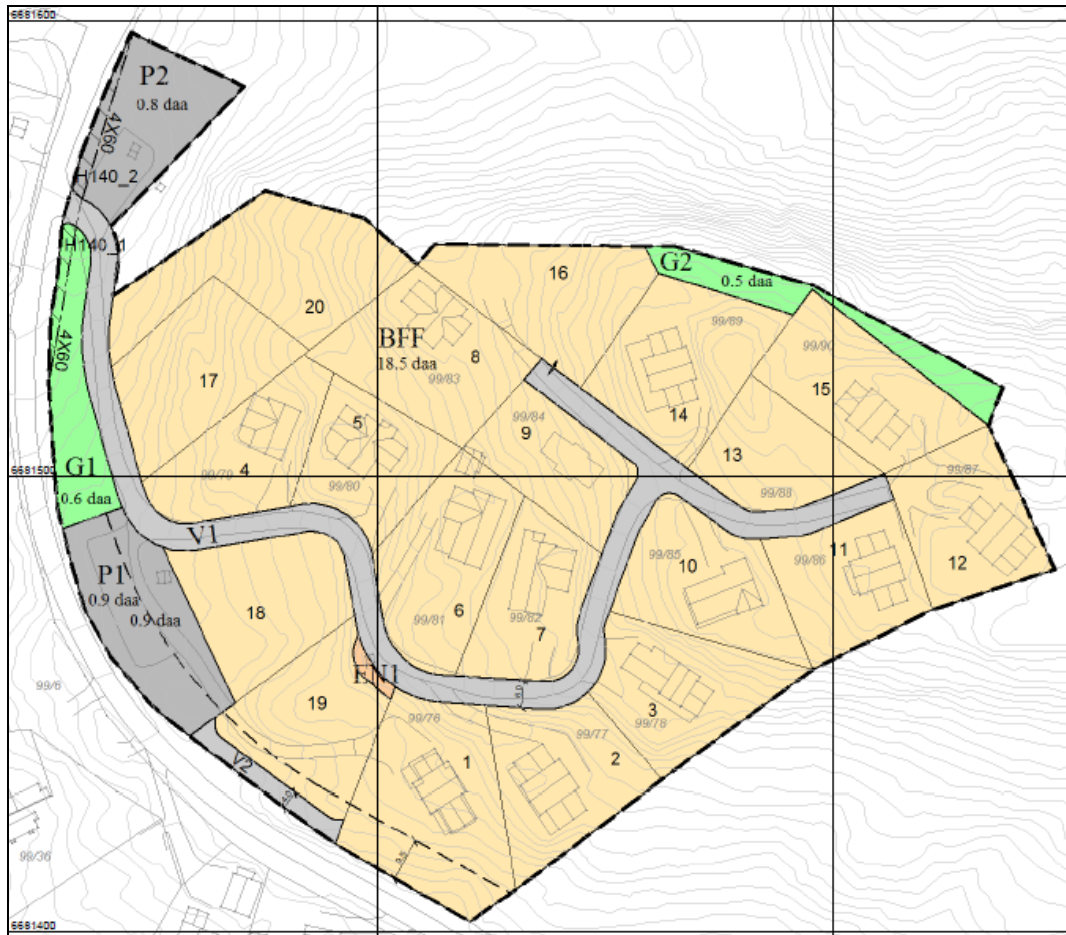


Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Nye Nordstrandkollen hyttefelt Plan-ID 0533-2016-0001



Vedtatt av kommunestyret 4.2.2016, K-sak 11/16

Utarbeidet av
Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS.

Innhold

1. Bakgrunn	3
2. Beskrivelse av dagens situasjon. Planstatus.	3
3. Planforslaget	4
3.1 Planen	4
3.2 Plangrepet.....	4
3.3 Bebyggelsen	4
4. Trafikk og infrastruktur	5
4.1 Parkering.....	5
4.2 Strøm, og vann- og avløpsnett.....	5
5. Barn- og unges interesser	5
6. Universell utforming	5
7. Grunnforhold.....	6
8. Jordvern og landbruksfaglige interesser	6
9. Kulturminner	6
10. Miljøkonsekvenser	6
11. Risiko og sårbarhetsanalyse	7
12. Planprosess og medvirkning	7

