

PLANID 153A - OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLAN - DEL AV LISÆTRA 2

Vedlegg:

1. Plankart, Del av Lisætra 2 153A
2. Reguleringsbestemmelser, Del av Lisætra 2 153A
3. Plankart, Lisætra 2 153B
4. Reguleringsbestemmelser, Lisætra 2 153B
5. Varsel om oppstart av planarbeid – høring av opphevelse av reguleringsplan
6. Merknad fra Statens vegvesen
7. Merknad fra Statsforvalteren i Innlandet
8. Merknad fra NVE
9. Merknad fra adv. Jarran Dolve på vegne av Dag E. Rognlien
10. Merknad fra Jan Halvor Berg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Sammendrag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 tilrår kommunedirektøren at kommunestyret i Øyer opphever reguleringsplan Del av Lisætra 2 planid 153A.

Saksutredning:

Øyer kommune vedtok en større reguleringsendring av Lisætra 2 planid 153B den 28.03.19. Kommunedirektøren ser det hensiktsmessig å foreta en opprydding da det er to reguleringsplaner som dekker det samme området.

Gjeldende plan

Reguleringsplan Del av Lisætra 2 planid 153A ble vedtatt 25.08.16 (sak 76/16), og var en omregulering for en del av reguleringsplan Lisætra 2. Hensikten med omreguleringen var å fortette i det eksisterende hytteområdet. Tre nye tomter ble regulert inn.

Ny revisjon i 2019

Det ble foretatt en ny revisjon av hele planområdet Lisætra 2 planid 153B i 2019, som også omfatter Del av Lisætra 2 planid 153A. Plankart og reguleringsbestemmelser ble revidert, og det ble foretatt flere endringer i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Øyer kommune har i dag to reguleringsplaner som dekker det samme området, og det er hensiktsmessig at den nyeste omreguleringen fra 2019 skal få juridisk virkning i sin helhet. I reguleringsplan for Lisætra 2 planid 153B kan det føres opp 256 fritidsboliger og 24

leiligheter. Reguleringsplan for Del av Lisætra planid 153A regulerer kun 5 tomter. Ettersom planid 153B er av nyere dato, er det bedre at denne planen får juridisk virkning i sin helhet. Byggegrenser i plankartet er tegnet inn langs hovedveier i reguleringsområdet med hensyn til snøopplag og trafiksikkerhet. Ved å oppheve Del av Lisætra 2 planid 153A vil byggegrenser på 6 meter for to tomter bli fjernet, og de generelle byggegrensene som reguleres av plan- og bygningsloven § 29-4 vil være gjeldende (4 meter for bygninger med beboelse).

Kommunedirektørens forståelse har vært at reguleringskartet fra 2019 har hatt forrang ved motstrid mellom reguleringskartet fra 2016 jf. plan- og bygningsloven § 1-5 annet ledd. Kommunedirektøren har derfor behandlet byggesaker etter plankartet fra 2019, frem til Statsforvalteren i Innlandet omgjorde sitt eget vedtak i en klagesak den 26.04.21. Kommunedirektøren har derfor godkjent en byggesøknad etter plankartet fra 2019, og hytta ble bygget ferdig før statsforvalteren omgjorde sitt vedtak.

Kommunedirektørens vurderinger ved høring

Dersom planen oppheves vil reguleringsplan for Lisætra 2 planid 153B bli gjeldende i sin helhet. Per i dag er det to planer som har juridisk virkning for det samme området, og bestemmelser og plankart i begge planene må til enhver tid tolkes opp mot hverandre for å vurdere hvilken bestemmelse som har juridisk virkning. Det krever grundige undersøkelser av planmaterialene. Kommunedirektøren har forståelse for at opphevelse av planen medfører at byggegrenser på 6 meter blir fjernet på to tomter, og at det utgjør en ulempe for gbnr. 18/176 og 18/179. På den annen side er tomtene plassert inn et større regulert hytteområde, og det vil alltid være en risiko for et regulert område vil kunne bli fortettet eller endret i fremtiden. Ingen har et juridisk krav på å få ha 6 meter byggegrense for all fremtid. Kommunedirektøren ønsker å se helhetlig i planområdet etter revideringen som ble foretatt i 2019, og mener at det ikke er riktig at to av ca. 260 tomter skal ha særskilt byggegrenser mot fritidstomter. Derfor ble byggegrensene fjernet i plankartet fra 2019.

