



NORD-ODAL KOMMUNE

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
017/06	Planutvalget	23.08.2006
054/06	Kommunestyret	30.08.2006

Saksbehandler : RJO Dir.tlf.: 62 97 81 93

Arkiv: 140

Saksmappenr : 101081

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006-2018. ENDELIG VEDTAK

Saksdokumenter:

U	Forespørsel om tilbud på digitalisering av ny kommuneplanens arealdel	Flere registrerte mottakere	23.10.2001
I	Digitalisering av ny kommuneplanens arealdel	Øvre Romerike Prosjektering AS	29.10.2001
I	Ny arealdel kommunedelplan	Interconsult ASA	02.11.2001
I	Tilbud på digitalisering av kommunaplanens arealdel	Asplan Viak AS	05.11.2001
I	Tilbud på digitalisering av kommuneplan	Eek - Plan AS	07.11.2001
I	Tilbud på digitalisering av kommuneplanens arealdel	Statkraft Grøner A/S	07.11.2001
I	Tilbud på digital fremstilling av kommuneplanens arealdel.	Norconsult Informasjonssystemer AS	13.11.2001
I	Tilbud på digitalisering av ny kommuneplan i Nord-Odal	MjøsPlan	15.11.2001
U	Tilbud på digitalisering, Nord-Odal kommune	MjøsPlan	19.11.2001
U	Tilbud på digitalisering av kommuneplanens arealdel	Flere registrerte mottakere	19.11.2001
I	Revisjon av kommuneplanens arealdel	Hans Fr. Haug	04.02.2002
U	Revisjon av kommuneplanens arealdel	Hans Fr. Haug	07.03.2002
U	Uformell høring på forslag til ny kommuneplanens arealdel	33 mottakere...	14.06.2002
U	Innhenting av pristilbud for kopiering arealdelen	Hamar lyskopi	19.06.2002
U	Forslag til ny arealdel av kommuneplanen - Uformell høring	61 mottakere...	19.06.2002
U	Bestilling av kopier.	Hamar lyskopi	20.06.2002
U	Korrektur til arealdelen (høringsforslag)	Til adressater i henhold til adresseliste	28.06.2002
U	Ny utsending i forbindelse med uformell høring av kommuneplanen -	Til adressater i henhold til adresseliste	05.07.2002
I	Uttalelse til høring om kommuneplanens arealdel	Siw Trøbråten og Kai M. Rudshaug	18.07.2002
I	Svar ang. rullering av kommuneplan for Nord-Odal kommune	rådmannskontoret Eidsvoll kommune	13.08.2002
I	Uttalelse til uformell høring til kommuneplanens arealdel	Berørte innbyggere i Dambakken/Elsmo-området	17.08.2002
I	Ønsker å få tilsendt kommuneplanen	Skogvangs Venner	21.08.2002

I	Uformell høring på forslag til ny kommuneplanens arealdel	Bergvesenet	21.08.2002
I	Kommuneplanens arealdel, uformell høring	Nord-Odal skogeierlag	22.08.2002
I	Forslag til ny arealdel til kommuneplanen	Nord-Odal arbeiderparti	26.08.2002
U	Arealdelen av kommuneplanen - Høringsuttalelse	Skogvangs Venner	27.08.2002
I	Forslag til kommuneplanens arealdel - Grustak	Ole Arne Holth	28.08.2002
I	Kommentar til høring i forbindelse med kommunaplanens arealdel for Nord-Odal	Arne-Olaf Sween; Kjetil Andreassen; Flere registrerte avsendere	28.08.2002
I	Innspill fra grendegruppe i Rud til uformell høring av kommuneplanens arealdel	Rud grendeutvalg	29.08.2002
I	Innspill til uformell høring av kommuneplanens arealdel	Tor Kjøstel Lie, Amund Lie Njål S. Føsker	29.08.2002
I	Uttalelse vedrørende kommuneplanen	Bruvoll Ballklubb & Vel	29.08.2002
I	Forslag til kommuneplanens arealdel - Høringsuttalelse	Ole Arne Holth/Yngve Holth	29.08.2002
I	Høringsuttalelse, arealdelen	Yngve Holth	29.08.2002
I	Kommentar til forslag til ny arealdel av kommunaplanen - uformell høring	Eidsiva energi	30.08.2002
I	Kommuneplanens arealdel - uformell høring	Østre Sand Utmarkslag	30.08.2002
I	Kommuneplanens arealdel 2002-2012 - Uttalelse	Statens vegvesen	30.08.2002
I	Uttalelse vedr. forslag til ny arealdel til kommuneplanen	Hans Fredrik Haug	31.08.2002
I	Arealdelen av Kommuneplan , høringsuttalelse	Skogvangs venner	31.08.2002
I	Høringsuttalelse arealdel kommuneplan	Bjarne Sand	31.08.2002
I	Uttalelse til uformell høring av kommuneplanens arealdel	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2002
I	Tilbakemelding til den nye kommunaplanen arealdel	Høgbråtan II Velforening	01.09.2002
I	Foreløpig høring av utkast til ny kommuneplan, arealdel	Fylkesmannen i Hedmark	04.09.2002
I	Uformell høring - forslag til ny kommuneplanens arealdel - Nord-Odal kommune	Hedmark fylkeskommune	04.09.2002
I	Kommuneplanens arealdel - uformell høring	Nordre Mo Utmarkslag	11.09.2002
I	Innspill vedr. rullering arealdel for Nord-Odal	Ole Kolstad	21.10.2002
I	Forslag til arealdel av kommunaplanen for Nord-Odal - uformell høring Høringsuttalelse fra Sør-Odal kommune	Sør-Odal kommune	23.10.2002
U	Innspill vedr. rullering arealdel for Nord-Odal - behov for presisering	Ole Kolstad	29.10.2002
I	Svar, innspill rullering arealdel for Nord-Odal	Ola Kolstad	06.11.2002
U	Revisjon av kommuneplanens arealdel - forespørsel om evt. konsekvensutredning for område foreslått til golf	Fylkesmannen i Hedmark	10.02.2003
U	Svar på henvendelse ang. 1/12 Suterudbråten i Nord-Odal kommune	Marlov Harnes	03.03.2003
I	Forespørsel om krav om konsekvensutredning for område foreslått til golf - Lisknappen	Fylkesmannen i Hedmark	19.03.2003
I	Innspill til rullering av arealdel Nord-Odal 2004	Ola Kolstad og Jan Rune Berg Ove Nygaard	02.02.2004
U	Prosjekt spredt boligbygging	Flere mottakere	23.11.2004
I	Arealplan - Spredt boligbygging	Knut Nygård	12.12.2004
I	Boligprosjekt Sand boligrend	Bjarne Sand	12.12.2004
I	Forslag til kommuneplanens arealdel - prosjekt spredt boligbygging	Astrid Gulbrandsen	17.01.2005
I	Areal til spredt boligbygging - 18/42	Astrid H. og Lars J. Halseth	17.01.2005
I	Innspill til kommuneplanens arealdel, prosjekt spredt boligbygging	Anna Karoline Kjøien	18.01.2005
I	Innspill til kommuneplanens arealdel (spredt boligbygging)	Kjell Bekken	23.01.2005
I	Innspill til arealplan	Roger Skolbekken	02.02.2005
I	Innspill til kommuneplanens arealdel (prosjekt spredt boligbygging) - Åse Hille	Roar Jonsrud	07.02.2005

