

Saksbehandler: Helge Haugan
Arkivsaksnr.: 17/1913

Arkiv: REGPL 201712

201712 - DETALJREGULERING - LUNNSTADMYRVEGEN, GAIASTOVA PLANPROGRAM

Vedlegg:

1. Planprogram, datert 14.12.2017, sist revidert 10.5.2018
2. Notat Structor – merknader etter varsling av oppstart/høring av planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

I henhold til plan- og bygningslovenes §§ 4-1 «Planprogram» og 12-9 «Behandling av planprogram» er det utarbeidet et forslag til planprogram for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova.

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse for fritidsboliger og utleieleiligheter. Hovedtiltak vil være:

- Etablering av 8 bygninger i en etasje, i utgangspunkt med 2 leiligheter i hvert bygg.
- Adkomstveger fra Lunnstadmyrvegen og Kringelåsvegen

Gjennom planarbeidet skal størrelse og høyder på bebyggelsen, samt plassering av adkomstene fastsettes i detalj.

Planprogrammet redegjør for aktuelle planspørsmål, den påfølgende planprosessen, beskriver forhold til medvirkning, samt presenterer en framdriftsplan. Det er Øyer kommunestyre som fastsetter planprogram i henhold til Pbl. § 12-9.

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova, datert 14.12.2017, sist revidert 10.5.2018.

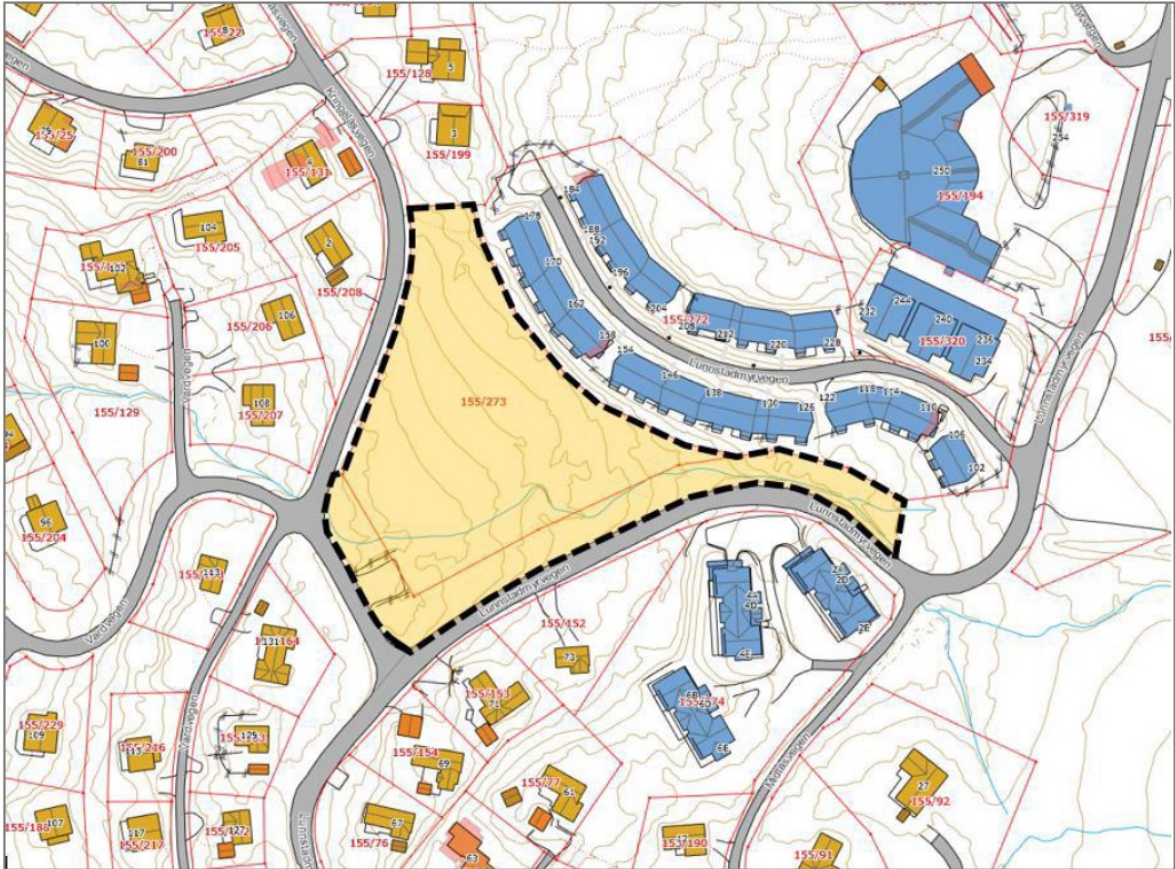
Saksutredning:

Forslagsstiller:

