

Saksbehandler: Bente Moringen  
Arkivsaksnr.: 18/456

Arkiv: REGPL 201803

## **PLANID 201803 - ILSETERURA - FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

### **Vedlegg:**

Planprogram, datert 23.8.2018

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

### **Sammendrag:**

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Ilseterura, datert 23.8.2018.

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredningers § 6 pkt. b og forskriftens vedlegg 1 pkt. 25. Det videre planarbeidet skal skje i tråd med forskrift for konsekvensutredninger.

### **Saksutredning:**

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

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse for fritidsboliger i nedre del av planområdet. Samlet utbyggingsområde utgjør ca. 25 daa. Heistrase, alpin- og langrennløyper skal videreføres inn i ny plan.

Hovedtiltak vil være:

- Etablering av 20-30 nye fritidsboliger
- Adkomstveger fra Hundersetervegen

Planbestemmelsene skal basere seg på gjeldende reguleringsbestemmelser i tilsvarende planområder i Øyer sør.

Planprogrammet som legges frem for fastsetting 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.

### Forslagsstiller:

Planprogrammet er utarbeidet av Areal+ på vegne av Terra Eiendomsutvikling AS.

### Beliggenhet

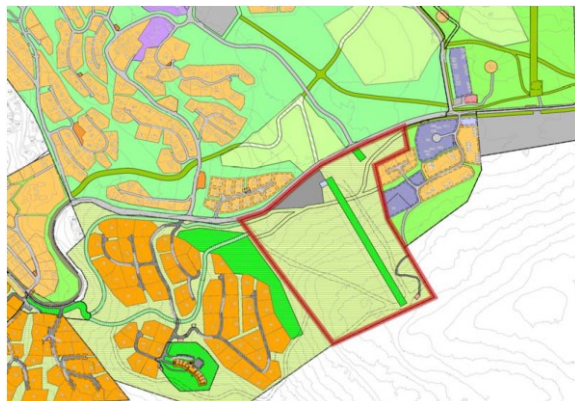
Planområdet ligger langs Hundersetervegen i Øyer kommune. Planområdet er omkranset av fritidsbebyggelse og ligger mellom Lunnstaden, Hafjelltoppen hyttegrend og Ilsetra.

### Gjeldende planer

Planområdet omfatter tidligere reguleringsplan for Ilseterura, vedtatt 26.6.2003, KST-sak 45/03. I gjeldende plan er området regulert til friluftsområde med alpinnedfart, heis, skiløype, samt parkering.



*Gjeldende Kommunedelplan for Øyer sør*



*Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner*

### 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 i forbindelse med reguleringsplanarbeidet 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 Byavisa, samt brev til berørte parter den 31.5.2018.

Samtidig med varsel om oppstart ble planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i 8 uker. Frist for merknader/ innspill ble satt til 23.7.2018. Det kom inn 9 merknader til varslet om oppstart/høring av planprogram. Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller og er innarbeidet i planprogrammet. Rådmannen har gjennomgått merknadene og har ingen ytterligere kommentarer til disse, med unntak av deler av merknaden til Oppland fylkeskommune. Se under vurdering og forholdet til kdp Øyer sør.

### **Vurdering:**

#### Medvirkning

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 31.5.2018 til 23.7.2018 er det 7,5 uker. I forhold til rådmannens vurdering av høringsfrister, er de frister som er fastsatt i plan- og bygningsloven ivaretatt.

#### *Merknader– og endringer på planprogrammet*

Kort resyme av innkomne merknader er gjengitt i planprogrammet. På bakgrunn av merknader ved høring av planprogrammet er det gjort følgende endringer på planprogrammet:

1. Det skal dokumenteres at avkjøringene fra Hundersetervegen, innenfor planområdet, tilfredsstillende kravene til frisikt og trafiksikkerhet.
2. Konsekvenser for mineralske ressurser skal belyses.
3. Det skal dokumenteres i planprosessen at skibrua sin plassering og dimensjonering er i tråd med innspill fra Hafjell alpiner og brannvesenet.
4. Brannsikkerhet (tilgjengelighet til området) og brannvannskapasitet for planområdet skal dokumenteres i planmaterialet.
5. Nærmiljø og friluftsliv: Dagens situasjon skal beskrives – innenfor planområdet - og som en del av den omkringliggende situasjonen.
6. I utredning om landskap og terreng skal 0-alternativet beskrives og hvilke konsekvenser planlagt utvikling vil ha for landskapsbildet.
7. Regler om estetikk og byggeskikk skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
8. Klima- og miljøhensyn skal utdypes i planbeskrivelsen.
9. Konsekvensene for beiteressursene skal belyses og virkningen for beitedyrenes trekkveier skal omtales.