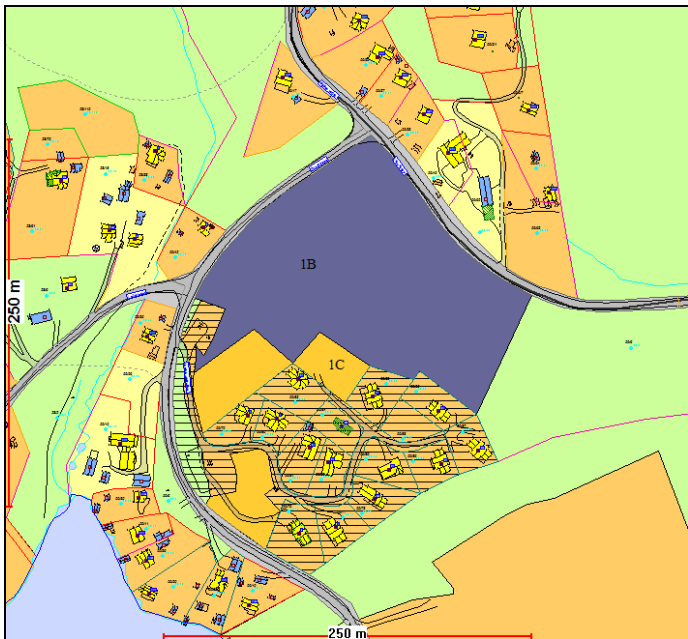
1. Bakgrunn

Grunneier Kjell Kjørven ønsker å fortette eksisterende hytteområde som er regulert i eksisterende reguleringsplan Nordstrandkollen. Tomtene 1-15 er etablert som oppfølging av den gamle planen for Nordstrandkollen. Det er bare tomt 13 av disse som ikke er bebyggt.

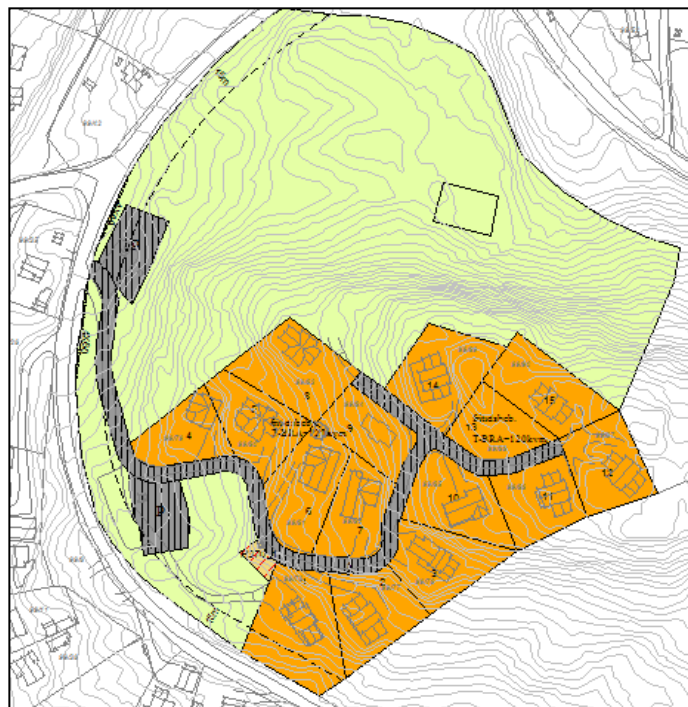
Planforslaget fremmes av Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS på vegne av tiltakshaver Kjell Kjørven.

2. Beskrivelse av dagens situasjon. Planstatus.

Planområdet omfatter gnr. 99/bnr.6 ved Svea i Lunner kommune i tillegg til 15 eksisterende hytteeiendommer. Området ligger ellers i et skogbruksareal, med felles vei og parkeringsplasser samt et infiltrasjonsanlegg nord for hytteområdet. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2013. Denne er vist nedenfor sammen med gammel reguleringsplan.



