

PLANBESKRIVELSE
DETALJPLAN FOR OMRÅDE B19, DEL AV GNR. 98, BNR.1
NEDRE KJØRVEN, LUNNER.
PLAN-ID 13/96
LUNNER KOMMUNE



Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS.

Hønefoss, 20.3.2013

Revidert av Lunner kommune i hht vedtatt plan (K-sak 93/14)

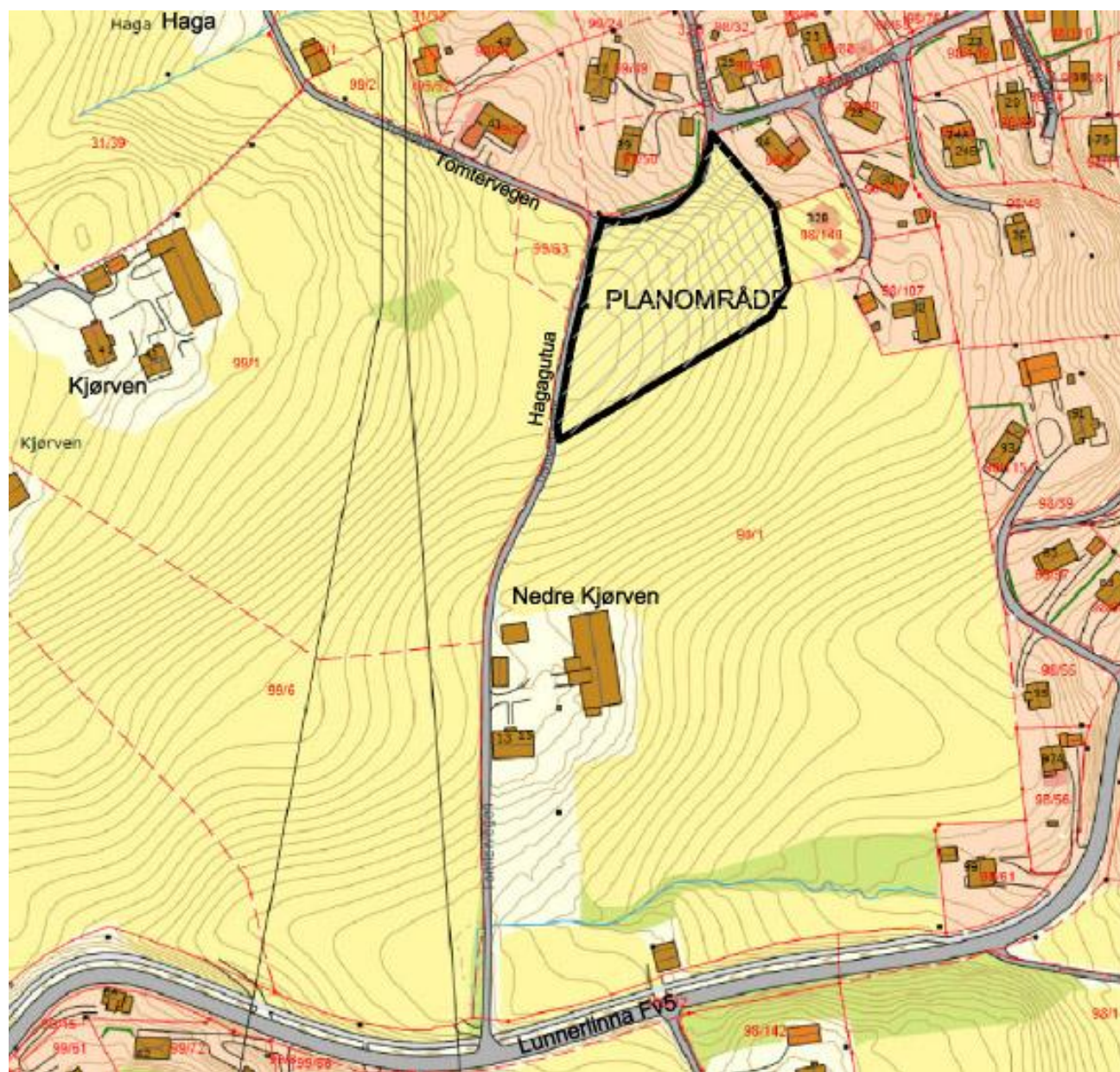
Bakgrunn

Halvor Haakenstad ønsker å regulere området, som i gjeldende kommuneplan har benevnelsen B19.

Området er pr i dag ikke bebyggt.

Planforslaget fremmes av Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS på vegne av grunneieren.

