

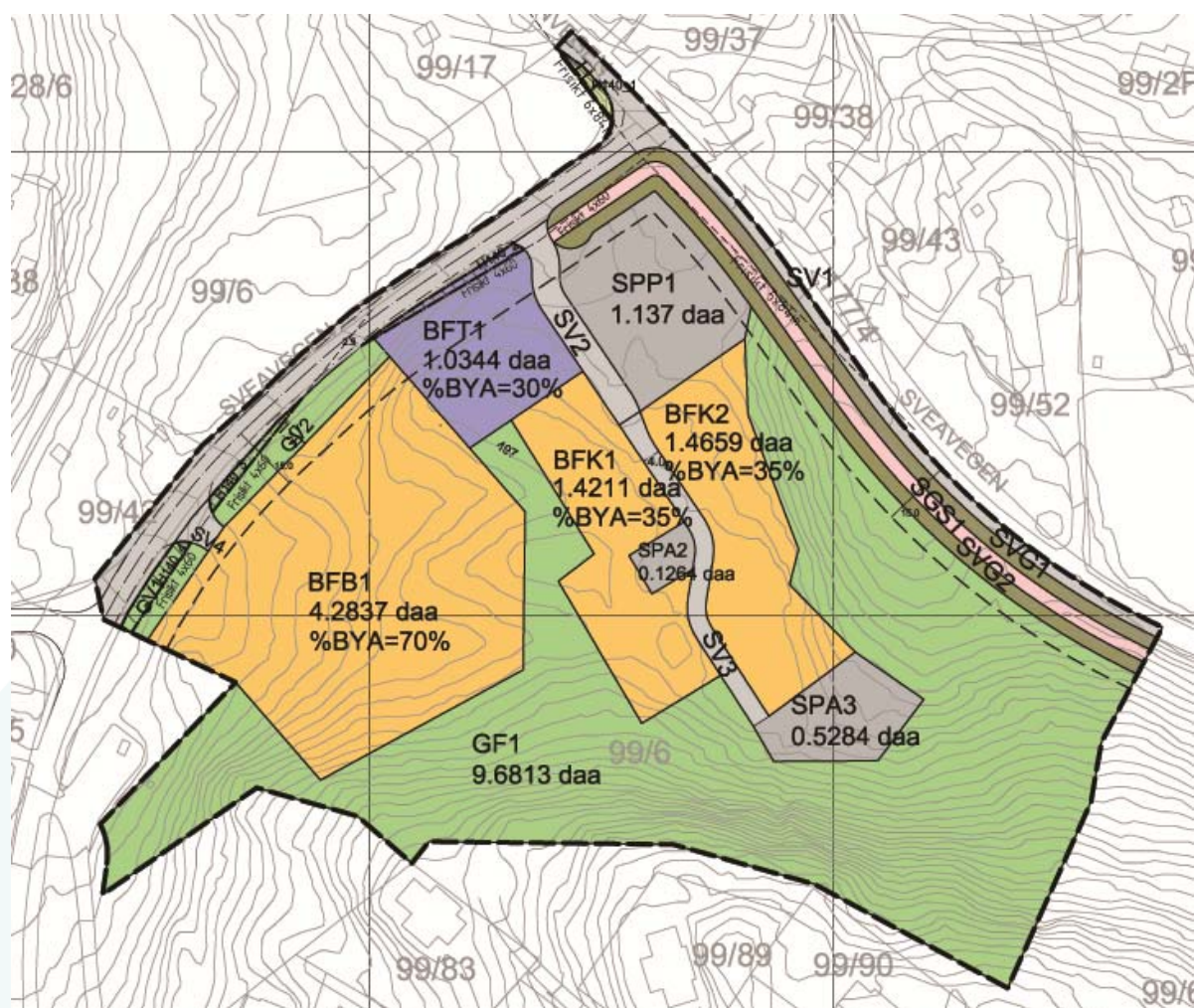


LUNNER
KOMMUNE

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Nordstrand skidestinasjon

Plan-ID: 0533-2016-0005



Utarbeidet av Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS.

Hønefoss, 19. januar 2016.

Revidert etter kommunestyret sitt vedtak 8. september 2016, sak 101/16

Referanse:13/1446-92

Innholdsfortegnelse

1. Hensikten med reguleringsplanen	3
2. Overordnet beskrivelse av planområdet	3
3. Planstatus	4
3.1 Gjeldende kommuneplan.....	4
3.2 Tidligere vedtatte reguleringsplaner.....	5
4. Planforslaget	5
4.1 Illustrasjonsplan og plankart.....	5
4.2 Bebyggelsen	7
4.3 Konsekvenser for naboer	10
4.4 Landskap	11
4.5 Trafikk og infrastruktur.....	13
4.6 Barn- og unges interesser	14
4.7 Universell utforming og tilgjengelighet	15
4.8 Grunnforhold, flom og ras	15
4.9 Jordvern - og landbruksfaglige interesser	15
4.10 Kulturminner	15
4.11 Miljøkonsekvenser.....	15
4.12 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	16
5. Planprosess og medvirkning	18

1. Hensikten med reguleringsplanen

Grunneier Kjell Kjørven ønsker å bygge fritidsfritidsleiligheter, servicebygg og utfartsparkering ved Nordstrand (Svea).

