

Saksbehandler: Helge Haugan  
Arkivsaksnr.: 17/93

Arkiv: REGPL 201701

## PLANID 201701 REGULERINGSPLAN FOR ENGEMARK - SLUTTBEHANDLING

### Vedlegg:

1. Plankart, sist revidert 9.8.2018
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 9.8.2018
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse sist revidert 10.7.2018
5. Merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer
6. Flom- og skredvurdering datert 5.6.2018, - Norconsult AS

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift PU- sak 72/12

### Sammendrag:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Engemark – del av gbnr. 21/3, med plankart og bestemmelser sist revidert 9.8.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

### Saksutredning:

#### FORSLAGSSTILLER

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Areal + AS på vegne av Johs. L Nermo og Christel H. Rønning.

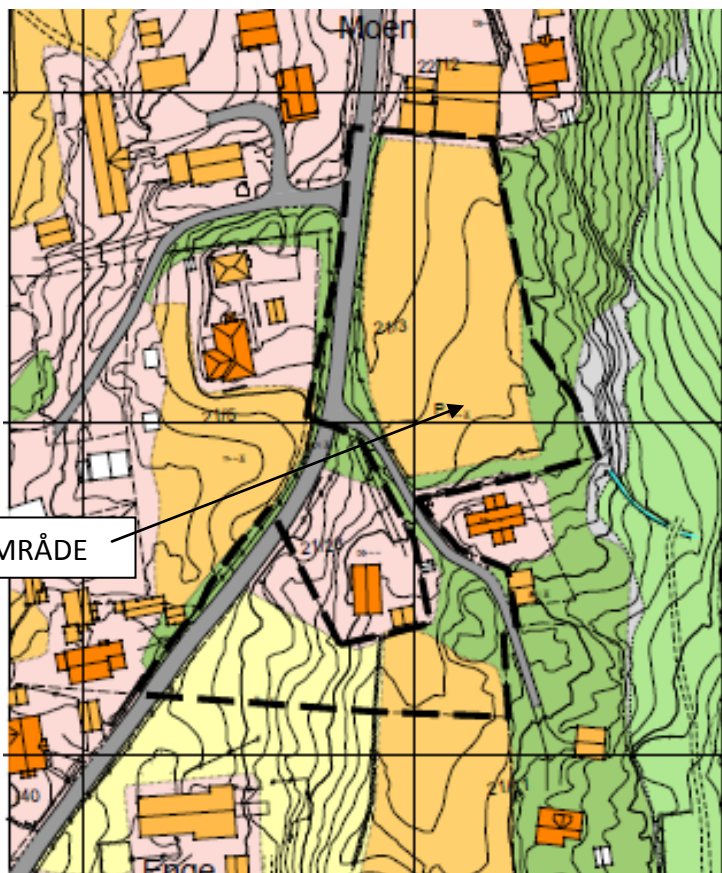
#### BELIGGENHET

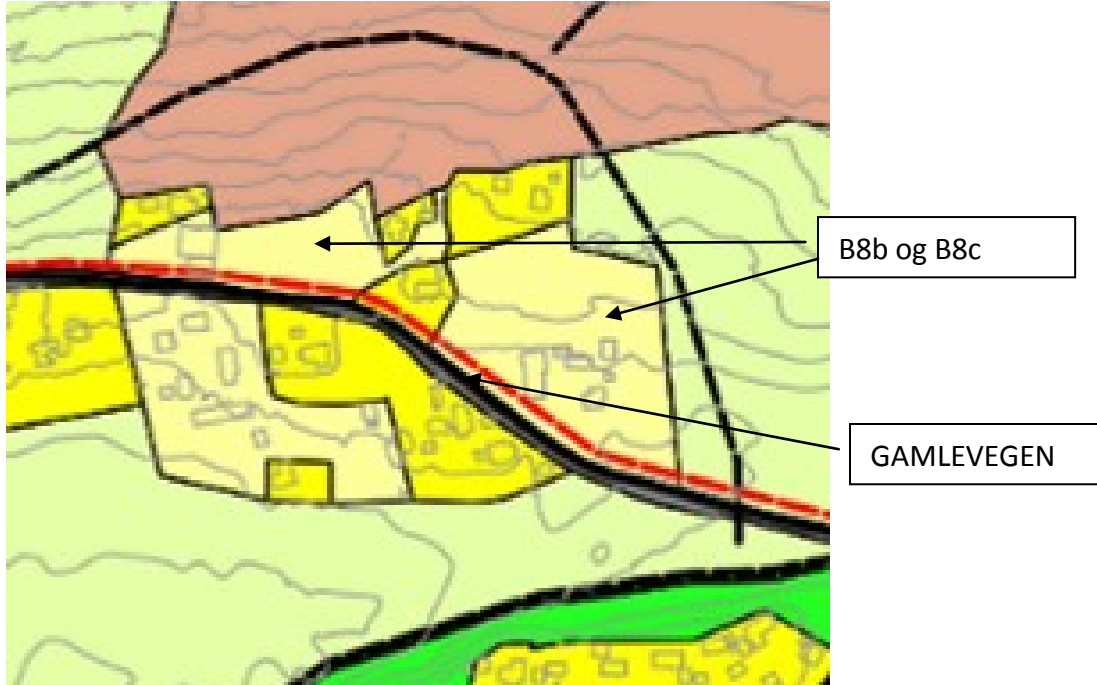
Planområdet ligger i gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør.

Planområdet er begrenset av Gamlevegen i vest, Enge gård i sør, Nermo golf i øst og Moen i nord. Området er vist m/ stiplet linje på kartet over.

#### PLANSTATUS

Området er disponert til boliger i godkjent kommunedelplan for Øyer sør, felt B8B og del av B8C, se under, med Engemark – Gamlevegen, midt i utsnittet.





*Byggeområdene B8 b og B8 c ligger øst for Gamlevegen i hht utsnitt av Kommunedelplan for Øyer sør, se utsnitt over.*

#### PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye boligtomter for frittliggende boliger, – småhusbebyggelse, vegnett og grøntstruktur. Miljøet og kulturlandskapet langs Gamlevegen skal bevares og tas hensyn til som «den gamle kongeveg» med kulturhistorisk verdi.

#### PLANPROSESS

Reguleringsplan for Engemark ble behandlet i møte i planutvalget 17.10.2017, sak 72/17 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Naboer, berørte parter og regionale myndigheter ble varslet om offentlig ettersyn i brev av 23.10.2017 og annonse i ByAvis 26.10.2017. Frist for å komme med merknader var 8.12.2017. Det kom 7 merknader ved offentlig ettersyn. NVE fremmet innsigelse til planen på bakgrunn av at området ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Innsigelse og merknader er gjennomgått og gjengitt i sammendrag med rådmannens kommentarer som eget vedlegg. På grunnlag av innsigelse fra NVE er det foretatt flom- og skredvurdering, jf. vedlagt rapport datert 5.6.2018 fra Norconsult AS. Denne er forelagt NVE som i brev av 4.7.2018 uttrykker at innsigelse nå kan bortfalle.

Reguleringsplan for Engemark legges derfor frem for sluttbehandling i planutvalget og kommunestyret.

#### **Vurdering:**

De merknadene som er kommet til planforslaget ved offentlig ettersyn, er gjengitt i sammendrag, vurdert og kommentert. På bakgrunn av vurderinger, er merknader tatt til orientering eller innarbeidet i planforslaget, se vedlegg 5.

## PLANFORSLAGET

På bakgrunn av merknader og innsigelse ved offentlig ettersyn er det foretatt utredninger for å imøtekomme grunnlaget for innsigelse fra NVE. Krav og anbefalinger er innarbeidet i bestemmelser og oppdatert ROS-analyse.

