SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 16/1626

201603 REGULERINGSPLAN FOR HAMNINGA - SMØRLYKKJA - B12

Saksbehandler: Helge Haugan		Arkiv: REGPL 201603
Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
25/18	Planutvalget	10.04.2018
28/18	Kommunestyret	19.04.2018

Vedlegg:

1. Plankart sist revidert 3.4.2018
2. Reguleringsbestemmelser datert 27.3.2018
3. Merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer
4. Planbeskrivelse datert 23.1.2017, revidert 21.3.2018
5. ROS-analyse datert 17.1.2017
6. Hellningskart 19.2.2016
7. Situasjonsplan
8. Perspektiver/illustrasjon digital modell
9. Lengdeprofiler veg
10. Terrengsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for Hamninga - Smørlykkja, med plankart sist revidert 3.4.2018 og reguleringsbestemmelser sist revidert 27.3.2018

Saksutredning:

Forslagsstiller

På vegne av Iversen, Gundelsby og Ihle, har Planråd AS utarbeidet planforslag for Detaljregulering Hamninga – Smørlykkja i Øyer.

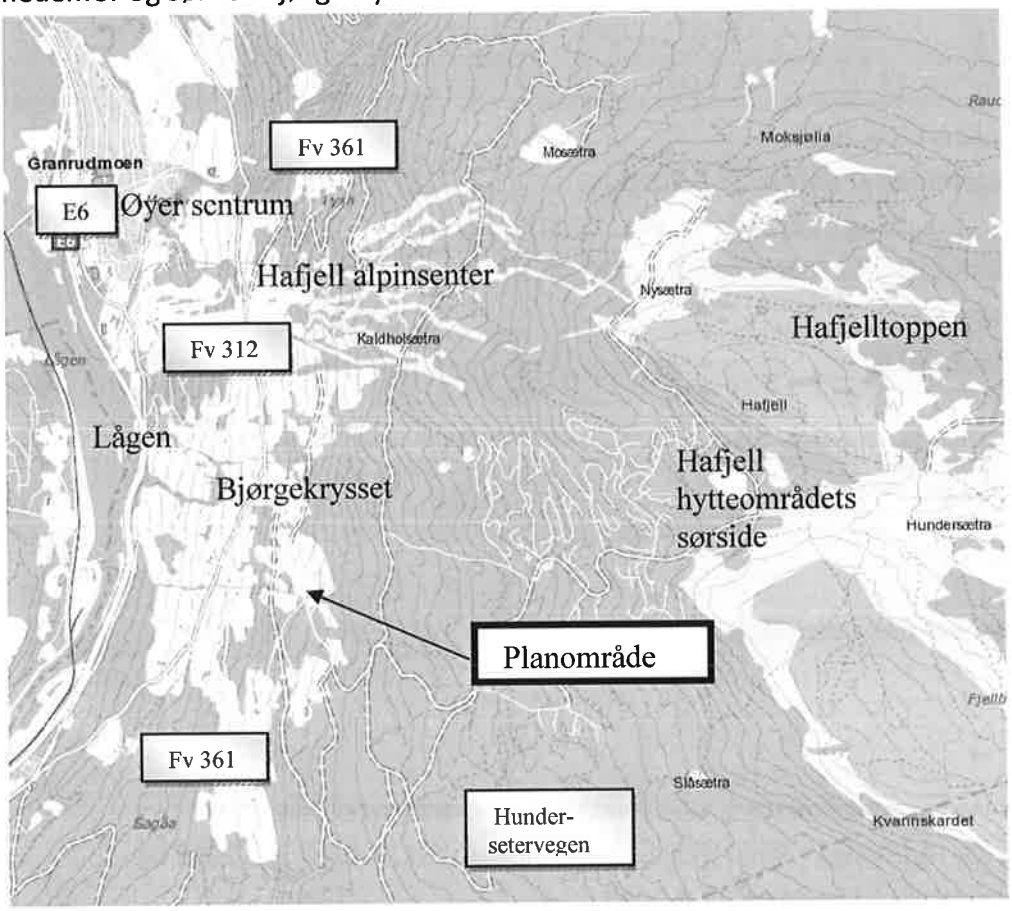
Beliggenhet og atkomst

Området har adkomst fra fylkesveg 312. Alternativ atkomst kan også være via Bjørgekrysset med atkomst via Nermokrysset via fylkesvegen fra Nord. Det er bygget gang- og sykkelveg

fra Øyer sentrum opp forbi Korsen, videre opp til Nermokrysset og videre langs Fylkesveg 361 frem til Bjørgekrysset.