Hensikten med planen er å tilby et utgangspunkt og opphold for friluftslivet sommer- og vintertid i kanten av Nordmarka. Det vil si å tilrettelegge for større fasiliteter for friluftsliv enn de som allerede er på stedet. Her kan man parkere bilen under ordnede forhold, få tilgang til lett bevertning, muligheter for oppvarmede lokaler og eventuell dusj/omklledning. I tillegg kan «markatravere» ha leilighet her.

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

2. Overordnet beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ved innfarten til Nordmarka, ved krysset Oppenvegen x Sveavegen (fv13) vest for Grua. Det omfatter del av eiendommen 99/6.

Terrenget er kupert, med et midtparti som er på høyde med fylkesvegen. Søndre og østre del av planområdet faller bratt i nordlig retning. Høydeforskjellene her er så store at utsikt og solforhold ikke blir forringet for eksisterende hyttefelt i sør.

Arealet benyttes i dag til skogproduksjon og beite. I tillegg er det en del av større frilufts- og utmarksområder.



Fig. 2.1 Oversiktskart

Naturmangfold er utredet av Sweco. Det ikke er spesielle elementer innen planområdet som skal bevares. Avrenning til kalksjøer (Svea og Kalven) som ligger utenfor planområdet bør ivaretas spesielt.

Det er ikke gjort funn av kulturminner innen planområdet.

Området er ikke flomutsatt da det ligger høyt over tiliggende vassdrag. Grunnen består i følge kart fra Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) av fjell og forvitrede fjellmasser, slik at de ikke er rasfarlige.

Området har teknisk infrastruktur for dagens bruk. Infrastrukturen må bygges ut for å møte behovene planen skaper. Dette vil forårsake at eksisterende infrastruktur må koble seg til den nye. Dagens infiltrasjonsanlegg i området må legges ned.

Trafikksikkerheten på stedet er tilfredsstillende da det er liten biltrafikk. Frisiktsoner i eksisterende vegkryss og nye avkjørsler må etableres. Ved utfartshelger, spesielt om vinteren, kan det være trafikale utfordringer. Planen legger til rette for organisert parkering, slik at den er et bidrag til å bedre situasjonen noe. Statens vegvesen har avslått at tiltakshaver kan bygge fortau langs fylkesveg 13 ned til Grua i forbindelse med etablering av vann- og avløpsanlegg.

Området er i dag ikke utsatt for nevneverdig støy eller forurensning fra trafikk.

3. Planstatus

3.1 Gjeldende kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2013-2024 ble vedtatt av kommunestyret 24.10.2013. Nordstrand skidestinasjon er avsatt til framtidig byggeområde for fritids- og turistformål som angitt med nr. 1B i kommuneplanen (se utsnitt nedenfor). Langs fylkesveg 13 – Sveavegen – ligger det en hensynssone for støy (gul støysone). I tillegg har hele kommunen en heldekkende hensynssone for radon.

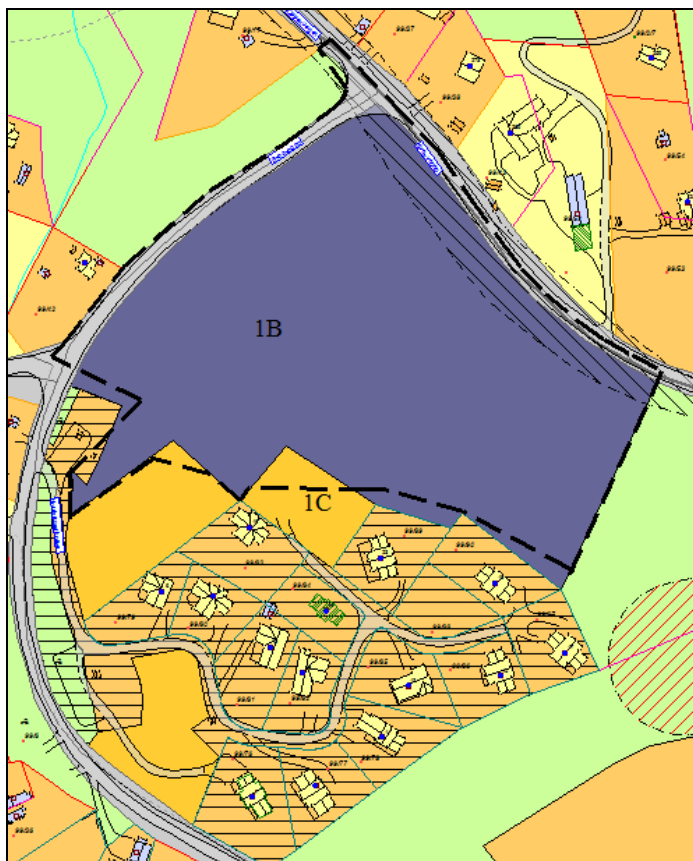


Fig. 3.1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2013-2024

I kommuneplanbestemmelsene er det satt krav til reguleringsplan før utbygging kan settes i gang innen området. I tillegg er det bestemmelser om hva som skal følges opp i reguleringsplanfasen. Følgende er relevante for Nordstrand skidestinasjon (henvisning til kommuneplanbestemmelsene):

