



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR LINSTADUTSIKTEN

PLAN NR. 0533-2017-0007

31.01.2019

Sist revidert 04.06.2019

INNHALDSFORTEGNELSE

INNHALDSFORTEGNELSE	2
1. INNLEDNING	3
1.1. BAKGRUNN	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
2.1. BELIGGENHET	3
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING.....	4
2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	4
2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk	4
2.3.2 Landskap, natur og kultur	5
2.3.3 Kulturminner	5
2.4. PLANSTATUS	5
2.4.1 Kommuneplan.....	5
2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet	6
2.4.3 Pågående eller gjeldende planer i nærområdet.....	6
2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter	6
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	7
3.1. PLANKARTET	7
3.2. AREALREGNSKAP	7
3.3. BESKRIVELSE	8
3.3.1 Bebyggelse, estetikk, landskap	8
3.3.2 Universell utforming	9
3.3.3 Grønnstruktur	9
3.3.4 Naturmangfold	9
3.3.5 Landbruk inkludert utmarksbeite	10
3.3.6 Kulturminner	10
3.3.7 Barn og unges interesser	12
3.3.8 Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet	13
3.3.9 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann	13
3.3.10 Vegnavn	16
3.3.11 Samfunnsberedskap	16
3.3.12 Støy	16
3.3.13 Forurensning og energiforbruk	16
3.3.14 Vannbåren varme	17
3.3.15 Andre krav	17
3.3.16 Utbyggingsavtale.....	17
4. MERKNADER	17
5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING	19
6. VEDLEGG	19

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Hjemmelshaver: Jenny Mette Høiby

Tiltakshaver: Jenny Mette Høiby, Anne Lene Høiby, Andreas Høiby

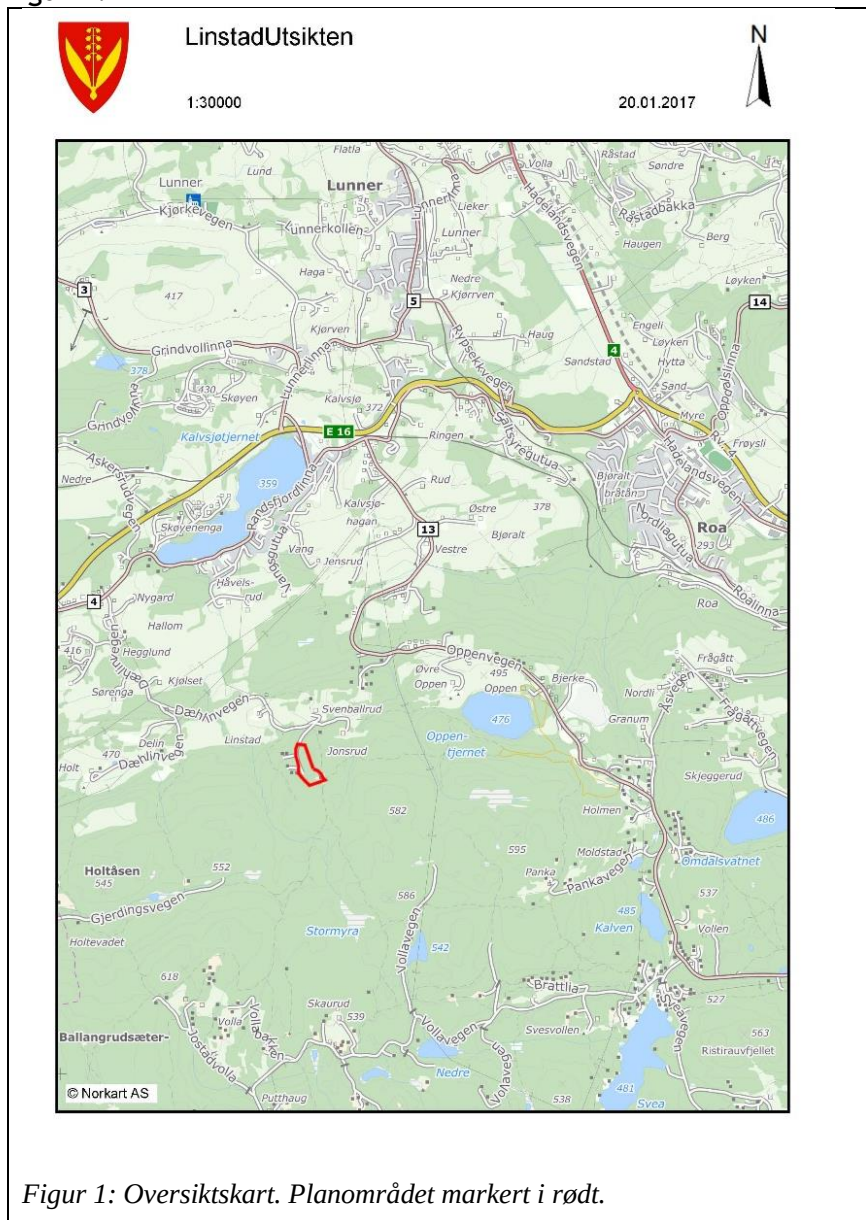
Forslagsstiller/fagansvarlig: MjøsPlan AS v/arealplanlegger Hallgeir Mork

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger i området.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger innerst i Dæhlinvegen, sør for eiendommene Svenbalrud og Linstad på høyda mellom Roa og Jevnaker, omtrent 7 km fra Roa. Planområdet vises med rødt i figur 1.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet markert i rødt.

