

Planbeskrivelse

Reguleringsplan For Myllakollen

Referanse: 07/1229-30
Arkivkode: PLAN 0533-2010-0002
Sakstittel: Reguleringsplan for Myllakollen

Vedtatt av kommunestyret K-sak 17/10, 29.04.2010

PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN FOR MYLLAKOLLEN, DEL AV GNR 109/BNR 15

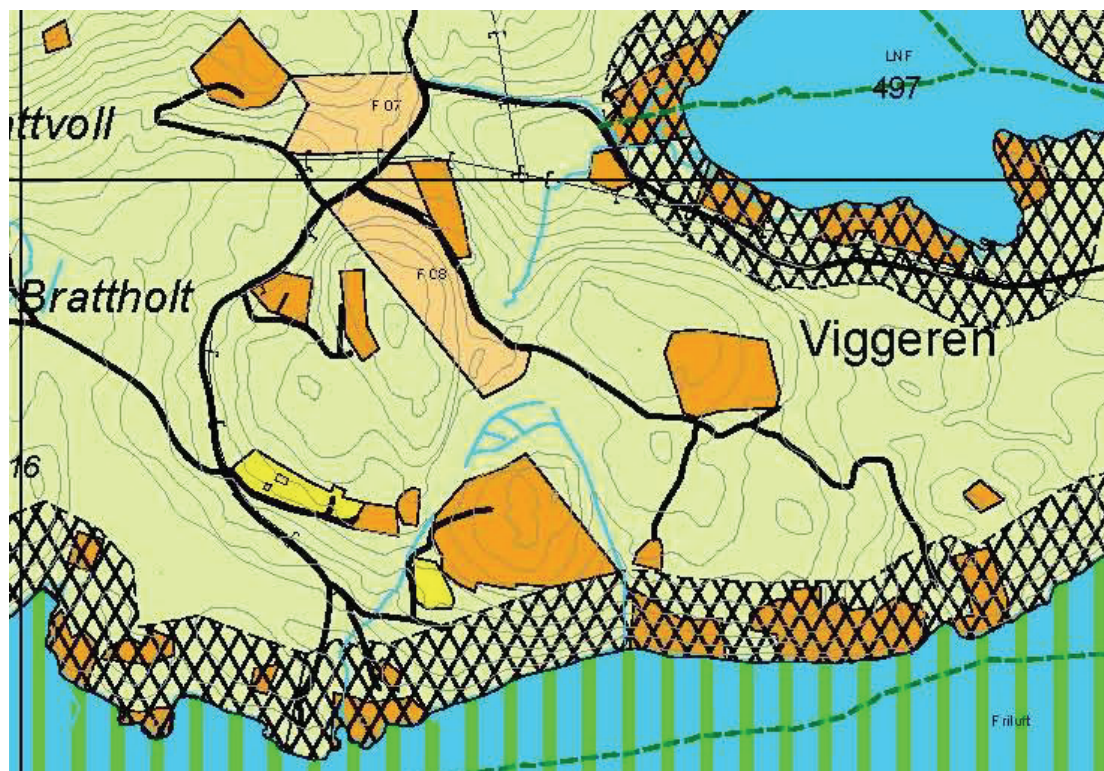
1. BAKGRUNN OG HENSIKT

Reguleringsplanen fremmes av Ingeniør SHagen på vegne av Mylla Eiendom. Planen omfatter deler av eiendommen gnr 109/bnr 15 ved Mylla i Lunner kommune.

Planen skal legge til rette for byggeområde for fritidsbebyggelse for 5 nye hyttetomter i samsvar med Kommuneplan for Lunner kommune 2005-2016.