- Tilrettelegging for vannbåren varme (§ 1.2)
- Vegetasjonsoppdeling av store parkeringsplasser (§ 2.2.2)
- Sikkerhet mot flom (§ 7.1.1)
- Sikkerhet mot skred (§ 7.1.2)
- Overvannshåndtering (§ 7.1.3)
- Støy (§ 7.1.4)
- Grunnforurensing (§ 7.1.5)
- Radon (§ 7.1.6)
- Naturmangfold (§ 7.3)
- Sikring av avkjørsler og kryss (§ 7.4)
- 3D-modell (§ 7.5)

- Andre krav i form av bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. Geotekniske vurderinger (§ 7.7)

3.2 Tidligere vedtatte reguleringsplaner

Det ble vedtatt reguleringsplan for *Nordstrandkollen* den 20.9.2001. Den gamle planen la til rette for 15 hyttetomter med tilhørende infiltrasjonsanlegg og vegarealer. Kommuneplanen, som nevnt i kap. 3.1, erstatter den eldre reguleringsplanen i området for Nordstrand skidestinasjon.

Kommunestyret vedtok nylig (4.2.2016) reguleringsplan for *Nye Nordstrandkollen hyttfelt*. Planen som grenser inntil Nordstrand skidestinasjon i sør, viser hytteområde med 20 hyttetomter med tilhørende vegarealer. Planforslaget for skidestinasjonen er tilpasset grensene til *Nye Nordstrandkollen hyttfelt*.



Fig. 3.2 Reguleringsplan for Nye Nordstrandkollen hyttfelt

4. Planforslaget

4.1 Illustrasjonsplan og plankart

Som grunnlag for reguleringsplanen, er det laget en illustrasjonsplan som viser bebyggelse, veger og parkeringsplasser innen Nordstrand skidestinasjon.



Fig. 4.1 Illustrasjonsplan

I vest planlegges det tre terrasseblokker for fritidsfritidsleiligheter hver med 10 enheter. Øst for disse er det planlagt et servicebygg inntil en større parkeringsplass. Sørøst for servicebygget er det fire frittliggende leilighetsbygg i to og tre etasjer. De høyeste ligger lengst øst (delområde BFK2).

Hovedgrepet er å legge terrasseblokkene ned i eksisterende terreng. Servicebygget bygges i tradisjonell stil. De fire frittliggende leilighetsbyggene legges i eksisterende terreng på platået.

Det settes krav om at de største parkeringsplassene skal inndeles i felter med vegetasjon.

Nedenfor vises selve reguleringsplankartet. Oransje områder er for leilighetsbygg, lilla for servicebygg, grått er trafikkareal og grønt er grønstruktur.



Fig. 4.2 Reguleringsplankart

Med i planen er også frisisiktsoner i krysset mellom den kommunale delen av Sveavegen og Fv13 (også Sveavegen). I tillegg er det frisisiktsoner i de nye avkjørslene fra kommunal veg.

I sør grenser planen til reguleringsplan for *Nye Nordstrandkollen hyttefelt*. I nord går grensen til over og til midten av Sveavegen. I øst grenser planen til landbruksområder på eiendommen 99/6.

4.2 Bebyggelsen

Bebyggelsen består av tre elementer; tre terrasseblokker, fire frittstående leilighetsbygg og et servicebygg. Totalt antall nye fritidsleiligheter blir ca 62. Grunnlaget for planen er en god dialog mellom kommunen og tiltakshaver.

Terrasseblokkene er i fem etasjer. Disse kan ha to synlige etasjer i bakkant mot øst og den øvrige bebyggelsen. Løsningen forutsetter at en planerer ut nedre terrengparti og tar ut masser innover i terrenget. Sideterrenget til terrasseblokkene vil bli beplantet etter at bygging er slutført.

De frittliggende leilighetsbyggene innen delområdene BFK1-2 blir i to og tre etasjer. Disse skal ha saltak med torv. Takvinkel er ikke det ikke satt begrensninger på. Maksimal mønehøyde er 9m for delområde BFK1 og 12m for delområde BFK2. Høyden måles fra gjennomsnittlig

terrengnivå rundt bygget. Utnyttingsgraden er satt til %-BYA= 35%. Det planlegges 14 leiligheter innen BFK1 og 18 innen BFK2.

