



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Brattvoll hytteområde Plan-ID 0533-2013-0001

Arkivkode: PLAN 10/1437
Vedtatt: Kommunestyret 25.04.2013, sak 16/13



Dagens hytte på eiendommen 109/105 øverst i planområdet

Oppdragsgivere/grunneiere:

Gnr/Bnr 109/2 Halvor Løken
Løkengutua 52, 2720 Grinadvoll

E-post: halloek@online.no Tlf. 61 32 60 19 – 909 47337

Prosjektleder:

Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud,
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu

Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Prosjektrådgivere:

MjøsPlan AS
Postboks 6, 2390 Moelv

Tlf. 62 36 52 98 – 995 54 591 E-post: post@mjosplan.no

Brandbu 25. oktober 2012

INNHALDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN OG HENSIKT	3
1.1 Forslagstiller og planleggere	3
1.2 Tiltakshavere og naboer	3
2. PLANSTATUS	4
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
4. PLANPROSESS	4
4.1 Oppstartsmøte og planvarsel	4
4.2 Innkomne merknader	4
4.3 Behandling i Formannskapet i Lunner	5
4.4 Videre prosess og drøftingsmøte	5
5. BESKRIVELSE AV PLANEN	6
5.1 Forholdet til overordnet plan	6
5.2 Områdeavgrensning	6
5.3 Arealdisponering	6
5.4 Naturgrunnlag og landskap	6
5.5 Eksisterende bebyggelse	6
5.6 Plassering av nye tomter	6
5.7 Byggegrenser	6
5.8 Adkomst og veiløsninger	6
5.9 Friluftsliv og rekreasjon	7
5.10 Strømforsyning, vann og avløp	7
5.11 Renovasjon	7
5.12 Kulturminner	7
5.13 Landbruk	7
5.14 Grønnstruktur	8
6. KONSEKVENSER AV PLANFORLAGET	8
6.1 Naturmangfold	8
6.2 Sårbarhets-og risikoanalyse	8

VEDLEGG:

Vedlegg 1	Annonse i Hadeland 19.07.2010
Vedlegg 2	Brev med varsel om planstart 06.08.2010
Vedlegg 3	Referat fra oppstartsmøtet i Lunner kommune 24.08.2010
Vedlegg 4	Merknad fra NVE 20.09.2010
Vedlegg 5	Merknad fra Fylkesmannen i Oppland 21.09.2010
Vedlegg 6	Merknad fra Oppland fylkeskommune 22.09.2010
Vedlegg 7	ROS-skjema
Vedlegg 8	Illustrasjoner – fotoserie
Vedlegg 9	Minirapport 314 NINA – Naturmangfold 24.01.2010

1. BAKGRUNN OG HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, nye veianlegg, vann- og avløpsløsninger, skiløype, tursti og grønnstruktur. Utbyggingen vil bli basert på privat avløpsløsning for gråvann. Det er også viktig å tilrettelegge for adkomst til de eksisterende hyttetomter i området.

Det legges stor vekt på god naturtilpasning av tomter og bebyggelse, tilrettelegging for skiløype, tursti og tilgrensende grønnstruktur i planområdet. Planforslaget omfatter en mindre del av skogeiendommen Gnr/Bnr 109/2.

1.1 Forslagstiller og planleggere

Reguleringsarbeidet for Brattvoll startet sommeren 2010. Planforslaget er utarbeidet på vegne av grunneiere Halvor Løken i Lunner. Planarbeidet er ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger Knut Sterud.

MjøsPlan AS v/GIT-konsulent Line Danielsen har bistått med framstilling av digitale plankart. VA-prosjektering AS v/VA-ingeniør Steinar Aasgaard har bistått med rådgivning om og prosjektering av framtidige VA-løsninger.

1.2 Tiltakshavere og naboer

Tiltakshaver og grunneier i planområdet:

Gnr/Bnr 109/2 Halvor Løken, Løkengutua 52, 2720 Lunner

Naboer:

109/1	Britt Skau, Bølerlia 71, 0691 Oslo
109/1	Jarle Skau, Haugerudveien 86, 0674 Oslo
109/7, 33	Inger Johanne Wiese, Jansbergveien 14, 0861 Oslo
109/15	Halvard Lunder, Bjørgevegen 11, 2730 Lunner
109/15	Pål Lunder, Nedre Frøislievegen 8, 2740 Roa
109/81	Turid Hegna og Bjørn Johannes Hegna, Høyboveien 14 B, 0198 Oslo
109/82	Randi Laure, Høybråtenveien 48 B, 1086 Oslo
109/105	Ole Johan Haga, Vårstigen 3, 1440 Drøbak
109/108	Paul Kirkeby Lunder, Bjørgevegen 8, 2750 Gran
109/110	Kari og Inge Monefeldt, Gyteskjær 11, 1679 Kråkerøy
109/117	Anita Skudal og Gunnar Tjøm, Skogbrynet 9 B, 0283 Oslo

2. PLANSTATUS

Planområdet er avsatt som byggeområde på ca. 15 daa i kommuneplanen. Området er avsatt for inntil 4 tomter.