Planområdet:



Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

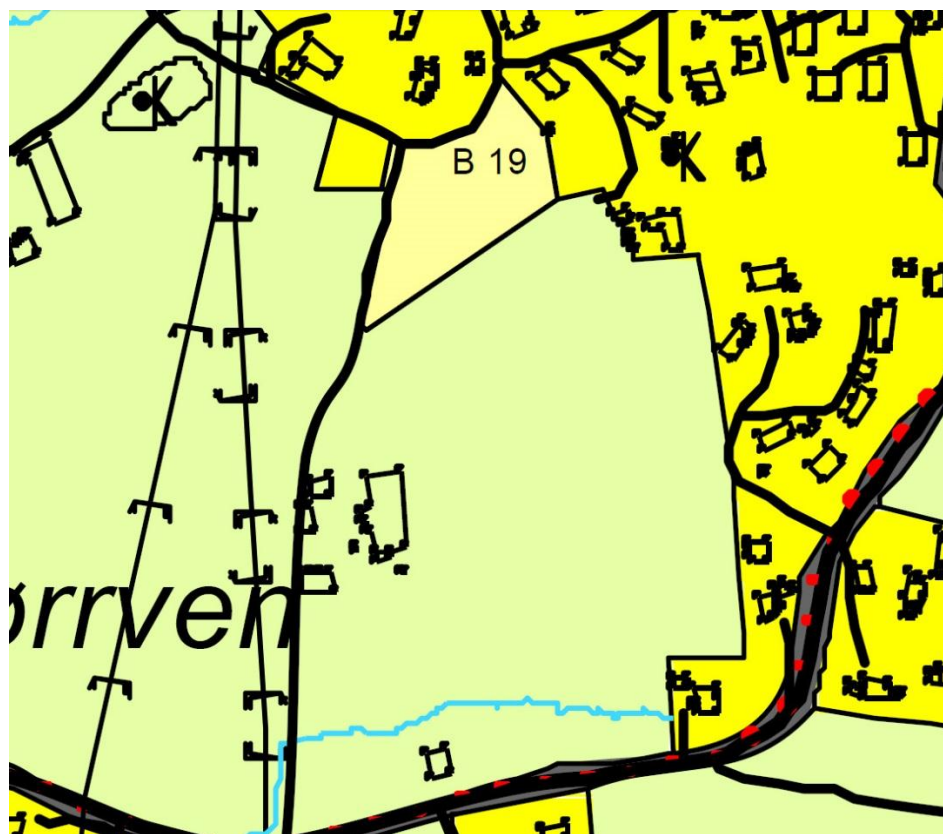
Området består i dag av et beiteområde. Se flyfoto fra vår og sommer:



Planstatus

Kommuneplan

I kommuneplan er området avsatt til boligformål, B19. Illustrasjonen viser utsnitt av kommuneplanen for Lunner, vedtatt 24.11.05. Ny kommuneplan er under revidering.



Reguleringsplaner

Området ligger utenfor eksisterende reguleringsplaner i Lunner. Nærmeste er reguleringsplanen for gang-/sykkelvegen langs Fv5.