2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Planområdet ligger hovedsakelig på eiendommen gbnr. 107/1 og har avgrensning i øst mot gbnr. 106/3. Planområdet omfatter i tillegg vegen inn mot eksisterende hyttefelt, og overlapper eksisterende reguleringsplan for Svenbalrud og Linstad langs vegen. Eiendommen gbnr.106/13 og et område på ca. 1,4 daa tilhørende 106/3 sørøst i området innfattes også i planområdet. Dette for å kunne se på muligheten for å legge til rette for vegforbindelse til eiendommen 106/13.

2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET



Figur 2: Planavgrensning

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Planområdet er i dag ikke bebyggt, sett bort i fra fritidseiendommen sørøst i området. Resten av området består i hovedsak av hogstflate. Planområdet ligger

inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i nærhet til område for friluftaktiviteter/skiløype og turstier.

2.3.2 Landskap, natur og kultur

Området ligger i hellende terreng som vender mot sør og vest og består i hovedsak av tynn morene på kalkstein, knollet og kalkholdig skifer. Terrenget har jevn stigning med noen brattere områder. Planområdet ligger i nærhet til område for friluftaktiviteter, skiløype og turstier.



Figur 3: Planområdet i 3D sett fra sør(kommunekart.no)

2.3.3 Kulturminner

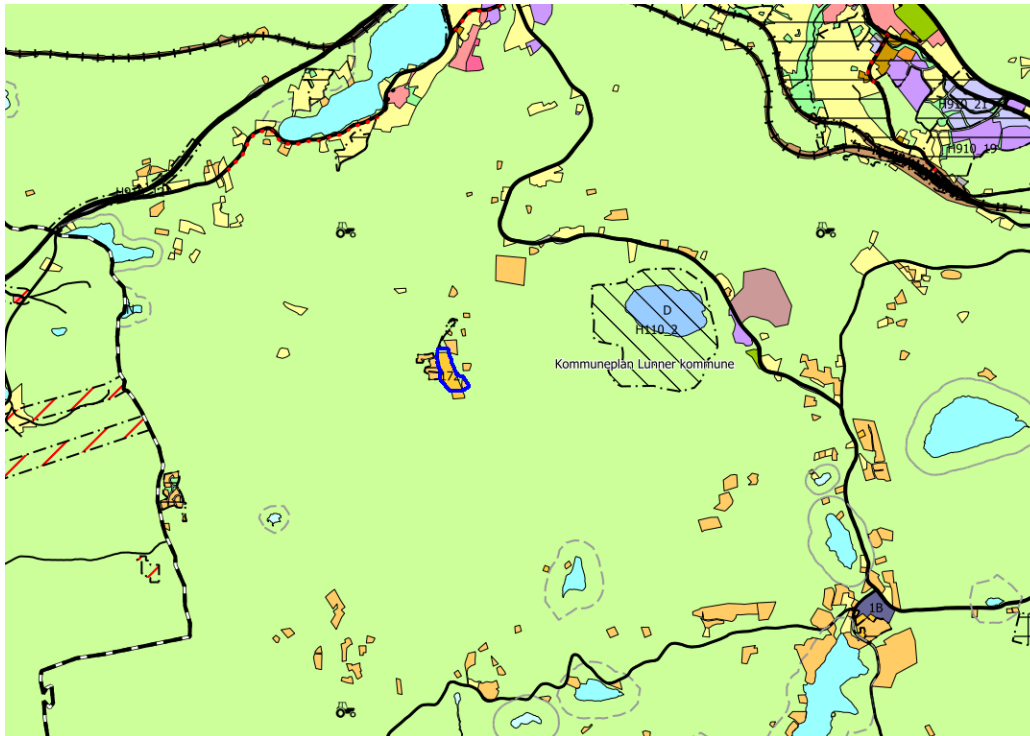
Det foreligger registrering av kulturminner i form av rydningsrøyser og prøveskjerp for kalkproduksjonen som har foregått i området i perioden ca. 1930 - 1950. Disse er ikke automatisk fredet iht. lov om vern av kulturminner, men kan ha lokalhistorisk verdi.

2.4. PLANSTATUS

2.4.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2013-2024 for Lunner kommune er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse.

Kartet under viser utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er markert med blå, stiplet linje.



Figur 4: wms. kommuneplaner med planområdet markert i blått

2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet

Området er regulert til fritidsområde i kommuneplanen.

2.4.3 Pågående eller gjeldende planer i nærområdet

Kommuneplan for Lunner 2013 - 2024. PlanID: 2013-0005 (vedtatt 24.10.2013)

