

Reguleringsplan For Marthetunet

Planbeskrivelse

Referanse: 06/1298-26
Arkivkode: PLAN 93
Sakstittel: Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93)

Vedtatt av kommunestyret sak 81/07 av 11.10.2007

1. Bakgrunn

1.1 Forslagstiller/oppdragsgiver

Planforslaget fremmes av Øvre Romerike Prosjektering AS, på vegne av Marthetunet AS.

1.2 Hensikten med planen

Planen er utarbeidet med den hensikt å kunne tilrettelegge for en ny boligutbygging i området, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

2. Planstatus

2.1 Overordnede planer, føringer

Da planområde ligger i gangavstand fra kommunesenteret, vil en utbygging med konsentrert boligbebyggelse være i samsvar med Rikspolitiske Retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging.

2.2 Fylkesplan

I Oppland fylkesplan, 2005-2008 heter det bl.a under retningslinjer for arealbruk:

- Øke boligandelen i sentrum og fortette eksisterende byggeområder før nye tas i bruk.
- Tilstrebe klare grenser mellom bebygde områder og sentrum.
- Hindre videre reduksjon av inngrepsfrie naturområder.

2.3 Kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde, eksisterende boligområde.

2.4 Reguleringsplan

Planforslaget innebærer en ny plan innenfor et allerede regulert område (reguleringsplan for Roa sentrum). I sentrumsplanen er området regulert for boligbebyggelse med U-grad 0,25. I reguleringsplan for Roa sentrum er det regulert en gang- og sykkelveg diagonalt over eiendommen. Denne er ikke aktuell lenger fordi det er etablert fortau langs fv16-Hadelandsvegen. Reguleringsplan for Marthetunet vil gjelde foran reguleringsplan for Roa sentrum. Det vil bli igangsatt arbeid med oppheving av sentrumsplanen for arealer som overlapper med planen for Marthetunet.

I forbindelse med reguleringsplanen for Marthetunet er det lagt til grunn at nødvendige avklaringer og vurderinger knyttet til områdets egnethet for boligformål allerede er foretatt gjennom den gjeldende reguleringsplanen for området.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen i Roa, ca 500 meter sør for rådhuset.

Området som omfattes av reguleringen, er i hovedsak eiendommen gnr 57 bnr 6, men inkluderer også eksisterende atkomstveg i sør og eiendommene opp til kommunal veg, Sagbråtan i vest. Reguleringsplanen omfatter i alt ca 14,5 daa. Område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er 3 daa.

3.2 Historikk

Området som planen omfatter har siden midten av 1980-tallet vært regulert til boligformål. Eiendommen Marthetunet har tidligere vært et lite småbruk med våningshus og noen mindre uthus. Den senere tid har eiendommen vært ubebodd.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen på eiendommen forutsettes fjernet. Områdene sør og vest for planområdet består av villaeiendommer med eksisterende bebyggelse av varierende alder. Nord for planområdet er det oppført rekkehusbebyggelse i to etasjer.

3.4 Veg- og trafikkforhold

Hele planområdet har atkomst fra Roalinna. Roalinna fungerer som en samleveg for all bebyggelse oppover i lia sørvest for sentrum. Fra Roalinna tar Sagbråtan av nordover som en atkomstveg for bebyggelsen lengst ned i lia. De øverste eiendommene har atkomst fra denne vegen som går tilnærmet flatt nordover i lia. Nedre del av planområdet, inkludert eiendommen 57/6, har atkomst fra østre del av Mellerudgutua. Denne fortsetter deretter som gang- og sykkelveg over elva og Hadelandsvegen og videre mot Lunner ungdomsskole.

I et skrånende terreng som dette, er prinsippet med en avkjørselsfri samleveg (Roalinna) som tar stigningen oppover i lia, og atkomstveger (Sagbråtan) som følger høyden i lia en god/anerkjent planløsning. I krysset Roalinna/Sagbråtan er det god sikt. Sagbråtan er oversiktlig med en relativt stram linjeføring, men trenger oppgradering av veidekket. Del av Mellerudgutua, øst for Sagbråtan har et jevnt fall på ca. 7,5 % (1:14). Den er regulert i 6 meters bredde, men kjørebanelen er i dag kun ca. 3 meter.