2. PLANSTATUS

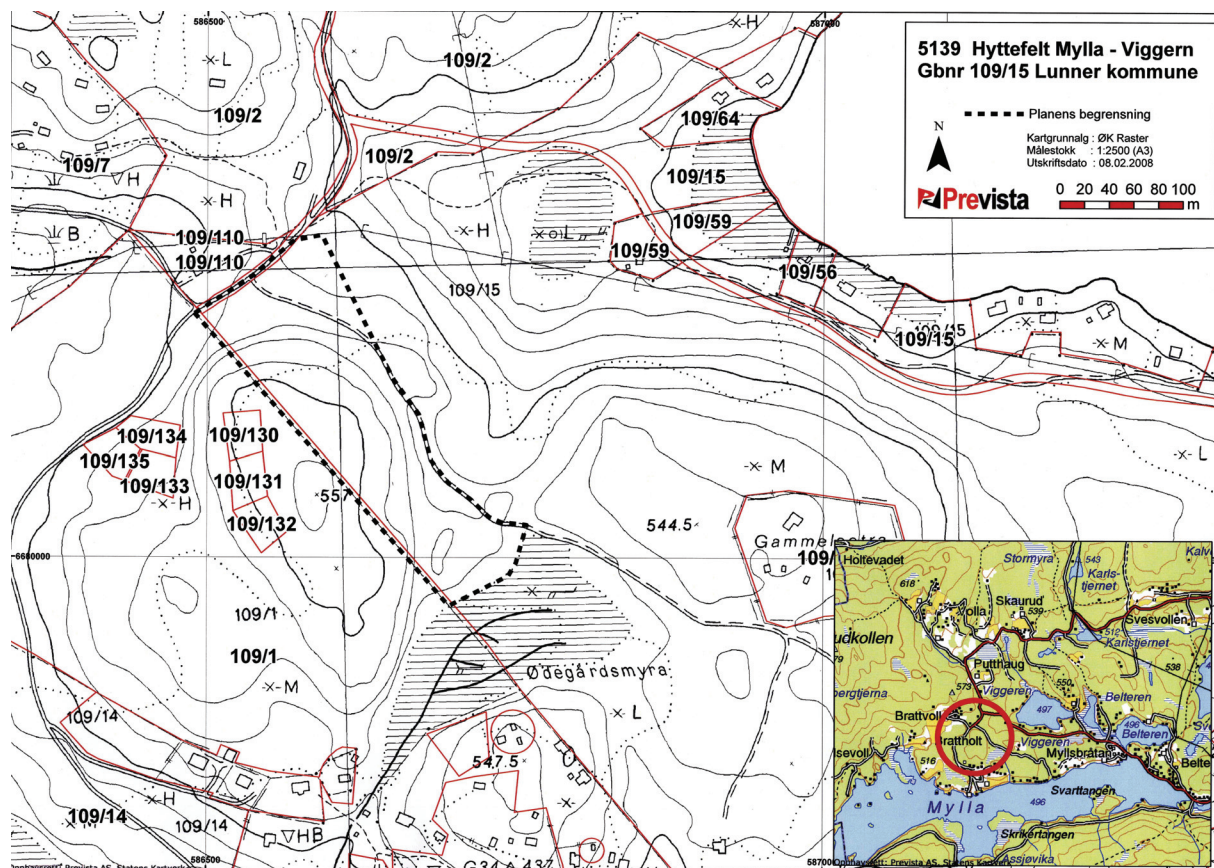
Området er i kommuneplan for Lunner 2005-2016 markert F08 og avsatt til byggeområde for framtidig fritidsbebyggelse.



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplan for Lunner. Planområdet er markert med F08.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved Brattholt nord for Mylla i Lunner kommune. Området er ca 27 daa stort. Grunneiere er Pål Lunder og Halvard Lunder.



Figur 2 Kartutsnitt av området.

Området er langstrakt i nordvestlig-sørøstlig retning og omfatter nordøstre side av en markert kolle. Fra tilfartsvegene stiger terrenget fra ca 525 m.o.h og til ca 550 m.o.h. Det er noe synlig fjell i området. Det er utført hogst på store deler av området. Gjenstående vegetasjon i planområdet består av glissen blandingsskog med furu, bjørk og gran. Området ligger i jomfruelig terreng og brukes i dag til skogbruk. Det er spredt hyttebebyggelse i nærområdet.

3. PLANPROCESS

Forhåndsvarsling

Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort i Oppland Arbeiderblad og avisa Hadeland den 8.2.2008, med frist for merknader 15.3.2008. Naboer, grunneiere og offentlige instanser er tilskrevet med eget brev datert 8.2.2008.