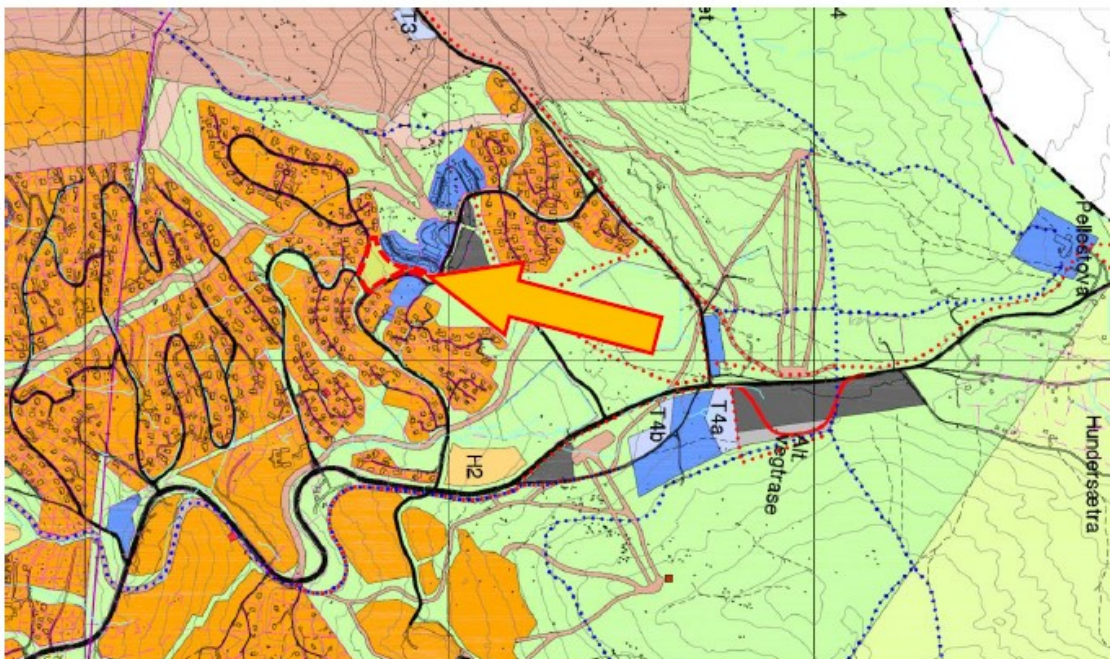
Planprogrammet er utarbeidet av Structor AS på vegne av Gaiastova AS.

Beliggenhet

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 102B Hafjelltoppen hyttegrend, vedtatt 27.3.2014. Planområdet er omkranset av fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse for overnatting (Hotell med tilhørende bebyggelse) på alle sider:



Gjeldende plan



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan. Planområdet for reguleringsplanen ved pila.

Konsekvensvurdering

Øyer kommune har som ansvarlig planmyndighet vurdert at tiltaket kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger fra 1.7.2017, § 6b – Vedlegg I, pkt. 25 (Områder som

ikke er i samsvar med overordnet plan). Det skal derfor utarbeides et planprogram for tiltaket og sammen med reguleringsplanen gjennomføres en konsekvensutredning for de tema planprogrammet fastsetter.

Planprosess

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal berørte offentlige organer og andre interessert tilsendes planprogrammet når det legges ut til offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet ble varslet i GD 8.1.2018, samt brev til berørte parter samme dag.

Samtidig med varsel om oppstart ble planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Frist for merknader/ innspill ble satt til 19.2.2018. Det kom inn 41 merknader til varsel om oppstart/høring av planprogram. Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller og vedlagt i eget notat. Rådmannen har gjennomgått merknadene og kommentert disse under vurderinger.

Planprogrammet

På bakgrunn av merknader ved høring av planprogrammet, er antall enheter justert fra maksimalt 40 leiligheter ved varsel om oppstart og ned til 16 leiligheter etter høring. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, tidligere to etasjer. Trafikkforhold/trafiksikkerhet, påvirkning mht sol, utsikt mv, utredes og dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av detaljplanen.

Vurderinger:

Planprogrammet

Planprogrammet som var ute på høring er datert 14.12.2017. Innsendt planprogram er merket «Revisjon 1.0» og er datert 10.5.2018. Rådmannen kan ikke se at merknader fra høringen er tatt inn med endringer i planprogrammet. Rådmannen mener oppsummeringen under «Notat; Innkomne merknader der merknader tas til etterretning/til følge», skulle vært tatt inn i planprogrammet ved revisjon 1.0 og endret etter høringen. Rådmannen foreslår at planprogrammet justeres i tråd med merknadene, etter vedtak i Kommunestyret.