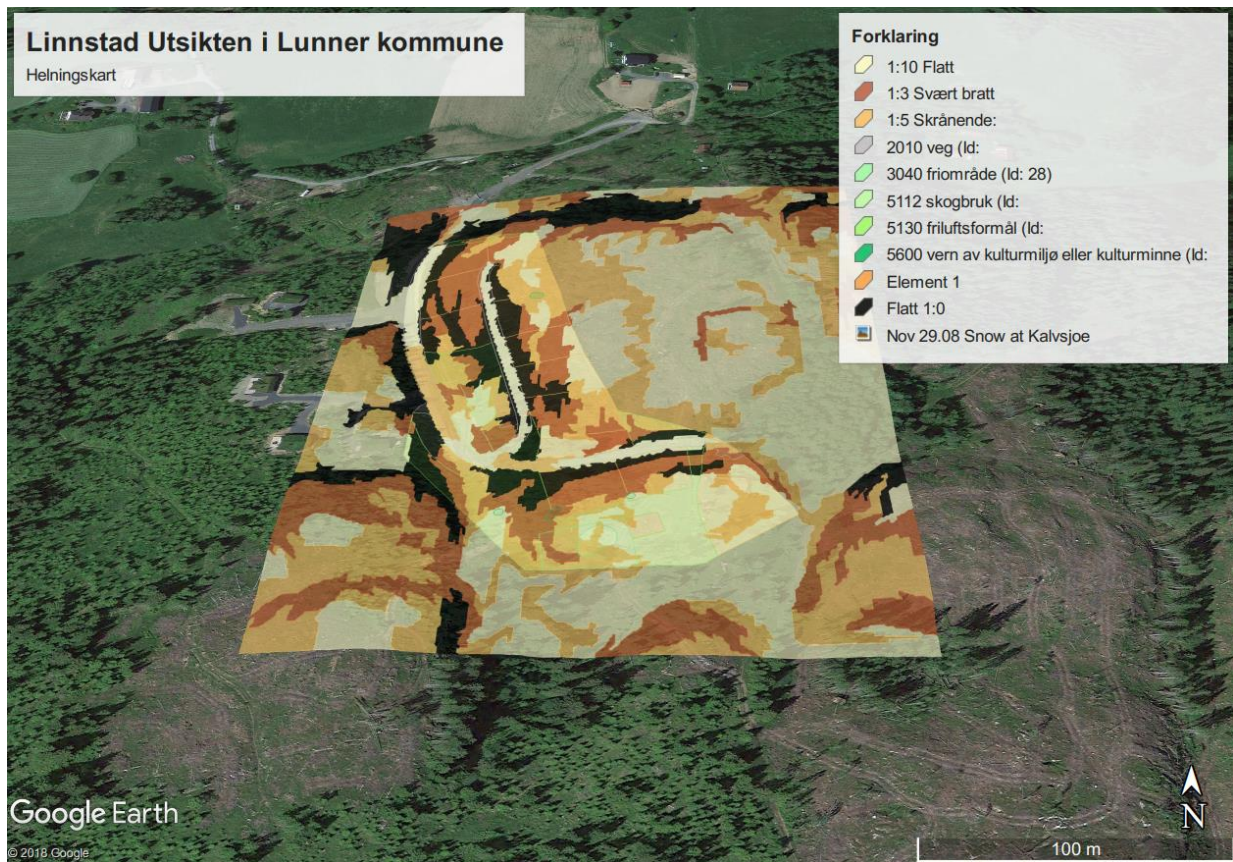
Reguleringsplan for Svenbalrud og Linstad. PlanID: 2009-0003 (vedtatt 17.09.2009)

2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter

T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse er lagt til grunn for å sikre best mulig kvalitet på fritidsbebyggelsen.

3.3. BESKRIVELSE

Planområdet er på totalt ca. 23,2 daa, og reguleres til fritidsbebyggelse og andre tjenlige arealer.



Figur 5: Helningskart over planområdet

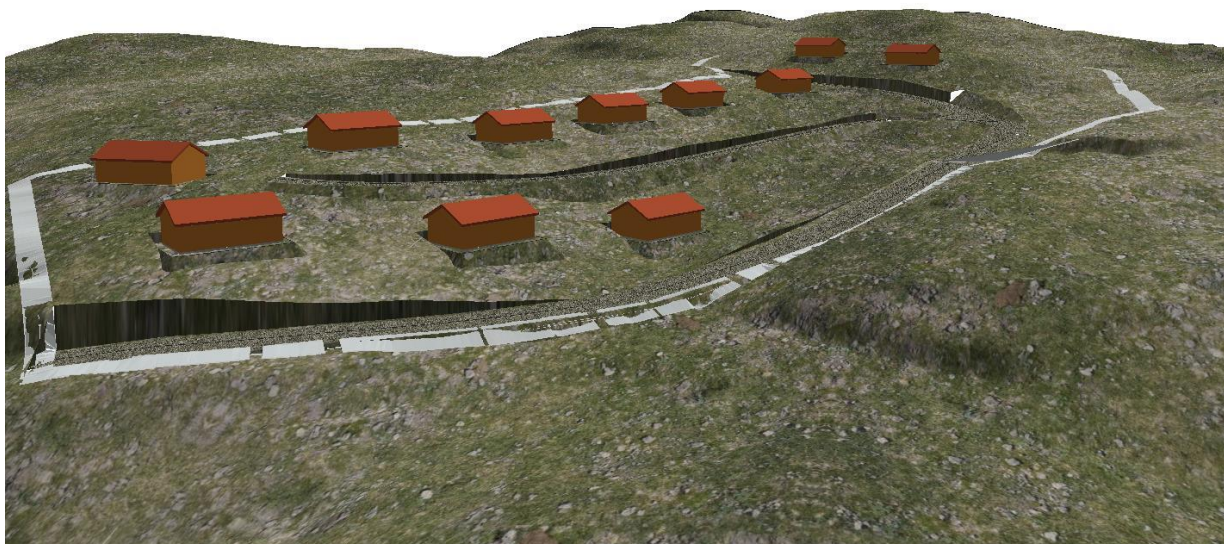
3.3.1 Bebyggelse, estetikk, landskap

Det planlegges 11 nye fritidseiendommer, disse har en størrelse som varierer mellom 0,8 daa og 1,1 daa. Bebygd areal skal ikke overstige 150m²-BYA.

Bygninger tilpasses terreng/landskap på best mulig måte, og plasseres slik at lengderetning på mønet i hovedsak følger terrenget. Byggegrenser vises i plankartet, der byggegrenser ikke er tegnet inn gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vektlegges å beholde linjene i landskapet. Eksisterende vegetasjon tas vare på i størst mulig grad. Ved terrenginngrep i planområdet bør toppmassene tas vare på slik at de kan føres tilbake.

