



SØNDRE LAND
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR ENGER HAVN

Sist revidert: 26.10.2022

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 3447.0536077

Arkivsak: 22/2465



PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING ENGER HAVN

1. INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN.....	4
1.2 PLANOMRÅDE	4
1.3 EIERFORHOLD.....	5
1.4 FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	5
1.5 PLANFORSLAGET	7
1.6 PLANPROSESSEN	7
1.7 VURDERING AV OM FORSLAGET SKAL KONSEKVENSTREDES.....	8
1.8 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM	8
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	8
2.1 REGIONALE FØRINGER.....	8
2.2 KOMMUNALE FØRINGER.....	8
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
3.1 BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING	10
3.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.....	10
3.3 STEDETS KARAKTER.....	11
3.4 LANDSKAP	11
3.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	12
3.6 NATURVERDIER	12
3.7 REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER	12
3.8 LANDBRUK OG NATURRESSURSER	12
3.9 TRAFIKKFORHOLD.....	12
3.10 BARN OG UNGES INTERESSER.....	13
3.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	13
3.12 GRUNNFORHOLD	13
3.13 STØYFORHOLD.....	13
3.14 RISIKO – OG SÅRBARHET.....	13
4. MULIGHESVURDERINGER	13
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
5.1 PLANLAGT AREALBRUK	14
5.2 REGULERINGSFORMÅL	14
5.3 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅLENE	16
5.4 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR.....	18
5.5 TRAFIKKLØSNING	18
5.6 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER.....	19
5.7 STØY	20
5.8 NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER.....	20
5.9 SMÅBÅTANLEGG OG STRANDSONEN.....	21
5.10 GRØNNSTRUKTUR	23
5.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	24
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
6.1 OVERORDNENDE PLANER.....	24
6.2 LANDSKAP	24

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING ENGER HAVN

6.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	25
6.4 NATURMANGFOLDLOVEN	25
6.5 REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER	26
6.6 TRAFIKKFØRHOLD.....	26
6.7 BARN OG UNGES INTERESSER.....	27
6.8 LANDBRUK.....	27
6.9 RISIKO – OG SÅRBARHET.....	27
6.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR	28
6.11 INTERESSEMOTSETNINGER	28
7.1 INNKOMNE MERKNADER	29

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Formålet med planen er å transformere tidligere Grimebakken HVPU institusjon til en hyttegrennd. Eksisterende hus og infrastruktur skal i størst mulig grad beholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og store trær. Jordvern interesser skal ivaretas.

Området bebygges med opptil 80 mindre hytter på festet tomt. Eksisterende bygg inneholder næring, utleie boliger, servicefasiliteter for hytte- og friluftsliv. 50 meter strandsonen utvikles som havnemiljø med spisested, kiosk, bryggeanlegg med faste båtplasser, flytebrygge og gjestehavn, badeanlegg med stupetårn og strand, badstue og badehus for overnatting til utleie.

Strandsonen blir en allment tilgjengelig park. Det etableres allment tilgjengelig ferdsel over eiendommen gjennom hyttefeltet, fra Randsfjordvegen til fjorden. Hytteeier-parkering på felles anlegg nær Randsfjordvegen. Gjesteparkering og HC-plasser i strandsonen ved badeanlegg og båthavna. Kommunalt renseanlegg videreføres. Eksisterende infrastruktur for VA og vei utvides for adkomst og tilknytning til nye bygg.

1.2 Planområde



REGULERINGSPLANEN FOR ENGER HAVN.

1.3 Eierforhold

Planforslaget omfatter eiendommene Randsfjordvegen 1561, 1563, 1565, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577. Dette inkluderer følgende gårds og bruksnummer: 76/87, 76/90, 76/91, 76/92, 76/93, 76/94

Eiendommen eies av Fjell og Fjordtid AS.

1.4 Forhold til kommuneplanen

Vurdering av reguleringsplanforslag i forhold til kommuneplanen 2016 - 2026 :

Arealformålene i tidligere HVPU institusjon Grimebakken er ikke spesifisert i KP-bestemmelsene. Transformasjon/ fremtidig bruk av Grimebakken er ikke omtalt i planbestemmelsen fra 2016. Det samme gjelder for øvrig Klinikken i Hov, et annet stort areal med nedlagt institusjon i kommunen. Transformering av de to arealene – Grimebakken og Klinikken - til annen bruk har vært et gjentakende tema i kommunen over tid. Diskusjonen er imidlertid ikke gitt noen referanse/konsekvens i kommuneplanen 2016 - 2026. I kommuneplanen er Grimebakken og Klinikken regulert med arealformål som tilsvarer nedlagt virksomhet og ikke med arealformål som føring for fremtidig transformering av arealene. Arealformålene valgt synes noe tilfeldig jf. næringsbebyggelse sosikode 1300 i KP, delvis overlappet av byggeområde almenntilgjort institusjon i reguleringsplanen Fv 34 Grime – Vesleelva, jf § 3.5 «Område merket Institusjon nyttes til behandlingsinstitusjon». Grimebakken institusjon ble for øvrig nedlagt/gradvis avviklet som følge av HVPU-reformen i 1991, lenge før den delvis overlappende reguleringsplan for fylkesvegen ble vedtatt i 2018. Regulering som næringsområde fremgår av bestemmelsene i kommuneplanen 2001 – 2010 side 11: «I dagens reguleringsplan vises produksjonslokalene til Sølve AS på Grimebakken som offentlig areal. Sølve AS er en vernet bedrift og en mener at regulering til næringsformål er mer naturlig. Området til den gamle sentralinstitusjonen Grimebakken er lagt ut for salg og kommunen tar sikte på å etablere næringsvirksomhet på området og/eller selge hele, eller deler av området. På denne bakgrunn ønsker en å regulere området til næringsformål og ikke som areal for offentlige bygninger.»

Avgrensningen av arealformål for Grimebakken 2016 – 2026 er videreført fra kommunedelplanen for Grime 2001 – 2010. Der som Næringsvirksomhet – erverv, Offentlige bygninger og Friområder – park (kommunedelplanen er opphevet).

Mht. spørsmål om foreliggende reguleringsplanforslag på Grimebakken er i henhold til gjeldende kommuneplan 2016 – 2026 vektlegger kommunen at Grimebakken er avsatt til område for bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 første ledd nr.1. Planforslaget med 70 – 80 hytter burde ideelt sett vært avsatt til underformål fritids- og turistformål i kommuneplanen, men planforslaget inneholder også utleie boliger, servicefasiliteter for hytteeiere og friluftsliv etc. Arealformålene i kommuneplanen er grovmasket og i mangel av nærmere presisering i planbestemmelsene vurderer kommunen at reguleringsplanforslaget er iht. gjeldende kommuneplan 2016 – 2026 for område markert som næringsareal i KP. Det samme gjelder areal avsatt som «andre typer anlegg» i kommuneplanen. Arealet omfatter kommunaltekniske anlegg, i dette tilfellet et renseanlegg. Renseanlegget videreføres i reguleringsplanforslaget.

Når det gjelder grønnstruktur PBL § 11-7 nr 3 er det vesentlig å merke seg at arealet ikke er avsatt som LNF, tilsvarende strandsonen mot Randsfjorden for øvrig. I Miljøverndepartementets veileder «Kommuneplanens arealdel. Utarbeiding og innhold» på side 70 fremgår det at «Formålet grønnstruktur er et nytt arealformål som brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder. Den overordnede grønnstrukturen med turdrag, friområder og parker vil normalt være offentlig formål. Etter § 11-10 nr. 3 vil det ved bestemmelse være mulig å nyansere mellom hvilke arealer som skal være offentlige og hva som skal være private deler av grønnstrukturen.» Privat eller offentlig utdypes ikke i planbestemmelsene, men arealets beliggenhet tilsier at arealet skal være offentlig tilgjengelig. Mht. underformålene fremgår det av veilederen at hvilket underformål som benyttes, vurderes grad av inngrep eller tilrettelegging. «I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges i stor grad, i et friområde kan graden av tilrettelegging og tiltak variere.» Videre presiserer veilederen at «Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.» Reguleringsplanforslaget med planskissen av Enger havn 7. juni 2022 med parkeringsplasser, badehus, kajakkhus, badstu, badebrygge, båthavn, spiseri med HC parkering og strand med offentlig tilgjengelighet og fri ferdsel for almenheten i strandsonen

Søndre Land kommune ønsker mer aktivitet på og langs Randsfjorden og å utvikle enkelte områder ved fjorden med tilknytning til eksisterende bebyggelse, tettsteder, reiselivsanlegg osv. jf. KP-planbestemmelser side 30 – 31. Etablering av et reiselivsanlegg på Grimebakken ved gjenbruk og utvikling av etablert infrastruktur er i henhold til kommunens ønske og felles retningslinjer for arealforvaltning rundt Randsfjorden for kommunene Nordre Land, Søndre Land, Gran og Jevnaker, vedtatt av KST i 2009

1.5 Planforslaget



ILLUSTRASJONSPLAN AV UTBYGGING ENGER HAVN

1.6 Planprosessen

Aktivitet	Tid/periode	Kommentar
Oppstartsmøte	<ul style="list-style-type: none"> 9. august 2022 	Møtet er avholdt og referat skrevet.
Varsel om oppstart av privat reguleringsplan	6 ukers høringsperiode 22. august – 03. oktober	Dokumentene sendes på høring av planfremmer
Regionalt planforum	30. august	Frist innsendelse dokumenter 16. august
Merknadsbehandling/evt. endring av plandokumenter iht. til innspill		Merknadsbehandlingen gjøres av planfremmer og innarbeides i planforslaget.