Mottatt merknad ved melding om oppstart

I forbindelse med melding om oppstart av reguleringsarbeid, mottok forslagsstiller 1 merknad: Oppland fylkeskommune, fagenhet for regional utvikling og fagenhet for kulturvern, datert 14.3.2008.

Fagenhet for regional utvikling: Det må tas hensyn til eksisterende stølsbebyggelse. En må hindre uønsket eksponering ved plassering av tomtene. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende omgivelser mhp materialvalg, fargesetting, størrelser med mer. Planen skal ta hensyn til eksisterende veger, skiløyper og turstier. Videre skal sår og inngrep i terreng unngås gjennom konkrete bestemmelser som styrer plassering av veg og hytter.

Parkeringsareal skal være med i beregning av grad av utnytting. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal ivaretas.

Fagenhet for kulturvern: Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i nærområdet til planområdet. Det vil ikke bli krevd gjennomføring av befaring i området. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner skal arbeide straks stanses og varsles.

Kommentarer til merknad: Ved plassering av tomter og ny bebyggelse er tilpasning til eksisterende omgivelser ivaretatt. Det er videre foreslått bestemmelser som skal hindre skjemmende sår i terrenget. Krav i overordnede retningslinjer er ivaretatt. Viser til miljøverndepartementets veileder T-1/95 pkt. 2.5 Krav til fysisk utforming a og b. Det skal tilrettelegges for disse krav i planprosessen. Dvs. avsette nødvendig areal til friluftsområde og at disse er lett tilgjengelige.

Offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn v/brev ble gjennomført i perioden 15.12.2009 – 1.2.2010 og med kunngjøring i avisen Hadeland 16.12.2009.

Det kom inn tre merknader til offentlig ettersyn, fra Oppland fylkeskommune, Fylkesmannen i Oppland og NVE. Merknadene er omhandlet i saksframlegg til kommunens sluttbehandling av reguleringsplanen.

Avklaringer med kommunen

Avgrensing av planen, innhold i planen, krav fra kommunen etc. er avklart pr tlf og pr e-post med saksbehandler i Lunner kommune.

Konsekvensutredninger

Forslagsstiller vurderer at planen ikke kommer inn under kriteriene om krav om konsekvensutredning, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 og 4. Kommunen er ansvarlig myndighet for vurderingen. Det er ikke gitt opplysninger om at kommunen anser at planen skal konsekvensutredes.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og kulturmyndighetene ser det ikke som nødvendig å utføre registreringer av planområdet. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

4 BESKRIVELSE AV PLANEN

Forslaget til reguleringsplan består av følgende planmateriale:

- Reguleringsplankart. Målestokk 1: 1000
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

Avgrensing og arealfordeling

Planområdet er avgrenset av vegen til Brattholt i nordvest, skogsbilveg mot Gammelsetra i nordøst og Ødegårdsmyra i sørøst. Planområdets grense i sørvest følger eiendomsgrensen.

Planområdet er på ca. 21 daa totalt. Arealet fordeler seg på:

Fritidsbebyggelse 5,7 daa

Friluftsområde 4,5 daa

Privat veg 4,2 daa

Privat parkering 0,7 daa

Område for renseanlegg/infiltrasjonsanlegg 5,7 daa

Område for vannforsyning med nedslagsfelt 0,2 daa

Plassering av hyttebebyggelsen

Det er planlagt totalt 5 nye hytter i området i tråd med vedtatt kommuneplan. Planområdet er nordøstvendt, og ved plassering av hyttene er det vektlagt å få til best mulig sol- og utsiktsforhold. Hyttene er derfor plassert på de høyeste arealene omtrent midt i planområdet. Her er det utsikt mot nord og relativt gode solforhold. Størrelsen på hyttetomtene er ca. 1 daa pr. tomt. Byggehøyde og utnyttelsesgrad er i tråd med andre lignende hytteområder i kommunen.