Takene på terrasseblokkene i delområde BFB1 vil ligge 6m lavere enn terrengnivået for de nærmeste hyttene på Nordstrandkollen. Takene ligger på høyde 503 m.o.h., mens 509 m.o.h. er laveste høyde på terreng der hyttene i Nordstrandkollen hyttefelt ligger. Terrasseblokkene skal ha flatt tak med mørk, matt farge eller torv og en maksimal mønehøyde på 7 m målt fra ferdig planert terreng i byggenes bakkant. Siden terrasseblokkene vil ha utvendige parkeringsplasser som vil inngå i utnyttingsgraden (%-BYA), er det satt en høy utnyttingsgrad på %-BYA=70%. Det planlegges 30 leiligheter innen BFB1.

For servicebygget er det fastlagt høyder og byggeregler. %-BYA=30%, takvinkel mellom 21-45 grader og mønehøyde 8m.

Det er lagt vekt på at de store parkeringsplassene deles opp og gir plass til grønnsrabatter og snøopplag. Grønnstrukturen skal være med på å dempe virkningen av store bygg og store flater.

Her (og i vedlegg) er vist snitt gjennom planområdet og ny bebyggelse:

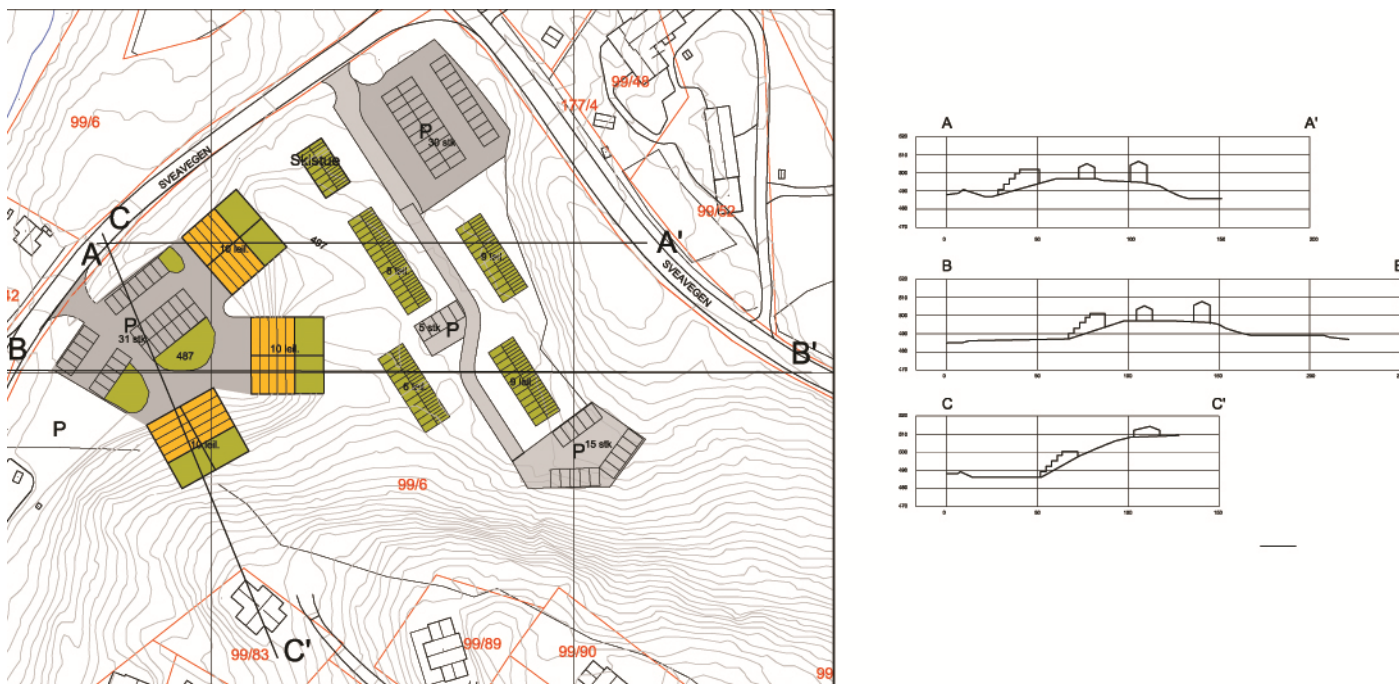




Fig. 4.4 3D fra nordøst



Fig. 4.5 3D fra nordvest

Det skal presiseres at detaljer og farger vil være forskjellig fra det disse illustrasjonene viser. Tak på bygninger skal ha mørkt, matt materiale eller torv. Fasadene, inklusive vindusomramminger, rekkverk og fasadebånd, skal ha mørke og matte farger.

Arealbruk

Arealbruken fordeler seg slik:

Formål:	Areal i daa
PBL. § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse blokk	4,3
Fritidsbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	2,9
Fritids- og turistformål	1,0
PBL. § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg	
Offentlig veg	1,6
Felles veger	0,6
Gang-/sykkelveg	0,5
Annen veggrunn-grøntareal	1,1
Parkering	1,9
PBL. § 12-5, ledd 3 - Grønnstruktur	
Frrområder	9,7
Vegetasjonsskjermer	0,5
PBL. § 12-5, ledd 5 - Landbruk-, natur og friluftsområder	
Landbruk	0,1
SUM	24,2

4.3 Konsekvenser for naboer

Å etablere et utgangspunkt for utfart i marka samt fritidsleiligheter i tilknytning til dette, vil merkes fra tilliggende bebyggelse. Utbyggingen krever inngrep i naturområder. Tiltaket vil medføre mer trafikk lokalt samt menneskelig virksomhet av alle slag (ferdsel, drift av anlegg m.m.). Totalt vil utbyggingen endre områdets karakter.