Saksfremlegg skrivefrist til formannskapet onsdag kl 12 uken før møtet	2. november	Saksdokumentene må være kommunen i hende anslagsvis 3 – 4 arbeidsdager før. Gjerne tidligere
Vedtak om høring og offentlig ettersyn av reguleringsplanen	9. november	Formannskapets møte (neste møte er 26. oktober)
Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan	6 ukers høringsperiode 9. nov til 21. des	Planer annonseres alltid i OA på lørdag, derfor høringsstart 29. oktober
Merknadsbehandling, eventuell endring av reguleringsplan, skriving av saksfremlegg	Januar 2023	Tentativt avhengig av eventuelle problematiske tilbakemeldinger/innsigelse etc, avsluttes før juleferie
Vedtak formannskapet	Januar 2023	Møteplan ikke satt
Vedtak kommunestyret	Januar 2023	Møteplan ikke satt
Vedtatt plan er mulig i slutten av januar, men merk 3 ukers klagefrist iht. fvl.		

1.7 Vurdering av om forslaget skal konsekvensutredes

Arealformålene i kommuneplanen er grovmasket, men kommunen vurderer at foreliggende forslag til reguleringsplan for Enger havn er iht. gjeldende kommuneplan. Kommunen vurderer derfor at planforslaget ikke medfører søknad om dispensasjon, krav om planprogram eller konsekvensutredning

1.8 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart plansak ble kunngjort lørdag 27. august 2022

Frist for uttalelse ble utvidet til 20. september 2022. Kunngjøring ble annonsert i avisa Oppland Arbeiderblad, på kommunens hjemmeside og via altinn.no til berørte parter.

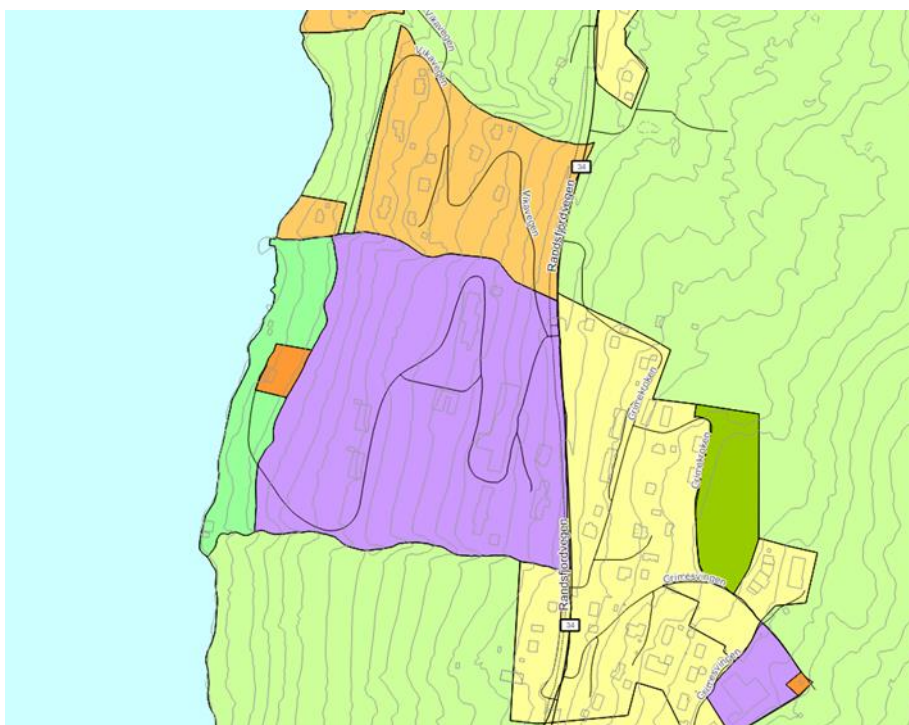
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Regionale føringer

- Regional plan for verdiskaping 2018 – 2030
- Regional plan for samferdsel 2018 – 2030
- Regional plan for kompetanse 2018 - 2030
- Regionsplan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional planstrategi 2012 - 2016 for Oppland, Mulighetenes Oppland.
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland(2016)

2.2 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel 2016-2026 – Søndre Land levende og landlig.
- Klima- og energiplan 2019 - 2028
- Plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2017 - 2021



Skjermdump av kommuneplanen vedtatt 11.04. 2016, planid 0536KP2014.

Planområdet, tidligere HVPU institusjon Grimebakken, grenser til reguleringsplan for Vika hyttefelt i nord og arealer avsatt som LNF i syd.

Eiendommen er regulert til Bebyggelse og anlegg

- Næringsvirksomhet (nåværende),
- Andre typer bebyggelse (nåværende)
- Grønnstruktur Park (nåværende)

Tilhørende temakart.

- 1 Støy : viser deler av eiendommen i gul støysone innenfor hensynssone H220
- 2 Andre fareområder : viser deler av eiendommen innenfor hensynssone H370_13
- 3 Krav om felles planlegging; deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H910_039.

Eksisterende planer i området

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11.04.16 og gjelder for hele kommunen.

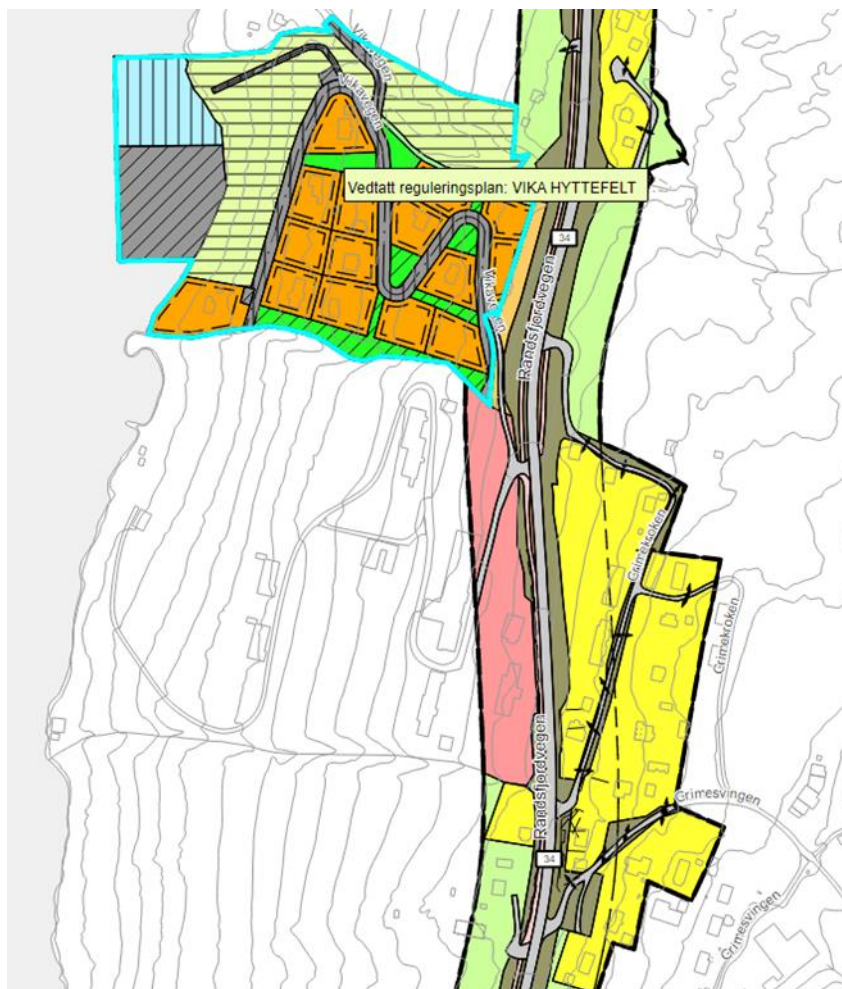
Tomten er ikke detaljregulert.

Nord for eiendommene er hyttefeltet regulert: Vika Hyttefelt

Deler av eiendommen inngår i reguleringsplan for Fv 34 – Grime Vesleelva. Strekingen er bygd og ferdigstilt.

Det eksisterer 1 antall reguleringsplaner innenfor planområdet.

Plan-ID	Navn	Vedtatt
	Grime - Vestelva	



Den delen av kommuneplanområdet som grenser til Randsfjordvegen inngår i reguleringsplan for Grime – Vesleelva. Her er areal avsatt til industri i kommuneplanen regulert som privat og offentlig tjenesteyting.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet utgjør størstedelen av den gamle HVPU institusjonen Grimebakken. Planområdet ligger mellom Randsfjordvegen og Randsfjorden, rett sør for Vika hyttefelt.

I denne nye planen kalles området for Enger havn. Hensikten med planen er å utvikle tomten til et hyttefelt der landskapsform, naturverdier og økosystemtjenester danner forutsetningene for et attraktivt nytt møtested langs Randsfjorden, for tilreisende og lokalbefolkningen.

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Vika hyttefelt nord for Enger havn.

Hyttefeltet ble regulert i 2003 med 15 hyttetomter. 10 av disse tomtene er bygd ut i dag. Vika hyttefelt deler avkjøring til fylkesvegen med Enger havn. I Vika hyttefelt ligger den bebyggelse helt ned til stranden. Det er ingen ferdselsårer langs stranden her.

Mellom Vika hyttefelt og Enger havn renner Kristenstubekken i et relativt bratt søkk i terrenget. På denne delen av eiendommen er det tett skog. Sør for Enger havn er terrenget slakere med åpen eng og gammel slåttemark.

Sør for Enger havn er det jordbruksland.

Strandsonen på Enger havn har et kommunalt pumpehus. Det er etablert en badebrygge helt nord på badestranden. Ellers er det ikke bebyggelse i strandsonen i dag.

Fylkesveg Fv34 – Grime – Vesleelva ble regulert i 2007 og siden bygd og ferdigstilt. Ved Enger havn er det busstopp i begge retninger på fylkesveien, samt gang sykkelvei forbi tomten. Det er ikke gangfelt over fylkesveien.

Eiendommen Grimebakken ble solgt til Fjell og Fjortid AS i 2022. Eiendommen har vært ute av drift i lengre tid, og byggene på eiendommen står tomme. Alle byggene på eiendommen, med unntak av drivhuset, er i god stand. Institusjonen Grimebakken hadde mange boenheter. Det er anslått at institusjonen i sin tid hadde 60 brukere og 40 ansatte. Boligene i de forskjellige byggene på Grimebakken er av enkel standard, men godt vedlikeholdt.