I	Innspill til kommuneplanens arealdel (Prosjekt spredt boligbygging) - Kjetil Andreassen	Roar Jonsrud	07.02.2005
I	Innspill til kommuneplanens arealdel, prosjekt spredt boligbygging - Jonny Vangen	Roar Jonsrud	13.02.2005
I	Innspill til revisjon av arealdelen av kommuneplanen - Prosjektbeskrivelse for Matsenter i Karihagavika	Klaus Thrane AS	15.02.2005
U	Forslag til inndeling av LNF-områder (spredt boligbygging)	Fylkesmannen i Hedmark v/ Hanne Finstad	12.04.2005
U	Dispensasjonssøknader i perioden 1999- 2004.	NIBR v/ Kjell Harvold	16.06.2005
I	Tomter til utlegging for salg	Ronny Nordseth	15.08.2005
I	Innspill til revisjon av kommuneplanen	Yngve Holth	17.08.2005
I	Fortgang i planprosesser i Nord-Odal kommune	Njål S. Føsker	25.08.2005
I	Hytteområde ved Sætersjøen medtatt i arealplan 2005	Per Thomas Nyhuus	30.08.2005
U	Kommuneplanens arealdel. Uformell høring	Fylkesmannen i Hedmark v/ Hanne Finstad; Hedmark fylkeskommune v/ Hanne Thingstadberget; Statens vegvesen Region øst v/ Amund Sjøvik	04.04.2006
I	Uformell høring - kommuneplanens arealdel - Nord-Odal kommune	Fylkesmannen i Hedmark	02.05.2006
U	Oversendelse av forslag til arealdel	Flere mottakere	12.05.2006
I	Referat fra møte med Fylkeskommunens SMP-enhet		15.05.2006
U	Forslag til Kommuneplanens arealdel 2006-2018 for Nord-Odal kommune. Offentlig ettersyn	80 mottakere...	18.05.2006
I	Kommentarer til forslag til ny arealdel av kommuneplanen 2006-2018	Eidsiva Nett AS	07.06.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006 -2018 - Offentlig ettersyn - Uttalelse	Fylkeslandbruksstyret i Hedmark	14.06.2006
I	Rullering av kommuneplanens arealdel 2006-2018	Bergvesenet	15.06.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel 2006 - 2018	Hedmark fylkeskommune	29.06.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel 2006-2018 for Nord-Odal kommune - høringsuttalelse.	Nord-Odal kommune	30.06.2006
I	Melding om vedtak: Forslag til kommuneplanens arealdel 2006-2018 for Nord-Odal kommune - Uttalelse.	Sør-Odal kommune	02.07.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel 2006 - 2018 - Offentlig ettersyn	Statens vegvesen	03.07.2006
I	Kommuneplanens arealdel - offentlig ettersyn	Fylkesmannen i Hedmark	03.07.2006
I	Innspill til arealdelen	Rune Berg - Ola Kolstad - Ove Nygård	04.07.2006
I	Uttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2006 - 2008	Storsjøutvalget	04.07.2006
I	Kommuneplanens arealdel - Høringsuttalelse	Tor Kjøstel Lie og Njål S. Føsker Amund Lie	04.07.2006
I	Merknad til forslag til kommuneplanens arealdel.	Egil Magnes, Lars Mobråten og Asbjørn Aamodt Per Ole Mobråten	04.07.2006
I	Uttalelse til kommuneplanens arealdel	Nord-Odal Skytterlag	05.07.2006
I	Innsigelse til kommuneplanens arealdel.	Terje Ilje	05.07.2006
I	Uttalelse til kommuneplanens arealdel	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.07.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel 2006-2018 for Nord-Odal kommune – Høringsuttalelse	Nord-Odal kommuneskoger KF	06.07.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel 2006 - Offentlig ettersyn	Eidsvoll Kommune	10.07.2006
I	Forslag til kommuneplanens arealdel, høringsuttalelse	Ole Arne Holth	12.07.2006
I	Uttalelse i forbindelse med forslag om båndlegging av området Grøna - Hanor	Oddveig Stenerud og Nils Cato Fjeld	08.08.2006

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 annet ledd, kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006-2018, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer datert 15.08.2006.

Kommunestyret vedtar med hjemmel i jordlovens § 2 annet ledd, at i områder avsatt til byggeområder skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde inntil området inngår i godkjent reguleringsplan

Behandling i Planutvalget - 23.08.2006:

Njål S. Føsker fratrådte som inhabil under behandling av saken.

Ordføreren satte fram forslag om å beholde de opprinnelige antall boliger i alle områdene for spredt boligbygging.