Kommuneplanens arealdel 2013-2024

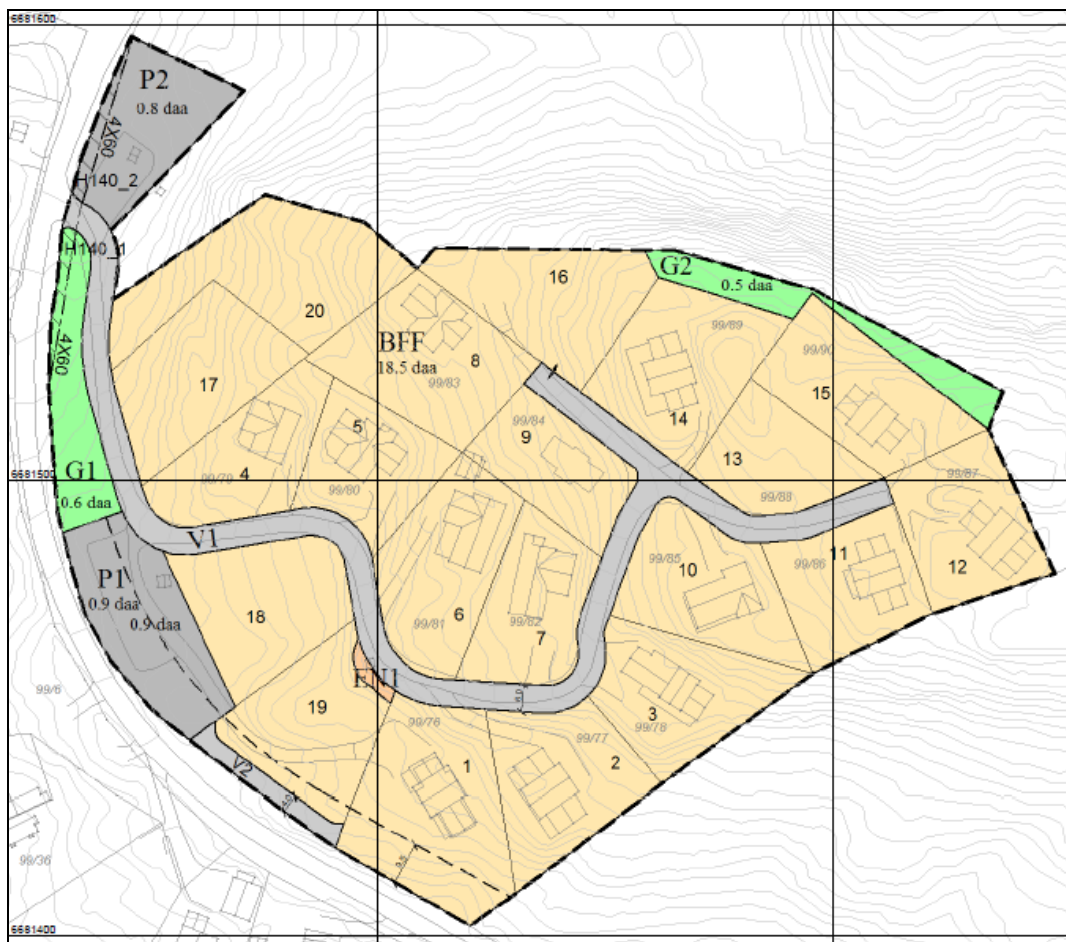


Gammel reguleringsplan

3. Planforslaget

3.1 Planen

Den nye reguleringsplanen er vist nedenfor.



3.2 Plangrepet

Planutformingen er styrt av hvordan feltet tidligere er regulert og utbygd. I forhold til eksisterende plan er altså tomtene nr. 16-20 nye, og felles parkeringsplasser P1 og P2 utvidet. Avkjørsel og felles atkomstveg (V1) er uforandret. For tomt nr. 1 er det regulert en ny veg fra V1 via pakeringsplass (P1). Denne er også atkomst til den nye tomt nr. 19.

Plangrensene, unntatt i nord, er som i eksisterende plan. I nord grenser planen for *Nye Nordstrandkollen hyttefelt* til planen for *Nordstrand Skidestinasjon* som fremmes parallelt med denne.

3.3 Bebyggelsen

Plankart og bestemmelser er i helhet tilpasset eksisterende plan. Dvs. at de 5 nye tomtene har en størrelse på linje med de eksisterende og reguleringsbestemmelsene er delvis de samme. De er nå ført inn i en form som er tilpasset planfremstillingen som den nye plan- og bygningsloven legger opp til i tillegg til at det er gitt noen spesialbestemmelser for tomtene 16-20 for å tilpasse seg terreng og omgivelser på en god måte.

Viktigste bestemmelser er at bruksareal - BRA, ikke skal overstige 120m² inkludert annekst for tomtene 1-15 og 18-19. For tomtene 16-17 og 20 skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 80m². Hytter på tomtene 16, 17 og 20 skal bygges med underetasje for å ta opp bratt terreng. Garasjer kan ikke oppføres. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader og maks. mønehøyde er

6,5m for tomtene 1-17 og 20, mens den for tomtene 18 og 19 ikke skal overstige 5m. Det er også satt krav til nedtak av terreng på tomt 19 og maks. høyde på grunnmur for tomt 18 og 19.