Nær og fjernvirkning av planforslaget vil være relativ liten, når vegetasjonen etter hvert vokser til igjen vil inngrepene ny bebyggelse medføre være lite synlig og området vil på nytt bli en del av skogsområdet.

Nyplanting bør være stedegen vegetasjon.



Figur 6: Illustrasjon sett fra vest.

3.3.2 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Kommuneplanens bestemmelser § 1.4 hjemler krav til universell utforming/tilgjengelighet.

Det legges vekt på at bygg og uteareal utformes slik at de skal kunne benyttes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

3.3.3 Grønnstruktur

Det opparbeides turveg f_GAA med tilgang til friområde med sitteplasser og eventuelle andre tiltak i forbindelse med kulturminne 229790 Skjerp R24 og røysene R25 og R26 i sørenden av planområdet.

3.3.4 Naturmangfold

Artsdatabanken og naturbase viser ingen viktige naturtyper, sjeldne arter eller andre verdier som er viktige for naturmangfoldet. BioFokus har befart området for å kartlegge naturverdier. Rapporten etter befaringen konkluderer med: «Arealet er vurdert til å ikke inneha verdier som kan føres til noen viktige naturtyper ihht. DN-håndbok 13. Området inneholder ingen rødlistede eller sjeldne arter knyttet til skogs- eller naturbeitemark. Lokaliteten er heller ikke omfattet av rødlistede vegetasjonstyper. Selv om lokaliteten tidligere har vært beitet er det i dag ingen hevd på området.

Området inneholder likevel naturverdier som vil bli påvirket negativt ved en utbygging som følgelig vil føre til store inngrep i det meste av undersøkelsesområdet. Inngrepene vil legge beslag på det meste av undersøkelsesområdet i forbindelse med en eventuell. Et område helt sør i undersøkelsesområdet med tidligere naturbeitemark, kan settes av

som en kompensasjon for inngrepene og beholdes fritt for inngrep (figur 2). Det er viktig at det tas hensyn til dette området slik at det ikke ødelegges i forbindelse med utbyggingen. Dette vil være meget gunstig for den lokale floraen og faunaen.

Jeg anser at undersøkelsen som er utført er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet som er gitt i paragrafene 8-9 i kap. 2 i Naturmangfoldloven (NML). Siden området ikke har vesentlige naturverdier vil utbyggingsprosjektet ikke være i konflikt med forvaltningsmål og aktsomhetsplikt gitt i paragrafene 4-6 i kap. 2. i NML.»

Området som refereres til i «figur 2» som skal holdes fritt for inngrep er området lengst sør i planområdet. Dette området er i planforslaget lagt inn som friluftsmål, friområde, turveg/skiløypetrase og hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø. Disse formålene vil sikre en bevaring av området og vil være et avbøtende tiltak for utbyggingen i sin helhet.

3.3.5 Landbruk inkludert utmarksbeite

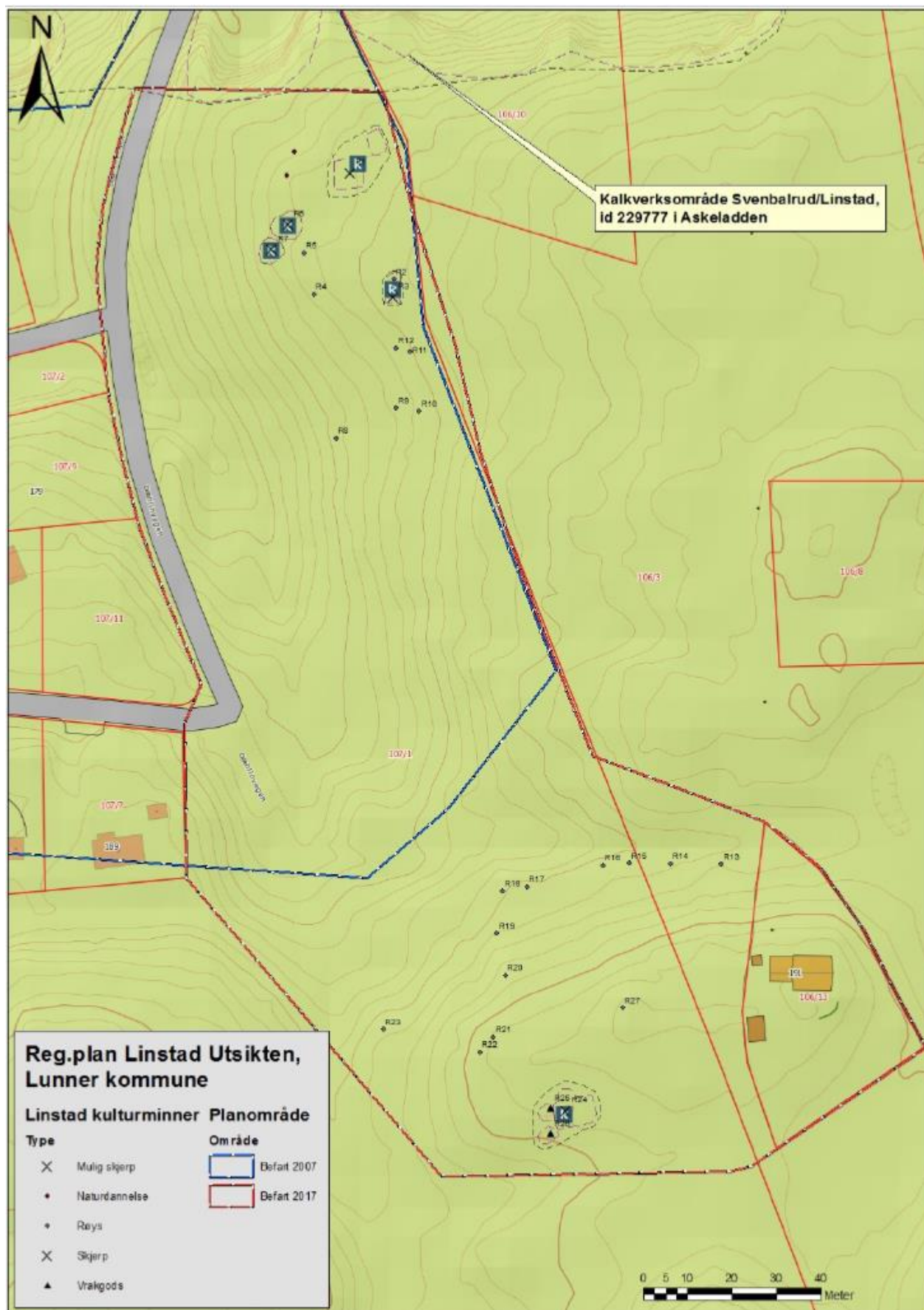
Reguleringsplanen har ingen større konsekvenser for jord- og skogbruk inkludert beiterett/beitebruk. Det bør opplyses for nye hytteeiere at det vil befinne seg beitende dyr i nærheten, at ferdsel i utmark bør skje på en skånsom måte og at de til enhver tid gjeldende regler for båndtvang i Lunner kommune respekteres. Ved skogsdrift vil felt LAA1 og LAA2 bli benyttet for lagring av tømmer før uttransport.