3.3 Stedets karakter

Fylkesveien langs østsiden av Randsfjorden ligger tett ved fjorden. Det er spredt bebyggelse langs vegen, mye jordbruksland og skog. Nær Enger havn ligger fylkesvegen lenger fra vannet, terrenget mellom vegen og fjorden er brattere og vi får flott utsikt over fjorden.

Avkjøringen fra vegen til Enger havn er bratt, og svinger seg ned skråningen som i dag er dekket av skog og eng. Krattskogen strekker seg helt ned til vannkanten. Det er ikke før du kommer helt ned på stranden, at du får utsyn over fjorden på ny.

Eng-landskapet, med gammel slåttemark, enkeltstående store trær og større bygg plassert i skråningen med flott utsikt over fjorden, beskriver stedets karakter.

3.4 Landskap

Det er avsatt 50 meters strandsonen på eiendommen. Halve strandsonen, den nordre delen, har strand og relativt enkel adkomst ned til vannet. Den søndre delen av strandsonen har grodd igjen. Her er strandkanten bratt. Den består av store steiner og det er flere høydemeter fra vannflaten til gangbare arealer i strandsonen. I denne delen av strandsonen er det vanskelig å ferdes, og krattskog har fått vokse seg tett.

Fra Randsfjordvegen til strandsonen går det en kjøreveg. I enden av denne, i strandsonen, ligger det en kommunal pumpestasjon. Bebyggelsen fra Institusjonen Grimebakken ligger øverst oppe på eiendommen, nær fylkesveien. Området mellom eksisterende bygg og strandsonen er bratt, ubebygd og til dels gjengrodd med skog. Ferdsel gjennom dette landskapet skjer i dag enten langs sjøkanten eller langs adkomstvegen.

Sol og utsiktsforhold fra eiendommen er de beste. Landskapet sør for Enger havn er åpent. Fjorden er relativt bred her, og kveldssola går ned sent over åsen i vest.

Se for øvrig beskrivelse og analyse av landskap i redegjørelsen fra Skaralys Landskap AS.

3.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ingen kjente kulturminner på eiendommen.

Landskapet på Grimebakken utgjør i seg selv eiendommens karakter og det ansees som viktig å bringe mer av det opprinnelige kulturlandskapet med slåttemark og store enkeltstående trær tilbake i planskissen for Enger havn. Se redegjørelse for historisk utvikling i rapport fra Skaralys Landskap. Her viser de hvordan eiendommen er blitt utbygd de siste 70 år, og i senere tid, stadig mer gjenngrodd.

3.6 Naturverdier

Dokkadelta Våtmarkssenter har gjennomført en grunnlagskatlegging av naturmangfold på Enger havn i september 2022.

Formålet med befaringen var å få en overordna innsikt i naturmangfoldet på eiendommen, slik at eksisterende naturkvaliteter tas med videre i planleggingen.

Det gjennomførte feltarbeidet viser at planområdet har et rikt naturmangfold. Dette mangfoldet er særlig knyttet til gamle trær, tidligere slåttemark og løvskogkorridorer. Det anbefales derfor en nøyere detaljkartlegging for å sikre hensynet til disse kvalitetene videre i prosessen.

Planområdet har forekomster av fremmede plantearter med stor spredningsrisiko. Det må derfor utarbeides en god plan for bekjempelse, samt å unngå videre spredning av disse artene.

Det er videre foretatt en registrering av sopp i slåttemark og store trær på eiendommen. I tillegg er det planlagt registrering av artsmangfold vekstsesongen 2023. Dette registreringsarbeidet vil gi et godt grunnlag for utarbeidelse av detaljert utomhusplan og skjøtselsplan i seinere byggesak.

3.7 Rekreasjonsbruk og uteområder

Særlig strandsonen anses som et viktig friluftsområde der allemannsretten skal sikres. Det er aktivitet i strandsonen i dag, og den utgjør en viktig ressurs for mange, både hyttefolk og fastboende.

3.8 Landbruk og naturressurser

Det er registrert jordvernsoner på eiendommen. En undersøkelse av historiske ortofoto av eiendommen viser at hele eiendommen har vært dyrka mark. Gjennom de siste 70 år har eiendommen gradvis blitt bebygget, og den senere tid har større deler vokst igjen med løvskog.

3.9 Trafikkforhold

Avkjøringsforholdene fra fylkesvegen er sikret i den nye utbyggingen regulert i 2007. Fylkesvegen har bussholdeplass i begge retninger forbi Enger havn. I tillegg er det etablert gang sykkelvei forbi eiendommen. Avkjøringen til Enger havn deles med Vika hyttefelt. Kommunen har adkomst til kommunal renseanlegg via samme veg.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med plansaken.

3.10 Barn og unges interesser

I strandsonen er det etablert badestrand som må antas å være en viktig ressurs blant annet for barn og unge. Trafikksikringstiltak som gang- sykkelveg langs fylkesvegen kan gjøre stranden tilgjengelig for flere unge i nærområdet.

3.11 Teknisk infrastruktur

Bygg og anlegg tilknyttes kommunalt VA-anlegg. Rammeplan for VA som avklares med kommunen i tilknytning til byggesak.

Kommunens pumpestasjon på eiendommen har god kapasitet. Det kan forekomme ubehagelig lukt fra pumpestasjonen i perioder.

Det går et høyspendtstrekk over eiendommen nær stranden. Dette skal legges ned i bakken, og tiltaket gjennomføres uavhengig av plansakens forløp.

Grus / asfaltvegen fra Fv 34 til pumpehuset har relativt enkel standard og smal veibane. Det er ikke tilrettelagt for trafikksikker ferdsel når biler og folk møtes langs vegen. Vegen er bratt med til dels bratte grøfter.

3.12 Grunnforhold

Eiendommen ligger under marin grense. Det er gjort undersøkelser av grunnforholdene på eiendommen, uten funn som krever spesielle tiltak. Mot Kristenstubekken er det bratte skråninger. Her kan det være fare for utsklidning av masser ved styrtregn.

3.13 Støyforhold

I nærheten av fylkesvegen ligger eksisterende bygg og utearealer i gul støysone. Sonen er ikke vist som hensynssone i kommuneplan eller reguleringsplan for fylkesvegen.

3.14 Risiko – og sårbarhet

ROS-analysen avdekker behov for tiltak. Eiendommen har en ikke sikret strandsonen. Det er bratte skrenter med løsmasser ned mot bekken i nord. Adkomstvegen har ingen trafikksikringstiltak. Det er ikke gangfelt fra bussholdeplass ved fylkesvegen.

4. Mulighetsvurderinger

Eksisterende bygg

Det er gjort mulighetsvurderinger for utvikling av eiendommen. Eksisterende bygg er i god stand. Det er konkludert med å bevare flest mulig av eksisterende bygg. Drivhus og verksted er i dårlig forfatning, og bestemt revet. I tillegg er Kari og Siri-stua bestemt revet.

Eksisterende infrastruktur

Det er ønskelig med gjenbruk av all infrastruktur. Institusjonen Grimebakken hadde mange brukere og en infrastruktur med god kapasitet. Endring i bruk medfører ikke behov for utvidelse av dagens

kommunale anlegg. Nødvendige utvidelser og endringer skal ha en klimanøytral og bærekraftig målsetting.

Ny bebyggelse

Bebyggelsesstruktur for framtidige hyttegrend er vurdert i forhold til eieforhold. Skal tomten deles opp eller driftes som en stor enhet. Skal tomten bebygges med små hytter eller store (vanlige) hytter. Bebyggelsesstruktur der hytter plasseres i et jevnt teppe over hele tomten er vurdert. Klynger av hytter rundt tun gir mer fellesareal mellom hyttene og mer natur kan bevares. Hyttenes form kan variere fra tun til tun, eller få et enhetlig preg for hele eiendommen. Valg av fundamentering for hyttene, gulv på grunnmur eller søyler og dragere, vil ha stor betydning for hvor mye av tomten som graves opp.

Strandsonen

Bruk av strandsonen og allemannsretten skal sikres. Skal strandsonen møbleres og tilrettelegges som park, eller skal stranden være et sted for mange muligheter med liten grad av tilrettelegging. Helårsbruk av strandsonen krever mer tilrettelegging og et bredere tilbud av tjenester.

Grøntstruktur

Etablere grøntdrag gjennom eiendommen: skal det velges store soner som samler all bevegelse over tomta, eller et mer finmasket nett av grønne korridorer over hele eiendommen. Bevaring av store trær, naturmangfold, men også reetablering av eng og slåttemark og bevaring av matjord.

Parkering og trafikk

Behovet for parkeringsarealer vil endre seg over den tid det tar å bygge ut Enger havn. Planen kan få fleksible løsninger som utvikles over tid. Bilen skal ikke få stor plass i hytte-klyngene. Etablere av et bilfritt hyttemiljø krever fellesanlegg for parkering og lading av el-biler.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget viser en rekke ny arealbruk på tomte. Eiendommen skal transformeres fra institusjon til hyttegrend med tilhørende servicetilbud i eksisterende bygg. Ny bebyggelse består, i tillegg til hyttene, av servicebygg i strandsonen som ivaretar ønsker og behov relatert til friluftsliv og aktiviteter der. Småbåtanlegget er foreslått etablert på utfylling i sjø. I tillegg kommer flytebrygger som sikrer et dynamisk havneanlegg tilrettelagt for besøkende og fastboende/hytteieieres båter.