Med hensyn til utredningsteama, mener rådmannen at utredningsteama 3; Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål, burde vært belyst i forbindelse med KU-utredningen. Dette gjelder klima- og energikrav, CO2 utslipp og tema 11; Transport og energiløsninger.

Medvirkning/høringsfrister

Iht. pbl § 12-9 skal planprogram sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Frist for å gi uttalelse skal være minst 6 uker. Fra 8.1.2018 til 19.2.2018 er det 6 uker. I forhold til rådmannens vurdering av høringsfrister, er de frister som er fastsatt i plan- og bygningsloven ivaretatt.

Merknader

Innkommne merknader gjengitt i «Notat fra Structor; Merknader etter varsling av oppstart/høring av planprogram» er gjennomgått og rådmannen mener innkomne merknader er svart ut i dette notatet.

Merknader fra regionale myndigheter sier at omregulering til byggeområde ikke uten videre er akseptabelt. Områdets verdi i forhold til barn og unge må vurderes. I henhold til Regional planstrategi 2016-2020 påpekes derimot at fortetting av eksisterende områder kan være bærekraftig arealbruk fremfor å ta i bruk nye arealer. Disse merknadene peker på denne måten to veier. Den ene uttalelsen går mot omregulering og endring av arealbruk og sier at verdien av området for barn og unge må vurderes. Den andre uttalelsen ser på fortetting og bruk av eksisterende områder med opparbeidet infrastruktur som en ønsket utvikling.

Hovedtyngden av merknadene fra naboer og velforening går på at;

- Arealet ikke bør bebygges
- Bygges lave bygninger
- Utsikt og solforhold påvirkes
- Gir økt trafikk, dårligere trafiksikkerhet
- Gir støy og parkeringsproblemer

Endringer som tas til følge, skal i utgangspunktet være innarbeidet i revidert planprogram. I følge notatet etter høring foretas det endring av utbygging fra 6-10 bygg i 2 etasjer med 4 leiligheter i hver (24 – 40 leiligheter) til 8 bygninger i en etasje med 2 leiligheter i hver (16 leiligheter), – jfr. Merknad i notat fra Structor; 6.1a, 6.1d, 6.1e, 6.2 c, 9.1, 17.1 (16 boenheter). Dette er ikke gjengitt i planprogrammet ved revisjon 1.0, datert 10.5.2018. Rådmannen foreslår at dette korrigeres etter vedtak i Kommunestyret.

Rådmannen har i tillegg følgende kommentarer til forslagsstillers oppsummering av merknader i «Notat -Merknader etter varsel om oppstart/høring av planprogram»;

Oppsummering merknader ved høring

Under pkt. 3 i oppsummering, er det beskrevet at; «*Det vil bli planlagt bygninger i en etasje med saltak og 8 bygg med 2 leiligheter i hver*». Denne bør inn som førende premiss i planprogrammet i revisjon 1.0, - se kommentarer over under «Planprogrammet»

Merknad 1, pkt. 4;

Forlagsstiller kommenterer at det vil bli vurdert om det er plass til/eller ønskelig med vegetasjonssoner, bl.a. ift nærhet til vegen og sikring mot flom og erosjon. Rådmannen mener det er planleggers og utbyggers ansvar å lage en plan som ikke presser arealer, men sikrer gode tilfredsstillende arealer med vegetasjon/kantvegetasjon som er viktig i forhold til flom og erosjon. I tillegg er vegetasjon viktig med tanke på å dele opp utbyggingsområder og beholde uberørt natur også i utbyggingsområdene. Der det ikke finnes kantvegetasjon kan det være viktig og eventuelt reetablere denne med tanke på sikring mot erosjon/flom. Utarbeidelse og behandling av detaljplanen må følge opp dette punkt.

Merknad under 6.2 – Lunnstadmyrvegen 150;

«Det er gitt en merknad som omtaler dispensasjon i forbindelse med utskillelse av tomten til sameiet med en mulig begrunnelse i tilstøtende friareal».

Dokumenter viser at det er foretatt en kartforretning 13.10.2000 ved utskillelse av det areal som er bebygd på gbnr 155/272. Det gjenværende arealet har fått matrikelnummer gnr 155, bnr 273. Delingen har sin bakgrunn i seksjonering av 64 leiligheter. Vedtaket gjelder

fradeling av ca. 6 daa fra eiendommen gnr 155, bnr 272 som grunnlag for seksjoneringen. Den fradelte parsellen kan ikke uten videre bebygges.

Det er ikke gitt noen føringer i forbindelse med denne kartforretningen med hensyn til hva arealet kan benyttes til. Ut fra foreliggende dokumenter, kan ikke rådmannen se at det foreligger en dispensasjonssak i denne forbindelse. Arealet er regulert til friluftsområde slik gjeldende plan viser. Endringen av bruk skjer via omregulering.