Prosess

Varsel om oppstart av planarbeid, - høring for opphevelse av eldre reguleringsplan planid 153A – Del av Lisætra 2, ble sendt på høring 21.04.2021, med frist for merknader 01.06.2021. Ved fristens utløp var det kommet 5 merknader.

1. NVE, brev av 06.05.2021, viser til generelle krav til utredning og dokumentasjon der planer berører nedbørsfelt, flom- og overvannshåndtering mv.

2. Statens vegvesen, brev av 12.05.2021, har ingen merknader.

3. Statsforvalteren i Innlandet, brev av 27.05.2021, skriver i sin kommentar til varslingen at Statsforvalteren ikke kan se at forslag om oppheving av reguleringsplanen har virkninger for nasjonale eller viktige regionale hensyn, og har ingen vesentlige merknader til saken.

4. Advokat Jarran Dolve, Help forsikring AS, brev av 27.05.2021, skriver på vegne av Dag E. Rognlien at kommunen ikke har anledning til å endre planbestemmelsene om byggegrense i

plan 152A og har bundet sin forvaltningsmyndighet knyttet til byggegrensen. Dolve skriver at byggegrensen ble inntatt etter merknader fra naboer i forbindelse med omregulering fra LNF til fritidsbebyggelse. Det blir reist spørsmål om kommunens habilitet.

Kommunedirektørens svar på merknader → I forbindelse med fortetting av området i 2016 foreslo kommunedirektøren 6 meter byggegrense på deler av to tomter. I revideringen av Lisætra 2 153B ble hele planområdet vurdert samlet, og det ble ryddet opp i byggegrenser i plankartet. Kommunedirektøren mener at hele området bør ha like bestemmelser om byggegrenser der det ikke foreligger spesielle grunner (eksempelvis hensyn til snøopplag og trafiksikkerhet). Selv om kommunen vedtok 6 meter byggegrense på to tomter i 2016, har kommunen hjemmel til å endre byggegrensene ved en senere revidering. Kommunen er ikke bundet av sin forvaltningsmyndighet.

Kommunen ønsket å rydde opp i byggegrenser i revideringen av Lisætra 2 153B, og det var en glipp at byggegrensene for de to aktuelle tomtene ikke ble nevnt i planmaterialene, selv om det fremgikk av reguleringskartet at byggegrensene var fjernet. Kommunens forståelse har vært at plankartet i reguleringsplan for Lisætra 2 153B er gjeldende uten byggegrenser for de to nevnte tomtene. Administrasjonen har derfor behandlet byggesaker etter dette plankartet. Kommunedirektøren ønsker nå å oppheve reguleringsplan for Del av Lisætra 153A, slik at byggegrenser hytter imellom følger plan- og bygningslovens bestemmelse om 4 meter for samtlige hyttetomter innenfor et sammenhengende planområde på ca. 260 tomter. Lisætra 2 153B får da juridisk virkning for forvaltning av samtlige tomter. Kommunedirektøren mener at det er uheldig å ha to avvikende planer som dekker det samme området, og Del av Lisætra 153A skulle i sin helhet vært opphevet da det ble foretatt en større revidering av et større planområde i 2019.

Kommunedirektøren kan ikke forstå hvorfor det er reist spørsmål knyttet til habilitet.

5. Jan Halvor Berg, brev av 31.05.2021, skriver at det ikke er grunnlag for å endre 6 meter byggegrense som ble vedtatt i 2016. Byggegrensen skulle bidra til å ivareta deres interesser da området ble omregulert fra LNF til fritidsbebyggelse, og Berg ønsker at reguleringsplanen beholdes.

Kommunedirektørens svar på merknader → Det er grunnlag for å endre byggegrenser og oppheve planen i sin helhet, selv om det var regulert inn en byggegrense i 2016 som en kompensasjon for fortetting. Kommunedirektøren viser for øvrig til kommentarene ovenfor.

Vurdering:

De innkomne merknader er gjennomgått over og kommunedirektøren har følgende kommentar til merknadene;

Innkommne merknader gir ingen nye momenter i forhold til kommunedirektørens vurderinger ved utsendelse av varsel og høring av opphevelse av reguleringsplanen. Kommunedirektøren tar merknadene til etterretning.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret i Øyer opphevelse av reguleringsplan Planid 153A – Del av Lisætra 2.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Anita Lerfald Vedum