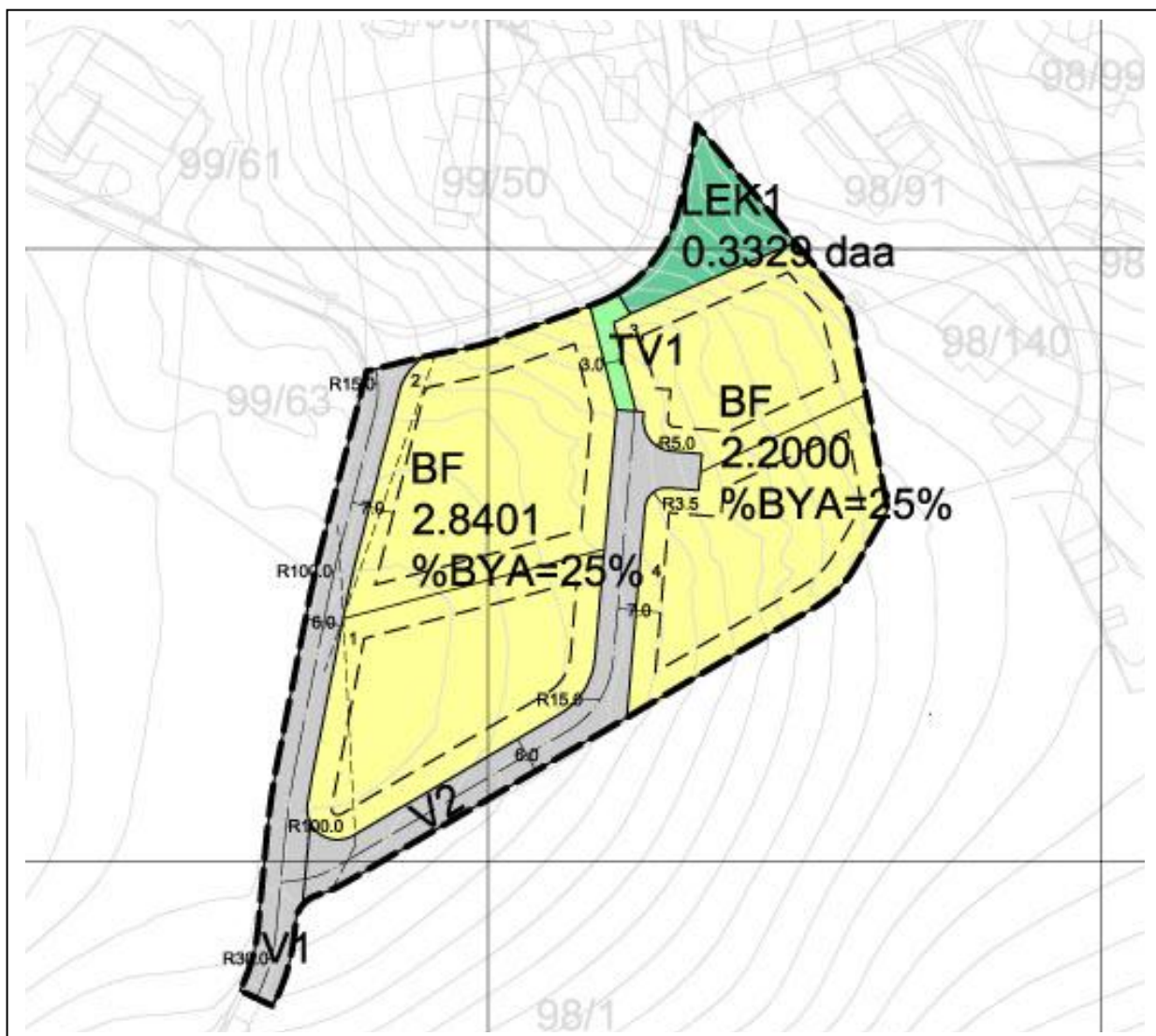
Planforslaget

Bebyggelsen

Utbygging begrenses av grensene satt i kommuneplanen. Det omfatter et område som defineres av veger, nabotomter og dyrket mark

Det tilrettelegges for oppføring av 4 eneboliger med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca 1250 m², men varierende fra 975m² til 1525m².

Tomtene ligger fritt i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold.



Arealbruken fordeler seg slik:

Formål:	Areal i m ²
PBL. § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	5 040

Lekeplass	333
PBL. § 12-5, ledd 2 – Samferdselsanlegg	
Veger	1 356
PBL. § 12-5, ledd 3 – Grønnstruktur	
Turveg	65
SUM	6 794

Trafikk og infrastruktur

Veger.

Boligene skal ha adkomst fra den eksisterende private veien Hagagutua som går over gnr 98, bnr 1, som ender ut på Fv5 Lunnerlinna. Denne veien eies delvis av tiltakshaveren selv.

Denne vegen er så lite trafikkert at det ikke er nødvendig å separere gående/syklende fra de kjørende.

Lunnerlinna er fylkesveg som går ned til tettstedet Lunner. Den er gang-/sykkelveg både ned til Lunner tettsted og frem til Lunner barneskole.

Årsdøgntrafikken på Fv3 er 1175, i følge Nasjonal vegdatabank (NVDB). Fartsgrenser er 50 km/t ned mot Lunner og 60 km/t vestover mot Kalvsjø.

Det er også boligater nord og østover som henger sammen med den eksisterende bebyggelsen i Lunner tettsted.

Parkering

Parkeringsbehov for de nye boligene ivaretas med krav om minst to biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt, og krav til en oppstillingsplass til sekundærenhet.

Strøm.