Ordføreren satte fram forslag om å innarbeide mindre areal til friluftsmål i område T1.

Rådmannens innstilling med ordførerens endringsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak :

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 annet ledd, kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006-2018, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer datert 15.08.2006. Opprinnelig antall boliger beholdes i alle områder for spredt boligbygging. Mindre areal til friluftsmål innarbeides i område T1.

Kommunestyret vedtar med hjemmel i jordlovens § 2 annet ledd, at i områder avsatt til byggeområder skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde inntil området inngår i godkjent reguleringsplan

Behandling i Kommunestyret - 30.08.2006:

Njål S. Føsker og Rune Berg fratrådte som inhabile under behandling av saken.

Roy Amundsen satte fram følgende forslag:

”Punkt 5.3 og 5.4?: Boligen må ikke ha større avstand enn 250 meter fra annen bolig – fjernes.”

Inge Hvidsten satte fram følgende forslag:

”LNF-N områdene tas ut av planen og erstattes med LNF-område hvor tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring-, naturvern, eller friluftstiltak ikke er tillatt.”

Amundsens forslag falt med 13 mot 10 stemmer.

Hvidstens forslag falt med 19 mot 4 stemmer.

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak :

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 annet ledd, kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006-2018, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer datert 15.08.2006. Opprinnelig antall boliger beholdes i alle områder for spredt boligbygging. Mindre areal til friluftsmål innarbeides i område T1.

Kommunestyret vedtar med hjemmel i jordlovens § 2 annet ledd, at i områder avsatt til byggeområder skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde inntil området inngår i godkjent reguleringsplan.

Saksopplysninger:

Kommuneplanens arealdel 2006-2018 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte i planutvalget 23.05.2006. Høringsperiode: 01.06.2006 – 07.07.2006. Planforutsetninger og vurderinger bak arealbruken er beskrevet i saksutredning datert 12.05.2006 vedlegges. Denne følger vedlagt. Høringsuttalelsene følger vedlagt og rådmannens kommentar til den enkelte uttalelse følger fortløpende:

Eidsiva Nett as. Journalført 07.06.2006.

Uttalelsen tas til orientering

Fylkeslandbruksstyret i Hedmark. Journalført 14.06.2006.

Uttalelsen tas til orientering, følgende kommenteres nærmere:

I fylkesmannens innstilling til fylkeslandbruksstyret fremgår at det bør fastsettes at jordlovens §§ 9 og 12 om omdisponering og fradeling gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. Det argumenteres her med at utbygging etter arealdelen antagelig vil foregå over en lang periode, og at det derfor er viktig å sikre at arealene nyttes til landbruk inntil utbygging settes i gang.

Rådmannens vurdering:

Dette momentet er etter mitt skjønn viktig å ivareta, og det innstilles derfor på at det samtidig med vedtak av arealdelen vedtas følgende med hjemmel i jordlovens § 2, annet ledd:

I områder avsatt til byggeområder gjelder jordlovens §§ 9 og 12 inntil området inngår i godkjent reguleringsplan.

Bergvesenet. Journalført 15.06.2006.

Uttalelsen tas til orientering.

Hedmark fylkeskommune. Journalført 29.06.2006.

Følgende kommenteres nærmere:

1. *”Kommunen har, i tillegg til strategien for spredt utbygging, valgt å innta en del ordinære byggeområder for feltmessig utbygging rundt Sand. Fylkesrådet henstiller generelt om at det tenkes arealøkonomisering ved planlegging av nye områder og at eksisterende områder utnyttes før nye områder tas i bruk. I området ved Sand er det allerede et stort reguleringsplanavklart område, Brurhella. Det kan derfor synes som om byggeområdene som nå foreslås er i overkant av forventet behov for planperioden. Fylkesrådets oppfatning er derfor at det bør sies noe om utbyggingsrekkefølgen disse områdene i mellom, og spesielt innad i det store området B5, for å sikre en hensiktsmessig utvikling av boligområdene i den retning kommunen selv ønsker.”*
2. *”LNF T – Områdene er landbruks-, natur- og friluftsområder hvor hensynet til turistvirksomhet og kulturlandskap skal tillegges vekt. Hovedarealbruken i området er landbruksvirksomhet, og evt. framtidige anlegg skal tilpasses disse kvalitetene. Fylkesrådet forventer at dersom det fremmes konkrete forslag til tiltak i områdene*

skal dette avklares gjennom en formell reguleringsplan der hensynet til bl.a kulturlandskap og kulturmiljøer vektlegges.”

3. *”Fylkesrådet er skeptisk til at det foreslås retningslinjer for spredt boligbygging, med tanke på at det etter en omfattende prosess også er avsatt store områder til spredt bebyggelse, nettopp for å hindre enkeltvis behandling av byggesøknader i form av dispensasjonssaker. Retningslinjene bør derfor følges opp med en streng dispensasjonspraksis, samtidig som det fokuseres positivt på de områdene som er avsatt for spredt bebyggelse.”*

Rådmannens vurdering:

1. Det er vurdert å sette rekkefølgebestemmelser på byggeområdene rundt Sand, men jeg er kommet til at det foreligger for stor usikkerhet med tanke på fremdriften i de ulike områdene. Presset på arealer i kommunen er beskjedent, og kommunen er derfor avhengig av grunneiere som er interessert i å utvikle det enkelte område. Områdene vil ikke være kommunale, noe som gjør at kommunen i liten grad kan påvirke fremdriften. Å sette rekkefølgebestemmelser vil kunne medføre at utbygging utsettes der grunneiere tar tak, på grunn av at andre felt må bygges ut først. At det foreligger forskjellige alternativer ser jeg derfor som nødvendig.