Naboer har kommet med innspill til planene. Disse er særskilt kommentert i oppsummeringene lenger bak i denne beskrivelsen, og der er en del konsekvenser av dette tiltaket omtalt.

Det er satt krav til ny bebyggelse, uteplasser, trafikkkløsninger m.m. på en slik måte at de direkte konsekvensene for naboene blir minst mulig. De planlagte områdene berører ikke annen manns grunn. Det vises til krav om maksimalhøyder på byggene og en mest mulig terrengtilpasning av disse. Det er avsatt grøntområder for å dempe det visuelle inntrykket fra tiltakene.

Tiltakene forutsetter etablering av vann- og avløpsanlegg (VA), og hyttebebyggelsen på Nordstrandkollen vil bli pålagt påkopling til offentlig nett når det separate anlegget som ligger

innenfor Nordstrand skidestinasjon tas ut av drift. Etablering av VA reduserer forurensningsfaren i området. Tilbudene i servicebygget vil være tilgjengelige for naboene.

4.4 Landskap

Området ligger godt synlig fra vegene, men skjermet fra Sveavannet. Hyttene på Nordstrandkollen ligger vendt vekk fra planområdet, men fra tre av hyttene på toppen vil man kunne se den nye bebyggelsen på skidestinasjonen.

Hovedstrukturen i terrenget vil bli opprettholdt. Største inngrep vil være senkning av terrenget foran terrasseblokkene. Med Nordstrandkollen markant i bakkant, vil bebyggelsen ikke markere seg m.h.t. silhuettvirkning i nevneverdig grad. Noen representative bilder av dagen landskap er vist nedenfor.



Fig. 4.6 Sett fra krysset Oppenvegen x Sveavegen. Nordstrandkollen i bakgrunnen.



Fig. 4.7 Inne fra planområdet, retning vestre deler av Nordstrandkollen



Fig. 4.8 Fra krysset med Vollavegen. Nordstrandkollen til høyre. Nærmeste terreng her vil bli senket noe, til høyde med Sveavegen.

4.5 Trafikk og infrastruktur

Trafikk

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

De nye avkjørslene fra offentlig veg ligger gunstig til mht. sikt. Frisiktsoner i kryss og avkjørsler er regulert.

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

Trafikkmengdene fra utbyggingen på Nordstrand skidestinasjon, er først og fremst knyttet til leilighetene og servicebygget. Servicebygget vil også gi noe mertrafikk, men mye av den trafikken eksisterer også i dag. Trafikken vil i stor grad være knyttet til helgene. Om en forutsetter 80 % belegg (høyt anslag) på de 62 leilighetene, vil de kunne skape ca. 100 turer i helga fordelt på ca. 50 på fredag kveld/lørdag formiddag og tilsvarende ca. 50 på søndag ettermiddag. Servicebygget med tilhørende parkeringsplass vil en anta kan generere ca. 150 turer i løpet av ei «god skihelg» fordelt på ca. 75 på lørdag og søndag.

På vanlige virkedager vil trafikkgenereringen bli langt lavere. Da trafikken forventes å bli så ujamnt fordelt gjennom uka, og for så vidt gjennom sesongen/årstidene, vil bidraget til årsdøgntrafikken bli langt lavere.

De anslåtte trafikkmengdene vil ikke presse kapasiteten på verken veger eller kryss, da ÅDT for vegene også fra før av er liten. Trafikk på utfartshelger vil i stor grad være påvirket av tilrettelegging gjennom brøyting osv. At det bygges en større parkeringsplass vil avhjelpe trafikksituasjonen på slike dager.

Tiltakshaver har tilbudt seg å etablere fortau langs fyleksvegen ned til Grua for å bedre trafiksikkerheten for gående/syklende, evt. planere ut traséen for vann- og kloakkgrøftene slik at det kan bli sti for myke trafikanter. Statens vegvesen har ikke sluttet seg til en slik løsning.

Parkering

Parkeringsbehov for leilighetene ivaretas med krav om én biloppstillingsplass pr. enhet. Det er vist felles parkeringsplasser, men det vil i tillegg måtte vises enkeltplasser i tilknytning til de frittliggende leilighetsbyggene. Hvordan dette skal gjøres er ikke vist i detalj på dette planstadiet.

Den store parkeringsplassen ved skidestinasjonen vil dekke behovet for besøkende til servicebygget.

Kollektivløsning.

Det er vanskelig å se at det kan være grunnlag for kollektivløsninger her, så det er derfor ikke vist busslommer i planen. Om det allikevel skulle bli etablert slike, så vil planen ikke være til hinder for det.