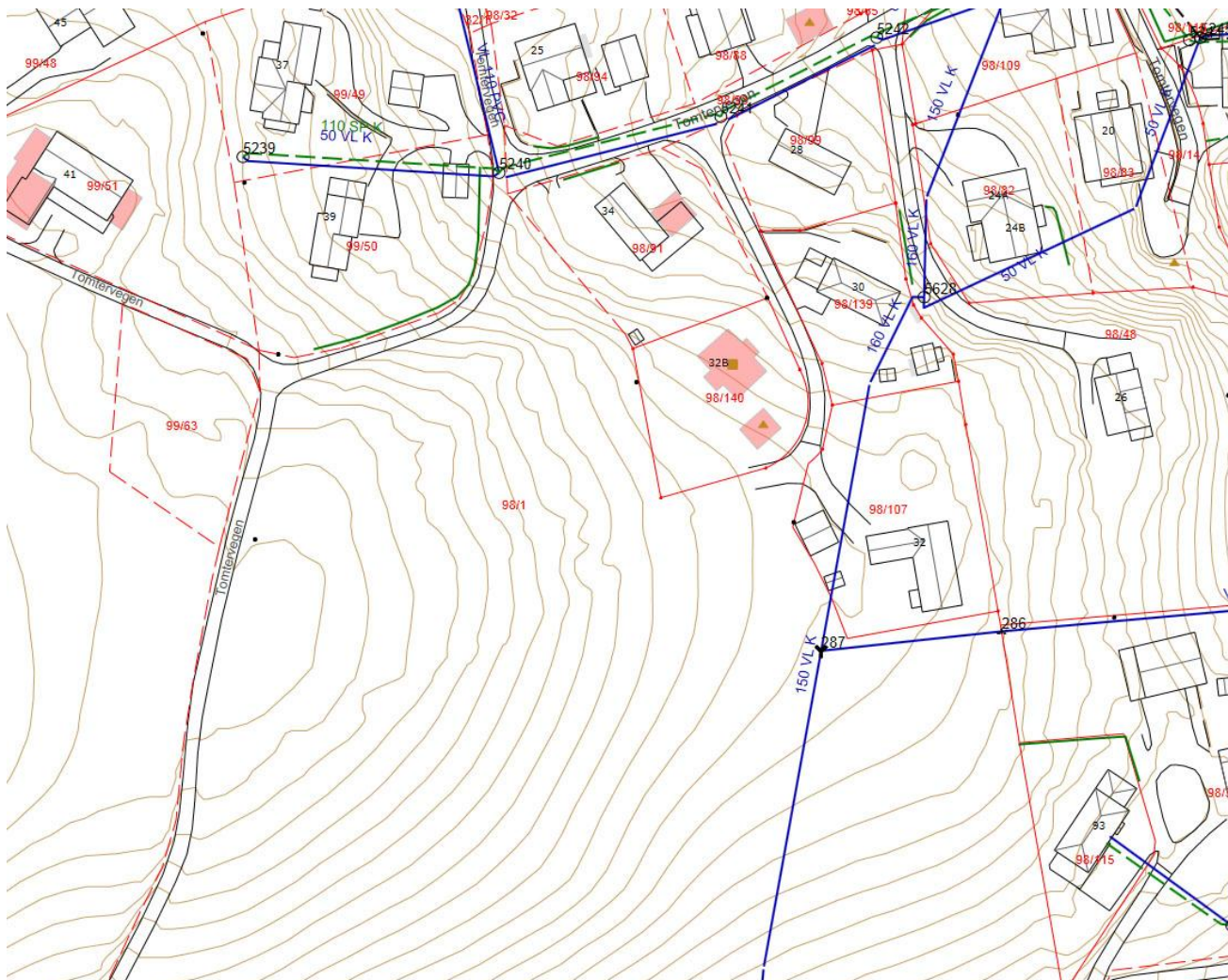
Det går to høyspentlinjer ca 80-100 m fra nærmeste tomt. HEV opplyser at de fører 22 kV med hhv ca 30 og 80 Ampere i strømstyrke. De ligger derfor langt unna til at de kan betraktes som risikofylte med langtidseksposering. Den grensen er satt til 0,4 µT (mikro Tesla). Statens strålevern opplyser at med 150 Ampere vil en avstand på 15m fra linja tilsvare nevnte grenseverdi. Med avstander på 80-100m og lavere strømstyrke ligger en derfor godt utenfor denne risikozonen. Teoretisk er den beregnet til ca 0,005 µT, hvilket er ca 1/100 av grenseverdien.

Høyspentlinjene er planlagt å bli omgjort til jordkabel.

De få ekstra boligene utløser ingen krav til ny nettstasjon.

Vann- og avløpsnett

Det ligger kommunal vann- og avløpsledninger i området. Se utsnitt av nettkartet:



De nye boligene vil bli koblet til det kommunale nettet. Detaljer om dette vil bli bestemt når VA-anleggene blir prosjektert.

Barn- og unges interesser

Området som skal bebygges har vært beitemark tilhørende gårdsbruket gnr.98/bnr.1. Det har vært noe brukt som oppholds-/ lekeareal av barn og unge i nærmiljøet i vinterhalvåret.

Tomtene her er store.. Da vil beboerne få tilstrekkelig med uteområder på egen tomt. Men en også i tillegg satt av et felles lekeområde på ca 300 m². Dette egner seg både til vanlig lek og aking.

Barna i området går på Lunner barneskole og Lunner ungdomsskole. Til barneskolen er det ca 1,6 km. Barna i området går til barneskolen. Det er busslommer ved fylkesveien.

Til Lunner sentrum vil det være ca 600m via Tomtervegen og ca 1 km via Lunnerlinna.

Alle nevnte steder ligger såpass nære at de altså kan nås ved å gå eller å sykle.

Universell utforming

Bebyggelse og tilhørende utearealer skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. De nye atkomstvegene har slak stigning. To tomter er delvis bratte.

Grunnforhold

Det er ikke utført særskilte geotekniske undersøkelser av planområdet, men Norges geologiske undersøkelses kartbase viser at grunnen består av tynne morenemasser. Dette regnes som stabile masser og det er ingen registrerte problemer i den omkringliggende bebyggelsen.