Myke trafikanter vil ha gang- og sykkelveg helt ned til Øyer sentrum fra Bjørgekrysset. Øvrig utbedring av gang- og sykkelvegnett, eksempelvis langs fylkesveg 361 koordineres av Øyer kommune. Utbyggere vil gjennom utbyggingsavtaler forplikte seg til å bidra med finansiering til disse tiltakene. De private atkomstvegene mellom delområdene med boliger og de interne turvegene vil bidra til trafikksikre løsninger frem til Bjørgekrysset.

Planområdet ligger på sørsiden av Hafjell alpinanlegg, på oversiden av fylkesveg 361, rett nedenfor og sør for Bjørgekrysset:



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med rød ring. ↑ NORD

Planprosess

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 7.11.2017, sak 77/17, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Berørte parter og regionale myndigheter ble varslet om offentlig ettersyn i brev av 13.11.2017 samt annonsering av offentlig ettersyn i Byavisa 16.11.2017.
Frist for merknader ble satt til 2.1.2018. Det kom 10 merknader ved offentlig ettersyn. Merknadene i sammendrag med rådmannens kommentarer følger vedlagt som eget vedlegg.

Merknader

I store trekk etterlyser regionale myndigheter mer detaljering av bestemmelser for planområdene.

Fylkeskommunen etterlyser i sine merknader strengere krav til arkitektonisk uttrykk, utforming, omfang ny bebyggelse, tilpasning av ny bebyggelse til gårdstun mv. Regionale myndigheter gir også klare meldinger med hensyn til bygging i bratt terreng. Merknader til planen for øvrig gjelder regionale myndigheters rolle og oppgaver med hensyn til å påse at ulike sider ved planen ivaretar overordnede hensyn som nasjonale føringer, lover, forskrifter og retningslinjer knyttet til eksempelvis barn og unge, universell utforming, klima og energi mv.

Med hensyn til etablering av gang- og sykkelveg er regionale myndigheter samstemt med hensyn til at krav til opparbeiding må være ivaretatt fra tidspunkt den første boligen i planområdet er ferdigstilt og det er gitt brukstillatelse for denne.

Noen merknader ber om strengere krav til utredning, illustrasjoner og dokumentasjon av bebyggelse til gårdsbebyggelse og kulturlandskap.

Merknadene er gjengitt i sammendrag med rådmannens kommentarer som vedlegg til saken. De merknadene som tas til følge er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser ved sluttbehandling. Dette gjelder:

Plankart – endringer etter offentlig ettersyn

- Hensynssone C for gang- og sykkelveg som er sammenfallende.med Pilegrimsleden.
- Byggegrense på 15 m også fra gang- og sykkelveg
- Frisiktsone også der veg krysser gang- og sykkelveg
- Utvidelse av henynssone C for SEFRAK-registrert bygg på Ihlehaugen

Reguleringsbestemmelser – endringer etter offentlig ettersyn

Nytt pkt. 1.1.

H 530 Hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv

Suppleringer pkt. 1.3;

I søknaden om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet for alle og universell utforming. De boligene som tilfredsstiller adkomst i hht universell utforming og har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal utføres i hht kravene til universell utforming, - forutsetninger TEK 17

i § 8.6 og 12.2.

Supplering pkt. 1.6;
Alle nye hus skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.

Nytt pkt. 1.7 AVFALLSHÅNDTERING
Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. For eneboliger, eneboliger i kjede kan renovasjon ivaretas på hver enkelt eiendom. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal ha universell utforming og tilfredsstille krav til adkomst og betjening i forbindelse med tømming.

Nytt pkt. 1.8 OVERVANN
Det skal utarbeides overvannsplan. Økte overvannsmengder skal håndteres innenfor planområdet, eventuelt ved fordrøyning. Dreneringsplan skal fremlegges og godkjennes før utbygging.

Nytt pkt. 1.9 BRANNVANN
Det skal i forbindelse med utbygging avsettes/etableres infrastruktur og punkter for brannvann.

Suppleringer pkt. 2.1
Punkter som angir terrengfall, - supplert forholdstallene med «Terrengfall» foran forholdstall.