Arealbruken fordeler seg slik:

Formål:	Areal i daa
PBL. § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse - fritidsbebyggelse	18,50
Energianlegg/trafo	0,04
PBL. § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg	
Felles veg	2,20
Parkering	1,70
PBL. § 12-5, ledd 3 - Grønnstruktur	
Grønnstruktur	1,10
SUM	23,54

4. Trafikk og infrastruktur

Bebyggelsen skal som nå ha atkomst fra den kommunale vegen Sveavegen, som ender ut i Fv13 (som også heter Sveavegen). Sistnevnte har en ÅDT=328 og skiltet hastighet 60 km/t. Trafikkmengden på denne vegen er altså liten.

Dagens atkomst ligger gunstig til m.h.t. sikt og siktsoner er allerede regulert. Denne planen gir et svært lite bidrag til trafikkmengdene.

Sveavegen er ca.4,5 bred. Dette er en bredde og vegstandard som en kan forvente i et slikt område.

Eksisterende internveg forblir privat og slik den tidligere er regulert. De interne vegene avviker noe fra den regulerte, men siden vegen har ligget der en del år, så må det være opp til grunneierne av vegen og tomtene om de ønsker å flytte vegen i h.h.t. den eksisterende planen og denne nye. Planen gir automatisk adgang til det, men vil ikke medføre tvang til at det skal gjennomføres nå eller siden.

4.1 Parkering

Parkeringsbehov for hyttene ivaretas med krav om minst to felles biloppstillingsplasser per enhet på felles parkeringsplasser.

4.2 Strøm, og vann- og avløpsnett

Det ligger felles vann- og avløpsledninger i området. Avløp går i dag til felles infiltrasjonsanlegg. Det settes rekkefølgekrav til at ved denne utvidelsen skal avløp føres i lukkede ledninger ned til kommunalt nett på Grua.

Området er alminnelig dekket med lavspentnett. De få ekstra hyttene utløser ingen krav til ny netstasjon. Eksisterende trafo er vist på planen.

5. Barn- og unges interesser

Området ligger inntil marka som er et stort skogområde. Da dette er fritidsbebyggelse har en ikke avsatt spesielle områder for lek innen planområdet.

6. Universell utforming

Bebyggelse og tilhørende utearealer skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

7. Grunnforhold

Det er ikke utført særskilte geotekniske undersøkelser av planområdet, men Norges geologiske undersøkelses kartbase viser at fjellgrunnen består av «Kalkstein, knollet og kalkholdig skifer».

Dette regnes som stabile masser og det er ingen registrerte problemer i den omkringliggende bebyggelsen.

8. Jordvern og landbruksfaglige interesser

Området ligger i et større skogområde. Som skog har det liten verdi. Jordvern- og landbruksfaglige interesser utredes derfor ikke videre i denne planbeskrivelsen.

9. 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, som er en omregulering i tidligere planlagt område.

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

10. Miljøkonsekvenser

Støy:

Trafikkmengdene på den kommunale vegen er så liten at en ikke har sett det nødvendig å beregne/utrede støy her.

Biologisk mangfold:

Området er i dag allerede regulert så nye registreringer er ikke gjort her. I forbindelse med planen for Nordstrand Skidestinasjon som grenser inntil denne planen i nord ble områdene der undersøkt.

M.h.t. naturmangfoldlovens §§8-12 så berører denne planen ikke spesielle naturområder med spesielle naturkvaliteter.

Kunnskapsgrunnet (§ 8) er ivaretatt gjennom undersøkelse og databasesøk så langt det er rimelig i denne saken.

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

Områdene hvor menneskelig aktivitet skal foregå vil ikke bli noe utvidet. Den samlede belastningen på økosystemet (§10) blir ikke vesentlig større enn den allerede er.

Tiltakene medfører ingen kostnadsatte miljøforringelser/skader på naturen (§11).

Spørsmål om driftsformer som er tilpasset den stedlige naturen (§12) har her ingen relevans.

Konklusjonen er at utbygging av området ikke vil føre til videre påvirkning av biologisk mangfold i nærheten. Den samlede belastningen vurderes derfor som liten/ubetydelig.

11. Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut, og følger som eget vedlegg. Forhold og/eller uønskede hendelser som kan forekomme er utredet i det følgende:

Radon:

Det er sannsynlig 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.

Sikkerhet.