Jord- og landbruksfaglige interesser

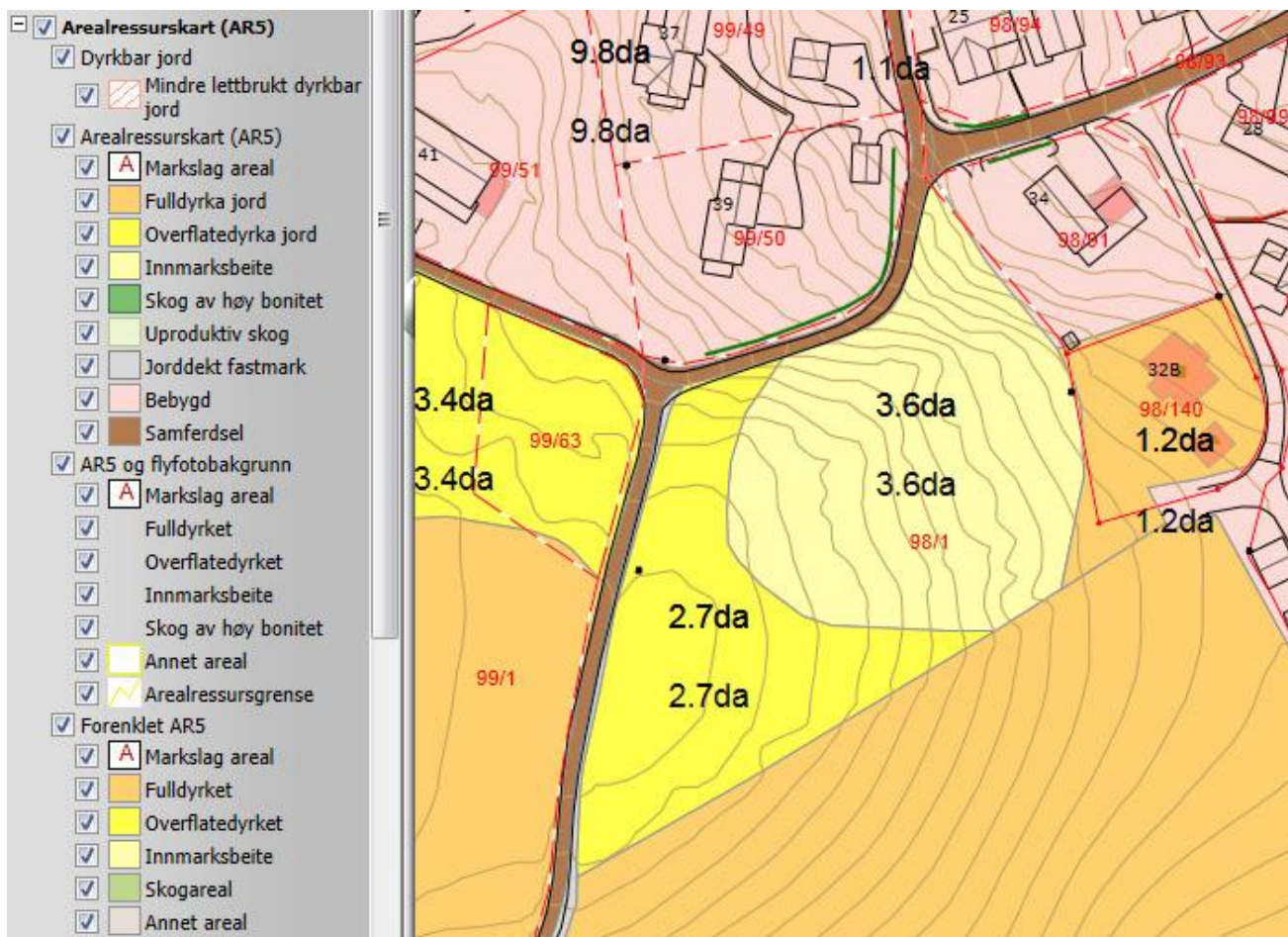
Planområdet er avsatt til utbyggingsformål i gjeldene kommuneplan for Lunner.

Området ligger i overgangen mellom jordbruksområder og bebyggelsen i Lunner tettsted.

I hht arealressurskart består området av ca 3,6 daa innmarksbeite og ca 2,7 daa overflatedyrka jord. Se illustrasjonen neste side, som er tatt fra kommunens nettkart. Grunneier stiller seg uforstående til at deler av området karakteriseres som overflatedyrka, da det aldri har vært annet enn beitemark. Riktig vil da være å si at det består av ca 6,3 daa innmarksbeite.

Nevnte arealstørrelser vil uttrykke avgangen i hht KOSTRA-rapporteringen.

Siden vern eller omdisponering til utbyggingsformål inngår i kommuneplanvurderingen vil jordvern- og landbruksfaglige interesser ikke utredes videre i denne planbeskrivelsen.