5.2 Reguleringsformål

Kode	Formål	BESKRIVELSE	FELTNAVN
3020	Naturområde		GN
3030	Turdrag		TD
3041	Badeplass/-område		BAD1
3900	Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	Parsellhager	GAA1

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING ENGER HAVN

1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF1
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF2
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF3
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF4
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF5
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF6
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF7
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF8
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF9
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende		FBF10
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA1
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA2
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter	BAA3
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Småbåthavn	SMS1
1170	Fritids- og turistformål	Badehus	FTU1
1560	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Renseanlegg	ØK1
1610	Lekeplass		LEK1
1610	Lekeplass		LEK2
1610	Lekeplass		LEK3
1610	Lekeplass		LEK4
1610	Lekeplass		LEK5
1690	Annet uteoppholdsareal	renovasjon	AUT1
1690	Annet uteoppholdsareal	renovasjon	AUT2
1690	Annet uteoppholdsareal	renovasjon	AUT3
2010	Veg	privat adkomstvei	V1
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG1
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG2
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG3
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG4
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG5
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG7
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG8
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG9
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG10
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG11
2019	Annen veggrunn - grøntareal	vegskulder	AVG12

2080	Parkering		P1
2080	Parkering		P2
2080	Parkering		P3

Linjesymboler:

- Planavgrensning
- Formålgrense
- Byggegrense mot veg (Itema 1211)
- Byggegrense (Itema 1211)
- Bygg som inngår i planen (Itema 1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (Itema 1215)

5.3 Gjennomgang av reguleringsformålene**Bebyggelse og anlegg:**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende FBF 1-10

Innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse kan det etableres hytter i tun med tilhørende behov for adkomstvei og snuplass for personbil. Det tillates ikke fysiske avgrensninger mellom et hyttetun og fellesareal. Størrelsen på private uteareal i hyttetun begrenses. Det parkeres ikke biler i hyttetunet.

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål :

BAA 1 til 3. Næringsbebyggelse / privat tjenesteyting / forretning/ bevertning / kontor/ lager / utleie leiligheter.

I eksisterende bygg tillates det en rekke forskjellige formål. Etablering av bærekraftig helårsdrift er en målsetting. Det vil ta tid å finne riktig driftsform, og det blir viktig at planen er fleksibel i forhold til tillatt formål slik at en hensiktsmessig utvikling av hyttegrenda over tid er mulig.

Næring kan som eksempel omfatte bedrifter som leverer produkter rettet mot hytteliv, tilbyr friluftslivsaktiviteter, kurs eller produkter som er rettet mot dette segmentet. Målsettingen er at næringsdrivende på Enger havn har tilbud som kan nyttes av lokalmiljø og hyttefolk i andre områder.

Privat tjenesteyting kan for eksempel omfatte vaktmester og renhold. Enger havn skal utvikles som en unik hyttegrend med bærekraftige løsninger for energi og naturverdier. Det er høye ambisjoner for utvikling av bærekraftige energiløsninger for eiendommen. I den sammenheng er rådgivningstjenester for prosjektering av solenergi aktuelt. Utearealene på Enger havn skal forvaltes under ett og naturmangfold og økosystemtjenester skal sikres i drift. Dette gjør rådgivningskontor innen naturmangfold og landskapsvern aktuelt. Forretning kan være dagligvarebutikk med et tilbud for hele nabolaget, i tillegg til salg av lokalprodusert matvarer.

I dag er det mange boenheter i eksisterende hus på eiendommen. Hyttene det planlegges for, skal være små med lite ekstra areal. I eksisterende hus kan det tilbys utleie av overnatting for gjester som er på besøk og andre som vil tilbringe helgen i Enger havn. Båtfolk kan leie seg rom for en overnatting og en dusj. I tillegg kan det være aktuelt å tilby overnatting til de som skal jobbe på eiendommen og bygge hytter. De eksisterende husene fra Grimebakken er i god stand. Det vil ta tid å bygge ferdig hele Enger havn. I mellomtiden kan utleie-leiligheter i eksisterende hus sikre at byggene er i bruk, holdes varme og ikke forfaller i påvente av framtidige og mer langsiktige løsninger.

Beverting legger til rette for kafe eller annen servering i eksisterende hus. Grepet for hyttegrenda legger opp til at hyttefolket møtes i øvre del av eiendommen når de kommer og drar fra hytte. De skal kanskje handle for helge, hente utstyr på lager, snakke med vaktmester om noe som skal ordnes, parkere bilen og rusle tilbake til hytte over turdraget. Den øvre delen av tomta blir en viktig møteplass for folk i hyttene, og det er naturlig å tilby servering her. Hyttene skal ha effektiv planløsning. Når bursdager og fester skal feires på Enger havn kan dette skje i felles kafe eller spisested.

Lager er nyttig for hyttefolk. I tillegg til utstyr som brukes i daglig drift på eiendommen har hyttefolket behov for å lagre sesongutstyr og andre private gjenstander. Det skal ikke bygges boder eller ute-skur på hyttetunene. I stedet skal hyttefolket få tilbud om lagringsplass i eksisterende hus nær der de parkerer bilen.

- Andre typer bebyggelse og anlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner SMS1.

Småbåtanlegget skal tilrettelegge for hyttefolks og nabolagets behov for faste båtplasser. I tillegg skal det tilbys plasser for båtgjester til Enger havn. Brygge etableres på utfylling eller flytebrygger i sjø. I tillegg kan anlegget utvides med flytebrygger om sommeren. Det skal ikke være drivstoffylling i havna. Det skal heller ikke være vinteropplag for båter i Enger havn. Innenfor formålet er det vist byggegrense for et servicebygg. Bygget kan brukes publikumsrettede formål som inkluderer kiosk og bevertning, så vel som dusj og toalettanlegg, sauna osv

- Andre typer bebyggelse og anlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg ØK1 – renseanlegg

Kommunens renseanlegg viderefører drift som i dag.

- Fritids- og turistformål FTU1 - badehus

Badehus til utleie for gjester til Enger havn. Sammen med øvrig aktivitetstilbud i strandsonen vil muligheten for overnatting bety et komplett servicetilbud for tilreisende, hyttefolk og naboer i Enger havn. Badehusene kan bli et målpunkt for tilreisende og promotering for livet ved sjøen og båtliv på Randsfjorden. Badehusene skal ikke være til hinder for almen tilgang til strandsonen men heller gjøre denne tilgjengelig og attraktiv for flere brukere.

Samferdselsanlegg:

- Veg V1

Hovedadkomstveien på eiendommen sikres og oppgraderes for bedre trafiksikkerhet og adkomst med lastebil (L) til strandsonen. Veggen utvides til 4 meter bredde og får veiskulder på 1,25 m. Veg inkluderer også snuplasser ved hyttefelt for lessing og lossing.

- Annen veggrunn grøntanlegg AVG1-12

Areal for vegskulder sikrer god drift av adkomstvegen og overvannshåndtering.

- Parkering P1-3

Det er svært god parkeringsdekning på eiendommen i dag. I planen er disse arealene videreført. Etter som eiendommen bygges ut blir plasser etablert og merket. Det skal legges til rette for lading av elbil på alle plasser. Lader installeres i takt med behovet.

Grønnstruktur:

- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: parsellhage

Turdrag gjennom hyttefeltet ned mot strandsonen ender i et område som er avsatt til grønnstruktur kombinert med parsellhage. I grønnstrukturen er det ikke tillatt å bygge. Derfor må dette

hovedformålet kombineres med formål parsellhage som tillater bygg for disse formålene. I parsellhagen skal jordvern sikres. Matjord som flyttes i byggeperioden kan for eksempel lagres her. Hagen er felles for hytteeiere og driftes av dem. Hagen er åpen for allmenheten. I parsellhagen kan det etableres vannpost og bygges skur for redskaper. Det kan oppføres tak over møteplass med enkel utemøblering. Hensikten med formål parsellhage er å kunne etablere et aktivt forhold til jordvern og bruk av matjord som ressurs blant hyttefolk på Enger havn.

- Naturområde

Området sikrer at det ikke kan bygges nærmere bekken enn 20 meter. Naturområdet skal framstå som urørt, og utgjør en skjerm av vegetasjon mellom eiendommer.

- Friområde Badeplass

Området har enklere adkomst til sjøen og strand. Området har liten grad av tilrettelegging og kan brukes av alle. Det kan tilrettelegges for opphold med utemøbler, badebrygge, dansegulv / scene.

- Turdrag

Det sikres fri ferdsel over Enger havn gjennom turdraget. Turdraget krysses av stier og adkomstveier til hyttene. Samlet gir dette adkomst til alle deler av eiendommen og binder hele grønnstrukturen på eiendommen sammen. Det er i landskapsanalysen utviklet detaljerte grep for å sikre at allemannsretten gjelder for hele eiendommen og at privatisering av utearealer reduseres.

Sikringszone:

- Byggegrense mot veg

Byggegrensen mot fylkesveien er mindre enn 50 meter og plassert i forhold til eksisterende bygg og anlegg. Eksisterende bygg skal ikke utvides, men byggegrensen sikrer at husene kan gjenbygges ved brann eller annen omfattende skade. Byggegrense sikres også at eksisterende parkeringsplasser i området kan brukes.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft

Det må påregnes behov for nye trafostasjoner på eiendommen. Kraftledning i luftet i strandsonen skal graves ned i bakken.

VA-anlegg

VA-rammeplan må godkjennes av kommunene i byggesak. Endret bruk av eiendommen vil ikke medføre økt behov.

Overvann

Overvann håndteres og fordrøyes lokalt. Se kart fra Skaralys Landskap AS

Veg / mobilitet

Veg utvides til bedre og mer trafiksikker standard i hht gjeldende normer.

Brannhydrant

Det må påregnes at brannhydranter plasseres i hyttefeltet.

5.5 Trafikkløsning

Vegbredde

Veg er i plankartet vist 4 meter bred med vegskulder på hver side, 1,25 m bred, til sammen 6,5 meter bred. Svingradius er tilpasset lastebil (L), det samme gjelder snuplass i enden av vegen. Det er ikke fortau langs hovedveien. Det må etableres trafikksikringstiltak som reduserer hastighet på veien.

Adkomst for alle er etablert over eiendommen. Denne er universelt utformet og tilrettelagt i den grad terrengets form tillater det.

Hytteiere kan kjøre fram til snuplass ved sitt hyttetun for lessing / lossing av bagasje og varer. Alle privatbiler skal parkeres i felles parkeringsanlegg.

Kommunen skal ha fri ferdsel til sitt renseanlegg i strandsonen.

Ved avkjøring til fylkesvei er det etablert frisisiktsone både til gang- sykkelsti og fylkesvegen. Planavgrensningen for Enger havn ligger så langt fra gangsti og veg at frisisiktsonen ikke berører planen. Frisisiktsonen ivaretas i reguleringsplan for fylkesvegen.