3.3.6 Kulturminner

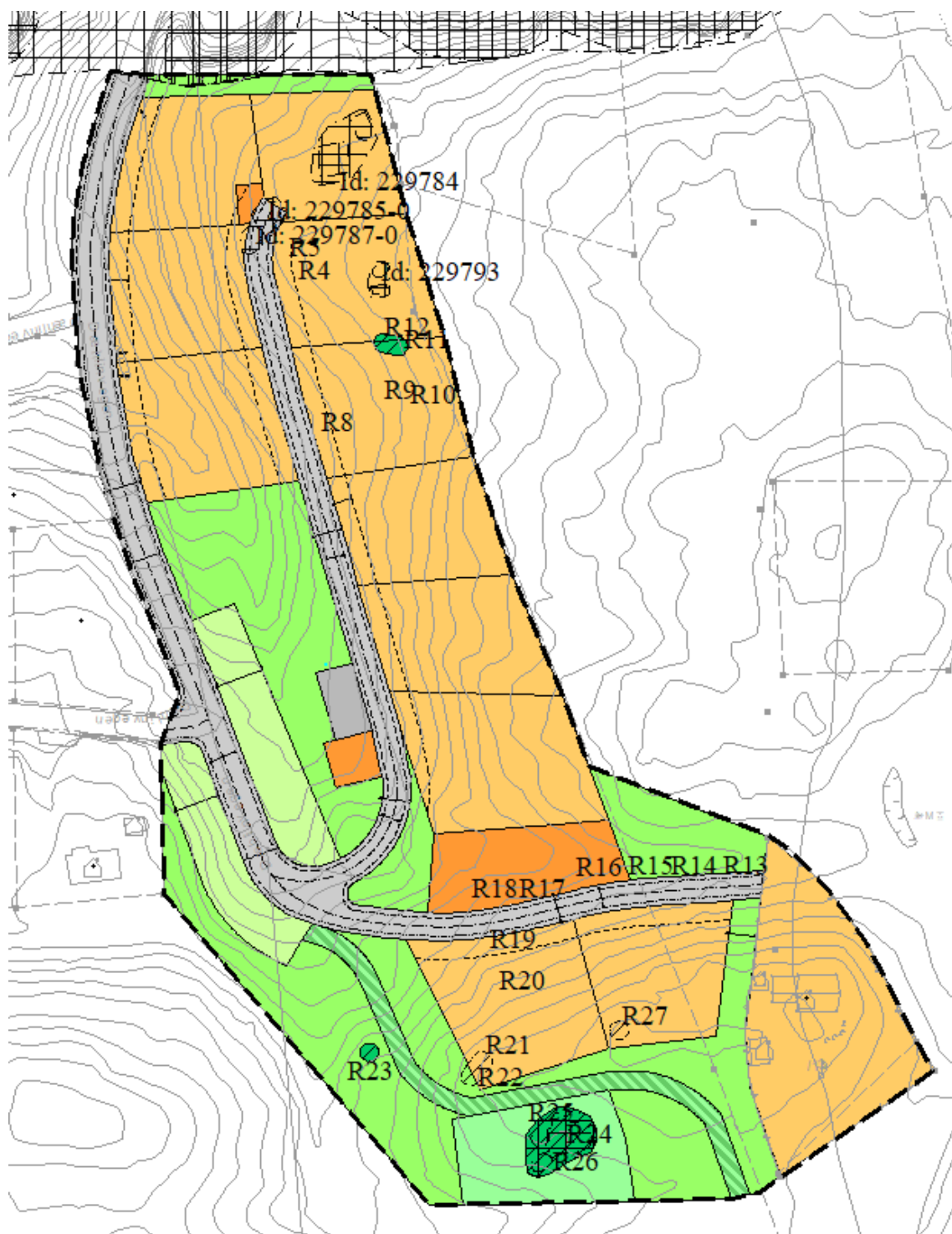
Innenfor området er det ikke registrert kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978, §4, 6 og 8.

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser og funnet prøveskjerp og røysen tilknyttet kalkdriften i området som foregikk i perioden 1930 - 1950. Disse er registrert i Riksantikvarens kulturminnebase Askeladden med vernestatus «ikke fredet».

