

## 201203A ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HØGHAUGEN ØVRE SLUTTBEHANDLING

### Vedlegg:

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse
- Vedlegg 4: ROS-analyse

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift, PU-sak 53/17, 22.8.2017

### Sammendrag:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune endring av detaljreguleringsplan for «Høghaugen øvre», datert 25.2.2016 og reguleringsbestemmelser sist revidert 30.10.2017.

### Saksutredning:

#### Forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Planråd AS på vegne av Odd Bræin.

#### Beliggenhet

Planområdet ligger på sørsiden av Hafjell alpinanlegg, vest for hytteområdet Stulen Søndre og øst for Hundersetervegen. Næringsarealet vil få adkomst fra Hundersetervegen via Rundmyrvegen.

#### Planens formål

Hensikten med planarbeidet er å omregulere et areal på ca. 1 daa til næringsformål ved innkjøringen til hytteområdet for Høghaugen øvre. Arealet benyttes i dag til lagring av ulike typer brøyteutstyr, utstyr for å preparere skiløyper, varmebu etc. Forslaget til endring vil også innebære og tillate bygging i form av garasje for lagring av utstyr innendørs, varmebu, og bygning hvor det kan tillates mindre forretningsvirksomhet med salg. På dette arealet er det i dag en skogshytte.

#### Gjeldende planer

Til høyre vises utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Høghaugen øvre.

Den gjeldende reguleringsplanen regulerer i alt 51 tomter til fritidsbebyggelse, der 5 av disse tomtene er regulert til



tunbebyggelse. Tunbebyggelsen skal tilrettelegge for bebyggelse i tun form med flere antall enheter som er nærmere definert i reguleringsbestemmelsene til planen. For mer informasjon om denne planen vises det til planbeskrivelsen for reguleringsplanen for Høgchaugen Øvre.

### Planforslaget

Omreguleringen omfatter kun å regulere inn en tomt på 1 daa næringsareal ved innkjøringen til det nye hyttefeltet:



*Utsnitt av plankartet som viser foreslått arealbruk og utforming av plan. ← Nord*

På byggeområdet for næringsbebyggelse tillates det etablert ulike typer næringsvirksomhet, i form av skiløypemaskiner, brøyteutstyr, varmebu, mv. Det tillates også å etablere forretningsvirksomhet til butikkformål for salg av tjenester og varer.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at byggesøknad for ny bebyggelse skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

### Planprosess

Detaljplan for endring av Høghaugen øvre, ble behandlet i møte i planutvalget 22.8.2017 (sak 53/17) og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 31.8. til 16. 10.2017. Berørte naboer og regional myndigheter ble varslet i brev av 24.8.2017 og med annonse om offentlig ettersyn i ByAvis 31.8.2017.

Det kom inn 4 merknader ved offentlig ettersyn. Disse er under gjengitt i sammendrag med rådmannens kommentarer.

1. NVE brev av 6.10.2016, gir uttrykk for manglende kapasitet til å følge opp alle planer og peker på aktsomhetsområder med flom og skred. Der det er usikkerhet mht sikkerhetskrav i TEK mv er ivaretatt vil NVE bistå med rådgivning. De har for øvrig ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar NVE's kommentarer til orientering. Endringen er et mindre areal på 1 daa som endres mht reguleringsformål. Denne endringen er ikke vurdert som kritisk mht flom og skred. Det er ingen kjente kritiske områder med flombekker, bratte rasutsatte områder mht flom og skred i området. Hensynet til flom og skred er ivaretatt.

2. Statens vegvesen brev av 9.10.2017, gir uttrykk for at det er uheldig med forretningslokale i området og mener det må settes en grense for hvor stor andel som kan brukes til forretning og hva slags type forretning som tillates.

Rådmannens kommentarer:

I følge opplysninger fra forslagsstiller/utbygger dreier det seg om primært garasjeanlegg for brøyteutstyr, prepareringsutstyr. Forretningsvirksomhet vil her være en enkel bod/hytte som har enkelt kaffeutsalg, vafler med mer. Det viktigste er «garasjeanlegg» for diverse utstyr samt mulighet for å etablere en wc i tilknytning til kvilebua.

Det er salg av ved som spesielt har tenkt på. Kanskje også litt juletrær/pynt. Det blir ingen «produksjon» av mat og drikke på stedet, men det kan kanskje bli aktuelt å kunne selge diverse egenproduserte «gårdsprodukter».

Det skal ikke være noen forretningsvirksomhet som tilbyr dagligvarer som en type «Brustadbu» eller lignende. Forretning skal begrenses til et minimum.

3. Fylkesmannen i Oppland brev av 12.10.2017, har ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar dette til orientering.

4. Oppland fylkeskommune, brev av 20.10.2017, etterspør hva slag type forretningsvirksomhet arealet skal brukes til. De etterspør også en vurdering av konsekvenser ved etablering av forretningsvirksomhet i dette området og anbefaler at dette tas inn i planbeskrivelsen.

Rådmannens kommentarer:

Arealet er primært for maskiner og utstyr knyttet til drifting og vedlikehold av løyper, veger mv. og skal gi driftspersonale/ansatte tilgang til supplerende funksjoner, - se kommentarer under pkt 2.

**Vurdering:**

De innkomne merknader har begrenset innvirkning på foreslåtte endringer. Det er i merknader bedt om nærmere presisering av hva forretningsformålet dreier seg om, begrensninger mht forretningsens størrelse. Det er også bedt om en nærmere redegjørelse for dette i planbeskrivelsen.

Rådmannen foreslår at det gjøres en nærmere presisering av hva området kan/ikke kan inneholde av forretningsvirksomhet.

Reguleringsbestemmelsens pkt. 2.2 er supplert med følgende tekst: «*Det tillates mindre handel for salg av tjenester og varer som f. eks. enkle utsalg for salg av ved, gårdsprodukter mv.*»

Rådmannen har ingen øvrige kommentarer til merknader ved offentlig ettersyn.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune endring av detaljreguleringsplan for «Høgshaugen øvre», datert 25.2.2016 og reguleringsbestemmelser sist revidert 30.10.2017.

Ådne Bakke  
Rådmann

Helge Haugan