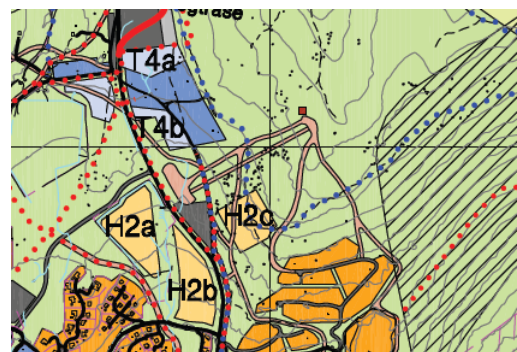
Rådmannen har gått igjennom merknadene som er gitt etter varsling av oppstart/høring og mener innkomne merknader til planprogrammet er svart ut i det oppdaterte planprogrammet.

#### Planområdet i forholdet til revidering av Øyer sør

Oppland fylkeskommunes sine merknader til planprogrammet er tatt til etterretning og innarbeidet i planprogrammet, men OFK anbefaler også Øyer kommune å avvende reguleringen av Ilseterura inntil kommunedelplanen for Øyer sør er revidert og med tanke på innarbeiding av ei fjellgrense. OFK mener det er nødvendig å utrede hvilken betydning dette arealet har i sammenheng med øvrig utvikling av Hafjell. Da viktige kvaliteter kan gå tapt om arealene reguleres bit for bit uten at helheten ivaretas.

I kommunedelplanen for Øyer sør er det i gjeldene planbeskrivelse gitt noen premisser for arealbruken i Øyer sør. Blant annet «*Utbyggingen skal ha en klar avgrensning mot fjellet. Øyer har hatt som en klar strategi at hytte- og reiselivsutbygging ikke skal skje innover fjellet over skoggrensa. I hovedsak ønsker en at statsallmenningen ikke skal benyttes til utbygging. Denne strategien videreføres, og den utbyggingen som inngår i planen er å betrakte som yttergrensene mot fjellet.*»

Dette aktuelle området som planprogrammet omhandler har tidligere vært innspilt i KDP Øyer sør. Området lå inne som et utbyggingsområde ved revideringen av Kommunedelplanen for Øyer sør i 2007, men ble tatt ut på bakgrunn av merknader ang. eksponering. Under sluttbehandlingen av kommunedelplanen ble det foreslått tatt inn igjen, men falt med 12 mot 13 stemmer i Kommunestyret. Området ble spilt inn på nytt i 2015 i forbindelse med revideringen av KDP Øyer sør.



Tidligere innspill i KDP Øyer sør – område ble benevnt som H2c

Rådmannen har vurdert det dit hen at planprogrammet kan legges frem for politisk behandling. Bakgrunnen for dette er at området ligger mellom eksisterende områder for fritidsbebyggelser, og at dette vil føre til en fortetting i området, uten at man går ut over i uberørte områder og tar hull på nye områder. Det er en forutsetning for planarbeidet at eksisterende løyper og heistrase skal videreføres, samt at bebyggelsen ikke strekker seg lengre opp (kotehøyde) enn eksisterende bebyggelse nord og sør for planområdet for å bevare de karakteristiske steinblokkene i landskapet men også med tanke på nær og fjernvirkning. Disse forholdene må dokumenteres og belyses i den forestående planprosessen.



*Skråfoto – Ilseterura og områdene*

Rådmannen ønsker å påpeke at når det gjelder innarbeiding av ei fjellgrense skal dette vurderes i revideringen av Øyer sør, men foreløpig finnes det ingen sosi-kode for dette som kommunen kan benytte. Sosi-kode «*markagrense*» kan kun benyttes av de kommunene som omfattes av Markloven. Dersom dette skal tas i revideringen av Øyer sør må det benyttes andre grep i form av hensynssoner etc. for at det skal ha juridisk virkning.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler planprogrammet lagt frem for behandling i planutvalget og kommunestyret på bakgrunn av de endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn.

### **Rådmannens forslag til innstilling:**

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Ilseterura, datert 23.8.2018.

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensvurderingers § 6 pkt. b, og forskriftens vedlegg 1 pkt. 25. Det videre planarbeidet skal skje i tråd med forskrift for konsekvensutredninger.

Ådne Bakke  
Rådmann

Bente Moringen