VISTA utredning har utarbeidet en trafikkrapport for planforslaget i september 2022. Trafikkanalysen baserer seg på kjente tall og antagelser ang antall beboere og ansatte i HVPU institusjonen.

Dagens trafikkmengde i fylkesvei 34, forbi planområdet, er på 1400 (ÅDT). Når trafikkmengden framskrives til 2030 er tallet 1570 ÅDT på fylkesvegen og 120 ÅDT ved adkomstpunkt fra Enger havn / Vika hyttefelt.

Trafikk på hyttevegen vil bli konsentrert om helger og soldager. Det er gjort en vurdering av trafikksikkerhet i krysset der konsentrert trafikk er lagt til grunn. Med 1600 biler langs Randsfjordvegen og ca 320 biler på en maksimal helgedag i Vikavegen og fra planområdet, vil adkomsten fortsatt bare ha utnyttet mindre enn 20% av kryssets kapasitet.

Trafikkrapporten konkluderer med at trafikken fra hyttefeltet blir mindre enn den var da HVPU institusjonen var i drift. Vår vurdering er at trafikksikkerheten er godt ivaretatt med dagens utforming av adkomsten til planområdet, og at dette også vil fungere bra når trafikken i tillegg blir mindre enn i dag. Maksimal helgetrafikk blir større, men er fortsatt omtrent på samme nivå som trafikken da HVPU-institusjonen var i drift.

Det anbefales likevel å vurdere å anlegge et fotgjengerfelt over Randsfjordvegen, blant annet fordi det er bussholdeplass og annen bebyggelse på østsiden av veien.

Det er ikke planlagt fortau langs adkomstvegen over hyttefeltet. Fotgjengere kan velge å gå over eiendommen i turdraget. En utvidelse av vegen til 4 meter gir tryggere passering av fotgjengere. Snuplasser langs vegen gir gode muligheter for at biler kan passere hverandre.

5.6 Landbruksfaglige vurderinger

Eiendommen driftes ikke for jordbruk i dag. Sone for jordvern er registret på eiendommen. Matjord skal sikres og parsellhager utvikles for langsiktig sikring av jordvern og nyttegjøring av matjord.

Skaralys Landskap AS har laget en beskrivelse av bruk og skjøtsel for naturverdier og matjord på eiendommen. Grepet verner om kvalitetene i landskapet ved å forsterke eiendommens karakteristiske natur. Landskap og utearealer i turdrag mellom hyttetun sikrer fri ferdsel,

økosystemtjenester som ivaretar naturmangfold og ønske om rekreasjon og fritidsaktiviteter i landskapsrommet.

5.7 Støy

For krav til innendørs støynivå gjelder byggeforskriftene, TEK 17, klasse C, som bestemmer at innendørs ekvivalent lydnivå i oppholdsrom ikke skal overstige gitte nivå: Tabell 2- Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

I gul støysone langs fylkesveien er det ikke planlagt ny bebyggelse. Det er heller ikke planlagt bruk av eksisterende bebyggelse med annen støyfølsom bruk. Ved oppgradering og renovering av eksisterende bygg til ny bruk, må krav i byggeforskriften følges.

I forbindelse med plansaken er det utredet hvilke krav som gjelder for eiendommen. Sweco har laget en redegjørelse ang støy for planforslaget. De oppsummerer slik:

Det vil åpenbart bli mer aktivitet og mer støy fra det planlagte hyttefeltet, enn det er i dag. Mennesker som prater og ler, musikk, båttrafikk og eventuelle tekniske installasjoner er støykilder man kan forvente. Som utbygger er dette noe man skal være oppmerksomme på, og kan planlegge ut ifra ved f.eks. plassering av musikkanlegg etc.

Imidlertid er det ingenting som tilsier at støyen skal overskride de relevante og sammenlignbare grenseverdiene som finnes i T-1442. Økt båt og vannscootertrafikk, spesielt på kveld og natt, kan typisk være det som oppleves som den største forskjellen mtp. lyd, og som kan gi støy over 60 dBA til naboer.

Ved enhver utbygging, og fortetting av mennesker, må det forventes mer støy som følge av mer menneskelig aktivitet, men det vil være vanskelig og lite hensiktsmessig å regulere krav til støy fra all slik aktivitet.

Lydkrav for tekniske installasjoner (og musikkanlegg) er aktuelle for boliger, ikke fritidsboliger, men kravene bør legges til grunn uavhengig av om naboeiendommene er bolig eller fritidsbolig.

5.8 Natur og friluftsområder

Eiendommens naturverdier sikres i økosystemtjenester. Tilrettelegging for ferdsel og bruk gjør eiendommen til et attraktivt friluftsområde for mange. Naturverdier sikres gjennom planen og utbygging av hyttefeltet sikrer langsiktig skjøtsel av eiendommen.

Dokkadeltaet våtmarkssenter har utarbeidet en rapport med tema: Naturmangfold Enger Havn; grunnlagskartlegging. I tillegg har de gjort en innledende kartlegging av beitemarksopp 05.10.2022 og enkeltstående trær 29.09.2022.

Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS (DNV) ble etablert som et aksjeselskap i 2008 og eies av kommunene Nordre Land og Søndre Land. DNV tilbyr en rekke miljøfaglige tjenester og har opparbeidet betydelig kompetanse innenfor naturrestaurering, skjøtsel og naturtypekartlegging. Selskapet jobber for at naturmangfoldet ivaretas og brukes på en bærekraftig måte, og formidler dette gjennom nyskapende naturveiledning.

Konklusjon i rapportene:

Det gjennomførte feltarbeidet viser at planområdet har et rikt naturmangfold. Dette mangfoldet er særlig knyttet til gamle trær, tidligere slåttemark og løvskogskorridorer. Det anbefales derfor en

nøyere detaljkartlegging (blant annet NiN-kartlegging) for å sikre hensynet til disse kvalitetene videre i prosessen.

Vi anbefaler fokus på reetablering/skjøtsel av utvalgte arealer slåttemark, sikring av særlig verdifulle enkelttrær, samt god avgrensning av de planlagte grøntkorridorene.

Planområdet har forekomster av fremmede plantearter med stor spredningsrisiko. Det må derfor utarbeides en god plan for bekjempelse, samt å unngå videre spredning av disse artene.

Totalt ble det registrert 23 arter av beitemarkssopp, hvorav to er sendt til DNA-sekvestrering for artsbekreftelse (papillvokssopp og rødskivevokssopp). Det ble registrert seks arter som er på rødlista; tre er vurdert til å være sårbar (VU) og tre er vurdert til nært truet (NT), samt at det ble registrert en art med datamangel (DD). Det anbefales imidlertid en grundig kartlegging av karplantefloraen for å innhente et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for dette.

Det ble utført feltarbeid med oversiktskartlegging av eldre enkeltstående trær på Grimebakken (kun øvre del av eiendommen). Disse trærne er hovedsakelig innplantet i et parklignende miljø. Formålet med kartleggingen var å sette verdi på trærne, som en foreløpig prioritering av verdi for naturmangfold. En endelig vurdering av dette må gjøres i sommerhalvåret, og prioriteringen kan da bli endret. På grunn av årstiden er det noe usikkerhet knyttet til artsbestemmelsen av noen trær, og disse må verifiseres i vekstsesongen. Det framgår av kartleggingen at det er mange rødlista trær på eiendommen.

Nedre del av eiendommen skal kartlegges for enkeltstående trær i vekstsesongen 2023.

Skaralys landskap AS har utarbeidet en steds- og landskapsanalyse som illustrerer planens grep for å ivareta naturverdiene i området. Landskapet rundt hytte-klyngene i Enger havn skal ikke privatiseres. Gjennom forsiktig rydding, tilbakeføring og strukturering av elementer i landskapet skal eiendommen utvikles for allment friluftsliv og ivaretagelse av naturmangfold.

Skaralys Landskap AS har utarbeidet en strategi for bevaring av landskapsverdier for Enger havn (se vedlegg):

Stedsanalyse som viser lokalisering og landskapsregion, historisk utvikling, landformer og vann, vegetasjon og naturkvaliteter, siktlinjer og karakterområde.

Funne er oppsummert i en SWOT-analyse av eiendommen.

Videre er konsept og strategier beskrevet for blågrønn infrastruktur med overvannshåndtering, bevaring av naturkvaliteter og tilrettelegging for ulike brukergrupper. Forhold som sikrer allemannsrett og tilgjengelighet er utredet. Matjord og jordbrukskvaliteter er dokumentert. Videre er stedsidentitet utredet og beskrevet i utformingsprinsipper for de forskjellige hytte-tunene.

5.9 Småbåtanlegg og strandsonen

Småbåtanlegget er vist som utfylling i sjø, med tilliggende flytebrygger. Utfyllingen strekker seg inntil 50 meter ut i fjorden. Adkomstveien til småbåtanlegget avsluttes i en større snuplass mellom bryggen og det kommunale renseanlegget. I denne sonen er det parkeringsplasser for båteiere med gjester og besøkende til havna.

Det kan bygges et mindre bygg i småbåtanlegget. Bruken av dette skal bygge opp om og støtte aktiviteter i havneområdet. Det er foreslått bruk som kiosk, badstue, vaktbu, felles kjøkken, wc og dusjanlegg, verksted etc. Det er tillatt å lagre kajaker /kano/småbåter for utleie i småbåtanlegget. Det er ikke tillatt med vinterlagring av småbåter på eiendommen. Det tilrettelegges for lading av elektriske båter i havna. Småbåtanlegget kan ha slipp og kran.

Badestranden er opparbeidet og i bruk i dag. Dagens bruk skal videreføres og allemannsretten skal sikres til og gjennom strandsonen. Det planlegges ikke for nye tiltak i denne delen av strandsonen.