Vi foreslår at kulturminne med ID:229790 som består av skjerp R24 og røysene R25 og R26 bevares, og at utbygger legger til rette slik at disse kulturminnene er allment tilgjengelig. Tiltak kan f.eks. være tursti som er tilrettelagt slik at alle typer mennesker har tilgang til disse kulturminnene. Det kan også settes opp informasjon om kalksteinsdriften som har foregått i området, og eventuelt sittebenker. Vi vil også bevare røys R11, røys R12, røys R21, røys R22, røys R27 gjennom å legge arealformål LNFR med underformål vern av kulturminner og kulturmiljø (pbl § 12-5,5) samt hensynssone H_570 med særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø rundt disse. Disse er ikke i konflikt med planlagt bebyggelse og anlegg



Figur 7: Kart over kulturminnene med nummerering



Figur 8: Plankart som viser kulturminnene med nummerering

3.3.7 Barn og unges interesser

Planen berører ikke arealer som kun benyttes av barn og unge til lek eller andre aktiviteter. Med opparbeidelse av sti/skiløype og aktiviteter ved kulturminnene sør i planområdet vil dette kunne være et godt tilbud til friluftaktiviteter, og en fin turmulighet for barnehager og barne- og ungdomsskoler hele året.

3.3.8 Samferdselsanlegg, trafikksikkerhet

Adkomst til området er fra fv.4 via Dæhlinvegen som er kommunal den første kilometeren, og deretter felles privat veg som deles med eldre hyttefelt. Parkering vil foregå på hver enkel eiendom, det er også avsatt felt for felles gjesteparkering.

3.3.9 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann

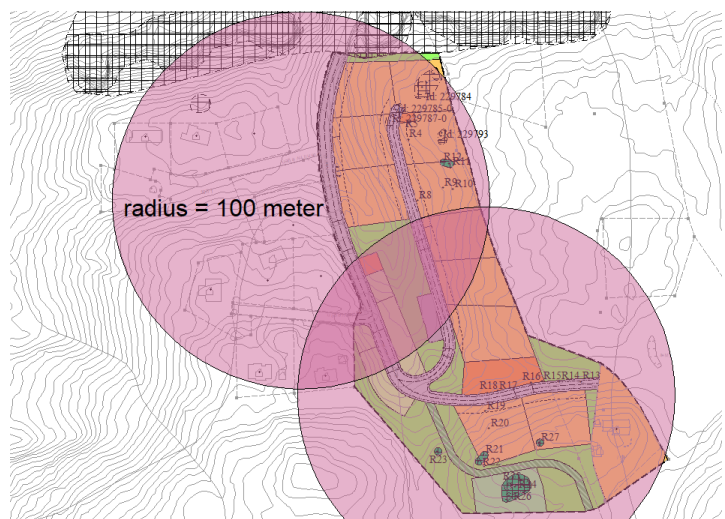
Det skal etableres felles privat vannverk (borehull) i felt BVF1, og felles privat avløpsanlegg for infiltrasjon i felt BAV1 (se vedlagt VA-plan).

Det skal etableres reservoar for brannvann i området, dette skal være på plass og godkjent før området kan tas i bruk. Planlegging av brannvann skal gjøres i samarbeid med Lunner - Gran Brann og redning. Iht. Veileder for brann- og redningsmannskapets innsats (14.5.2018) er det visse forutsetninger for plassering av slukkevann.

«Det skal ikke være mer enn 50+50 meter slangeutlegg fra kum/hydrant til alle deler av fasadene. Med dette menes 50 meter fra kum/hydrant til brannbil og videre 50 meter til fasade. Det bør være minimum 2 meter fra oppstillingsplass til kum/hydrant, men maks 50 m.»

Det må altså legges opp til to brannhydranter i området for å dekke alle tomtene (fig.8).

Videre må andre krav i veilederen også oppfylles. Vannkapasiteten må være høy. Det er vurdert å bygge en dam for å ha vannreservoar. Dette byr på problemer om vinteren på grunn av is. Eventuelle nye borebrønner må ha tilstrekkelig vannmengde/tilrenning for å kunne brukes til slukkevann. For å sikre tilstrekkelig kapasitet på slukkevann må planlegging av hydranter og vannforsyning planlegges i detalj i samarbeid med Lunner - Gran Brann og redning. Det er stilt rekkefølgekrav i planens bestemmelser om at plan for slukkevann må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til tiltak ifm. nye tomter i området.



Figur 8: to brannhydranter kan dekke hele planområdet samt bebyggelse vest for området

Bilde 1: Spor av bekkefar

Overvann håndteres gjennom lokal drenering på de enkelte tomter via infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier (dvs. lokal overvannsdiskonering). Veggrøfter og stikkrenner dimensjoneres tilstrekkelig for overflatevann ved store nedbørsmengder. I perioder med mye nedbør/snøsmelting vil det oppstå en sildrebekk som renner gjennom planområdet (figur 10). Det vil stedvis være spor av bekkedar (bilde 1), men disse preges av å være flomveger og har lite eller ingen vannføring i store deler av året. Det er derfor ingenting som tyder på at disse har noen spesiell betydning for lokalt naturmiljø, vannet som vil renne her kan derfor ledes slik at det følger veggrøftene i planområdet og ledes i eksisterende stikkrenne gjennom Dæhlinvegen.