Vi forslår at området disponeres for 7 tomter av hensyn til god arealutnyttning og nødvendig infrastruktur. Vi foreslår også at planområdet utvides noe mot nord slik at den også omfatter eksisterende fritidseiendom Gnr/Bnr 109/105 da dette gir en best helhetsløsning. Dette vil medføre at planområdet vil bli på ca. 17,6 daa. Det vises til kap. 2.1.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i en sørvendt, delvis østvendt li øst for fritidseiendommen Brattvoll nord for Mylla i Lunner kommune. Planområdet er solrikt, gir meget gode muligheter for friluftsliv og egner seg svært godt for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger inntil kommunal vei til Mylla.

4. PLANPROSESS

4.1 Varsel om planstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 20.07.10 i avisen Hadeland. **Vedlegg 1.** Varsel om planstart ble sendt til høringsinstanser og naboer 06.08.2010. **Vedlegg 2.** Det ble gjennomført oppstartsmøte med Lunner kommune 24.08.2010 hvor det ble stilt krav om registrering av naturmangfold. **Vedlegg 3.**

NINA v/Egil Bendiksen og Tor Erik Brandrud ble engasjert for å forestå registrering av biomangfold i planområdet og i et annet område i Lunner. Dette ble gjennomført høsten 2010. NINA Minirapport 314 ble oversendt i januar 2011. **Vedlegg 9.**

4.2 Innkomne merknader og kommentarer

Det kom inn følgende merknader etter varsling av oppstart av planarbeidet:

- Norges vassdrags-og energidirektorat 20.09.2010
- Fylkesmannen i Oppland 21.09.2010
- Oppland fylkeskommune, Kulturvern/Regionenheten 22.09.2010

Norges vassdrags-og energidirektorat – Merknad 21.09.2010 – Vedlegg 4

De påpeker NVE's samfunnsansvar. De kan ikke se at planområdet berører sitt ansvarsområde, bort sett fra hensynsone for elektrisk anlegg.

Vår kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Fylkesmannen i Oppland – Merknad 21.09.2010. Vedlegg 5.

De viser til at planområdet er i tråd med overordnet plan. Fylkesmannen har ikke merknader til planarbeidet. De minner om kravet om ROS-analyse for området.

Vår kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Oppland fylkeskommune, Kulturvern/Regionenheten – Merknad 22.09.2010.

Vedlegg 6.

De viser til veileder T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse og MD's rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. Det er viktig at det avsettes tilstrekkelig og egnede felles uteområder i planområdet. De påpeker også hensynet til universell utforming.

De kjenner ikke til automatiske fredete kulturminner i området, men stiller krav om registrering.

Vår kommentar:

Merknaden er tatt til orientering. Tomtene er forholdsvis romslige og vil god mulighet for aktivitet. Det er også svært god tilgang til utmarksområder/friluftsområder i nærtilknytning til planområdet. I samarbeid med kommunen har en kommet fram til at området bør ha en best mulig arealutnyttelse for fritidstomter og at det ikke er ønskelig eller behov for å avsatte større områder som grønnstruktur.

Det ble ikke funnet kulturminner i området under befaring

5. oktober 2011. Det vises til brev av 19.01.2011 med rapport om kulturminnebefaring.

4.3 Behandling i Formannskapet i Lunner

Forslag til detaljreguleringsplan av 23. mai 2012 ble behandlet av Formannskapet i sak 61/12 den 07.06.2012. Det ble stilt krav om en del endringer før planforslaget kunne legges ut til offentlig ettersyn.

Tiltakshaver var ikke tilfreds med de endringene som ble vedtatt da ny adkomstvei til bebygd tomt 109/105 ville falle ut, hensyn til eksisterende skiløype, endringer i tomteplassering m.m. Plansaken ble stilt i bero og tiltakshaver ba om drøftingsmøte med kommunen.

4.4 Videre prosess og drøftingsmøte

Det ble gjennomført drøftingsmøte med Lunner kommune og arealplanlegger Knut Sterud og grunneier Halvor Løken på Lunner Rådhus 22. oktober 2012. På dette møte ble en enige om endringer i planforslaget før offentlig ettersyn.