I området for Fritids- og turistformål kan det etableres badehus for utleie. Sonen kan også benyttes som felles møteplass og møbleres som bål plass, og for eksempel utendørs samlingssted for kajakkpadling, vinterbading etc. Universell tilgjengelighet skal etableres så langt terrenget tillater det. Det er vesentlig at adkomst til fjorden for allmenheten ikke hindres av badehusenes plassering og bruk. Allemannsretten gjelder. Fellesaktiviteter i denne sonen sikrer at området ikke privatiseres av badehusenes brukere.

Kommunalt rensanlegg blir uendret. Bak bygget kan det etableres parkeringsplasser som supplerer parkeringsmulighetene i småbåtanlegget.

I strandsonen er det ikke etablert en tursti fra badeplassen i nord til tomtegrensa i sør. Nord for Enger havn er det regulert tomt for en privat hytte som hindrer ferdsel. Sør for Enger havner det landbruksland. Her er det enklere framkommelighet langs sjøen.

50-meters strandsonen sikrer allemannsretten langs sjø. I dag er det liten framkommelighet til sjø på eiendommen. Planforslaget for Enger havn vil endre på dette og sikre god tilgjengelighet for alle til sjø langs hele eiendommen. Det vil bli anlagt sti langs sjøen, for å komme til badehus og for å gå til stranden. Turdragene over hyttefeltet ender i strandsonen og det vil bli stier som binder alle grønne soner sammen. Enger havn skal bygges ut over flere år. Det er sannsynlig at trase og antall turstier over eiendommen også vil utvikles i takt med utbygging. I planbestemmelsene står det at adkomst til sjøen og strandsonen for alle skal sikres i hele byggeperioden. I Skaralys Landskap sin strategi for utvikling av utearealer er løsninger for forskjellige typer stier og sikring mot privatisering av utearealer illustrert.

Ut over disse tiltak mener vi det er riktig å plassere tursti i strandsonen i forbindelse med prosjektering av tiltak og at form og plassering godkjent av kommunen etter søknad.

Et stort område i strandsonen, sammenfallende med areal for jordvern, avsettes til formål grønnstruktur – parsellhage. Dette er en kombinasjon av to hovedformål der parsellhage representerer hovedformål bebyggelse og anlegg.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor arealer for grønnstruktur. Innenfor formålet grønnstruktur kan man kombinere med å benytte underformål fra bebyggelse og anlegg der dette er nødvendig for å detaljere og tydeliggjøre arealbruken. Dette er hensikten med å kombinere formål grønnstruktur og parsellhage. Mindre bygninger som redskapsbod, vedskjul, leskur, vannposter og pergola over rasteplasser er aktuelle bygg i en parsellhage.

Hyttene i Enger havn kan ikke ha utvendige boder eller skur for redskap på hyttetunet. Skal parsellhagen oppleves som funksjonell og attraktiv som fritidssysse må det legges til rette for arbeid og opphold i uterommet. Samtidig som drift av parsellhagen sikrer et aktivt jordvern og sikring av matjord, blir parsellhagen en felles møteplass for hyttefolk og besøkende til Enger havn.

Bygninger i parsellhagen skal fremme dette formålet og hensikten med bruken av arealet. Hvilke bygninger og anlegg som er tillatt er fastsatt i bestemmelser, som også sier noe om størrelse og omfang.

Parsellhagene skal utvikles som et jordverntiltak. Det antas å være matjord på hele eiendommen og det tilrettelegges også for dyrking i felleshager i tilknytning til hyttetun. Strategi for jordvern og valgte løsninger vil framgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak. I tillegg vil

parsellhagen være viktig i forhold til skjøtsel av hele eiendommen. Her er det plass til å kompostere, ivareta matjord i byggeperioder, dele og utvikle kunnskap om dyrking og skjøtsel av grønt.

Det er avsatt et kombinert område til park og bevertning i strandsonen. Dette er også en kombinasjon av grønnstruktur og bebyggelse / anlegg. I dette feltet kan det opparbeides lek og aktivitetssone for barn og unge, møblering og terrasser for spisested, samt bygg som rommer spisested. Det skal om mulig tilrettelegges for helårsdrift. I bestemmelsene defineres byggets størrelse og bruk og plassering framgår av plankart.

Bebyggelsen i strandsonen skal samles om et sentralt adkomstpunkt. Plasseringen bestemmes av det kommunale renseanlegget. Mellom byggene blir det kjørearealer og varetransport. Ved badestranden og ved badehusene skal det ikke kjøres bil.

Det må etableres en eller flere redningsstasjoner i strandsonen. Snuplassen i strandsonen dimensjoneres for redningsbil / brannbil / lastebil.

5.10 Grønnstruktur

Grønnstruktur i hyttfeltet sikres i områder avsatt til naturområde og turdrag. Naturområdet skal bevares tilnærmet urørt og utgjør en sone på 20 meter sør for Kristenstubekken. Turdrag er arealer som brukes til ferdsel og er en sammenhengende grønnstruktur i byggesonen som gir muligheter for sammenhengende turer i naturomgivelser. Turdraget binder sammen området og gir forbindelser mot strandsonen.

Bebyggelsesstrukturen i hyttfeltet er beskrevet i utredningen til Skaralys Landskap. Hyttenes plassering i tun, størrelse og orientering i landskapet, fundamentering på søyler og definerte høyder over opprinnelig terreng sikrer at landskapets karakter bevares, også etter utbygging. På tunene ligger hyttene tett og utearealet her får lett en «privat» karakter og vil oppleves som fellesareal for hytteeier. Turdraget mellom hyttetun blir desto mer åpent. Den store bredden i turdraget med stier som binder grøntområder sammen, aktivitetsoner, lekeplasser og utkikkspunkt vil oppleves som felles uteareal og inviterer til fri ferdsel.

Vegetasjon på hyttetunen føyes sømløst sammen med vegetasjon i turdraget. I turdraget er det enkelt å ferdes som hytteeier og som besøkende. Det kan tilrettelegges for møteplasser og utsiktspunkter i turdraget, men området er i hovedsak urørt.

I området med eksisterende bygg skal grøntarealene i stor grad ligge uendret. Eng og store trær skal skjøttes og bevares slik at landskap og vegetasjon i betydelig grad gir eiendommen karakter og kvalitet.

De forskjellige områdene som utgjør den helhetlige grønnstrukturen kan i varierende grad tilrettelegges og bearbeides. Planskissen søker fleksible løsninger som kan utvikles over tid. For å sikre at grønne verdier ivaretas i alle tiltak skal det utarbeides en helhetlig plan for skjøtsel av grønnstruktur. Denne skal til enhver tid omfatte alle deler av eiendommen og oppdateres når det søkes om nye tiltak på eiendommen.

5.11 Rekkefølgebestemmelser

Regulert adkomstvei skal etableres i forbindelse med bygging av småbåtanlegget og / eller hyttetun. Adkomstveien følger dagens trase, men utvides i bredde, får veiskulder, og dimensjoneres for lastebil (L) / brannbil.

Før utbygging av VA-anlegg kan iverksettes skal kommunen uttale seg om planene. VA-anlegg skal utformes i henhold til kommunens VA-norm.

Området skal ha en helhetlig plan for overvannshåndtering. Planen godkjennes i forbindelse med tiltak for nybygg. Overvann skal håndteres lokalt, internt i planområdet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser i den utstrekning som er nødvendig for tiltaket.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnende planer

Søndre Land kommune ønsker mer aktivitet på og langs Randsfjorden og å utvikle enkelte områder ved fjorden med tilknytning til eksisterende bebyggelse, tettsteder, reiselivsanlegg osv. jf. KP-planbestemmelser side 30 – 31. Etablering av et reiselivsanlegg på Grimebakken ved gjenbruk og utvikling av etablert infrastruktur er i henhold til kommunens ønske og felles retningslinjer for arealforvaltning rundt Randsfjorden for kommunene Nordre Land, Søndre Land, Gran og Jevnaker, vedtatt av KST i 2009

I dag er det få steder å reise til med fritidsbåt i nordre del av Randsfjorden. Enger havn blir et nytt mål for ferdsel på fjorden. I tillegg til aktiviteter i strandsonen og på fjorden vil utvikling av et næringsmiljø i eksisterende bygg bli viktig. Foruten arbeidsplasser, kan byggene gi rom til handel, næring og aktiviteter som fremmer lokale interesser og ressurser. Lokal mat i butikk og spisested samt tjenestetilbud for hyttefolk er vurdert. I tillegg er kulturformidling og kurssted mulige aktiviteter.

Enger havn er en ny type hyttegrend der bebyggelsen gjenbruker eksisterende byggetomt med infrastruktur. Hyttefolk i Enger havn er opptatt av sosiale kvaliteter og vil bruke fritiden i sammen med andre. Kort vei til hytta er viktig. Da kan den brukes oftere. Aktiviteter for hele familien, felleskap og servicetilbud for «easy living» skal være en inkludert del av livet på hytta.

Hyttefeltet får en driftsenhet som ivaretar hele anlegget. Dette er en viktig endring som følge av planforslaget. En stor drifter kan utvikle og bevare naturverdier på denne store eiendommen. Utvikling av hyttefeltet vil bety at gjengrodd arealer blir ryddet, gammelt kulturlandskap kommer tilbake i ny bruk, og hele eiendommen tilrettelegges som tilgjengelig friluftsområde.

6.2 Landskap

Planforslaget Enger havn viser bebyggelse der det allerede er bebygd. Plangrepet viser hvordan landskapet kan endres fra et gjengrodd område, tilbake til et åpent kulturlandskap med tilknytning til livet på fjorden.

Hyttene skal plasseres i tun, slik at landskapet mellom bebygde områder i stor utstrekning kan bevares. Enger havn er en bratt tomt med fall fra fylkesvegen ned til strandsonen. Terrenget er så bratt at selv om hyttene ligger tett, vil en hytte lett se over taket til den som ligger foran. Når hyttene ligger samlet i tun blir arealet i turdraget så bredt som mulig, og landskapets karakter med eng og enkeltstående trær eller grupper av trær, vil fortsatt definere stedets landskapskvalitet.