Vann- og avløpsnett

Det ligger felles private vann- og avløpsledninger i området. Det settes krav gjennom rekkefølgebestemmelser at avløp skal koples til offentlig nett. Pr. d.d. er nærmeste offentlige nett på Grua. Anlegg skal prosjekteres etter gjeldende VA-norm. Hvordan utbyggingen av VA-nett skal skje inkludert fordeling av kostnader for etableringen, blir avklart gjennom egen utbyggingsavtale.

Dagens infiltrasjonsanlegg legges ned, da eksisterende brukere også skal kobles til offentlig avløpsnett. Kummene vil bli fjernet/fylt igjen og ledningene vil bli liggende. De vil ikke utgjøre noen forurensningsfare på sikt. Terrenget på stedet vil ikke bli lavere enn i dag.

Overvann skal håndteres på egen tomt ved infiltrasjon. Dette detaljeres i byggesøknad.

Brann

Leilighetene og servicebygget vil i seg selv ikke skape større brannfare i området. Det er stilt krav til brannvannsdekning. Dette betyr en forsyning på minst 50 l/sek i to timer fordelt på minst to uttak, og med brannkum/hydrant plassert innenfor 25-50 m fra inngangen til den såkalte «hovedangrepsvegen». Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverkene dekkes.

Det er beregnet at ved å etablere en trykkøkningsstasjon ved Nordstrand Skidestinasjon vil dette kunne gi nok vann med godt nok trykk til slukking av de aktuelle byggene. Det vurderes også noen mindre utjammingsbasseng i forbindelse med trykkøkningsstasjonen.

I tillegg ligger området ca. 200 m fra Sveavannet. Her vil det være tilstrekkelig med vann som ligger ca. 10 m lavere enn planområdet. For ytterligere vannbehov og/eller svikt i den offentlige forsyningen vil dette være en ekstra sikkerhet.

Det vil bli vurdert sprinkling i servicebygg og fritidsleiligheter, da en må påregne noe responstid for brannvesenet om brann skulle oppstå.

Avstanden fra kommunens brannstasjon på Roa er fra 5-10 km avhengig av kjørerute (Åsvegen, Oppenvegen om Kalvsjø eller om Grua). Responstiden vil være minimum 15 minutter fra brann varsles til brannvesenet er på stedet. Dette er såpass lang tid at en brann normalt vil kunne utvikle seg ganske mye før de kan igangsette slukking. Derfor vil første del av slukningsarbeidet måtte skje ved medbrakt vann med krav til hurtig tilkobling til hydrant.

Det vil i tilknytning til byggesaken måtte gjennomføres egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for å prosjektere de konkrete anlegg m.h.t. brannvann.

Energi

Det er en høgspent hengekabel langs vegen og fram mot Nordstrandkrysset hvor det er en nettstasjon. Dette må bli bygd om. Det må også opp en ny nettstasjon for å forsyne den nye utbyggingen.

Det vil bli vurdert varmepumpe fra grunnvann for fritidsleiligheter og servicebygg. Det er satt krav om at bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

4.6 Barn- og unges interesser

Nordstrand skidestinasjon ligger inntil utmark som er del av et stort skogs- og friluftsområde. Dette strekker seg helt sørover mot Oslo. Det er avsatt romslige områder til grønnsstruktur innen planen som kan nyttes til lek og opphold.

Ved Svea er det offentlig badeplass som benyttes av barn og unge. Badeplassen blir ikke berørt av utbyggingen, men er en kvalitet spesielt for de som har hus eller hytte i området og for befolkningen på Grua. Det er sykkeltrafikk fra Grua og opp mot Svea av barn og unge, og det er rideaktivitet langs vegnettet i området. En anser ikke at konfliktnivået ved utbyggingen her vil bli så stort at det må settes krav til spesielle tiltak.

4.7 Universell utforming og tilgjengelighet

Servicebygget skal ha universell utforming. Bebyggelse og tilhørende utearealer skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i teknisk forskrift (TEK10) m/veileder §§12-1 og 12-2. Av det følger at det i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst.

4.8 Grunnforhold, flom og ras

Det er ikke utført særskilte geotekniske undersøkelser av planområdet, men NGUs kartbase viser at grunnen består av «Kalkstein, knollet og kalkholdig skifer». Dette regnes som stabile masser.

Nærmeste vassdrag er en bekk vest for planområdet som ligger 6m under laveste del av planområdet. En anser det utenkelig at den lille bekken skal stige med mer enn 6m så det er ikke utført særskilte analyser m.h.t. dette.

Mht rasfare så er det største potensiale for dette i det bratte terrenget mot sør, men skråningen er ikke høy nok og den er og vil forbli bevokst med trær, slik at det i praksis ikke vil være noen reell fare for ras her, verken med jord eller snø.

4.9 Jordvern - og landbruksfaglige interesser

Nordstrand skidestinasjon ligger som del av et større skogområde, og det er nylig foretatt hogst på store deler av planområdet.