3.5 Terrengforhold, landskap, vegetasjon

Hele planområdet ligger i nedre del av den østvendte lia i dalen som strekker seg gjennom hele Hadelandsregionen. Dalen har en typisk u-form. Lokalt forbi planområdet har Vigga gravd seg noe lenger ned enn det som ellers kan oppfattes som bunnen av dalen. I dette området er det minimal flomfare knyttet til elva.

Innenfor planområdet er det noe varierende helningsgrad, men ingen steder brattere enn ca. 1:4. De bratteste områdene er innenfor regulert vegetasjonsbelte ned mot Vigga. Innenfor det området som er aktuelt for oppføring av nye boliger, er det en helning på mellom 1:6 og 1:15. Opp mot Sagbråtan helt vest i planområdet, er det en mindre kolle som lokalt er godt eksponert.

I det området som er aktuelt å bygge ut er det helt åpent. Det står et middels stort grantre ved siden av eksisterende våningshus midt på eiendommen 57/6. I friområdene F1 og F1b finnes noe vegetasjon. Innenfor de eksisterende villaeiendommene finnes det i varierende grad prydbusker, frukttrær og ulike former for stedegen vegetasjon.

Hele planområdet kan sies å utgjøre en del av det store landskapsrommet i den delen av dalen som tettstedet Roa ligger i. Vigga og Hadelandsvegen utgjør viktige årer i landskapet, rett i utkanten av planområdet.

3.6 Bruk til lek, friluftsliv

I dag er de ubebygde områdene lite brukt til lek. Når F1b blir opparbeidet, vil dette kunne bli et fint område egnet for ulike lekeaktiviteter. Da det vil være kort avstand til barnehage og

ungdomsskole, vil uteområdene også utgjøre attraktive lekeområder for beboere i området. Det er ingen friluftslivsinteresser knyttet til planområdet i dag.

3.7 Grunnforhold

Området består av løsmasser over fjell og innslag av fjell i dagen ned mot Vigga.

3.8 Miljøbelastninger

Det er ikke kjente miljøbelastninger i området.

3.9 Verneinteresser

Det er knyttet verneinteresser til Vigga forbi planområdet. Vigga utgjør først og fremst som et viktig landskapselement.

4. Eiendomsforhold

4.1 Eiendommer innenfor planområdet:

Eiendom (gnr/bnr)	Hjemmelshaver	Planlegges benyttet til
57/6	Marthetunet Eiendom AS	Ny boligbebyggelse
57/8	Kildal Hans Lauritz	Forslag om grensejustering, redusert boligareal
57/41	Laila Iren Sletten	Bolig, frisikt, som i gjeldende plan
57/42	Eva-Anita og Svein Ove Gangnes	Bolig, som i gjeldende plan
57/43,57	Hoff Aage Michael	Bolig, som i gjeldende plan
57/44	Nordli Knut Edgar	Boligeiendom, som i gjeldende plan
58/19	Lunner Kommune	Friområde, som i gjeldende plan
59/145	Jorun Svendsbråten	Frisikt, som i gjeldende reg.plan

4.2 Opplysninger om eiendomsforhold

For eiendommene 57/42, 57/43, 57/57 og 57/44 medfører ikke denne planen noen endring i forhold til gjeldende plan. I ”krysset” mellom Mellerudgutua og Sagbråtan, innebærer planforslaget en reduksjon av kravet til frisikt i krysset i forhold til gjeldende plan. Nytt planforslag benytter kravet frisiktsoner i kryss hht. vegnormalen. Kommunens arealer forblir friområder.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Forhåndskonferanse

Dette ble gjennomført 05.05.06 og referat underskrevet i september 2006.

5.2 Planprosess

De krav som følger av plan- og bygningsloven vedrørende kunngjøring og varsling er fulgt. Kunngjøring i Oppland Arbeiderblad og Hadeland ble foretatt 07.06.06, varselbrev ihht adresseliste mottatt fra kommune ble sendt ut 29.05.06, frist for uttalelser ble satt til 03.07.06.

Ved utarbeidelse av planforslag ble det oppdaget et tre eiendommer innenfor planområdet ikke var oppført på adresselisten, disse fikk derfor tilsendt revidert varsel, med rev. dato 07.08.06 og med frist for uttalelse satt til 04.09.06.

Ut over dette har de spørsmål som har kommet til forslagsstiller i telefonsamtaler, vært besvart på en så god måte som mulig.