6.3 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Planforslaget viser at eksisterende bygg og veg på eiendommen bevares. Historisk besto eiendommen av eng, hager og beitemark. Utvikling av hyttefeltet Enger havn vil stoppe gjengroing og endre kulturmiljøet tilbake til den åpne karakteren det hadde for 50 år siden.

I utredningen og stedsanalysen Skaralys Landskap har laget kan vi se hvor mye vegetasjonen på eiendommen har forandret seg over kort tid. Etablering av et hyttefelt og helhetlig drift av eiendommen Enger havn vil endre denne utviklingen. Enger havn skal underlegges målrettet skjøtsel og arealene blir igjen tilgjengelige for allmenheten.

6.4 Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

Planforslaget for Enger havn skal ivareta og sikre de ressurser som er på eiendommen i dag og forvalte disse i en større sammenheng for fremtiden. Store områder forblir urørt. Naturmangfoldet kartlegges slik at naturverdiene kan ivaretas i områdene der det bygges ut. Det er en klar fordel at hyttefeltet utvikles over tid, på festa tomter med en grunneier. På denne måten kan kvaliteter sikres og naturmangfold ivaretas for hele hytteområdet og tilliggende områder under ett.

I utredningen fra Skaralys Landskap oppsummeres planforslaget i forhold til naturmangfoldsloven slik:

Allemannsrett og tilgjengelighet - Mål for planen:

- Bevare almen tilgang til strandsonen
- Legge til rette for allsidig bruk og aktivitet på området
- Unngå opplevd privatisering

Blågrøne strukturar - Mål for planen:

- Det skal settast av grøntområder med høg kvalitet som kan romme eit
- mangfald av funksjonar, både økologiske, tekniske og sosiale.
- Overvasshandtering skal skje med bruk av opne løysingar og på ingen måte
- påverke økologi i bekk og fjord negativt.
-

Bevaring av matjord - Mål for planen:

- Matjord skal bevarast der det let seg gjere og det skal avsettast områder til flytting av matjord.

- Matjord skal holdast i hevd gjennom aktiv skjøtsel og dyrking i felleshagar.

Stedsidentitet- Mål for planen:

- Enger Havn skal vere eit sted lokalbefolkningen kan kjenne seg igjen i og føle eigerskap til.
- Området skal gjenspegle lokal stedsidentitet og spele på stadeigne verdiar

6.5 Rekreasjonsbruk og uteområder

Planen for Enger havn viser hvordan fjorden blir tilgjengelig som friluftsområde for flere. I dag brukes ikke området av mange. Etter utbygging, vil Enger havn bli tilrettelagt for rekreasjonsbruk for flere, gjennom hele året. Plangrepet viser hvordan framkommelighet over eiendommen bedres, det tilrettelegges for møteplasser og aktiviteter slik at opphold, overnatting og friluftsliv blir attraktivt for flere brukere.

6.6 Trafikkforhold

En trafikkanalyse er utarbeidet av VISTA Utredning ved Paal Sørensen.

Basert på oppgitte tall vil planskissens forslag til endret bruk av eiendommen medføre redusert trafikk på eiendommen:

Totalt gir endringen en trafikk til og fra planområdet på 120 bilturer pr døgn (ÅDT). Dette er en halvering i forhold til den trafikk som Grimebakken HVPU skapte.

Det etableres en parkeringsplass pr hytte. I tillegg tilrettelegges det for gjesteparkering i havna og i hyttefeltet. 100 plasser på terreng der 25 plasser er for gjester + 30 i parkeringskjeller i eksisterende bygg. Antall parkeringsplasser er romslig, og vi antar at dette ikke vil ha hverken begrensende eller stimulerende betydning for framtidig trafikk.

I krysset med Randsfjordvegen kommer i tillegg den eksisterende trafikken fra Vika hyttefelt.

Adkomst

For å vurdere hva som er en trafiksikker adkomst fra Randsfjordveien er det ikke tilstrekkelig å basere på gjennomsnittlig trafikk over året. Mye av trafikken er sommerbasert, særlig kvelder og helger. Basert på anslagene over vil en makstrafikk på en fin sommerdag kunne bli 320 bilturer pr helgedøgn. Med den framtidige trafikken som beskrevet, anser vi at dagens kryssutforming er tilstrekkelig både for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Med 1600 biler langs Randsfjordvegen og ca 320 biler på en maksimal helgedag i Vikavegen og fra planområdet, vil adkomsten fortsatt bare ha utnyttet mindre enn 20% av kryssets kapasitet.

Trafiksikkerhet

Vår vurdering er at trafiksikkerheten er godt ivaretatt med dagens utforming av adkomsten til planområdet, og at dette også vil fungere bra når trafikken i tillegg blir mindre enn i dag. Maksimal helgetrafikk blir større, men er fortsatt omtrent på samme nivå som trafikken da HVPU-institusjonen var i drift.

Det anbefales likevel å vurdere å anlegge et fotgjengerfelt over Randsfjordvegen, blant annet fordi det er bussholdeplass og annen bebyggelse på østsiden av veien.

6.7 Barn og unges interesser

Planskissen for Enger havn antas å ha positiv følge for barn og unges interesser. Tilgjengelighet og tilbud på aktiviteter vil bli større. En allment tilgjengelig park i strandsonen tilrettelagt for gratis og organiserte aktiviteter er en ny ressurs. Målsettingen er å utvikle et tilbud for hyttefolk og andre, gjennom alle sesonger. Planen viser en mer trafikksikker adkomstvei over eiendommen fra fylkesvegen til strandsonen. Serviceanlegg med toaletter, drikkevann, utemøbler etc vil gjøre opphold i området enklere for alle.

6.8 Landbruk

Jordvernressurser sikres og større gjengrodde områder frigis. Det antas å være matjord på hele eiendommen. Denne blir i større grad tilgjengelig for ikke-kommersiell hagebruk. Det tilrettelegges ikke for nærings-grener som har jorden som produksjonsgrunnlag.

6.9 Risiko – og sårbarhet

Flom

Vurdering av flomvannstand i Randsfjorden og flomforhold i Kristenstubeekken er gjort i en rapport av Sweco 05.09.2022. Utredningen er gjort i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

For å estimere flomvannstand i Randsfjorden under en 20-års flom og en 200-års flom, er det gjort en flomfrekvensanalyse på daglige observerte magasin vannstander (måleserien 12.69 Randsfjorden) fra årene 1931-2006. Dette er data som ligger tilgjengelig på NVEs hydrologiske database.

Det anbefales skjønnsmessig å legge til noe for generell usikkerhet i beregningene.

Anbefalt flomnivå for en 20-års flom: kote 135,70

Anbefalt flomnivå for en 200-års flom: kote 136,50

Bekken er liten, og NVE har ikke vurdert noen aktsomhetssone for flom for denne bekken (jf. figur 3). Fra kartet ser det ut til at bekken renner nede i et søkk. I veiledningen til § 7.2 i TEK17 står det at byggverk må legges i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eventuelt må skråningen sikres mot erosjon. Avstanden til erosjonsutsatt elvekant må ikke være under 20 m. Dersom de nye hyttene legges minst 20 m fra bekken, vurderes det at de heller ikke kommer i konflikt med flomvannstand i bekken.

Bekk like sør for Grimebakken (ikke navnsatt på kartet)

Bekken er vist på kartet i figur 3. NVEs aktsomhetssone synes å ha blitt plassert feil på den nederste strekningen fra bebyggelsen og ned til innsjøen. Der sonen nå er vist går det ingen bekk. Det anbefales å forskyve den angitte aktsomhetssonen bort til der bekken er vist på kartet, for å sikre at ingen av de nye hyttene kommer i konflikt med sonen. Selve bekken synes å renne på utsiden av eiendommen til Grimebakken ned mot Randsfjorden.

Trafikksikkerhet

Adkomstveien skal brukes av personbiler, lastebiler, redningsbiler etc. Det må påregnes kryssende trafikk på veien. Veien er i dag svært smal. For å bedre trafikksikkerheten bør fartsdempende tiltak som humper vurderes. Det er parkering forbudt langs hele veien. En bredddeutvidelse til 4 meter, vil gjøre det enklere å passere fotgjengere og syklistene på veien.

Grøft og veiskulder gir veien en total bredde på 6,5 m og sikrer plass til veivedlikehold og snølagring.

Områdestabilitetsvurdering

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging av et hyttefelt ved Grimebakken i Søndre Land kommune stilles det krav til en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. I henhold til NVEs regelverk skal vurdering av skredfare skje senest på reguleringsplannivå. Dersom skredfaren ikke er tilstrekkelig utredet i reguleringsplan for aktuelt tiltak, må utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

RIGeo AS har den 04.10.2022 på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVE Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det er ikke påvist kvikkleiresoner i nærområdet.

Kvartærgeologisk kart angir at løsmassene i området består av morene. Dette er bekreftet av grunnundersøkelsene langs Fv. 34. Nederst i planområdet er det observert at dybden til berg er svært liten. Det er ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som brer seg inn i planområdet.

Konklusjon

Det aktuelle planområdet ligger like under den marine grensen i området. Basert på NGUs løsmassekart og observasjoner ved befaring er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som kan bre seg inn i planområdet.

Det planlagte tiltaket består av små og lette hytter med svært begrensede laster som ikke vil påvirke områdestabiliteten.

Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet. Ulykker i sjø / badestrand

6.10 Teknisk infrastruktur

Luftlinjer / høyspentledning som i dag går i strekk over tomta legges i bakken, uavhengig av plansaken. Gjennomføring er iverksatt.

Smart Energy har laget en rapport (09.09.2022) som viser en simulering der solceller er installert på alle hyttene i området, samt eksisterende skolebygg. Samlet installert effekt er 769,16kWp, med en total produksjon på 609.000 kWh/år. For simuleringen av Enger Havn er det inkludert ladestasjoner for elbiler og elbåter, samt et batteri på 2MW/2,4MWh installert i kjelleren på eksisterende skolebygg. Basert på de verdier og parametere gjennomgått i denne rapporten, er det presentert et økonomisk overblikk for installasjon av et funksjonelt energisystem.