Jeg tar imidlertid fylkeskommunens uttalelse om rekkefølgebestemmelser innad i område B5 til etterretning. I bestemmelse 4.1 er inntatt: *Ved utarbeiding av reguleringsplan for område B5 skal det settes rekkefølgebestemmelse for utbyggingen.*

2. Fremtidig virksomhet innenfor områdene skal avklares og utformes gjennom en formell reguleringsplanprosess.
3. Jeg har vurdert retningslinjen til bruk i dispensasjonssaker til å være nødvendig for byggesaksbehandlingen. Høringsforslaget er utarbeidet med tanke på differensiering av landbruksarealene, og et bortfall av denne retningslinjen vil medføre at noe av styringsgrunnlaget faller bort. Jeg ser at det fortsatt vil forekomme dispensasjonssaker i LNF- områdene, og at det derfor blir viktig i arealdelen å skille mellom de viktige og mindre viktige arealene. Dette kan i større grad bidra til samhandling og felles forståelse mellom administrasjon og politikerne, noe som kan gi et bedre grunnlag for veiledning overfor søker, og en mer forutsigbar saksbehandling.

Siste setning i retningslinjen til LNF-områder der det ikke er fremhevet spesielle interesser er endret fra *”I områder som det ikke er bebyggelse fra før, skal LNF-restriksjonen håndheves strengt”* til *”For øvrig skal LNF-restriksjonen håndheves strengt.*

Øvrige kommentarer tas til orientering

Eldres råd og Rådet for funksjonshemmede. Journalført 30.06.2006.

Uttalelsen tas til orientering.

Sør-Odal kommune. Journalført 02.07.2006:

Uttalelsen tas til orientering

Statens vegvesen. Journalført 03.07.2006.

Følgende kommenteres nærmere:

1. Vegvesenet ønsker at rammeplan for avkjørsler tas inn i plankartet.
2. Vegvesenets innvending mot planen er ”*at det legges til rette for boligutbygging i felt og spredt som til sammen langt overgår det som etter vår oppfatning er behovet i planperioden. Vi forstår at det er et strekt engasjement for å snu den negative trenden i befolkningsutviklingen som de fleste kommuner i vårt distrikt opplever. Vi ser også de kvalitetene som planen har i forhold til landbrukshensyn og tekniske inngrep i verdifulle naturområder. Vi mener likevel at antallet boliger i en del av S-områdene kan reduseres uten at dette går på bekostning av hovedgrepet i planen. Vi vil spesielt peke på S-områder med kort avstand til regulerte felter med byggeklare tomter og som mangler tilbud til gående og syklende langs sterkt trafikkert veg. Vi mener at det må legges større vekt på å utnytte eksisterende infrastruktur og avvente utbygging der det mangler tilfredsstillende tilbud til gående og syklende.*”
Med henvisning til det ovenstående tilrår vegvesenet kommunen å redusere antall tomter i S2, S3, S4, S5, S6, S11 og S17.
3. Vegvesenet har utarbeidet støysonekart rundt fylkesveger og riksveger i kommunen. De ber kommunen vurdere om dette bør tas inn i kommuneplanen.

Rådmannens vurdering:

1. Vegvesenets henstilling er tatt til følge og rammeplanen for avkjørsler er tatt inn i plankartet
2. Jeg har vurdert vegvesenets uttalelse og kommet til at en reduksjon av antall boliger kan etterkommes. Vegvesenets begrunnelse legges her til grunn. Erfaringsmessig vil antall boliger innenfor disse områdene dekke behovet i planperioden, selv med en reduksjon. Dessuten vil kommunen søke å rullere kommuneplanen hyppigere, slik at antall boliger kan økes dersom det er behov og forholdene ligger til rette for det. Følgende reduksjon anbefales:
 - Austvatn-Sannerudsgrenda (S2) reduseres fra 6 til 4 boliger.
 - Trøbråtengrenda (S3) reduseres fra 5 til 4 boliger.
 - Bekkegrenda-Damgrenda (S4) reduseres fra 6 til 5 boliger
 - Dambakken (S5) reduseres fra 6 til 5 boliger.
 - Granholdt-Ringkilen (S6) reduseres ikke.
 - Tonerroa (S11) reduseres fra 5 til 4 boliger.
 - Sandbekken-Galterud (S17) reduseres ikke.
3. Vegvesenets forslag er vurdert og jeg har kommet til at det ikke er hensiktsmessig å legge støysonekartet inn i arealdelen, da kartet vil få dårlig lesbarhet. Det vises imidlertid til støysonekart i retningslinjen under punkt 3.1 i planbestemmelsene. Jeg ser at en henvisning til det konkrete støykart ikke vil være hensiktsmessig, da en må forvente at nye kart vil bli utarbeidet i perioden. Med dagens retningslinje vil gjeldende kart på søknadstidspunktet legges til grunn for saksbehandlingen, og således vil det til enhver tid være nyeste informasjon som gir grunnlaget for vurderingen. Retningslinjen under punkt 3.1 får følgende ordlyd:

”Gjeldende retningslinjer for støygrenser og utarbeidede støysonkart på søknadstidspunktet, skal legges til grunn for bygge- og anleggstiltak og arealplanlegging innenfor kommunen.”

Øvrige kommentarer tas til orientering

Fylkesmannen i Hedmark. Journalført 03.07.2006:

Følgende kommenteres nærmere:

1. Fylkesmannen ønsker at det inntas rekkefølgebestemmelser som sikrer at område B5 ikke bygges ut før de sentrumsnære områdene først er utbygd. Det argumenteres her med at det er store boligtomtreserver i Nord-Odal kommune, og at ved å bygge ut dette område vil tettstedet Sand flyte ut og få uklare grenser, og *”at Sand kan få en tilknytning av boliger som nærmest framstår som spredt utbygging i periferien av tettstedet”*. Videre bemerker fylkesmannen at kravene til lekearealer og oppholdsarealer strammes opp, for eksempel ved at det settes av balløkke innenfor større boligområder som B5.
2. Fylkesmannen bemerker at byggegrensen som er avsatt mot sjø i områder for fritidsbebyggelse og camping, også kan synliggjøres i plankartet. For område C1, camping i Breiviken, forutsetter Fylkesmannen at vegetasjonsbeltet mot sjøen ivaretas og at allmennhetens tilgjengelighet til strandsona sikres.
3. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at Trøseidneset ved Storsjøen og Smestad i sørenden av Råsen er sikret til friluftslivsformål med statlig støtte, og at området kan avmerkes som friområde.
4. Fylkesmannen ber kommunen vurdere område S 19 (Li), da Fylkesmannen anser området for å ha en uhensiktsmessig avgrensning. I følge fylkesmannen kan det synes mer naturlig å legge evt. ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende veg.
5. Fylkesmannen kommenterer retningslinjen om støy under punkt 3.1, og mener kommunen her bør vise til gjeldende retningslinje for støy T- 1442. Dette bør også synliggjøres i plankartet, slik veilederen beskriver. *”Fylkesmannen antar at veitrafikkstøy kan være et problem også i Nord-Odal kommune og særlig langs RV. 24. Temaet støy burde derfor vært synliggjort på en bedre måte. Område S15 for spredt bebyggelse ligger langs RV.24 og deler av området er trolig støyutsatt.”*