Suppleringer pkt. 2.2. Lekeplass:
Lekeplasser etableres i område avsatt i planen. Lekeplassen skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i boligfeltene.
Grunnutrustning.
Lekeplassen skal utstyres med minimum sandkasse, sittemøbler med benk, huske og sklie. Underlag ved huske skal være sikret i forhold til fall fra huske mv. Noe av arealet skal ha fast dekke i form av platting/terrassebord på terreng, heller e.l. Det kan benyttes pukk som underlag i deler av området og deler kan være naturtomt.
Trinnvis opparbeiding styres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Nytt pkt. 6.4 *Hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv /H530)*
For å sikre pilegrimsleden som helhetlig turveg, reguleres gang- og sykkelveg med hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv, jf. PBL §§ 12-6 og 11-8 bokstav C (sosikode H530). Fri ferdsel langs leden skal ivaretas og omlegginger skal godkjennes av Nasjonalt Pilgrims senter i Trondheim. Det skal sikre åpen og trygg ferdsel langs leden også

under anleggsarbeider med vegen. Evt midlertidig omlegging skal gjøres i samråd med fylkeskommunen som kontaktes i god tid før iverksetting av arbeider. Materialvalg, utforming mv av støttemurer og veg elementer må innordne seg bruken slik at ikke opplevelsen av pilegrimsleden forringes.

Endret pkt. 7.1 G/S-veg langs fv. 361
Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 361) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.

Vurdering:
BEBYGGELSE OG LANDSKAP
Bjørge - Skalmstad er et mindre urbant område med sine landlige og naturmessige kvaliteter. Styring og utforming av byggeområder er en utfordrende prosess med både gode og dårlige eksempler både fra egen kommune og nabokommuner. Skårsetlia trekkes frem som eksempel til etterfølgelse, men det er flere områder som er normaliteten og normen de fleste klarer å utvikle. Det er eneboligområder sør i nabokommunen, det er en tidligere planteskole i sentrale bystrøk som er lagt ut til boligformål. Det er Trodalen og det er Skriua som de lokale utbyggingsområdene. I kommunen etterspørres ulike boligtyper og byggetomter med ulike lokalisering, for utbygging av blant annet frittliggende eneboliger.

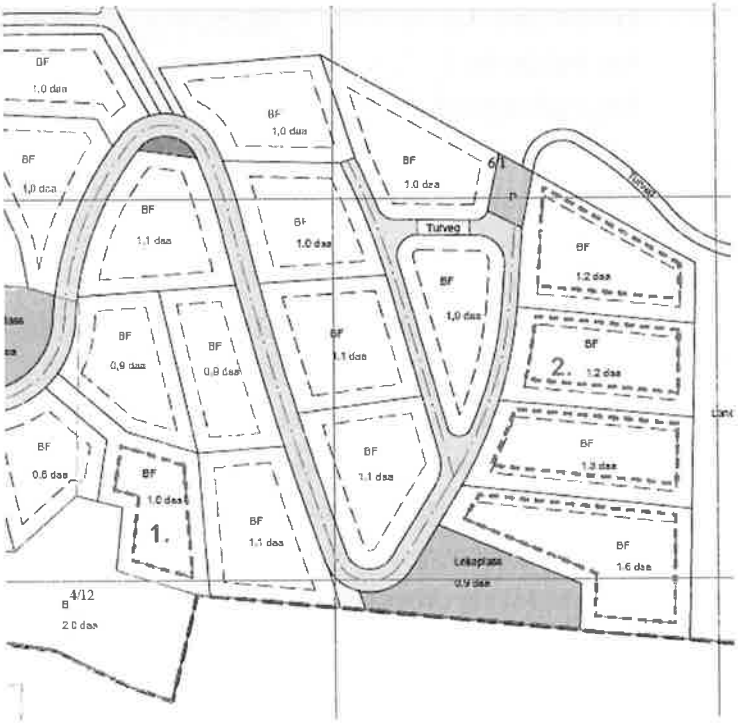
I planbeskrivelsen er utbyggingen omtalt som «klyngebebyggelse». Hvordan bebyggelsen oppfattes utenfra og innenfra har med bebyggelsens avgrensning mot omkringliggende landskap, bebyggelsens innbyrdes avstand, dimensjoner og hvor tett bebyggelsen fremstår. Eneboliger på tomter på ca. 1 daa er spredt bebyggelse som ikke har den visuelle kvaliteten som en tettere/mer konsentrert bebyggelse har i kulturlandskapet. Konsentrert bebyggelse vil fremstå som en tydeligere avgrenset enhet mot kulturlandskapet. Det bilde som skapes ved bruk av «tunbegrepet» og referanse til Skårsetlia som et forbilde, er noen annet enn bebyggelse med eneboliger på disse tomtene kan bli. I det store landskapet vil byggeområder være adskilt av beite og landbruksområder som gjenværende områder av det opprinnelige kulturlandskapet. Kulturlandskapet er samtidig i endring på bakgrunn av endret bruk, beiting, landskapspleie, hogst mv., men bruk og bevaring/vern av kulturlandskapet er gjenstand for påvirkning og avveininger. Områdeplanen har her lagt føringer for byggeområdene i detaljplanene.