Det er kommet innspill omkring beitedyr i området. Der fremkommer at adkomstveger for tilsyn og trekkruiter for storfe må holdes åpne i beitesesongen. Bebyggelse og parkeringsplasser må gjerdes inn for å unngå skader. Beitelagene har ingen erstatningsplikt for skader forårsaket av storfe. Kjøpere/brukere må informeres om lyd fra bjeller og møkk fra dyr som beiter i området og at båndtvang må overholdes.

Det er i planen satt krav til inngjerding av hele området, til beste for både dyra og brukerne.

4.10 Kulturminner

Oppland fylkeskommune ble varslet om oppstart av planarbeid. Området er befart av kulturminnemyndighetene tidligere. Sjansen for funn av kulturminner anses som små.

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

4.11 Miljøkonsekvenser

Støy

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

Naturmangfold

Områdene syd for planområdet er allerede regulert, så nye registreringer er ikke gjort der. I forbindelse med denne planen for Nordstrand skidestinasjon er området undersøkt, jfr. notat fra Sweco datert 10.9.2013. Konklusjonen der er at det ikke er spesielle elementer innen

planområdet som skal bevares. Avrenning til kalksjøer (Svea og Kalven) som ligger utenfor området bør ivaretas spesielt.

Den samlede belastningen vurderes som liten/ubetydelig. Tiltaket vil ikke medføre negative konsekvenser for plante- og dyrelivet i området. Pålegget om å vurdere området i h.h.t. §§8-12 i Naturmangfoldloven er derfor ivaretatt.

4.12 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:

1. Masseras/skred.

I planområdet er det i hht NGU's løsmassekart fjell og noe grusmasser. Området med stor helning er bevokst med trær, som har stått der i flere ti-år uten at de har rast. Byggegrunnen er derfor stabil. Mht ras, flom osv ligger det stort sett høyere enn resten av terrenget rundt, bortsett fra en skrent bakenfor.

Pga bakenforliggende skrent vil masseras/skred, dog i liten målestokk, teoretisk kunne skje. Mest utfordrende blir terrenginngrep i forbindelse med terrassehusene og tilpassing til terrenget i bakkanten av disse. Dette vil imidlertid bli nøye vurdert av geotekniker som en del av byggprosjekteringen og vil derfor måtte løses da. Det vil bli satt opp sikkerhetsgjerd der det er påkrevd, dvs ved skrenter og i svært bratte områder. Dette på vanlig måte ved terrassebebyggelse.

Tiltak nødvendig, men greit å iverksette. Kravene i teknisk forskrift (TEK) mht sikkerhet mot naturpåkjenninger (Kap.7) og krav til sikkerhet (§8-3) vil gjelde.

5. Radon.

Områdene i Oslofeltet kan potensielt være utsatt for radongass. Innsig av eventuell radon kan forhindres vha membran.

Tiltak nødvendig, men greit å iverksette. Dette er et obligatorisk tiltak i hht TEK.

11. Vassdragsområder.

Svea og Øvre Småtjern er utvalgt naturtype kalksjø. I henhold til naturmangfoldloven paragraf 53 krever disse spesiell ivaretagelse.

Tiltak for å ivareta disse er tilstrekkelig overvannshåndtering uten direkte avrenning til de nevnte innsjøer, og påkobling til offentlig kloakk. Begge deler er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. (I §2 og 8).

17. Brann

Dette blir et anlegg som blir liggende noe vekk fra nærmeste brannstasjon (Roa), men ikke svært langt eller med vanskelig atkomst, Fylkesveger helt frem.

Brannvann føres i tilstrekkelige mengder fra 160 mm offentlig vannledning fra Grua. Det etableres trykkøkingsstasjon ved Skidestinasjonen til vannforsyning men også mht brannvann. Det vil gi 50 l/sek og nok trykk til to hydranter. Håndterbar brannslukking er sannsynliggjort.

En mer detaljert ROS-analyse spesielt for brannslukking og prosjektering av tekniske anlegg for dette må gjøres ved byggemelding. Brannvannsløsningene vil måtte håndteres ved prosjektering, mht ledningsdimensjoner, hydranter, trykk og eventuelle lokale magasin.

Tiltak nødvendig, men greit å iverksette. Jfr bestemmelsene §8.

30. Forurensset grunn

Det ligger et eksisterende infiltrasjonsanlegg der det planlegges parkeringsplass og i nærheten av ny bebyggelse. Siden dette skal nedlegges pga tilføring av offentlige vann- og avløpsanlegg, vil dette bli nedlagt. Bygge- og anleggsinngrep kan medføre at anlegget på graves opp. Dette er masser forurensset av avløp, som kan bli kjørt vekk.

Tiltak nødvendig, men greit å iverksette. Forurensningsloven og TEK §9-3 gjelder.

39. Forurensning til vassdragsområder.

Svea og Øvre Småtjern er utvalgt naturtype kalksjø. I henhold til naturmangfoldloven paragraf 53 krever disse spesiell ivaretagelse.

Tiltak for å ivareta disse er tilstrekkelig overvannshåndtering uten direkte avrenning til de nevnte innsjøer, og påkobling til offentlig kloakk. Begge deler er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. (I § 2 og 8).

