilt krav om at ny bebyggelse må harmonisere med omkringliggende bebyggelse.

7.4 Vurdering etter naturmangfoldloven kap. II

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens skal sikre at naturmangfold blir vurdert i myndighetsutøvelse av natur. Alle plansaker som berører natur skal vurdere hvordan hensynet til naturmangfold er vurdert og vektlagt, i tråd med følgende prinsipper:

- kunnskapsgrunnlaget (§ 8)
- føre-var-prinsippet (§ 9)
- økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)
- tiltakshaver som kostnadsbærende ved miljøforringelse (§ 11)
- miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Eksisterende kunnskapskilder er undersøkt for å avdekke potensielle konflikter knyttet til naturmangfold, i tillegg til at det er gjort befaringer i felt av planrådgiver, jf. § 8. I Naturbase, Artsdatabanken og gjennom befaringer er det ikke gjort funn av sårbare arter eller andre miljø og naturverdier i området som tilsier at planen ikke kan gjennomføres. Eksisterende vegetasjon, som rekken med større trær langs Kongsvegen, skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for tiltaket. Planforslaget er ikke vurdert å gi virkninger på naturmangfoldet utover planområdet, jf. § 10. Det er vurdert at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og potensielle virkninger planforslaget kan få, og at føre-var-prinsippet ikke får anvendelse. §§ 11 og 12 vurderes ikke å ha relevans utover planforslagets generelle bestemmelser om ivaretagelse av naturmangfold. Prinsippene forutsettes fulgt der det er aktuelt ved søknad om tiltak.

7.5 Trafikkforhold

Planområdet har etablert adkomst fra fylkesvei 2522, Kongsvegen, med fartsgrense på 40 km/t. Planforslaget kan medføre moderat trafikkøkning for inntil seks nye boenheter. I planen sikres det gode siktforhold i krysset med regulert frisisiktlinj/sone. Byggegrense på 10 meter fra senterlinje fylkesveg er basert på helhetsvurdering av trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av vegnettet. Det er lite sannsynlig at vegen skal utvides mot vest. Gang- og sykkelveg er allerede etablert på motsatt side av vegen. Planområdet grenser til fylkesvegen på et rett strekke, og det er ikke problemer med sikt. Byggegrense mot riksvegen er regulert med avstand på 30 meter fra støyskjerm ved E6, noe som ivaretar mulig fremtidig behov for utvidelse av vegen.

Planområdet har gode koblinger til sentrum via etablert gang- og sykkelveg langs Kongsvegen, og det er etablert tilrettelagt kryssing med åpning i rekkverk. Gitt planforslagets omfang, er det ikke ansett som en forutsetning å innlemme betydelige trafiksikkerhetstiltak i eller utenfor planavgrensningen. Fylkesvegen har lav hastighet og planen tilrettelegger kun for et fåtall nye boliger i etablert boligområde. Det stilles rekkefølgekrav om at krysningspunkt for myke trafikanter over Kongsvegen skal tilrettelegges med forsterket belysning før nye boenheter tas i bruk.

7.6 Barns interesser

Barn og unges interesser vurderes som godt ivarettatt i planforslaget. Det er avsatt areal for nærlekeplass for nye boliger innenfor området. For tomannsbolig innenfor området ivaretas behov for nærlekeplass på egen tomt. Det er korte avstander til viktige leke- og rekreasjonsareal, samt friluftsområder. Trafiksikkerhetstiltak tilknyttet forsterket belysning ved krysningspunkt for fylkesvegen med kobling til gang- og sykkelveg er vurdert som tilfredsstillende gitt planens omfang.

7.7 Klima og energi

Planen fremmer en sentrumsnær byutvikling med fortetting av boligområder med god tilgjengelighet til sentrumsfunksjoner, i henhold til overordnede nasjonale og regionale føringer. Sentrumsnær lokalisering av ny boligbebyggelse med høy arealutnyttelse på allerede utbygde arealer er et viktig grep for bærekraftig arealbruk. Slik fortetting vil også bidra til redusert transportbehov og lavere energibruk knyttet til transport.

Bevaring og nyetablering av grønnstruktur og andre lokale overvannstiltak vil bidra til forsinket og redusert avrenning og er viktige tiltak for å imøtekomme klimaendringer med risiko for økt nedbør og problemer med overvann og flom, i henhold til Klimaprofil for tidligere Oppland fylke². Det må vurderes hvilke permeable flater som kan benyttes der det ikke er egnet for vegetasjon.

Bygg bør være robuste nok til å tåle endret klima med mer og kraftigere nedbør og vind, med tekniske løsninger for fuktsikring og god håndtering av regnvann. Fare for vanninntrenging ved flom og store nedbørsmengder må håndteres i detaljprosjektering av bebyggelse, i henhold til vedlagte overvanns- og flomvurdering. I denne fasen må det også vurderes energieffektive løsninger i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift, som blant annet stiller krav om energiløsninger og -fleksibilitet. Planen legger til rette for alternative energikilder i form av solceller på tak.

7.8 Konklusjon om virkninger for miljø og samfunn

Forslaget til detaljreguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven». Det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram eller konsekvensutredninger for planen.

² [Klimaprofil Oppland - Norsk klimaservicesenter](#)

8 Vedleggsliste

- Plankart, datert 31.01.2025
- Planbestemmelser, datert 31.01.2025
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 31.01.2025
- Notat områdestabilitet, datert 26.01.2024
- Støyutredning, datert 10.01.2025
- Overvanns- og flomvurdering, datert 31.01.2025
- Illustrasjonsskisse, Bolig Partner, datert 30.10.2024
- Innkomne innspill til varsel om oppstart