Styringsmulighetene i detaljplanen mht byggeområder, utforming og utbyggingens kvaliteter/karakter blir å stille krav til bratthet hvor bebyggelse kan oppføres, krav til skjæringer og fyllinger, antall etasjer og gesims-/mønehøyde. Et strengt krav til fargesetting vil være det som kan gi et mer enhetlig bilde av utbyggingen i landskapet.

Mellom byggeområdene er det store landbruks- og friområder som underdeler landskapet. Se også kommentar til merknad 3 under merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer.

BYGGEOMRÅDER

Utbygging av tomtene merket 1 og 2 styres av bestemmelser pkt. 2.1 mht. bratthet. Ved utbygging av disse tomtene må tomtens egnethet, mulighet for adkomstveg mht stigningsforhold for utrykningskjøretøy mv. dokumenteres ivaretatt.



BYGGEHØYDER

I utgangspunktet vil det være bebyggelse i 2 etasjer eventuelt med loft/innredet areal som hovedregel. Byggehøyder skal være i samsvar med eksisterende 2 etasjes boligbebyggelse i området.

OVERVANN

Alt overvann og vann fra grunnvannskilder, som berøres av utbyggingen av veger og bebyggelse, skal håndteres lokalt.

GJENNOMFØRING AV PLANEN

Kommunestyret vedtok i sak nr 075/2006 et prinsipp om bruk av utbyggingsavtaler. Det vises til sammendrag i utbyggingsprogrammet for kommunedelplan Øyer sør:

Øyer kommune skal benytte utbyggingsavtaler som et styrings- og finansieringsverktøy for å sikre gjennomføring av den utbyggingspolitikken som beskrives i utbyggingsprogrammet. Gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler vil kommunen ivareta tilretteleggerrollen og sikre ivaretakelse av prioriterte utbyggingspolitiske tiltak. I plan- og bygningsloven er det etter 01.07.2006 innført bestemmelser som regulerer kommunenes hjemmel til inngåelse av utbyggingsavtaler. Lovreguleringen gir kommunen hjemmel til å kreve inngåelse av utbyggingsavtale i forbindelse med reguleringsplan. Øyer kommune har på bakgrunn av dette i kommunestyre den 30.11.2006 fattet prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Foreliggende utbyggingsprogram er en presisering av kommunens forventninger og krav til bruk av utbyggingsavtaler, og i så måte er utbyggingsprogrammet også et presiserende prinsippvedtak. Dette innebærer at det for utbyggingsområder avsatt i kommunedelplanen og kommunens utbyggingsprogram forutsettes inngåelse av utbyggingsavtaler før utbygging.

UTBYGGINGSPROGRAMMET/UTBYGGINGSAVTALE

I utbyggingsprogrammet til kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 25.9.2008, foreligger det et generelt krav om at alle nye utbyggingsområder skal bidra til finansiering av nødvendig veinett i Sentrumsringen. Prioriterte tiltak er angitt under pkt. 2.1 i utbyggingsprogrammet. Rekkefølgebestemmelsene angir krav om bidrag til tiltak i sentrumsringen. Aktuelle tiltak her er g/s-veg som er tatt med inn som rekkefølgekrav i områdeplanen.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering skal det settes rekkefølgekrav til tiltak innenfor/utenfor planområdet. Rekkefølgekravene kan løses ved at utbygger inngår utbyggingsavtale der utbygger forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008 eller evt. gjeldende revidert utbyggingsprogram på det tidspunktet detaljregulering gjennomføres.