Nord i området er det en bratt skrent, og bygges det terrassebygg her i hht planen for Nordstrand Skidestinasjon vil en måtte gjøre tiltak både mht allmenn ferdsel og terrasseblokkene.

12. Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet 17.9.2013, med frist for innsending av innspill 16.10.2013. Varselet ble gjort samtidig og sammen med oppstart av naboområdet Nordstrand Skidestinasjon), og innspillene omtaler delvis begge planene i samme henvendelse.

En har mottatt følgende merknader pr. brev og e-post:

Oppland Fylkeskommune. Brev av 12.9.2013 og 04.10.2013.

Tiltakshaver Kjørven henvendte seg til Kulturarvenheten mht kulturminneregistreringer. Dette ble besvart først i brev av 12.9.2013 og ble gjentatt i brevet av 04.10.2013, og i sistnevnte fikk en dessuten innspill fra regionalenheten.

Mht kulturminner vises det til at store deler av områdene allerede ble befart i forbindelse med gjeldende plan, og de øvrige områdene har begrenset potensiale mht funn. De trenger derfor ikke ny befaring, og viser til standard tekst som retningslinje til planen om at hvis det gjøres funn så skal arbeidene stanses og Kulturarvenheten varsles.

Regionalenheten uttaler at det forutsettes avløpssystem og begrensnig av avrenning til omkringliggende vassdrag. Planen skal fremmes i SOSI-standard som skal kontrolleres av kartverket. Til planen skal det følge fylkeskommunens planskjema. For øvrig ber de om at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget.

Kommentar:

Innspillene tas til følge. Jfr. planmaterialet.

Reidar O Selvig. Mail av 20.9.2013.

Er eier av tomt gnr 99/76 lengst syd i feltet.

Viser til at kartet viser en nedlagt anleggsvei til tomten, og lurer på hvordan atkomst til hans hytte blir løst ved fortetting av feltet.

Kommentar:

Nevnte anleggsvei viser bare at kartet her ikke er oppdatert.

Atkomsten til hans tomt er i ny plan vist fra oversiden, fra områdetes felles veg. Jfr. plankartet.

Jane Mysen. Brev av 09.10.2013.

Imot størrelsen/omfanget av planlagt utbygging. Mener den er i strid med «Fritidsbebyggelse i Lunner kommune 2005-2016» som legger opp til begrenset utbygging ved Svea. Frykter at skihytte kan omdisponeres om tiltaket ikke lykkes.

Viser til konflikt mellom mer trafikk og mye beitedyr i område og langs vegene.

Vegene er smale og tåler lite mertrafikk. De benyttes mye til turgåing samt barn og unge.

Redd for mer forurensning fra fyring og økt trafikk. Terrenget er ugunstig mht dette.

Mener det finnes sjelden flora i området.

Stiller spørsmål om det er markert for så mange fritidsenheter i området.

Mener at verdi på egen bolig vil bli sterkt forringet, og ønsker dette klarlagt før utbygging godkjennes. Hennes bolig er også hennes arbeidsplass som forfatter, og utøvelsen av yrket vil bli forstyrret av anleggsarbeid og trafikk.

Krever prosjektet stoppet, sekundært at ulempene erstattes.

Kommentar:

Utbyggingens omfang vil bli behandlet gjennom planprosessen og politiske vedtak.

Det blir mer trafikk, men det er lite trafikk på vegene i dag slik at noe mer trafikk bør tåles. Utvidelse av fylkesvegen blir vurdert i forbindelse med VA-anlegg ned til Grua.

Det er lite trolig at forurensningsgraden her blir høyere enn anbefalte verdier i retningslinjene om luftkvalitet (T-1520).

Floraen er undersøkt av biolog. Ingen spesielle funn innen planområdet.

Planene for utbygging mht salg er nøye vurdert av tiltakshaver.

Mht erstatninger så er dette et privatrettslig spørsmål som Mysen eventuelt må rette mot tiltakshaver.

Nordstrandkollen Grendelag v/styret. Brev av 14.10.2013.

Protesterer mot planene med følgende begrunnelser:

- Plan fra 2001 satte en begrensning på maks 15 tomter.
- Tomtene ble solgt med basis 15 tomter med tilhørende utsikt, frisikt og tetthet og at

grunneier kun kan søke om 1 ekstra tomt av det som de mener omfatter hele tomtefeltet og deler av planen for skidestinasjonen. Saken må avvises under henvisning til §21-6, 2.punktum (Byggesaker. Der de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter ikke er til stede, kan søknaden avvises).