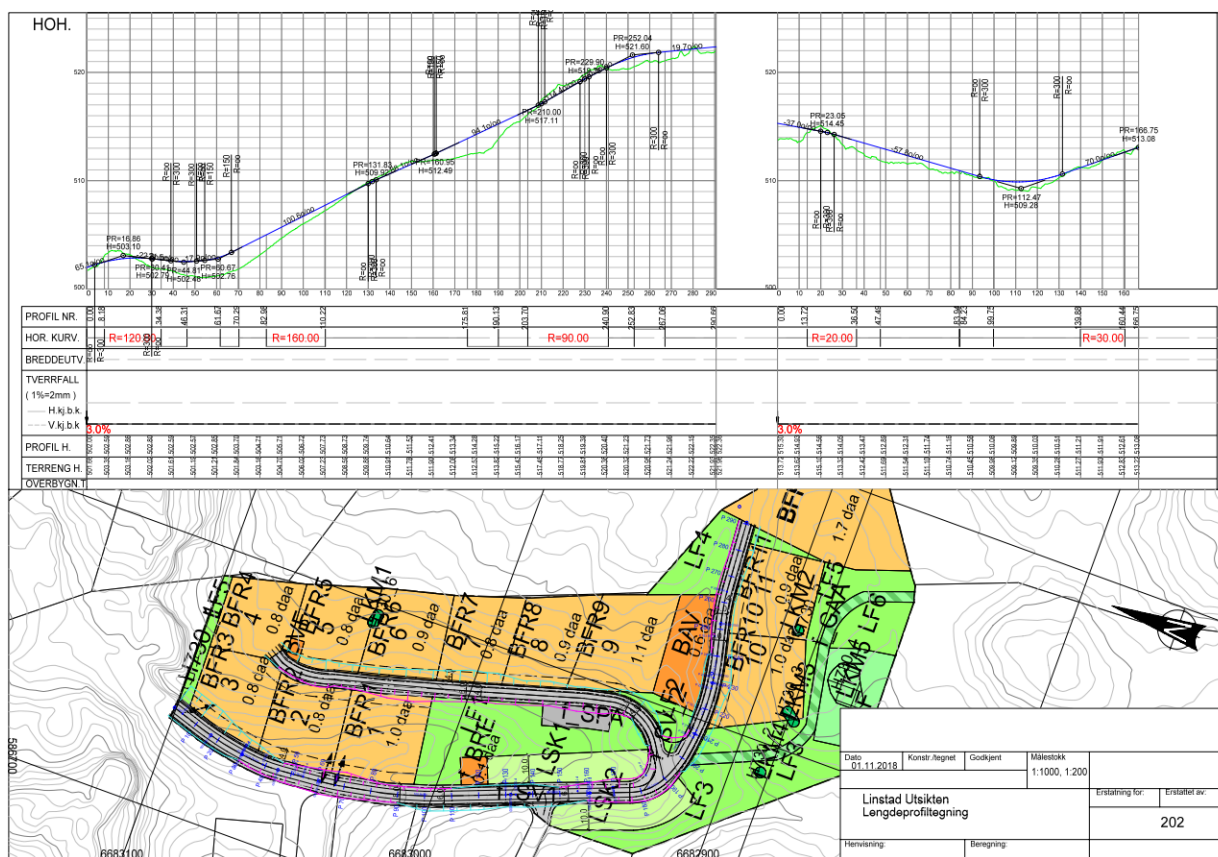




Figur 9: Illustrasjon over flomveger.

Vegplan er vist på figur 10, hvor de blå strekene viser skråningsutslag med skjæring under forutsetning av løsmasser. De lilla strekene viser fylling. Det er mye fjell i området, noe som medvirker til at skjæringer vil bli mindre arealkrevende enn det som vises på vegplanen.

Vegene vil bli detaljprosjektert i forbindelse med byggesaken.



Figur 10: Vegplan og lengdeprofiler for de nye vegene

3.3.10 Vegnavn

Adkomstveg er Dæhlinvegen.

3.3.11 Samfunnsberedskap

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse med tilleggsskjemaer er vedlagt som eget vedlegg.

3.3.12 Støy

Planområdet ligger i et skogsområde og er ikke spesielt utsatt for støy, selv om det tidvis kan forekomme landbruksrelatert støy vil det ikke bli foreslått noen tiltak i forhold til dette.

3.3.13 Forurensning og energiforbruk

Reguleringsplanen vil ikke påvirke forurensningssituasjon eller energiforbruk i noen grad, det foreslås derfor ingen spesielle tiltak.

3.3.14 Vannbåren varme

Dette er et område for fritidsboliger som ligger utenfor dekningsområde for vannbåren varme, det vil derfor ikke bli lagt til rette for vannbåren varme. Oppvarming i området baseres på strøm og vedfyring.

3.3.15 Andre krav

Krav om terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk er lagt inn i planbestemmelsene.

3.3.16 Utbyggingsavtale

Opsjonsavtale mellom utbygger og grunneier.

4. MERKNADER

Sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer til disse følger her.

Oppland fylkeskommune viser til at deler av det forelagte planområdet ble befart av fylkeskommunen i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Svenbalrud og Linstad. Det ble da ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor området, men det ble registrert rester av nyere hustufter og røyser som i befaringsrapporten nevnes som mulig finneboplass. Det skrives videre at Riksantikvaren i 2016 iverksatte et prosjekt med fokus på kulturminner relatert til Norges nasjonale minoriteter, deriblant skogfinner. Med dette prosjektet ble det foretatt kartlegging av kulturminner som kan knyttes til finnebosetningen, og den registrerte tufta ved Linstad kan være viktig for forståelsen av den skogfinske kulturen i Oppland. De varsler behov for en ny befaring før det kan komme en uttalelse i saken, og at denne uttalelsen vil bli oversendt så snart befaringen er gjennomført. Oppland fylkeskommune anbefaler også at reguleringsforslag med SOSI-fil og pdf-fil oversendes kartverket for kontroll før vedtak og gjerne før høring slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet vedtas. De ber også om at kartmateriale sendes Statens kartverk slik at kartet kan legges inn i en høringsbase i InnlandsGIS som er deres saksbehandlingsverktøy ved planbehandling.