Det har vært flere samtaler og e-mail korrespondanse mellom utbygger og naboer som blir direkte berørt av planforslaget. I følge utbygger har hjemmelshaver for eiendommen gnr 57 bnr 8, Hans Lauritzen Kildal, sagt seg villig til å avstå en trekant av sin eiendom i nordøst, slik reguleringsplanen viser under forutsetning av enighet om en "rett" pris for dette.

Et planutkast ble drøftet med administrasjonen i Lunner kommune 21.08.06, og planforslag er revidert som følge av innspill på møtet.

6. Innkomne forhåndsmerknader

Oppland fylkeskommune, 28. juni 2006

- Må tas hensyn til friområdene på begge sider av den aktuelle tomte og at det ikke blir hindret atkomst til disse.
- Planlagt nybygg må ta hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Det må gå tydelig frem at ny BYA kun gjelder for eiendommen 57/6.
- Ut fra arkivet kommer ikke tiltaket i konflikt med kulturminner
- Gjør oppmerksom på §8 i lov om kulturminner

Vår kommentar:

- Det vil bli tatt hensyn til friområdene på begge sider av den aktuelle tomte, atkomst til disse vil ikke bli forringet av den planlagte utbyggingen.
- Planlagt nybygg vil ta hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Når kommunen ønsker at boligeiendommer utover 57/6 inkluderes i planen, antar vi at noe av grunnen til dette også var å få en mer entydig/presis regulering også for disse eiendommene. Vi ser derfor ingen grunn til at utnyttelsesgrad for disse nye eiendommene også defineres som BYA. Denne foreslås da satt til BYA=20 % som er en relativt vanlig utnyttelsesgrad for slike åpne villaområder.
- § 8 i lov om kulturminner bør være alminnelig kjent blant entreprenører. Standardtekst legges likevel inn i planbestemmelsene.

Statens vegvesen, 30.06 2006

Statens vegvesen har foreløpig ingen kommentarer til planframlegget

7. Beskrivelse av planforslaget

Området som omfattes av omreguleringen er i hovedsak eiendommen gnr 57 bnr 6, men for å kunne vurdere helhetlige løsninger ønsket kommunen en avgrensning av planområdet til å inkludere eksisterende atkomstveg i sør og eiendommene opp til kommunal veg, Sagbråtan i vest.

Reguleringsplanen betegnes "MARTHETUNET", GNR 83 BNR 1,7.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Reguleringsplanen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr 57 bnr 6. Planen er utformet som en flatereguleringsplan. Det vil si at ny bebyggelse ikke fremkommer på planen – kun byggegrenser for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse vises faktiske eiendomsgrenser og byggegrenser.

Området regulert for konsentrert småhusbebyggelse er på 3 daa. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan dersom hovedprinsippene for utbyggingen som fastsettes i illustrasjonsplan fravikes.

Den offentlige vegen, V1, og krysset mellom Sagbråtan og Mellerudgutua er en gjentakelse av gjeldende reguleringsplan for området. Lengst øst er den offentlige kjørevegen vridd inn mot Marthetunet og regulert med en vendehammer. Atkomstvegen FV1 fortsetter fra vendehammeren der eksisterende ”gårdsveg” inn til tunet tar av i dag. Den er deretter lagt noe lenger øst enn dagens trasé for å gi plass til en tomannsbolig opp mot friområdet. Fellesvegen er regulert inn til en vendehammer. Denne løsningen medfører da også en liten horisontalkurve for gang- og sykkelvegen.

Da det allerede finnes et regulert friområde til lek inntil planområdet, er det i planen lagt til rette for at dette skal kunne benyttes av beboere innenfor planområdet. Det er sikret en enkel tilgang til dette ved at det er regulert en felles gangveg fra boligstunet inn til friområdets nedre del (F1b), og ved at det er forutsatt i reguleringsbestemmelsene at denne delen skal tilsås som et plenområde. Det forutsettes at det også internt i boligstunet vil bli etablert små inngangslekeplasser (sandkasser) dersom det er behov for dette, og at det også tilrettelegges for sittegrupper (benker og bord).

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at det skal utarbeides en illustrasjonsplan som viser mer i detalj hvorledes området skal opparbeides.

Ved søknad om rammetillatelse skal prinsipper for vesentlige terrenginngrep/fundamentering av nye bygg innenfor planområdet dokumenteres av geotekniker og opparbeidelse skal skje i henhold til dette.

8. Konsekvenser av planforslaget

Overordnet vil konsekvensene av planforslaget være at en mer konsentrert utnyttelse av ubebygde, sentrumsnære arealer gir redusert transportbehov og mindre press på større, sammenhengende LNF-områder utenfor sentrumsområdene.