### Teknisk infrastruktur

Kapasitet for VA er usikkert og på bakgrunn av økning i antall enheter oppgitt ved oppstart av planarbeidet, vil en økning på inntil 11 enheter kunne få konsekvenser for levering av vann og trykkforhold. For disse må det etableres egne trykkforsterkere for å få tilfredsstillende trykk, - jfr. merknad fra VA, Øyer kommune. Kommunen tar ikke ansvar for etablering og drift av disse, kfr. for øvrig vedlegg 5 merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer.

### Gang- og sykkelveg/fortau

Fortau/gang- og sykkelveg er foreslått tatt ut av planen, se rådmannens kommentar i merknad pkt. 4 i merknader i sammendrag. Behov for fortau/gang og sykkelveg er vurdert og pr. dato er det foretatt en gjennomgang med forslag til tiltak som skal ivareta trafikksikkerhet. Fartsgrensen i området er 30 km/t. Det er i planbestemmelser foreslått vilkår før utbygging kan igangsettes skal utbygger av områdene sikre fremtidig areal til fortau eller gang- og sykkelveg langs Gamlevegen, jf. pkt 7.2. Før boligene kan tas i bruk skal nyetablering av veg i Jevnegruva m ed gang- og sykkelveg være etablert. Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av anlegget, jr. pkt 7.3.

Behov for gang- og sykkelveg langsmed Gamlevegen vil bli tatt opp i forbindelse med revisjon av kommunedelplan Øyer sør. En regulering av fortau/gang- og sykkelveg langs Gamlevegen og gjennomføring med opparbeiding av denne, må tas opp dersom det kommer nye boligområder langsmed Gamlevegen.

### Arealutnyttelse

På bakgrunn av merknader fra regionale myndigheter er det i tabell bestemmelse 2.1 foreslått endring av område BF4 med 2 enheter i stedet for 1 som oppgitt ved 1. gangs behandling. Økning av arealutnyttelse heves fra 25 % BYA til 35 % BYA. Merknader til tetthet og bedre utnyttelse enn til eneboliger er kommentert i vedlagt merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer, vedlegg 5.

### Lek

Forslagsstiller ønsker ikke å omlokalisere lekeplass. Flytting av lekeplass vil gi dårligere solforhold for lekearealet. Det foreslås lagt inn en vegetasjonssone på 3 m. mellom lekeplass og kjøreveg. For at dette skal gi den nødvendige avstand og sikring mot adkomstveg må vegetasjonsskjerm opparbeides med beplantning. Dette tas inn som rekkefølgekrav under lekeplass at opparbeiding av vegetasjonsskjerm mot veg ved lekeplass skal skje samtidig med opparbeidelse av lekeplass.

### Innsigelse

NVE fremmet innsigelse til planen på bakgrunn av at planområdet ligger innenfor

aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det var ikke vedlagt fagrapport som avklarer reell fare for skred eller regulert inn hensynssone skred/gitt planbestemmelser som hindrer tiltak. Skredfaren var heller ikke tilstrekkelig vurdert i ROS-analysen.

På bakgrunn av NVE's innsigelse har Norconsult AS utarbeidet en flom- og skredutredning datert 5.6.2018. Denne er oversendt NVE til uttalelse. I brev av 4.7.2018 gir NVE et tilsvarende svar på utredningen og NVE frafaller innsigelse til planen på grunnlag av rapport fra Norconsult, - Flom- og skredutredninger, datert 5.6.2018.

Etter anbefaling fra NVE og Norconsult, er det tatt inn bestemmelse om overvann i pkt 1.8 og under pkt 4 – Grønnstruktur.

#### Ros-analyse

Forholdet til jord- og flomskred/overvann og behov for tiltak er svart ut i rapport fra Norconsult AS, datert 5.6.2018. ROS-analyse er revidert 10.7.2018 på grunnlag av denne og følger vedlagt.

#### Støy

Det er gjort rede for vurderinger av støy i merknader i sammendrag, rådmannens kommentarer under merknad 1 – støy. På grunn av manglende støydata/støyberegninger og ÅDT er det vist til tilgrensende veger, - se vedlegg 5 - merknader i sammendrag.

#### Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser følger av Utbyggingsprogram Kommunedelplanen Øyer sør 2008-2011, vedtatt 25.9.2008. Rekkefølgebestemmelser, er innarbeidet i bestemmelsene: *«Før boligene tas i bruk skal nyetablering av veg i Jevnegruva med gang- og sykkelveg være etablert. Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av anlegget.»*

#### OPPSUMMERING

Merknader fra offentlig ettersyn er gjennomgått, og innarbeidet i planen ved sluttbehandling for de merknadene som tas til følge. Innsigelse til planen fra NVE er svart ut og tiltak innarbeidet.

På denne bakgrunn legger rådmannen planforslaget frem for politisk behandling med følgende endringer innarbeidet i planforslaget etter det offentlige ettersynet:

#### PLANKART

- Lekeplass foreslås flyttet 3 m mot øst med en vegetasjonsskjerm mellom lekeplass og veg.
- Vegbredde Gamlevegen angis med 5 m. bredde
- Fortau tas ut av planen
- Det avsettes et areal med bredde 9 m. til «Annet vegareal» for eventuelt fremtidig etablering av gang- og sykkelveggjennom planområdet parallelt med Gamlevegen
- Adkomst fra Gamlevegen til BF1-3 strammes opp
- Frisiktlinjer tegnes inn ved avkjøringer/adkomstveger fra Gamlevegen

## REGULERINGSBESTEMMELSER

- Reguleringsbestemmelser er gjennomgått mht samsvar med regelverk for parkering/ beregning av grad av utnytting mv.
- Pkt 1.1  
Samferdsel og teknisk infrastruktur, - Fortau, offentlig er tatt ut.  
Nye hensynssoner: - Sikringssone H140 frisikt  
- Støysone H220 (gul støysone)
- Pkt 1.4 Tekst for gjerder omarbeidet
- Pkt 1.5 Tekst endret ved at flaggstenger tillates og tas ut av bestemmelsen.
- Pkt 1.8 Tekst og innhold endret, - bestemmelser «Øvrig» erstattes med ny bestemmelse om «Overvann»
- Pkt 1.9 Byggesak, målestokk situasjonsplan endres til 1:200 (fra 1:500), samt referanse til veileder grad av utnytting H2300 MD
- Pkt 1.10 Ny bestemmelse om universell utforming
- Pkt 2.1 Tabell antall enheter endret/forenklet.
- Pkt 2.2 Grad av utnytting økes til 35 % BYA
- Pkt 2.3 Tekst renovasjon suppleres med plassering i forhold til veg og at etablering av renovasjonspunkt avtales med renovatør.
- Pkt 2.4 Tekst grunnutrustning endres med følgende tekst:  
*Lekeplass skal som minimum inneholde:*
  - *Møteplass på min 25 m2 med bord og benker for barn og voksne som er godt skjermet mot vær og vind*
  - *Sandkasse min 10 m2 med sand som er mulig «å bake» med*
  - *Minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv.).*
- Pkt 3.4 Fortau tas ut, - renummerering av pkt 3.5 til 3.4.
- Pkt 4 tillegg:  
*I GF\_1 skal det etableres nødvendig tiltak for å hindre at flomvann fra omgivelsene når eksisterende og ny bebyggelse. Tiltak skal gjennomføres i tråd med rapport «Flom- og skredvurdering» fra Norconsult AS datert 5.6.2018.*
- Pkt 5 grønstruktur, - tillegg som i punkt over.
- Pkt 5.2 Krav til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm mellom lekeplass og kjøreveg.
- Pkt 6 Hensynssoner, - Supplere med hensynssone for støy(H220) og frisikt (H140)
- Pkt 7, - rekkefølgebestemmelser – oppdatert.

### Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Engemark – del av gbnr 21/3, med plankart og bestemmelser sist revidert 9.8.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Ådne Bakke  
Rådmann

Helge Haugan