5. BESKRIVELSE AV PLANEN

5.1 Forholdet til overordnet plan

Planområdet i kommuneplanen er på ca. 15 daa. Foreslått planområde inkluderer en mindre utvidelse mot nord. Dette er gjort for å inkludere eksisterende fritidseiendom Gnr/Bnr 109/105 i planområdet. Det vil sikre adkomstmulighet og tilknytning til øvrig infrastruktur også for denne tomten. Planområdet er etter utvidelsen på ca. 17,6 daa. En mindre utvidelse mot nord kommer ikke i konflikt med naturmangfold, landskap eller landbruk.

Området er avvirket i løpet av de to siste årene bortsett fra mindre område mot vest og mindre lågurtskog mot øst. Det er ikke aktuelt med noen framtidig skogsdrift i området etter utbygging. Vi finner det derfor naturlig at området utnyttes med sikte på 7 tomter.

5.2 Områdeavgrensning

Området grenser mot eksisterende kommunal vei i øst og kraftlinje og eiendommen Gnr/Bnr 109/15 i sør. Mot vest grenser området mot fritidseiendommen Brattholt. Mot nord inngår fritidseiendom Gnr/Bnr 109/105 i planområdet.

5.3 Arealdisponering

Arealdisponeringen framgår av plankart av 23.05.2012. Planområdet er på ca. 17,6 dekar. I planområdet er det foreslått 7 nye tomter hvor tomtene i gjennomsnitt er på 1,0 dekar.

5.4 Naturgrunnlag og landskap

Området ligger i mellomboreal vegetasjonssone i høgdelag 500-520 m.o.h. Bergrunnen er i følge NGU syenitt/kvartssyenitt. Dette er en sur bergart som gir næringsfattig jordmonn. Helt i nordøst i området kommer det inn et lite parti med kalkholdig, kambrosiluriske bergarter.

Området har vært dominert av granskog som nå er avvirket. Det er sparsomt med lauvtreinnslag i området. Størstedelen av området er dominert av relativ fattig vegetasjon. I de mer grunnlendte og høyereliggende delene dominerer blåbærgranskogen.

5.5 Eksisterende bebyggelse i planområdet og i nærområdet

Det er to eksisterende hyttetomter i planområdet. Eier av eiendommen Gnr/Bnr 109/105 har i lengre tid hatt et sterkt ønske om veiadkomst fram til sin eiendom. Hyttetomt 109/110 grenser inntil planområdet i sør.

Myllakollen hytteområde ligger i lia rett sør for planområdet. Dette planområdet er under utbygging.

Planområdet grenser også til fritidseiendommen Brattvoll. Her ligger det flere mindre hytter i nær tilknytning til planområdet. Vest for disse hyttene ligger det tidligere småbruket Brattvoll som nå er under rehabilitering.

5.6 Plassering av nye tomter

Tomtene 1-5 er plassert i den sørvendte lia. Tomt 6 ligger på flata inntil ny samlevei, mens tomt 7 er plassert i sørøstvendt li ned mot kommunal vei og vil få adkomst herfra. Tomtene er på gjennomsnittlig 1 daa.

5.7 Byggegrenser

Det gjelder generell byggegrense på 4 m til eiendomsgrense og annet reguleringsformål med unntak av eksisterende tomt Gnr/Bnr 109/105. Det er lagt inn byggegrense på 8 m fra senterlinje på veier.

5.8 Adkomst og veiløsninger

Planområdet har enkel adkomst fra riksvei 35 og videre via kommunal vei til Mylla. Det må ryddes noe vegetasjon i frisisone for å sikre tilfredsstillende siktforhold.

Ny samlevei SV1 er anlagt med sikte på best mulig tilpasning til landskapet, enklest mulig adkomst for tomtene og minst mulig vei. Denne veien er også planlagt med sikte på framtidig adkomst til de to eksisterende fritidseiendommene i planområdet.

Samlevei SV1 er vist med reguleringsbredde er 8 m. Veibredde er 4 m og ut over dette kommer skulder, grøft og skjæring. Det bør legges vekt på avrundede veiskjæringer, helst på 1:2 (maks 1:1,5) og at det raskt blir påført markdekke og humus. Senterlinje er vist på plankartet. Det skal opparbeides maks 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Adkomstveier AD 1 og 2 er vist med reguleringsbredde på 6 m. Veibredde er 3 m. Adkomstvei AD 1 vil kunne bli brukt til evt. noen nye tomter nord for planområdet i framtida.