- Det er ikke nok parkeringsplasser til flere hytter.
- De har servitutt på bruk av område til infiltrasjonsområde, som ikke kan fratas dem uten ekspropriasjon.
- Anser området fullt utbygget allerede.

Ber grunneiere stille planene i bero og at kommunen avviser planen. Varsler privatrettslig søksmål i hht tvistelovens § 5-2. (Formell varslings).

Vedlegger overenskomst mellom Kjørven og grendelaget.

Kommentar:

Grendelaget kommer her med en del opplysninger/påstander som i stor grad er av juridisk karakter. Dette er vanskelig å kommentere som del av en planbehandling. Alle planer kan revideres/endres, men så blir det privatrettslige følger som må gjøres opp mellom partene. Men at §21-6.2.punktum, som gjelder byggesaker, kan brukes av kommunen i plansaker, mener en vil være feil lovanvendelse.

Mattilsynet. Brev av 15.10.2013.

Planen må ta hensyn til eventuelle eksisterende private vannforsyninger. Drikkevannsforskriften gjelder her (20 husstander/hytter eller minst 50 personer).

Kommentar:

Tiltaket vil ikke skade eksisterende private vannforsyninger. Avløp vil bli sanert. Det forutsettes offentlig vann fra ledning fra Grua.

Nordmarka beitelag. Brev av 15.10.2013.

Påpeker følgende:

- Adkomstveier for tilsyn, og trekkruiter for storfe må holdes åpne i beitesesongen.
- Leiligheter, hytter og p-plasser må gjerdes inn for å unngå skader.
- Beitelaget har ingen erstatningsplikt for skader forårsaket av storfe.
- Kjøpere/brukere må informeres om støy fra bjeller og møkk fra dyr som beiter i området.
- Båndtvang må overholdes.

Kommentar:

Innspillene tas til følge.

Fylkesmannen i Oppland. Brev av 16.10.2013.

Planarbeidet er i h.h.t. overordna plan, men forutsetter at det som i kommuneplanen er avsatt

til LNF reguleres i h.h.t. det formålet.

Viser til at fritidsbebyggelse skal lokaliseres og planlegges med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Viser til veileder fra MD. anbefaler at det settes krav til visualisering av fjern- og nærvirkning. anbefaler ikke utbygging i terreng brattere enn 1:4. Klimavennlige energiløsninger bør vurderes. Transportbehovet vurderes mht kollektivtransport. Naturmangfoldlovens prinsipper (§§ 8-12) kommenteres og legges til grunn.

VA-løsninger må ikke skade vassdraget og bestemmelser og retningslinjer skal sikre forvaltning i tråd med RPR for verna vassdrag.

Krever felles VA-løsning. Støy vurderes i hht støyretningslinjene T-1442. Planen utarbeides i hht SOSI-standard og kontrolleres av kartverket. Planskjema skal fylles ut og følge saken.

Kommentar:

Det legges opp til flisfyringsanlegg.

Transportbehovet blir nok med bil, men bussbruk blir mulig. Fasilitetene vil i stor grad være for de som allerede er brukere av marka.

Biolog har befart området og naturmangfoldloven er kommentert.

Det blir offentlig VA-anlegg. Utbyggingen berører ikke vassdragene utover noe mer alminnelig ferdsel.

Støy er vurdert/kommentert. SOSI-standard er fulgt og utfylt planskjerma følger saken.

Lunner og Jevnaker sauebeitelag. Brev av 16.10.2013.

Viser til kriterier for streifbeiting, som i korthet er at streifbeiting ikke skal betales for, gjerdehold påhviler grunneiere, streifbeiting frita vokteplikt og dyra må slippes der dyreeieren har beiterett.

Mener at utbygger må selv gjerde og ev ha ferister. Er bekymret for økt trafikk mht skade på dyr samt løshunder. Utbygger oppfordres til å planlegge slik at en hindrer skader og tap av dyr.

Kommentar:

Planene legger opp til gjerding av områdene.

NVE. Mail av 16.10.2013.

Viser til sikkerhetskrav til flom og ev flomutsatte områder må vises ved hensynssone. Dokumentasjon av sikkerhet mot flom må fremgå av planen.

Kommentar:

Planområdet ligger minimum 3-10 m over hhv tilstøtende bekk og vann. Flomfare er ikke til stede under normale omstendigheter.

Første gangs offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 1.7-26.8.2015. Formannskapet behandlet innkomne høringsuttalelser den 24.9.2015, sak 78/15.