Rådmannens vurdering

1. Det vises til rådmannens vurdering punkt 1. under høringsuttalelsen fra Hedmark fylkeskommune. Når det gjelder å stille krav om balløkke i store utbyggingsområder, så bør det etter rådmannens syn gjøres en konkret vurdering i reguleringsarbeidet. De fleste byggeområdene i og rundt Sand ligger i en slik nærhet til Prestberget idrettsanlegg og Sand sentralskole, at det ikke vil være nødvendig med opparbeidelse av balløkke innenfor det enkelte område. Det er imidlertid grunn til å innta balløkke innenfor område B5. I reguleringsplanen for Brurhella er balløkke tatt inn, og områdene kan likestilles når det gjelder størrelse og avstand fra eksisterende anlegg.

Kommunen følger derfor opp Fylkesmannes henstilling å inntar følgende setning i bestemmelse 4.1:

"...Det skal avsettes balløkke innenfor område B5."

2. Jeg har vurdert innspillet og kommet til at en ikke vil legge inn avgrensingen i plankartet. Oversiktskartet har sine begrensinger i lesbarheten og nøyaktig avgrensing bør fremkomme av reguleringsplanen. At byggegrensen er fastsatt i bestemmelsene til å være 50 meter, er etter mitt skjønn tilstrekkelig i arealdelen. Bestemmelser angående vegetasjonsbeltet mot sjøen må inn i reguleringsplanen, og evt. begrensninger må vurderes i reguleringsplanprosessen. Kommunen er ellers på linje med Fylkesmannens synspunkter på viktige hensyn som må tas i slike områder.
3. Det er vurdert å legge inn Trøseidneset og Smestadlandet i arealdelskartet. Når det gjelder Trøseidneset så har ikke området den bruk og opparbeiding som gjør at det naturlig faller inn under friområde. Det kan etter mitt skjønn derfor være villedende å legge det ut til den kategorien. Området er i forslaget til arealdel lagt ut til LNF-område der hensynet til skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv og naturvern skal vektlegges. Vi ser det slik at området i større grad er et friluftsområde, og at gjeldende arealbrukskategori er dekkende for ønsket utnyttelse. Smestadlandet er som fylkesmannen bemerker lite og vil i liten grad kunne fremkomme av arealdelen.
4. Jeg ser at området S19 (Li) har en uhensiktsmessig plassering, men naturkvaliteter i området tilsier at det ikke er naturlig å legge området i tilknytning til eksisterende veg. Forhold til jordbruk, kulturlandskap og viltlokaliteter gjør det vanskelig å endre plassering og utforming. Se rådmannens vurdering under uttalelse fra Tor Kjøstel Lie mfl.
5. Se punkt 3. i rådmannens vurdering under uttalelse fra Statens vegvesen.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Ove Nygaard, Ola Kolstad og Rune Berg. Journalført 04.07.2006:

Følgende kommenteres nærmere:

Forslagstillerne vil forsikre seg om at området avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde der hensynet til turisme skal tillegges vekt, Område T1, fanger opp deres planer om: Oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler, hytter/overnattingsplasser, veier/adkomstmuligheter, brygger, rensaneanlegg/sanitæranlegg, etablering av aktiviteter/plasser relatert til virksomheten. De foreslår at området endres til byggeområde på linje med områdene avmerket *"camping/aktivitetsområde/ridesenter/..."* i arealdelskartet. Videre ser de med bekymring på at angitte formål vil medføre dispensasjon ved igangsetting av tiltak.

Rådmannens vurdering:

Områdets beliggenhet, størrelse og kompleksitet gjør det vanskelig å avsette området i arealdelen under et egnet formål. Området er i stor grad bestående av landbruk, noe det fortsatt vil være etter at forslagstillers planer er satt ut i livet. Pr. i dag er det ikke tillatt å kombinere landbruk med andre formål på arealdelsnivå. (For eksempel å kombinere landbruk med byggeområde). Denne kombinasjonen er tillatt på

reguleringsplannivå. Det er derfor vurdert slik at området i arealdelen avsettes til LNF-område med retningslinje om bruken, med krav om utarbeiding av reguleringsplan som kan medføre tilstrekkelig avklaring av omfang og innhold i de ulike aktivitetene. Det er videre så vidt mange spørsmål knyttet til landskapsverdier og biologisk mangfold, samt adkomstmuligheter for de ulike aktivitetene som er foreslått, at det er vanskelig å ta stilling til området som helhet. Samlet medfører ovenstående at området ikke bør legges ut til byggeområde i arealdelen. Ulike løsninger har vært diskutert med fylkesmannen som ser valgte løsning som den mest hensiktsmessige for området.

Både fylkesmannen og fylkeskommunen har kommentert området i sine høringsuttalelser, der de stiller krav om at det utarbeides en reguleringsplan for området som tar hensyn til områdets kvaliteter.