5.9 Friluftsliv og rekreasjon

Selve planområdet har tidligere vært lite brukt til friluftsliv bortsett fra brukere av de to fritidseiendommene i planområdet. Det finnes en skiløype gjennom området som kjøres opp med scooter i regi av Mylla Velforening. Denne er sikret gjennom regulering av grønnstruktur og trase for skiløype. Skiløypa går videre langs gammelt veifar gjennom eiendommen 109/2 nordøstover ned mot Viggeren. Denne traseen vil også kunne brukes som turvei om sommeren for å komme ned til Viggeren. En antar at denne skiløypa vil få en større betydning og det er tatt høyde for at denne kan bli oppkjørt med løypemaskin i framtida.

Det er også enkel tilgang til større løypenett mot Mylla og Nordmarka. Nærområdet ved Mylla med tilknytning til Nordmarka er et svært populært friluftsområde gjennom hele året. Det er sikret grønnkorridor med tursti nordvestover for å sikre enkel adkomst til høgereliggende utmarksområder på eiendommen 109/2. Resterende areal langs skiløype m.m. er lagt inn som grønnstruktur, da dette arealet ikke vil kunne benyttes som landbruksområde i framtida.

5.10 Strømforsyning, vann og avløp

Området har i dag strømforsyning til eksisterende hytter. Det går høgspenntrase gjennom den søndre delen av planområdet. Trafo finnes i nærområdet ved innkjøring til Brattholt. Det går lavspenntrase i luftstrekk fram til fritidseiendom Gnr/Bnr 109/105. Dette luftstrekket må erstattes med jordkabel. Framtidig strømforsyning og vann og avløp bør samkjøres i grøft i

veitraseene så sant dette er mulig.

Framtidig drikkevannforsyning vil bli anlagt i form av dypvannsboring i den øvre delen av planområdet og vil bli videreført inn i området langs planlagte veier. Når det gjelder avløp tas det sikte på tett tank eller biodo/forbrenningstolett for svartvann og et felles infiltrasjonsområdet i den søndre delen av planområdet.

5.11 Renovasjon

Det vil bli etablert område for renovasjon ved innkjøring til området. Her vil det bli etablert en vegg med tak for å skjerme søppeldunker.

5.12 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Kulturhistorisk registrering ble gjennomført høsten 2010 og det ble ikke gjort funn av kulturminner.

5.13 Landbruk

Planområdet er avvirket. Området har marginal betydning som skogbruksområde. Området betraktes som uproduktiv skogsmark (impediment), med unntak av et mindre område mot sørvest hvor skogen er klassifisert som høg bonitet. Dette området er tenkt benyttet som infiltrasjonsområde. En større kjempegran inntil gjerdet mot Brattvoll med 85 cm i brysthøydiameter og en liten gruppe med vegetasjon bør tas vare på. Det er ikke aktuelt med landbruksområde mellom tomtene.

5.14 Grønnstruktur

Areal langs skiløype og tursti er avsatt til grøntområde. Totalt er det ca. xx daa grøntområde. Mindre område G1 på ca. 0,2 daa med rikparti av lågurtskog er regulert som hensynsområde.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Naturmangfold

NINA v/naturforskere Egil Bendiksen og Tor Erik Brandrud gjennomførte registrering og datainnsamling for biomangfold høsten 2010. Det vises til deres rapport: NINA Minirapport 314.

Hele området er preget av moderne skogsdrift og ikke noe er gammel naturskog. Området som så vidt berører planområdet i nordøst kan muligens kvalifisere til naturtypelokalitet verdi C (lokal verdi). Storparten av området er dominert av relativt fattig vegetasjon.

Et område med kambrosilurisk berggrunn i skråningen mot veien stikker så vidt inn i planområdet. Dette lille rikpartiet har en helt annen type flora som kjennetegner lågurtskog. Mesteparten av området ligger utenfor planområdet. Det er stort sett ganske bratt og synes ikke ut fra planarbeidet å være involvert med hensyn til inngrep knyttet til hyttebygging.

De konkluderer med at planlagte hyttebygging ikke synes i vesentlig grad å berøre særskilte biologiske verdier.

6.2 Sårbarhets- og risikoanalyse (ROS-analyse)

Planområdet er ikke utsatt for noen rasfare. Grunnforholdene som består av stabile masser. Det er ikke flomfare i området.

Dette er en begrenset regulering med 7 nye tomter som ikke vil få noen miljømessige konsekvenser av betydning for området med de hensyn som er tatt i planarbeidet.

Aktuelle temaer som naturmangfold, landskap, friluftsliv m.m. er belyst i planforslaget. Det vises til eget ROS-skjema. **Vedlegg 7.**