Byggegrenser

Generelt gjelder byggegrense på 4meter til eiendomsgrense og annet reguleringsformål. For tomt nr. T1, T2 og T5 er byggegrensen 2meter til eiendomsgrense mot gnr 109/ bnr 1 som vist på plankartet.

Veger og adkomst til hyttene

Adkomst til området skjer fra eksisterende skogsbilveg til Gammelsetra på nordsiden av kollen. Det må bygges ny adkomstveg fram til hyttetomtene. Terrengets beskaffenhet medfører at stigningen på vegen blir ca 12,5 % (1:8). Vegen skal opparbeides med ferdig bredde på 4,0meter. Ut over dette kommer areal til skulder, grøft og andre nødvendige tiltak. Totalt regulert bredde 6,0meter. Senterlinje veg er vist på plankartet. Det bør kunne foretas mindre justeringer ved bygging av vegen, for å oppnå en best mulig terrengtilpasning og eventuelt bevare viktig vegetasjon i området.

Det skal maksimalt opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr tomt. Areal som går med til veg er foreslått å ligge tilbake på grunneiendommen. Det er for øvrig avsatt areal til parkering nede ved hovedvegen.

Friluftsområde

Det er satt av areal til friluftsområder innenfor planen. Innenfor området kan det eventuelt med enkle tiltak tilrettelegges for mer aktiv bruk for allmennheten. Dette kan være opparbeidelse av bålplasser, utsetting av benker med mer.

Renovasjon

Renovasjon i området vil bli løst med containerrenovasjon, jfr. dagens situasjon. Disse betjener alle tilliggende hytteområder.

Vann og avløp

Det er ønskelig med vann og avløp for hyttene i området, og det er utarbeidet en egen rapport "Grunnundersøkelse. Prosjektering av avløpsanlegg", datert 25.8.2008 hvor mulige løsninger for området er vurdert. Løsmassedekket i området har en dybde på ca. 0,4-0,5meter. For fritidsboligene er det foreslått en middels sanitær standard som medfører begrenset utslipp

(kun gråvann). Løsningen som er vist i reguleringsplanen er infiltrasjons-anlegg der renseprosessen i første trinn skjer i infiltrasjonsgrøft og etterrensing skjer i eksisterende løsmasser. På grunn av terrengets beskaffenhet og løsmassene i området, er det vanskelig å få til et felles anlegg for alle 5 fritidsboligene. Det er derfor foreslått infiltrasjonsanlegg til hver enkelt fritidsbolig. Selve infiltrasjonsflatene bygges som infiltrasjonsgrøfter (0,5m x 26m) med tilhørende sideareal som beskrevet i rapporten. Områdene nedstrøms infiltrasjonsflatene må forbli urørt.

For vannforsyning kan det etableres felles borehull for alle eiendommene i øvre del av området ved vendehammer for vegen. Byggegrenser for tomt 2 og 5 er tilpasset i forhold til dette.

Strømforsyning

Strømforsyning er fra eksisterende trafostasjoner utenfor planområdet.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Generelle konsekvenser

Et større antall hytter i området vil bedre muligheten til å finansiere ulike aktiviteter som skiløyper, rydding og merking av stier, standardheving av veger med mer.

Miljømessige konsekvenser

Planforslaget berører ikke områder som er registrert som viktige i kartlegging av biologisk mangfold. Planforslaget har heller ingen negativ virkning på vassdrag i området.

Vegetasjonen i området blir noe endret. Området har tidligere vært skogkledd, men endrer karakter som følge av utbyggingen. Grønnstrukturen i området bevares i store trekk med annen type vegetasjon enn tidligere. Området vil fremstå mer åpent både på nært hold og i fjernvirkning.

Utbyggingen ses på som relativt beskjeden med 5 hytter, men vil likevel medføre økt miljøbelastning på området gjennom noe mer trafikk på vegnettet, både i anleggsfasen og ved vanlig bruk når utbyggingen er ferdig.

Økonomiske konsekvenser (kommunal og privat økonomi, finansiering)

Tiltaket har ingen direkte konsekvenser for kommunen. All infrastruktur er forutsatt finansiert uten kommunal medvirkning.