Forslagstillerne frykter at valgte formål vil medføre dispensasjon ved igangsetting av tiltak. Dette er ikke riktig dersom det utarbeides en reguleringsplan for området. Da vil det ikke være nødvendig med dispensasjon fra arealdelen. Når en reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret vil forslagstiller kunne bygge ut i tråd med denne. Et forslag til reguleringsplan vil kunne fremmes uavhengig av formålet i arealdelen, og i dette tilfellet er spørsmålet om det skal utarbeides en reguleringsplan avklart med fylkesnivået, og det er beskrevet i retningslinjene at området er avsatt med tanke på turistrelaterte aktiviteter. Dette innebærer at når arealdelen er vedtatt vil grunneierne kunne fremme et forslag om reguleringsplan for området som skal behandles av kommunen og øvrige myndigheter. Det er fra kommunens og fylkesmannens side gitt inntrykk av en positiv holdning til etablering av de aktiviteter som forslagstiller beskriver, men de ulike aktiviteters lokalisering innenfor området og omfang vil måtte avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

Når det gjelder krav om reguleringsplan, så er det på lik linje stilt krav om dette på områder som er avsatt til byggeområder.

Etter en samlet vurdering er jeg kommet til at formålet ikke endres. Etter å ha innhentet uttalelse fra Fylkesmannen vil en endring i formålet betinge en ny høring, og en eventuell endring til formål byggeområde vil antagelig medføre innsigelse.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Storsjøutvalget. Journalført 04.07.2006

Følgende kommenteres nærmere:

”Storsjøutvalget viser til reglementet for Storsjøutvalget vedtatt av kommunestyrene i Nord-Odal og Sør-Odal kommuner i 2004. Dette sier at Storsjøutvalget skal være styringsgruppe for utarbeiding av en Storsjøplan. Sist det ble utarbeidet plan for Storsjøen var i 1973. Storsjøutvalget mener arbeidet med en felles forvaltningsplan og områdeplan for Storsjøen bør startes nå.

Storsjøutvalget ber derfor rådmennene i Nord-Odal og Sør-Odal kommuner sette i gang et samarbeid også på administrativt nivå, for å komme i gang med et prosjekt med utarbeiding av ny Storsjøplan.”

Rådmannens vurdering:

Innspillet fra Storsjøutvalget tas til orientering, og det må i etterkant av et vedtak av arealdelen foretas en vurdering om når et samarbeidsprosjekt kan startes opp. –

Tor Kjøstel Lie, Njål S. Føsker og Amund Lie. Journalført 05.07.2006.

Merknader til område for spredt boligbygging S19 (Li). Følgende kommenteres nærmere:

1. Forslagstillerne finner det underlig at området i så stor grad er redusert i forhold til det fremlagte forslaget og at området kun er plassert hos den ene grunneieren. De påpeker at området er lite i både omfang og i antall boliger, noe som vanskeliggjør de infrastrukturelle investeringene som er påkrevet for å få tatt området i bruk. Forslagstillerne mener innskrenkingen burde skjedd i dialog med grunneierne.
2. Forslagstillerne foreslår at område S19 i første omgang dobles i størrelse og i antall tomter i første del av planperioden, med mulighet for økning dersom behovet er tilstede. Vi viser her til vedlagte skisse og opprinnelig forslag.

Rådmannens vurdering:

1. Etter samtale med den ene av forslagstillerne, Amund Lie, fikk vi opplyst at planene om utbygging var revurdert i forhold til opprinnelig forslag. Ønsket var nå å få inn et område for spredt boligbygging som omhandlet begge eiendommene. Dette forslaget ble vurdert i prosjektgruppen for spredt boligbygging, der en fant at det ikke var ønskelig å avsette hele området som foreslått, og området ble dermed redusert til det området som nå er avmerket i arealdelen. På bakgrunn av prosjektgruppens vurdering innstilte rådmannen under tvil på at området skulle tas med i forslag til arealdel. Reduksjonen av foreslåtte området er begrunnet med området har naturkvaliteter og en beliggenhet som gjør at det er sårbart, både i kulturlandskapssammenheng og i forhold til viltlokaliteter.

Det opprinnelige forslaget som det vises til i høringsbrevet innebar utbygging av et boligområde med tilliggende golfbane. I denne rulleringen av arealdelen har utgangspunktet vært at en ønsker å satse på utbygging av boligfelt i og rundt Sand sentrum, for på den måten å styrke kommunesenteret i Nord-Odal. Utbygging av større boligfelt i lang avstand fra sentrum, skole og barnehage vil medføre økte offentlige utgifter ved blant annet utbygging av infrastruktur og skoleskyss. Dette har ikke vært en ønsket utvikling. Kommunen har derfor søkt å legge til rette for utbygging i grendene ved satsingen på prosjekt spredt boligbygging, slik at det skal foreligge et reelt alternativ for nåværende og fremtidige innbyggere. I slike områder skal utbyggingen skje på en måte som gjør at områdets overveiende karakter er åpen og ikke tett bebygget.

2. Jeg har vurdert innspillet fra forslagstiller og kommet til at en dobling av området som vist i vedlegg og en dobling av antall enheter som er tillatt i perioden, ikke er tilrådelig. Etter mitt skjønn er ikke området godt egnet slik det foreligger i dag, og en utvidelse vil i større grad berøre de kvaliteter som er i området. Det er ikke ønskelig med et større boligfelt i området, slik høringsuttalelsen ønsker å gi rom for. I forslaget som har vært ute på høring er det tillatt med 5 boliger i planperioden, noe som skulle medføre en åpen utbygging slik arealbruksformålet legger opp til. En betydelig økning i dette antallet vil derfor ikke være å anbefale. Rådmannen innstiller med dette på at innspillet ikke tas til følge, og at forslaget som har vært ute på høring vedtas.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Per Ole Mobråten, Egil Magnes, Lars Mobråten og Asbjørn Aamodt. Journalført

05.07.2006:

Merknad:

Grunneierne foreslår at strekningen Ringkilen – Vangen helt eller delvis tas inn som område der spredt boligbygging er tillatt. De mener at dette området ikke skiller seg nevneverdig ut i forhold til karakteristikken for de utpekte områdene. De mener området har et fortrinn ved at det offentlige vann- og kloakknettet går langs FV 264.