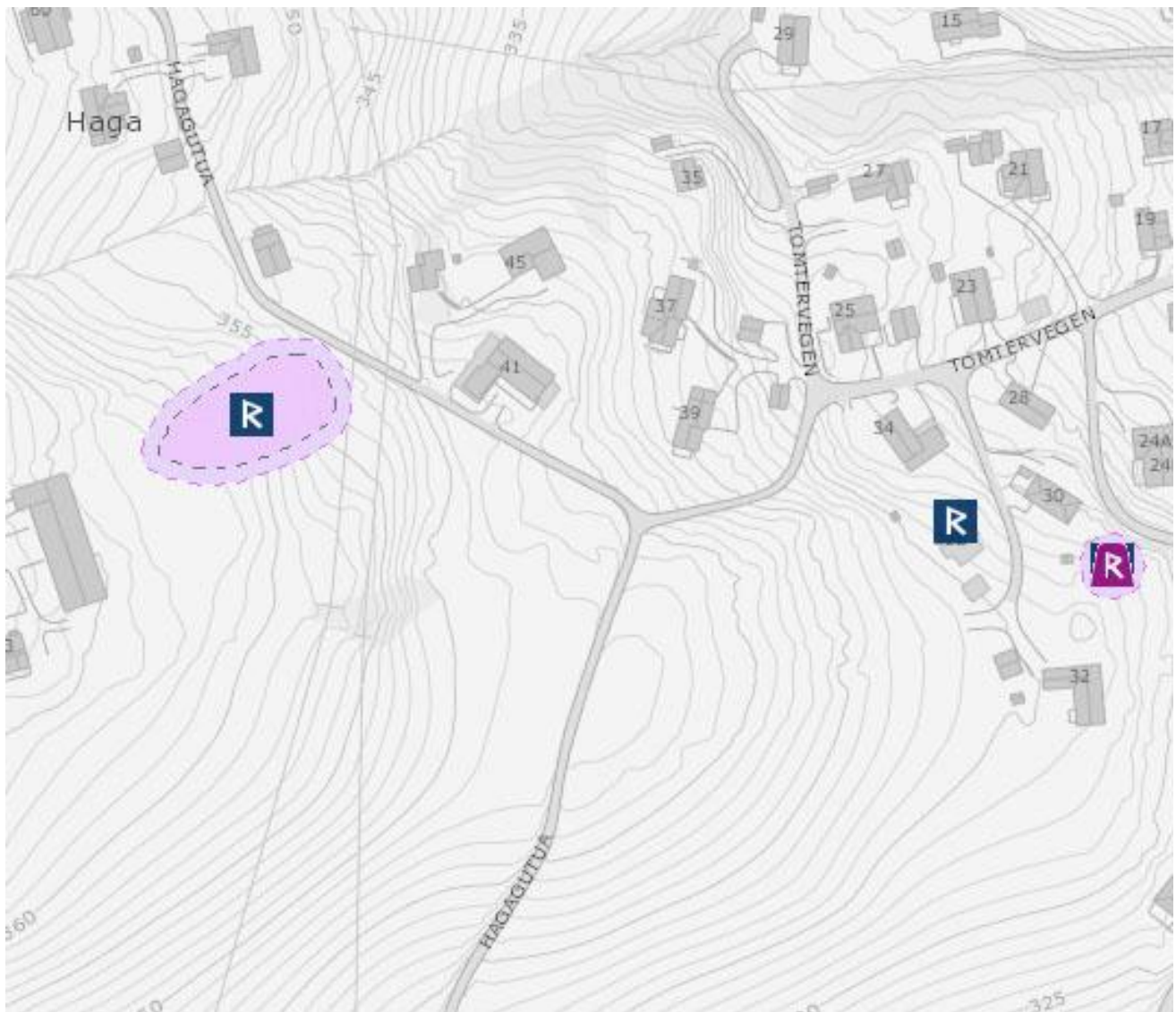


Kulturminner

Oppland fylkeskommune ble varslet om oppstart av planarbeid. Se merknad. Men området er befart tidligere, så det forlanges ikke i forhold til denne planen.

Imidlertid er det i nærheten automatisk fredede kulturminner i form av to mindre gravfelt, et i vest med ID9922 og et i øst med ID59310 (merket med rosa felt), samt en kokegrop like øst for feltet (ID 89952).

Se neste side.



Fylkeskommunen har bedt om at en vurderer virkningen i terrenget av utbyggingen sett fra de to gravfeltene. Det ønskes gjort ved fotomontasje/3D-modell. En mener at snitt mellom disse standplassene vil gi mer korrekt informasjon om dette, da fotomontasjer og 3D-modeller ofte gir fordreide inntrykk. I og med at planen også lages og behandles i dette vinterhalvåret er det vanskelig å fremskaffe godt nok fotogrunnlag.