REKKEFØLGEKRAV

Rådmannen foreslår 4 rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Disse omfatter pkt 7.1 Gang- og sykkelveg som ivaretar g-/s-veg, pkt 7.2 VA-anlegg og pkt 7.3 Forutsetninger for at boligene kan tas i bruk, pkt 7.4 Støy

Opprinnelig rekkefølgekrav i Områdeplan for Bjørge – Skalmstad vedtatt 24.11.2016:
Før boliger som sogner til FV 361 mellom Skalmstadenga og Bjørgejordet tas i bruk, skal det være etablert gang- og sykkelveg langs FV 361 i dette området, samt 2 bussholdeplasser som vist i reguleringsplan.
Alle gang- og sykkelveger skal etableres i henhold til Statens Vegvesen sine normer og ha belysning.

For utbygger er det et spørsmål om hvor store igangsettingskostnadene skal være og hva som er mulig å svare for av kostnader med tanke på salg av tomter/utbygde eiendommer. Det argumenteres med at interne veger skal være en erstatning og ivareta barn og unges sikkerhet til og fra bussholdeplass og som interne gangforbindelser til Bjørgekrysset der det allerede er opparbeidet gang- og sykkelveg videre nordover til Nermo og videre ned til Øyer sentrum.

Utbyggingen skal ivareta hele området som sogner til Sørbygdsvegen/Fv 361. Gis det åpning for utbygging uten begrensninger eller forpliktelser til deltakelse med opparbeiding av gang- og sykkelveg, vil trafikksikkerhet og barn- og unges skoleveg og ferdselsveger på fritid bli skadelidende.

Utbygger/forslagstiller foreslår at rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg tas ut og erstattes med følgende: «Før boligene tas i bruk skal det etableres turveger mellom boligområdene og ned til bussholdeplassen ved fylkesvegen.»

Rådmannen påpeker at det uten rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen vil gi en uforutsigbar situasjon, barn- og unges sikkerhet mht skoleveg mv settes til side.

Rådmannen mener det ikke er forsvarlig å frafalle rekkefølgekravet for gang- og sykkelveg, men kan akseptere en mellomløsning før krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg blir utløst pga. interne gangveger fram til bussholdeplassen som skal etableres før første bolig gis brukstillatelse.

Rådmannen foreslår at pkt. 7.1 omarbeides til å omfatte kravet til g/s-vei fra første bolig, men rådmannen er villig til å inngå en utbyggingsavtale som sikrer finansieringen av gang- og sykkelveg. Innhold og utforming av en utbyggingsavtale må tas med kommunen i en egen sak, da det ikke kan inntas som et rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

KONKLUSJON
Rådmannen vil på bakgrunn av gjennomgang av merknader ved offentlig ettersyn, rådmannens vurderinger og kommentarer til merknadene, legge planforslaget frem for sluttbehandling.

Rådmannens forslag til innstilling:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for Hamninga - Smørlykkja, med plankart sist revidert 3.4.2018 og reguleringsbestemmelser sist revidert 27.3.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 10.04.2018 sak 25/18

Behandling:
Jon Halvor Midtmageli (SP) fremmet følgende forslag:
«Punkt 7.1 og 7.2 slås i sammen til ett nytt punkt. 7.1. med presisering i avsnitt nr. 3
7.1 Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 361) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert for B12-området, jf. rekkefølgekrav i områdeplanen.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp for B12, samt gang- og sykkelveg.

Før boligene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen».

Rådmannens forslag med endringsforslaget fra Jon Halvor Midtmageli ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for Hamninga - Smørlykkja, med plankart sist revidert 3.4.2018 og reguleringsbestemmelser sist revidert 27.3.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Punkt 7.1 og 7.2 slås i sammen til ett nytt punkt. 7.1. med presisering i avsnitt nr. 3
7.1 Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 361) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert for B12-området, jf. rekkefølgekrav i områdeplanen.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp for B12, samt gang- og sykkelveg.

Før boligene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 19.04.2018 sak 28/18

Behandling:
Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for Hamninga - Smørlykkja, med plankart sist revidert 3.4.2018 og reguleringsbestemmelser sist revidert 27.3.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Punkt 7.1 og 7.2 slås i sammen til ett nytt punkt. 7.1. med presisering i avsnitt nr. 3
7.1 Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 361) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert for B12-området, jf. rekkefølgekrav i områdeplanen.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp for B12, samt gang- og sykkelveg.

Før bollgene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Rett kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 26.04.2018