Rådmannens vurdering:

Grunneiere ble tidlig invitert til å komme med innspill til arealdelen. I dette området har det ikke kommet forslag før nå. Området som grunneierne viser til har allikevel vært vurdert på et generelt grunnlag, men vurderinger av konkrete arealer er ikke foretatt. Området har, som høringsuttalelsen påpeker, kvaliteter og en overveiende karakter som gjør det egnet til område for spredt boligbygging. Det er også momenter som peker i motsatt retning. I området drives det aktivt med husdyr, noe som kan komme i konflikt med spredt utbygging. I dette stadiet av prosessen vil jeg ikke tilrå at området tas inn. Det er ikke ønskelig med en ny høring, men jeg merker meg grunneierens innspill, slik at området kan vurderes på nytt ved neste rullering.

Øvrige kommentarer tas til orientering.

Nord-Odal skytterlag. Journalført 06.07.2006:

Merknad til Aktivitetsområde på Slettholen, følgende kommenteres nærmere:

Nord-Odal skytterlag redegjør i sin høringsuttalelse for skytteraktivitetene i kommunen. I brevet påker de at de ikke ønsker at det anlegges skytebane på Slettholen som har de samme skytedisiplinene som de har anlegg for. NOS mener kapasiteten er mer enn tilstrekkelig for disse disiplinene.

Rådmannens vurdering

Utarbeiding av reguleringsplan for aktivitetsområde på Slettholen er i oppstartsfasen. Høringsinnspillet tas til orientering, og de vurderinger og behov som NOS har fremlagt her vil måtte vurderes i denne planprosessen.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Terje Ilje. Journalført 05.07.2006:

Merknad til område for fritidsbebyggelse F5 (Aulisetervegen):

Forslag om at områdeavgrensningen for område F5 justeres slik at hele eiendommen gnr. 1, bnr. 12 blir liggende innenfor området for fritidsbebyggelse.

Rådmannens vurdering:

Jeg har vurdert merknaden og kommet til at en endring av områdeavgrensningen vil være hensiktsmessig. Den foreslåtte endringen gir i større grad en naturlig grense for –

området og er så liten at det ikke får betydelige konsekvenser. Rådmannen tilrår derfor at områdeavgrænsingen endres til å følge eiendomsgrensen til gnr. 1, bnr. 12 som foreslått.

Norges vassdrags- og energidirektorat. Journalført 06.07.2006:

Følgende kommenteres nærmere:

” Med hensyn til flom utarbeider NVE flomsonekart for Oppstadåa og Glomma ved Skarnes. Foreløpige resultater fra dette arbeidet tyder på at en flomhendelse med årlig sannsynlighet 1/100 (såkalt 100 årsflom i Storsjøen vil ha en vannstand på ca 135 m.o.h, tilsvarende en hendelse med årlig sannsynlighet 1/200 (200 årsflom ca kote 135,5. NVE anbefaler det legges til en sikkerhetsmargin på minimum 0,5 m til vannstandene ved vurdering av flomfare ved Storsjøen. Dette kan gjerne legges inn som retningslinje til kommuneplanen.”

Rådmannens vurdering:

Rådmannen anbefaler at det legges inn en retningslinje om dette i arealdelen, under bestemmelse 3.1:

”NVEs gjeldende retningslinjer for arealplanlegging og utbygging langs vassdrag, skal legges til grunn i kommunen. Ved utbygging i flomutsatte områder skal det utredes og dokumenteres at området har akseptabel sikkerhet mot flom. Flomfare rundt Storsjøen: Årlig sannsynlighet 1/100 (100 års flom) = 135 m.o.h, Årlig sannsynlighet 1/200 (200 års flom) = 135,5 m.o.h. Ved vurdering av flomfare rundt Storsjøen skal det legges til minimum 0,5 meter til disse tallene.”

Øvrige kommentarer tas til orientering

Nord-Odal kommuneskoger KF. Journalført 06.07.2006:

Uttalelse til aktivitetsområde på Slettholen:

Kommuneskogen redegjør i uttalelsen for de konsekvensene de mener det medfører å anlegge et aktivitetsområde på Slettholen.

”Fra kommuneskogens side ser vi klare negative effekter i forhold til følgende områder hvis planene blir gjennomført:

- *Uttak av grus og masser for øvrig*
- *Skog og skogbruk*
- *Vilt og jaktutøvelse*
- *Friluftsliv generelt.”*

De enkelte punkter blir beskrevet og begrunnet nærmere, og det henvises til høringsbrevet.

Rådmannens vurdering

Kommuneskogen peker på negative konsekvenser ved å anlegge et aktivitetsanlegg på Slettholen. Det pekes blant annet på økonomiske konsekvenser av en relativt betydelig størrelse. Kommunestyret har imidlertid bestemt at det skal utarbeides en

reguleringsplan for området, slik at eventuelle endringer/ tilpassninger i prosjektet må tas i denne sammenheng.

Eidsvoll Kommune. Journalført 10.07.2006:

Uttalelsen tas til orientering

Ole Arne Holth. Journalført 12.07.2006:

Merknader til punkt 6.2 områder som skal båndlegges. 3. Geita/Molensa. Følgende kommenteres nærmere:

Holth mener at Stormoneset er lite egnet til båndlagt naturvernområde. Et strengere vern vil i følge Holth medføre konflikt med badeområdet, skogsdrift og leirområdet. Han henstiller derfor til at det båndlagte området Geita/Molensa tas ut arealdelen.