Det er svært interessant å utvikle disse mulighetene videre i prosjektet. Hver hytte kan tilrettelegges for produksjon av energi fra solceller. Sentralt i hyttefeltet kan det etableres en batteribank som lades opp gjennom ukedagene, og leverer energi til hyttefolk i helgene. I praksis kan energiforbruket til hytter i Enger havn bli null i summ

En rammeplan for VA utarbeides til byggesak. I forbindelse med oppstart av plansak har kommunen redegjort for at det er tilstrekkelig kapasitet for VA på eiendommen.

6.11 Interessemotsetninger

Redegjørelsen for trafikk som følge av tiltaket viser at den totale trafikkmengden til eiendommen reduseres. Trafikkmengden vil bli samlet med mest ferdsel i helgene.

Nærmeste nabo til Enger havn er Vika hyttefelt. Ferdsel til dette hyttefeltet antas å ha samme rytme som til Enger havn. Type aktivitet i de to hyttefeltene antas å være ganske lik, men utbyggingen av Enger havn vil medføre at flere mennesker ferdes i området samtidig. Hvis det er 3-4 personer på hver hytte, og 80% av hyttene brukes samtidig, vil det være ca 200 personer i hyttefeltet en helg.

Endringer i forhold til bruk er beskrevet i støyutredning fra Sweco.

I strandsonen skal allemannsretten sikres. Det skal etableres båthavn med gjestebrygger og servicebygg med fasiliteter for tilreisende. Økt bruk og tilrettelegging av friluftsområder er et ønsket gode. En vellykket utvikling av Enger havn skal tiltrekke seg besøkende.

Endringen som følger av utbygging på eiendommen, betyr mer folk som oppholder seg i området. For noen er dette en negativ endring. For andre betyr dette en positiv utvikling, og representerer økt attraktivitet for området. I kommuneplanen er utviklingen av sentralt småbåtanlegg og hyttebygging på Enger havn en ønsket utvikling.

Enger havn har fellesområder som driftes under en eier med mål om å skape et attraktivt havnemiljø og utvikle hytter for salg. Det er i drifters interesser å vedlikeholde bygg og landskap på eiendommen på en god måte, slik at stedet oppleves som innbydende og attraktivt.

7.1 INNKOMNE MERKNADER

Merknader og uttalelser er kommet inn fra følgende:

- Uttalelse_HANS C OLAF DANIELSEN_20220917_173514.pdf
- Uttalelse_JAN ELDEGARD HJELLE_20220914_161023.pdf
- Uttalelse_OVE ROLLAND_20220907_183518.pdf
- Uttalelse_GUDBRAND SØFFERUD_20220901_065025.pdf
- Uttalelse_ANNE BERIT ENGEBAKKEN_20220826_165017.pdf
- Jan Eldegard Hjelle Styreleder Vika Vel
- Nordli Rensvold Vikavegen 20
- Bent Johan Frøshaug
- Helge Arne Rolvsen
- INNLANDET FYLKESKOMMUNE
- Statens vegvesen
- NVEs generelle innspill varsel om oppstart
- Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard
- Søndre Land kommune – Teknisk drift
- Mattilsynet

Uttalelser fra privatpersoner oppsummert:

- Tomtegrenser skal overholdes.
- Det bør ikke hugges ned store mengder trær
- Felles hytteveg og ferdsel i Vika hyttefelt er uønsket
- Plassering av spiseri nær Vika hyttefelt er uønsket.
- Positiv til utbygging og aktivitet langs fjorden.
- Kritisk til utnyttelsesgrad, for mange hytter

- Overholde 20 meter til bekken
- Mere ferdsel betyr forsøpling
- Senke terreng i nytt hyttefelt for å unngå innsyn i Vika hyttefelt
- Ønske om å begrense ferdsel i strandsonen og gjerde mellom hyttefeltene
- Kaianlegget stikker for langt ut i fjorden. Maks 50 meter kai.
- Ønsker gjesteplasser i havna, slik at man kan komme på besøk om sommeren
- Kritisk til utbygging fordi de foretrekker stillhet og god avstand til nabo.
- Hvor er parkering for badegjester plassert.
- Landskapet må ivaretas bedre
- Ikke rive eksisterende bygg
- Har renseanlegget kapasitet nok

Vika Vel

- Antall hytter må reduseres da det ellers vil ødelegge kvaliteten i vårt hytteområde samt redusere verdien for brukere av Enger havn
- Vikavegen er en smal privat veg og kan ikke benyttes som sekundærveg som foreslått
- Randsoner langs bekken inn mot Vika Vels område må bevares ubebygd
- Spiseri må flyttes sydover i reguleringsområdet

Innlandet fylkeskommune

Fylkeskommunen mener at hovedformålet i planen vil være fritidsbebyggelse, og at dette ikke er i tråd med avsatt formål næringsbebyggelse. Vi vil derfor anbefale kommunen å vurdere behov for planprogram og konsekvensutredning ytterligere.

Jamfør referat fra oppstartsmøte forutsettes det at tiltakene ikke skal skje på bekostning av allmennhetens ferdsel i strandsonen. Fylkeskommunen synes det er positivt at allmennhetens interesser søkes ivaretatt. Vi vil anbefale at det jobbes godt med tematikken i forbindelse med utarbeidelse av planen. Erfaringsmessig kan ulike tiltak virke ferdselshemmende, og vi vil anbefale at det jobbes med en utforming av området som gjør at det oppleves som allment tilgjengelig. Dette bør også sikres i planbestemmelser.

Det skal nå legges til rette for at vesentlig mer trafikk skal kunne benytte adkomsten. Adkomster fra fylkesvegen skal utføres i samsvar med Statens vegvesen sin håndbok N100. Vi forutsetter at det gjennom planarbeidet gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Herunder vurderinger av om adkomsten er tilstrekkelig dimensjonert for den trafikkmengden planlagt utbygging vil medføre, eller om det er behov for oppgradering/ombygging. Frisiktsoner må vises i plankartet.

Generell byggegrense langs regionale hovedveger er 50 meter, og dette er også fastsatt i reguleringsplan for *Fv.34 Grime – Vesleelva*. Byggegrense må vises på plankartet. Vi minner om at det heller ikke kan tilrettelegges for parkering, lagring mv. i strid med byggegrensen mot veg.

Det vil ikke bli nødvendig med arkeologisk registrering i denne saken. Innlandet fylkeskommune må likevel ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under

markoverflaten eller uregistrerte fornminner. Melding om evt funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, kulturarv j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Statens vegvesen

Planforslaget gjelder omregulering av tidligere Grimebakken HVPU institusjon til en hyttegrenn. Arealformålet er i strid med kommuneplanens arealdel og derfor bør det konsekvensutredes. Konsekvensutredning bør synliggjøres trafiksikkerhet og trafikkomfang og beskrives, jfr. forslag. Nødvendige veg- og trafikale tiltak (herunder veg-/kryss-tiltak) må belyses. Dersom det fremgår at planforslaget medfører behov for trafikale tiltak og/eller avbøtende tiltak knyttet til støvflukt eller trafikkstøy, må gjennomføring av tiltakene sikres ved at det tas inn rekkefølgekrav i bestemmelsene. Vi forutsetter at trafikarealer utformes i henhold til vegnormalen; Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Norges vassdrags- og energidirektorat

Plan- og byggesaker må i utgangspunktet forholde seg til prosedyre for utredning av områdestabilitet som angitt i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. For å avklare faren, kan det være aktuelt å undersøke om det er gjort grunnboringer i nærheten og utføre noen grunnboringer på eiendommer som ligger under marin grense.

Flom: Randsfjorden er regulert. og vi henviser til regulanten; Foreningen for Randsfjordens regulering for å få opplysninger om vannstander.

Overvann: Vi viser til [NVEs veileder](#) for håndtering av overvann i arealplaner.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Enger Havn.

Teknisk Drift, Søndre Land kommune

Offentlig arealer – veg – park – annet areal

I utgangspunktet ønsker vi ikke å overta veg, park, friområder, det samme gjelder for eventuelle offentlig tilgjengelige friområder.

Kommunen har behov for å tinglyse bruk av vegen for adkomst til renseanlegget. Det bør heller ikke legges opp til bommer eller andre hindre for å sikre adkomst med lastebil til renseanlegget.

Kostnadsfordeling til drift av vegen kan gjøres i egen avtale. VA må i all hovedsak planlegges for legging i vegarealer og i andre arealer som holdes åpne og som er tilgjengelige etter utbygging.

VA-utbygging

- Tenkes i all hovedsak gjennomført av utbygger med kommunal overtagelse av det nett som ikke naturlig faller inn under private stikkledninger/kummer.
- Kapasitet på renseanlegg og vannforsyning er ok for å starte med planlegging/utbygging av VA for feltet.
- Utløpsledningen på renseanlegget sjekkes av Teknisk Drift i neste uke, vi har foreløpig ikke strømningskart, men både utløpets plassering og strømmingen kan ha betydning for utbyggingen i strandsonen/havna.

Bassenget (vannforsyning øverst i Grimesvingen) trenger reparasjoner og eventuelt noe ombygging, men det er ikke i en slik tilstand at reguleringsplanen eller oppstart av bygging forhindres.

Mattilsynet

I denne saken uttaler vi oss for områdene drikkevann, plantehelse og fiskehelse/fiskevelferd.

Drikkevannsforskriften stiller krav til beskyttelse av vannkilde og vanntilsigsområde, krav til leveringssikkerhet og krav om helsemessig trygt drikkevann. For at vi skal kunne se at dette er ivare tatt må løsningen for vannforsyning og hvordan den skal gjennomføres være beskrevet i reguleringsplanen.

For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester.

For å forebygge spredning av smittsomme sykdommer hos akvatiske dyr, herunder fisk, forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen som stiller krav til at arbeidet skal gjennomføres slik at en forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag. Dette kan være krav til rengjøring av anleggsutstyr. I tillegg forventer vi at planen inneholder bestemmelser som sikrer at fiskevelferden ikke blir forringet hverken i anleggsfasen eller i driftsfasen når utbyggingen er ferdig.

Mattilsynet ønsker å bli holdt orientert i den videre planprosessen.