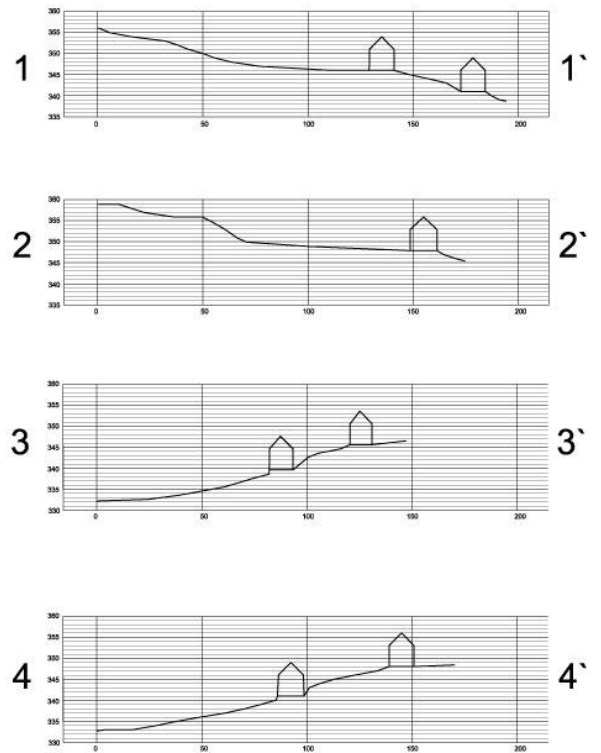
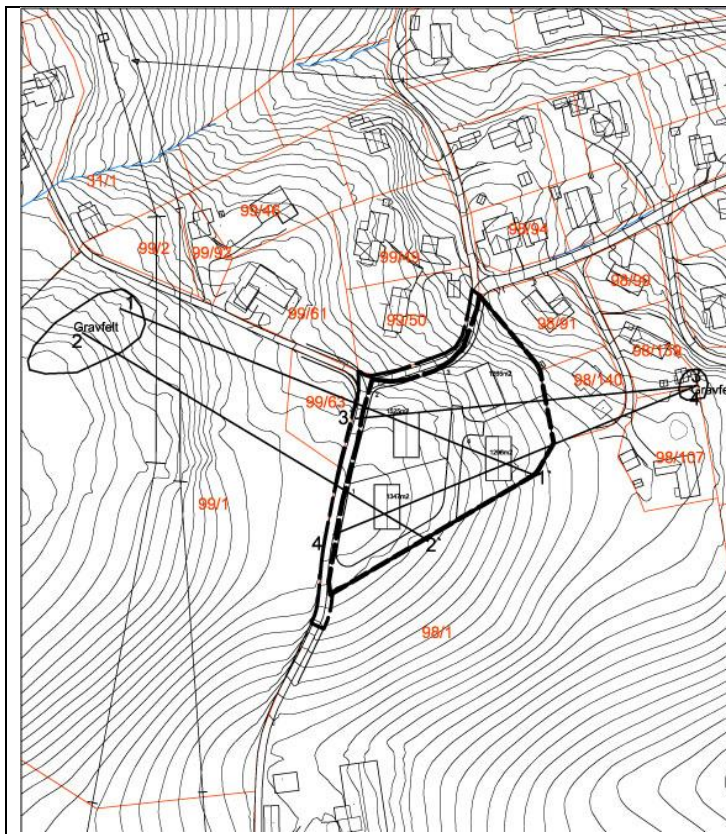
På neste side er vist lengdesnitt mellom utbyggingsområdet og de to gravhaugene, med skissert bebyggelse med største tillatte mønehøyder.

Av dem kan en se at det i stor grad blir fri sikt mellom gravfeltene og husene.

Men avstanden fra gravfeltet i vest (ID9922) til boligene blir ca 130m. En vurderer det slik, at med så mye annen bebyggelse mye nærmere og i flere retninger og med en høyspent imellom som «skjemmer» utsikten, ville det være strengt å nekte bebyggelse i dette planområdet. Det samme kan en si mht gravfeltet nedenfor i øst (ID59310). Det ligger midt inni annen bebyggelse og bebyggelsen i denne planen blir liggende ca 80 m fra feltet. Områdene nær inntil begge feltene må bety mer enn fjernvirkningen til dette planområdet. En håper derfor at den varslede innsigelsen ikke blir stående.

En vil imidlertid akseptere, også av landskapsmessige årsaker, at øverste bygg (tomt 1 og 2) ikke bygges høyere enn i én etasje.

Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner skal arbeid straks stanses og kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune skal varsles.



Miljøkonsekvenser

Støy:

Området ligger godt utenfor gul sone, da det ligger langt unna FV5. Det er heller ingen andre støykilder i nærheten som vil gi støy over støyretningslinjene.

En har derfor ikke sett det som nødvendig å lage støysonekart for området. Men bestemmelsene inneholder allikevel generelle bestemmelser om støy, i fall det om tiden skulle bli støykilder nær området.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Området er delvis dyrket mark og delvis brakkmark. Tidligere sto et gårdstun her, så det er sterkt preget av menneskelige inngrep. Tilgjengelige naturdatabaser viser ingen spesielle naturtype- eller artsforekomster.

En har derfor ansett som uaktuelt å gjøre egne feltstudier mht naturmangfold.

Kravene i Naturmangfoldloven er behandlet på følgende måte:

Kunnskapsgrunnlaget (§8) er ivaretatt gjennom databasesøk og god lokalkunnskap både hos tiltakshaver og planlegger.

Føre-var-prinsippet (§9) skal anvendes der en ikke har tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljø. Her er kunnskapsnivået med rimelig sikkerhet meget godt, slik at ekstraordinære føre-var-tiltak ikke bør være nødvendig.

Den samlede belastningen på økosystemet (§10) blir ikke vesentlig større enn den allerede er, da området fra før er oppdyrket eller bebyggt.

Tiltakene medfører ingen kostnadssatte miljøforringelser/skader på naturen (§11), av årsaker nevnt ovenfor.