I uttalelse etter gjennomført kulturminneregistrering av arkeolog Øystein Rønning Andersen skriver Fylkesmannen at samtlige kulturminner ble kontrollregistrert, og at funnet som i 2007 ble registrert som en *tuft med mulig tilknytning til finnebosetning* nok minner mye om dette, men at det nok heller er et skjerp tilknyttet kalkverksdriften i området. Det skrives også at kalkovnene i tilknytning til kalkdriften i området er revet, den siste i 2016. Det ble registrert ytterligere fire skjerp innenfor planområdet og to utenfor, disse utgjør trolig grunnundersøkelser for å sjekke drivverdigheten for kalksteinsforekomster i området rundt de to kalkverkene. Det er også registrert 21 rydningsrøyser i området rundt planområdet, noen av disse utgjør muligens vrakmasser fra skjerpingen. Samtlige registrerte kulturminner er yngre enn 1536 og således ikke automatisk fredete iht. kulturminneloven, men kan allikevel ha lokalhistorisk verdi. De anbefaler at de registrerte kulturminnene reguleres til bevaring i planen så langt det lar seg gjøre.

Vår kommentar: Vi tar dette til etterretning i det videre planarbeidet. Vi har så langt det lar seg gjøre prøvd å bevare så mange kulturminner som mulig, men det var veldig vanskelig å finne en løsning der alle kulturminnene ble bevart.

NVE skriver at de i forbindelse med reguleringsplaner kan gi råd i henhold til flomfare og inngrep i eller langs vassdrag, det er vedlagt sjekkliste for å vurdere hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen. Dersom planarbeidet berører noen av disse temaene skal NVE ha planen på høring. De skriver videre at de ikke alltid har kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn, og at manglende uttalelse fra NVE ikke endrer på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK10, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28 -1.

Vår kommentar: Det er ingen bekker eller andre vassdrag innenfor planområdet, det er heller ikke registrert kvikkleire eller skredhendelser i området.

Statens vegvesen viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og skriver at de ikke har merknader til denne.

Lunner kommune skriver at området det varsles oppstart for ligger svært bratt til, med helling delvis brattere enn 1:4. Det vises til T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse» fra daværende Miljøverndepartementet, og uttales at slike områder egentlig er brattere enn det som er anbefalt utbygd.

Vår kommentar: Vi vil bemerke at mye av planområdet er slakere enn 1:4, i ovennevnte veileder vises en frykt for den estetiske virkningen av utbygging i bratte områder. På kort sikt vil alle utbyggingsområder være større eller mindre sår i terrenget, på lengre sikt vil skjæringer, fyllinger og andre inngrep gjenerobres av vegetasjon, slik at det estetiske inntrykket vil være mer helhetlig og inngrepene lite synlige. Vi vil så langt det er mulig ta hensyn til veileder T-1450 i det videre planarbeidet.

Jon Snellingen uttaler seg som nærmeste nabo, og har blant annet innspill om at det skal legges tilrette for effektiv uttransport av tømmer, ved at det som i dag legges til rette for velteplass i enden av hytteveien.

Som eier av landbrukseiendommen Svenbalrud, der det er full drift av både dyrka mark, beiting og husdyr vil han at det klargjøres for nye hytteboere, og som eget punkt i kontrakten at det må forventes beitende dyr i umiddelbar nærhet, og at det må tas hensyn til dette ved ferdsel i utmark. Hundeeiere må respektere de enhver tid gjeldende regler for båndtvang i Lunner kommune. Eventuell gjerding rundt hyttefeltet vil være utbygger og hytteeiers ansvar.

Han skriver videre at utbygging må foregå på en måte som er minst mulig forstyrrende for naboer og beitedyr. For å kunne tømme området for beitedyr, ønsker han at det varsles i god tid før det sprenges eller pigges.

Vår kommentar: Innspillene er ivaretatt i planarbeidet. Det er lagt inn formål for skogbruk i plankartet som i bestemmelsene er sikret som velteplass for tømmer. Det er ikke mulighet til å kontrollere framtidig ferdsel i utmark eller overhold av båndtvang. Likevel er det nevnt i bestemmelser at det er områder som berøres til beiting og det derfor er tillatt å gjerde inn hele området. Ved sprengning gjelder lover som sier at naboer skal varsles i god tid før sprengningen skal utføres.

5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Det ses som viktig å spille på lag med naturgitte forhold og tilpasse planlagt utbygging, dette innebærer blant annet god landskaps- og terrengtilpasning. Dette mener vi blir ivaretatt i planforslaget.

Med et større antall hytter i området vil det bli noe mer trafikk på adkomstvegen, men samtidig vil flere brukere gi bedre mulighet til blant annet å finansiere standardheving av vegen.

Det er flere kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet, noen av dem er foreslått nedbygd, - mens det også er foreslått å framheve andre med ulike tiltak. Planforslaget er i henhold til reguleringsformål i gjeldende kommuneplan.

6. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: ROS-analyse med tilleggsskjemaer
- Vedlegg 4: Merknader
- Vedlegg 5: Fagrapport for Arkeologiske utredninger
- Vedlegg 6: VA-plan
- Vedlegg 7: Detaljprosjektering veg
- Vedlegg 8: Bekreftelse fra Randsfjordmuseene
- Vedlegg 9: Kart over flomveier