Rådmannens vurdering:

Området er et av de viktigste våtmarksområdene i kommunen. Det er en viktig biotop for vadefugl og området innehar flere sårbare plantearter og minst en rødliste-art. Det ble utarbeidet en rapport om våtmarksområder i Nord-Odal i 1993, og båndleggingen bygger på denne rapporten. På bakgrunn av de registreringer som er gjort i områdene er det viktig å få foretatt en utredning om hvorledes områdene bør skjøttes, og om det skal innføres visse restriksjoner i området. Det legges derfor opp til en reguleringsplanprosess der disse spørsmålene må utredes. Denne prosessen vil skje i samråd med grunneierne og berørte. Inntil det foreligger en reguleringsplan vil båndleggingen medføre at det ikke skal gjøres inngrep som berører formålet med båndleggingen. Dette innebærer at eksisterende landbruksvirksomhet kan fortsette i den grad det ikke medfører flatehogst som berører hensynet til de kvaliteter som ønskes ivaretatt. Dagens skjøtsel av badeplasser og lignende vil ikke bli berørt av båndleggingen. Oppføring av bygg, samt større anleggsarbeider vil imidlertid være i strid med båndleggingen. Det primære formålet er å hindre uønskede inngrep, men ikke å hindre tradisjonell bruk av området. Det må innen 4 år etter at arealdelen er vedtatt utarbeides reguleringsplan for området.

Innenfor området ligger det, som Holth skriver, to viktige badeplasser og store deler av strekningen langs sjøen er viktige områder for allmennheten. Avgrensningen som er gjort i arealdelen er grovmasket. Det må derfor gjøres en vurdering av områdeavgrensningen ved utarbeiding av reguleringsplan, og om en eventuelt skal gi deler av området et annet arealbruksformål.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Oddveig Stenerud og Nils Cato Fjeld. Journalført 08.08.2006:

Merknader til båndlegging av våtmarksområdet Grøna/Hanor.

Stenerud og Fjeld uttaler i sitt brev at de i utgangspunktet ikke er i mot båndleggingen, men at de ønsker å bruke og bevare området Ilgo – Laugarhallet slik det er i dag. I området ved Laugarhallet har de ifølge uttalelsen vært bading og vasking av tøy i eldre tider. ”stedet brukes flittig som badeplass og fritidssted den dag i dag”. De ønsker å fortsatt kunne holde lauvskogen nede for å vedlikeholde stedet og sikre utsikt fra husene på andre siden av vegen, videre å beholde muligheten for båt bruk og muligheten for å ha brygge.

Rådmannens kommentar

Våtmarksområdet Grøna/Hanor er også et av de viktigste våtmarksområdene i kommunen, og båndleggingen bygger på samme grunnlag som for området Geita/Molensa. Når det gjelder badeplasser innenfor området, vil det også her være slik at dagens skjøtsel kan fortsette selv om området er båndlagt. Viser for øvrig til forrige høringsuttalelse.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Nord-Odal skogeierlag og Nord-Odal utmarksråd. Journalført 08.08.2006:

Merknad til retningslinjer for LNF-områder (LNF N). Følgende kommenteres nærmere:

Skogeierlaget og utmarksrådet finner det lite næringsvennlig at det legges så sterke føringer for framtidig utnyttelse av så store områder med produktive arealer i kommunen. De viser til retningslinjen LNF N, der det blant annet står at det ikke er ønskelig å etablere bebyggelse av noen art og at det er ønskelig å begrense antall skogsbilveger og andre tekniske inngrep.

Rådmannens kommentar

Retningslinjene til landbruks-, natur- og friluftsområdene er utarbeidet i den hensikt å skille mellom de viktige og mindre viktige landbruksområdene. Områdeavgrensningen er videreført fra den gjeldende arealdelen, og vurdert på nytt etter rapporten om registrering av biologisk mangfold. I denne rulleringen har ikke fokuset på utmarksarealene vært så fremtredende som en kunne ønsket seg, og en nærmere vurdering må derfor foretas ved neste rullering. For eksempel hvordan de gamle seterområdene skal ivaretas.

Retningslinjen vil i første rekke si noe om holdningen i forhold til behandling av dispensasjonssaker. For eksempel søknad om hyttebygging. I slike tilfeller vil det være en streng holdning til nyetablering. Når det gjelder utøvelse av landbruket vil retningslinjen ikke få vidtgående konsekvenser. For det første er ikke retningslinjen juridisk bindende, slik at den kun skal legges til grunn i enkelt saker. For det andre er det særlovene (for eksempel jordloven og skogloven) som i første rekke regulerer selve virksomheten. Dette innebærer at bygninger og anlegg som det av hensyn til primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet går inn under formålet, og er dermed ikke i strid med planen. Landbruksveger omfattes av egen forskrift etter jordlov og skoglov, og er dermed unntatt fra saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dersom vegen imidlertid ikke er å anse som nødvendig for landbruksdriften etter særloven, vil vegen måtte behandles etter plan- og bygningsloven. I et slik tilfelle kommer retningslinjen til anvendelse i enkeltsaker.

De verdiene som er i de store utmarksområdene er viktige med tanke på naturopplevelse, og satsningen på alternative muligheter for verdiskapning i landbruket ligger blant annet her, noe også høringsuttalelsen påpeker. Det er derfor etter mitt skjønn viktig å sikre områder som er relativt inngrepsfrie, både for dagens innbyggere og turister, men også for kommende generasjoner.

Øvrige kommentarer tas til orientering

Øvrige innspill i høringsperioden.

Det har i høringsperioden blitt etterlyst gang og sykkelvegtrasee langs riksveg 209 fra Austvatn til Pilterud. Denne strekningen er vurdert, men jeg har kommet til at denne ikke legges inn i arealdelen ved denne rulleringen. Det er prioritert blant mange viktige strekninger og det er lagt opp til en ambisiøs utbygging av gang- og sykkelveger i planperioden. Det skal mye til at alle strekningene som nå er lagt inn vil bli utbygd, og det vil derfor være å legge opp til for store forhåpninger og også legge inn denne. Det vil etter mitt skjønn her være riktig å vurdere strekningen på nytt når en ser hvilken utbyggingstakt de prioriterte strekningen får.

Rådmannens konklusjon

Med bakgrunn i planforutsetninger, saksutredning datert 12.05.2006, høringsuttalelser med ovenstående vurderinger, innstiller jeg på at kommuneplanens arealdel 2006-2018 vedtas.

Nord-Odal kommune
Sagstua, 15.08.2006

Yngve Øhrbom
rådmann

Ellisiv Hovig
leder næringsetaten