43 og 44. Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten blir så god den i praksis kan bli innad i en så liten plan. Jfr planbeskrivelsen. Tiltakshaver har tilbudt seg å utvide fylkesvegen ned til Grua i forbindelse med fremføring av VA-anlegg, Statens vegvesen har ikke akseptert en slik løsning. Alternativt er at det i slike traseer vekk fra vegene kan lages turstier når grøftene fylles igjen. Reguleringsplanen viser gang-/sykkelveg langs fylkesvegen, slik at den kan bygges om trafikkforholdene skulle tilsi det.

Graden av usikkerhet og mengden av myke trafikanter tilsier at spesielle tiltak ikke blir nødvendig.

49. Farlige terrengformasjoner

Mellom terrasseblokkene blir terrenget bratt. Det er vanlig ved slik bebyggelse.

For å forebygge fall fra stup kan terrenget sikres vha gjerder. Det er tatt inn i bestemmelsene § 2. Tiltak nødvendig, men greit å iverksette.

5. Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet 17.9.2013, med frist for innsending av merknader 16.10.2013. Varselet ble gjort samtidig og sammen med oppstart av naboområdet Nye Nordstrandkollen hyttefelt (Plan-ID 0533-2016-0001). Innspillene omtaler delvis begge planene. Mottatte merknader er omtalt nedenfor.

Kommunestyret behandlet første forslag til plan 3.9.2015. Den ble avvist da den var i strid med kommuneplanen og en del andre forhold nevnt i saksbehandlingen.

Oppland Fylkeskommune. Brev av 12.9.2013 og 4.10.2013.

Tiltakshaver Kjørven henvendte seg til Kulturarvenheten m.h.t. kulturminneregistreringer. Dette ble besvart i brev av 12.9.2013 og ble gjentatt i brev av 4.10.2013. I sistnevnte fikk en dessuten innspill fra regionalenheten.

M.h.t. kulturminner vises det til at store deler av områdene allerede ble befart i forbindelse med gjeldende plan. De øvrige områdene har begrenset potensiale m.h.t. funn. Kulturminnemyndighetene 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 begrensnings 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.

Statens vegvesen. Brev av 26.9.2013.

Ønsker ikke flere avkjørsler i området, på grunn av trafikksikkerheten, og forventer at Nordstrand Skidestinasjon får atkomst til den kommunale delen av Sveavegen slik hyttefeltet har. Forventer av krysset mellom kommunal veg og Fv13 inngår i planen med frisiktsoner (begge sider) med tilhørende bestemmelser. Byggegrense til Fv13 er 15m.

Kommentar:

Innspillene imøtekommes.

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 m.h.t. dette.

Mener det finnes sjelden flora i området.

Stiller spørsmål om det er marked 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 m.h.t. salg er nøye vurdert av tiltakshaver.

M.h.t. erstatninger så er dette et privatrettslig spørsmål som Mysen eventuelt må rette mot tiltakshaver.

Helene Enger. Brev av 11.10.2013.

Stiller en del spørsmål m.h.t. vann og avløp, gangveg til Grua, tanken bak prosjektet og hva som kan skje om det mislykkes. Mener ikke alle naboer er varslet og bekymret for beitedyras sikkerhet. Driver rideskole og er bekymret for trafiksikkerheten. Bekymret for estetikken ved slike store bygg.

Kommentar:

Dette er spørsmål som besvares gjennom planene med tilhørende beskrivelser. Nabo som ikke ble varslet hadde fanget opp varslingen på annen måte (muntlig av andre eller av varselannonse?), slik at informasjonen er nådd frem til alle.

Nordstrandkollen Grendelag v/styret. Brev av 14.10.2013.

Protesterer også mot denne planen med følgende begrunnelser:

- De har servitutt på bruk av område til infiltrasjonsområde, som ikke kan fratas dem uten ekspropriasjon.

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

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 på Grua.

Nordmarka beitelag. Brev av 15.10.2013.

Påpeker følgende:

- Adkomstveier for tilsyn, og trekkruiter for storfe må holdes åpne i beitesesongen.
- Fritidsleiligheter, 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.

<i>Kommentar:</i> Innspillene tas til følge.
<u>Arild Bernstrøm. Mail av 15.10.2013.</u> Er uenig i Mysen sin protest og ønsker Nordstrand Skidestinasjon velkommen. <i>Meningsytring som ikke kommenteres.</i>
<u>Fylkesmannen i Oppland. Brev av 16.10.2013.</u> Planarbeidet er i h.h.t. overordnet 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 m.h.t. 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. <i>Kommentar:</i> Den delen av kommuneplanen som er lagt ut til LNF-område vil inngå i utbyggingsområdene for skidestinasjonen. Dette er et mindre område og forslag til ny kommuneplan legger alle områdene ut til utbygging. Nordstrand Skidestinasjon inneholder terrasseblokker som bygges i dertil egnet terreng, dvs brattere enn 1:4. 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.