Områdene er gjennom årtier benyttet til jordbruk. Driftsformer som er tilpasset den stedlige naturen (§12) er derfor ikke aktuelt nå da det skal bli bebyggt

Risiko og sårbarhetsanalyse

Analyse for risiko- og sårbarhet er utarbeidet, og følger som eget vedlegg.

Radon:

Det ikke utenkelig at det kan være radon i grunnen.

Avbøtende tiltak er at det sikres mot radon i forbindelse med byggesaksbehandling, ved at det settes krav til standard forebyggende tiltak ved oppføring av nybygg jfr. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 8-33, punkt 4:

"Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader".

Typiske tiltak er radonsperre under kjeller eller sokkel, og god ventilering i kjeller.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet 5.2.2013, med frist for innsending av merknader 28.2.2013.

En har mottatt følgende merknader per brev og e-post:

Anne Marit Dynna. Brev datert 27.11.2012:

Ga telefonisk beskjed om at dette brevet til tidligere delingssøknad ble gjort gjeldende som uttalelse til reguleringssaken.

- OK med 3 tomter.
- Atkomst fra vest, Hagagutua, eller fra nord.
- Atkomst fra øst, nedenfra, ønsker hun ikke.

Kommentar:

- Kommunen har bedt om at området utnyttes til 4 tomter.
- Atkomst vil bli fra syd, dvs fra Nedre Kjørven og ned til FV5.

Fylkesmannen i Oppland, brev av 04.03.2013

- Ønsker fortetting uten at det går på bekostning av miljøkvaliteter og at det sikres gode utearealer.
- Vurdering av planforslaget etter prinsippene i Naturfoldlovens §§ 8-12 skal inngå i planbeskrivelsen. Ikke kjent med at det er arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold her.
- Må ha effektiv arealutnyttelse da området består av innmarksbeite og overflatedyrka jord.
- Planbeskrivelsen skal ha et arealregnskap som viser avgang av jordbruks- og

skogbruksarealer fordelt på ulike markslag og bonitetsklasser.

Kommentar:

- *Innspillene vil bli fulgt opp.*

Pål Arne Oulie på vegne av Anne Marit Dynna. Mail av 28.2.2013

- Dersom det tenkes atkomst fra øst må denne oppgraderes. Anbefaler derfor atkomst fra nord eller vest.
- Det er oppkommer med vann i planområdet, bl.a en tidligere brønn. Utbyggingstiltak må ikke gi problemer for eiendommene nedstrøms.

Kommentar:

- Atkomsten tas fra syd.
- Overflatevann må konkret behandles ved byggesøknadene.

Statens vegvesen, brev datert 27.02.2013:

- Ber om at det legges vekt på trafikksikkerhet og at det legges til rette for gående og syklende.
- Ber om at interne veger legger til rette for universell utforming.

Kommentar:

- *Innspill blir imøtekommet.*

Oppland Fylkeskommune. Brev datert 25.2.2013:

- Det avsettes tilstrekkelige og gode felles uteområder for barn og unge.
- Det legges til rette for universell utforming.
- Kulturminneregistreringer ble utført i 2004. Funn på nabotomter. Men dette området var omrotet så potensialet for å finne automatisk fredede kulturminner anses som lavt.
- Ber om visualisering av hvordan utbygging vil ligge i terrenget sett i forhold til funn på gnr 98/7 og 139, 99/1, gjerne ved fotomontasjer/3D-modeller. Standplasser både fra gravminner mot planområde og vice versa. Gravminne bør danne forgrunnen i ett av dem.
- Pga hensynet til gravminnene kan det være aktuelt å sette begrensninger på byggehøyder og grad av utnytting. Med bakgrunn i visualiseringene forbeholder de seg å komme med innsigelser.

Kommentar:

- *Det er store tomter med gode uteområder for hver.*
- *Det legges til rette for universell utforming*
- *Dokumentasjon av forholdet mellom gravminnene og husene er vist med snitt, som er den mest korrekte fremstillingen. Dvs uten fordreininger som fotomontasjer eller 3D-modeller kan gi/ofte gjør.*
-

Familiene Hemstad og Stenshorne. Brev av 21.2.2013

- Ønsker kun to tomter øverst, med LNF-område nederst, som de ønsker å kjøpe som friområde til barn og unge. Begrunnes med at det er lite områder for barn/unge og at området er bratt.
- Ønsker at stikkvegen mellom Tomtervegen og Hagagutua beholdes.

Kommentar:

- *Det er ønske om at området utnyttes godt. Da vil det måtte bli fler enn 2 tomter.*
- *Nevnte stikkveg vil ikke bli stengt.*

Jernbaneverket. Brev av 12.2.2013

- Ønsker høy utnyttelse da området ligger i gangavstand til Lunner stasjon.

Kommentar:

- *Det er motstridende signaler om mange eller få tomter. Planen viser 4 tomter.*

Vedlegg

- Skjema for ROS-analyse
- Oppstartsvarsel m/adresseliste.
- Merknader