Siden området i hovedsak allerede er regulert til boligbebyggelse, gir dette planforslaget relativt små konsekvenser for omgivelsene. Dette særlig sett i lys av form, fasong og høyde på den bebyggelsen som er planlagt innenfor området.

Byggene innenfor B1 vil lett kunne gis en god terrengtilpasning. For bygg nærmest elva vil det kunne være behov for noe mer terrengbearbeiding bl.a. med en støttemur. Denne behøver

likevel ikke å bli særlig eksponert da det allerede i dag finnes en god del kantvegetasjon ned mot Vigga (utenfor planområdet) som vil skjerme denne.

For den nærmeste, eksisterende villabebyggelse langs Sagbråtan og Mellerudgutua, vil en konsekvens av utbygging av Marthetunet være at de ikke lenger har et småbruk, men boliger, som nærmeste nabo. Siden ny bebyggelse vil ligge nord, øst og/eller lavere enn denne villabebyggelsen har det ingen innvirkning for solforholdene på disse eiendommene. For rekkehusene innerst i Sagbråtan (59/228, 59/229) vil den nye bebyggelsen være noe negativ i forhold til utsikt, men pga av orientering/høyde ha liten betydning når det gjelder solforhold.

Konsekvenser knyttet til eiendomsinngrep er opplistet i delkapittel 3.1 over.

Eiendommene i starten av Sagbråtan vil som følge av utbygging på Marthetunet oppleve noe mer trafikk, men økningen vil være begrenset. Beboerne langs nedre del av Mellerudgutua vil merke en større endring i trafikk forbi boligen, men endringene er svært små i hva som måtte kunne forventes med bakgrunn i gjeldende regulering.

Allerede i dag er det en kombinasjon av gang-/sykkeltrafikk og biltrafikk på Mellerudgutua noe som er helt vanlig på slike mindre atkomstveger. Det at gang- og sykkelvegen får en liten sideveis forflytting anses som positivt. Dette siden dette vil kunne redusere hastigheten for syklister ned bakken, noe som vil medføre en reduksjon av både risikoen og konsekvensene ved kollisjonsulykker mellom biler og sykler. De negative konsekvenser knyttet til trafikksikkerhet anses derfor ikke som store som følge av planendringen.

9. Planfaglige utdyping av løsningene i forslaget

9.1 Vurdering av alternative atkomstløsninger:

Gjeldende reguleringsplan for Roa sentrum fastsetter atkomst til eiendommen. I planen er det også vist en langsgående gang- og sykkelveg som går nederst i lia vest for Vigga. Denne er ikke opparbeidet og er ikke lenger aktuell. Det er også vist en atkomstveg fra Roalinna mellom to mindre områder regulert til forretning. Denne ender derimot blindt før den kommer ut på Mellerudgutua. Det vil være uheldig å blande boligatkomst og atkomst/varelevering til forretninger. En videreføring av denne traseen til Marthetunet synes også svært problematisk.

Da det ikke finnes noen aktuelle traseer verken fra øst eller nord, står vi igjen med den løsningen som foreslått som den beste og minst konfliktfylte.

9.2 Vurdering av bebyggelsen, type/organisering

Da dette er et område som ligger nært opp til senteret i tettstedet, er det med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for arealplanlegging riktig å gi område en relativ høy utnyttelsesgrad. Nord for B1 er det område med konsentrert småhusbebyggelse i 2 fulle etasjer. Marthetunet vil på den måten videreføre en rand med noe tettere utnyttelse ned mot Hadelandsvegen. Da området vil ligge lavere enn villabebyggelsen på vestsiden, vil den ikke være sjenerende for sol- og utsiktsforhold. En utnyttelsesgrad på $BYA=35\%$, med denne typen bebyggelse, er derfor akseptabelt.

Det har vært vurdert flere måter å organisere bebyggelsen på, for å redusere behov for å oppnå best mulige utearealer mellom husene og for å redusere behovet for oppfylling/støttemur ned mot Viggå. Det ble derfor i tidlig planfase utarbeidet to ulike reguleringsplaner/illustrasjonsplaner. På grunn av tomtens lange, smale fasong er det etter vår vurdering ikke andre måter å organisere bebyggelsen på som er bedre med tanke på landskap og interne uteområder rundt bebyggelsen.