Fortetting i byggeområder

Rådmannen har forståelse til kritiske merknader om fortetting i eksisterende hytteområder hvor bebyggelse av mer næringsmessig karakter/utleiehytter trekker seg mot eksisterende fritidsboliger/hytter. Dette påvirker nærmiljøet på ulike måter. Bevaring av grøntområder/friområder, fysisk distanse, vegetasjon og synlighet vil påvirke hvordan resultatet av utbygging blir i et nabolag. Det er viktig at dette vurderes grundig i en planprosess. Det visuelle bilde/om man ser mennesker og bebyggelsen blir her en viktig faktor. Støy fra utleieleiligheter kan også være en utfordring, men her vil det være utleiers ansvar å ivareta egne leiligheter og naboer i tilgrensende naboileiligheter og i forhold til de eksisterende til bebyggelse. I slike situasjoner bør det være overgangssoner mellom ulike type bebyggelse/bruk. Planforslaget bør belyse hvordan dette løses og ivaretas. Rådmannen er positiv til at forslagsstiller reduserer antall enheter innenfor planområdet.

Trafikksikkerhet

Lunnstadmyrvegen er til dels smal, har bakketopper og begrensninger mht sikt og manøvrering. Det er en veg for lave hastigheter. Gående langsmed vegen vil sommerstid kunne bruke sidearealer til vegen. Vinterstid vil gående måtte ferdes innenfor det som er vegens kjøreareal/brøytet veg. Ferdsel med små barn og barnevogn kan være mer utfordrende. Trafikksikkerhetsmessig bør vegen vurderes nærmere eventuelt med tiltak utfra dagens situasjon. Rådmannen anbefaler at ny veg (regulert i 2006, men ikke bygget) over Lunnstadmyra opparbeides før utbyggingen kan starte. Rådmannen forslår at dette settes som et vilkår til gjennomføringen av reguleringsplanen.

Barn- og unge

Området er ikke avsatt til lekeareal i gjeldende plan. Reguleringsplaner for hytteområder har tradisjonelt ivaretatt store friluftsområder og i begrenset grad lekeområder. Friluftsområdene har i noen grad vært benyttet til skiløyper og stier, men i planer av nyere dato er stier og skiløyper regulert som eget formål. Den bruksmessige status for friluftsområde er annerledes enn for lekeområder hvor krav til erstatningsarealer alltid måtte vurderes og evt. ivaretas. Hvor stor del av arealet som benyttes til ulike formål og konsekvenser må belyses.

Planprosessen må belyse problematikken rundt erstatningsareal for tap av friareal. Det kan være at deler av området skal bevares som friområdet, samt at det tilrettelegges for aktivitet i dette området.

Konklusjon

På bakgrunn av merknadene som er kommet inn ved høring støtter rådmannen forslagsstillerens forslag om å redusere antall enheter på området. Det er viktig at det bevares et størst mulig område til friluftsmål. Rådmannen mener det er mer hensiktsmessig å

fortette i allerede eksisterende utbyggingsområder enn å ta hull på nye områder. Dette er også i tråd med nasjonale føringer for utbygging og arealbruk til utbyggingsformål. I tillegg foreslår rådmannen at det stilles vilkår om at vegen over Lunnstadmyra må etableres før utbyggingen av planområdet kan starte pga. av trafikksikkerhet.

Rådmannen anbefaler planprogrammet lagt frem for behandling i planutvalget og kommunestyret på bakgrunn av denne gjennomgangen.

Rådmannen ber om at det i grunnlaget for planprogrammet, omtalt under tiltaket, presiseres de endringer som tas til etterretning mht omfanget av tiltaket, - dvs inntil 16 leiligheter, 8 bygninger, 2 leiligheter i hver enhet, bebyggelse i 1 etasje.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova, datert 14.12.2017, sist revidert 10.5.2018.

Endringer på planprogrammet:

- Pkt. 5, beskrivelse av tiltaket endres til: Hovedtiltaket vil være etablering av totalt 16 leiligheter i 8 bygninger, det vil si 2 leiligheter i hver enhet, bebyggelse i 1 etasje.
- Planprosessen må belyse problematikken rundt erstatningsareal for tap av friareal.
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål belyses i forbindelse med KU-utredningen. Dette gjelder tema 3; Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål (som klima- og energikrav, CO2 utslipp) og tema 11; Transport og energiløsninger.

Vilkår for gjennomføring av reguleringsplanen:

- Veggen over Lunnstadmyra må etableres før utbyggingen av planområdet kan starte.

Planarbeidet faller inn under ny KU-forskrift § 6 pkt. b, vedlegg 1 pkt. 25.

Det videre planarbeidet skal skje i tråd med Forskrift for konsekvensutredninger.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan