

Saksbehandler: Bente Moringen
Arkivsaksnr.: 17/1179

Arkiv: REGPL 160c

PLANID 160C - REGULERINGSENDRING MUSDALSÆTER HYTTEGREND OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlegg:

Plankart, datert 10.1.2018
Reguleringsbestemmelser, datert 22.1.2018
Planbeskrivelse, datert 22.1.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader fra varsling av planoppstart

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsendringen for Musdalsæter hyttegrend, med plankart datert 10.1.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 22.1.2018, ut på offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Musdalsæter hyttegrend

Beliggenhet: Musdalsæter ligger på Tretten i Øyer kommune, nær kommunegrensa mot Gausdal. Reguleringsplanen for Musdalsæter hyttegrend ble vedtatt av Øyer kommunestyre i 2007. Planen ble utvidet i 2012, og det er vedtatt noen mindre endringer i 2013 og 2017.

Hensikten med planforslaget er todelt:

1. Økning av tillatt inngjerdet areal på hver hyttetomt fra 300 m² til 400 m², i tillegg til mer detaljerte bestemmelser om gjerdeutforming.

Gjeldende bestemmelse:

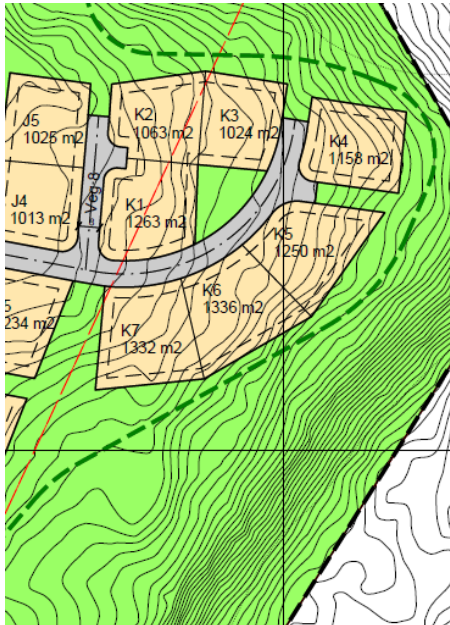
«Etter søknad kan inntil 300 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet areal. Gjerdet kan ha en maks. høyde på 1,2 m og skal være av type skigard. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.»

Forslag på ny bestemmelse:

«Etter søknad kan inntil 400 m² av tunet gjerdes inn med et sammenhengende gjerde. Bygninger som fungerer som en del av gjerdet, skal ikke regnes som inngjerdet area l. Gjerdet kan ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 m eter og skal være av type skigard eller liggende bord/rundstokk. Største lysåpning (høyde) mellom bakken og første bord, eller mellom to bord, skal være 15 cm. Gjerdet skal holdes ubehandlet eller males i jordfarger.

Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt.»

2. Endret plassering av hyttetomter lengst øst i planområdet, dette medfører flytting av regulert skiløype trasé utenom tomteområdet. Kommunen har konkludert med at endringsforslaget ikke kan behandles på delegert myndighet jf. plan – og bygningsloven § 12 - 14, men må gjennom ordinær prosess med offentlig ettersyn før vedtak. Dette fordi flyttingen av tomtene vurderes som en større forskyvning da de legges over regulert skiløype og det må reguleres ny adkomst.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Forslag til ny tomteplassering og skiløype

De to endringene foreslås nå samlet og behandles samtidig av Øyer kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 er oppstart av planarbeidet annonsert i GD og varslet med brev til berørte grunneiere, overordnet myndighet. Endringen av gjerdebestemmelsen ble varslet 20. oktober, mens endringen ang. forskyvning av hyttetomter og skiløype ble varslet 28. november 2017. Det kom inn merknader fra 6 ulike instanser. Under følger er kort resyme av merknadene med rådmannens kommentarer.

Fylkesmannen i Oppland (FMOP), 22.11.2017 og 5.1.2018

Det vises til Fylkesmannens generelle forventninger til kommunal arealplanlegging. Det må legges særlig vekt på å sikre ferdsel og friluftsliv gjennom og i området, både utøvd av hytteeierne og evt. andre med friluftsinnteresser i området. Det bør derfor vurderes s å beholde gjeldende gjerdebestemmelse i deler av planområdet. Samme vurdering bør også gjøres i forbindelse med beiteresler slik at disse ikke blir avstengt.

→ Rådmannens kommentar: Ferdsel og friluftsliv berøres i svært liten grad. Regulanten er godt kjent i området, og har ikke ansett økning av inngjerdet areal som noe hinder for friluftsliv eller beite. Rådmannen støtter denne vurderingen og

ønsker lik praksis i hele planområdet. Omlagt løypetrasé vurderes som like god som gjeldende.

Oppland fylkeskommune, 15.11.2017 og 15.12.2017

OFK har ikke merknader til forslag til endring av gjerdebestemmelsene.

Når det gjelder flytting av tomtene påpeker OFK at endringene er ikke store, men gir totalt sett noen uheldige virkninger for planen, bl.a. mer vegareal enn opprinnelig løsning, og den interne grønnstrukturen deles opp. Det foreslås å redusere vegbredden fra 8 til 6 eller helst 5 meter dersom ikke annet tilsier at det er nødvendig med 8 m. OFK kan ikke se at ny løypetrasé er tegnet inn i plankartskisse. Det er viktig at denne legges godt i terrenget. Om nødvendig bør søndre grense ved K7 justeres for å få god kurvatur.

→ Rådmannens kommentar: Totalt blir det noe mer veiareal, men regulert vei kortes ned mot nord og man unngår samtidig vendehammer på fylling ut mot øst. Total blir det ca. 55 meter lengre vei, mens utbyggingsområdene blir mindre. Ny løypetrasé er lagt i en stigning og kurvatur som er normal ellers i planområdet. Kommunen ønsker at gjeldende veibredde beholdes, både med hensyn til framkommelighet og sikkerhet. Veibredden på henholdsvis 10 og 8 meter inkluderer grøfteareal.

Statens vegvesen (SV), 12.12.2017

SV har ingen merknader til endringen ut fra deres ansvarsområder.

→ Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

NVE, 19.12.2017

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer er å ta tilstrekkelig hensyn til flom - og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til pbl. og TEK 17 kap. 7 som setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 beskriver hvordan hensyn kan tas. Det vises til vedlagt sjekklister som anbefales benyttet aktivt sammen med ROS - analysen. NVE skal ha planen på høring dersom planarbeidet berører tema i sjekklister. Manglende uttalelse fra NVE betyr ikke at NVEs ansvarsforhold er sjekket ut, og fratar ikke tiltakshaver ansvaret for sikker utbygging jf. pbl. § 29 - 5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for at dette er ivarettatt.

→ Rådmannens kommentar: Endringen berører ikke vassdrag eller område utsatt for skredfare eller annen naturfare.

Forsvarsbygg, 4.12.2018

Forsvarsbygg kan ikke se at endringen vil ha konsekvenser for Forsvarets eiendom, virksomhet eller arealbruksinteresser, og har ingen merknader.

→ Rådmannens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

Lillehammer Region Brannvesen, 30.11.2017

Minner om behov for adkomst i henhold til Pbl. §27 - 4 og brannvesenets veileder *Tilrettelegging for slokke - og innsatsmansker*. Minner om behov for slokkevann i henhold til Tek.10 § 11 - 17 og vannforsyning til brannsløkking i henhold til gjeldende regelverk i Pbl. §27 - 1. Det bes om at det monteres hydranter på strategiske steder i hyttefeltet.

→ Rådmannens kommentar: Det opparbeides og brøytes veier med god standard og framkommelighet etter hvert som området bygges ut. Brannhydranter er bestemt i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Vurdering:

Gjerdebestemmelsen

Forslaget om økning av inngjerdet areal fra 300 m² til 400 m² på hver tomt vurderes å gi ubetydelig konsekvens for beiting i området. Tilsvarende grense for inngjerding er det samme som for reguleringsplanen for Nordre Vesleseter, vedtatt 2013, men kommunen ønsker ikke å utvide inngjerding utover dette. De øvrige presiseringene av gjerdebestemmelsen anser kommunen som gode, blant annet at det åpnes opp for mindre dominerende gjerder ved at det tillates gjerder med liggende bord.

Flytting av tomter og skiløypa

Bakgrunnen for endringen er beregnet grense for selvføll på avløpsledning på alle tomtene. Rådmannen mener slike forhold burde vært avdekket i forbindelse med utarbeidelse av planen, men ser ingen forhold som tilsier at endringen ikke kan gjennomføres. Areal til byggeområde utvides ikke, men 4 tomter som justeres/flyttes. Friområdet i trekant mellom tomt K1 og K3 blir ca. 223 m² mindre. Til gjengjeld blir Veg 3 kortere slik at det blir mer friareal på nedsiden av vegen. Rådmannen er av den oppfatning av at endringen ikke vil gi hindringer for ferdsel i friluftsområdene som ligger i tilknytning til tomtene. Ny løypetrasé er lagt i en stigning og kurvatur som er normal ellers i planområdet.

Rådmannen forslår å legge planen ut på høring slik den foreligger fra forslagsstiller.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsendringen for Musdalsæter hyttegrend, med plankart datert 10.1.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 22.1.2018, ut på offentlig ettersyn.

Ådne Bakke
Rådmann

Bente Moringen