

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum
Arkivsaksnr.: 17/1987

Arkiv: REGPL 201714

SLUTTBEHANDLING REGULERINGSPLAN 201714 - REGULERINGSPLAN FOR HAUGAN BF6

Vedlegg:

Planbeskrivelse, 4.4.2018
Planbestemmelser, 4.4.2018, sist endret 8.8.2018
Plankart, 4.4.2018
Klage/merknad fra Odd Arne Kruke
Merknad fra Øyer Almenning/Lie-Hornsjøvegen
Tillatelse til avkjøring for to tomter
Merknader til planutvalgets behandling i møtet 21.08.2018
Merknad fra Øyer almenning/Lie-Hornsjøvegen datert 29.08.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift PU-Sak

Sammendrag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret i Øyer kommune detaljreguleringsplan for Haugan BF6 med plankart, datert 4.4.2018 og bestemmelser datert 4.4.2018, sist revidert 8.8.2018:

Rekkefølgebestemmelse tilføyd i revidering 8.8.2018:

6.1 Krav til avkjørselstillatelse
Tillatelse til tiltak på tomt A og D i plankartet kan ikke gis før det foreligger avkjøringstillatelse fra veglaget Lie Hornsjøvegen.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

Detaljreguleringsplan for Haugan BF6 er utarbeidet av Rambøll Norge AS på vegne av grunneierne av 23/25, Håkon Mathiesen og Karine Ugland Virik.

BELIGGENHET

Planområdet ligger langs Hornsjøvegen, og inngår i detaljreguleringsplan for Haugan (planid-163) som område BF6. BF6 består kun av en tomt som i reguleringsplan for Haugan (planid -163) er regulert til fritidsformål med 1 boenhet og utnyttelsesgrad som for Lisetra 2 utbyggingen.

PLANSTATUS

I kommunedelplan for Øyer sør (31.5.2007) ligger eiendommen som LNF-område. Ved detaljreguleringa av Haugan (29.3.2012) ble eiendommen regulert til fritidsformål med en

boenhet og utnyttelsesgrad som på Lisetra. Nyere plan overstyrer eldre plan, så eiendommen er regulert til fritidsformål som gjeldende formål.

PLANFORSLAGETS FORMÅL

Grunneier kontaktet kommunen for å kunne søke dispensasjon fra planbestemmelsene (Haugan) slik at det kunne bygges to boenheter på eiendommen, samt at utnyttelsesgraden økte. Kommunen anbefalte da at de vurderte å omregulere eiendommen slik at det ble tenkt helhetlig for tomten.

Formålet med reguleringen er da å se helhetlig på tomten og øke utnyttelsen til fritidsformål samtidig som det ivaretas bekkeløp som renner gjennom tomten.

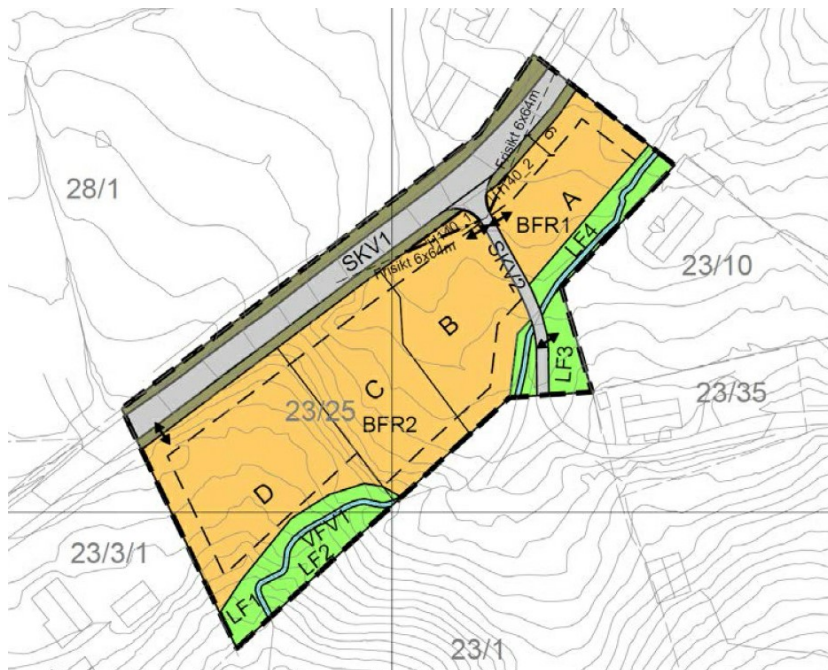
PLANPROSESS

Planutvalget vedtok i møte 12.6.2018 å legge detaljreguleringsplan for Haugan BF6 ut til offentlig ettersyn. Brev ble sendt naboer, berørte parter og regionale myndigheter og annonsert i Lillehammer Byavis. Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn til 13.7.2018. Det har kommet inn 2 antall merknader. Disse er gjennomgått og rådmannen har gitt sin kommentar noe lengre den i saksfremstillingen.

PLANFORSLAGET

Planforslaget går i hovedsak ut på å detaljregulere en eiendom slik at denne får en bedre utnyttelse. Tomten er om lag 4,6 daa men tomten «deles» av en adkomstveg til andre eiendommer, samt at det renner en bekk gjennom deler av eiendommen.

På vegne av grunneierne har Rambøll utarbeidet et planforslag som viser økt utnyttelse av Eiendommen. Det foreslås 4 tomter, hver med utnyttelsesgrad som tomter på Lisetra 2-området, dog angitt som BYA etter kommunens ønske. Det vises hensyn til bekkedar som renner gjennom eiendommen, og det vises avkjørsler.



AREALUTNYTTELSE

Det foreslås at hver tomt kan bebygges med tre bygninger; fritidsbolig, anneks og uthus. Det foreslås en utnyttelse på 160 m² BYA for bygningsmassen. Anneks og uthus kan ikke hver overstige 20 m². Gesims og mønehøyde på 3,5m og 5,9m. Der forholdene ligger til rette for det, tillates det bygd med sokkel.

Det er lagt inn friluftsområde langs bekkefarene slik at bebyggelsen ikke kan trekkes inn mot bekken.

Det er regulert inn adkomstpil til 23/10 slik at denne eiendommen kan få kjøreadkomst via vegsystemet fremfor å parkere på tomt A slik de har gjort til nå.

MERKNADER

Det er innkommet to merknader i høringsperioden:

Advokat Wilhelm Hopen, på vegne av Odd Arne Kruke

Nabo på landbrukseiendom 28/1, Odd Arne Kruke, påklager at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom det ikke kan påklages så ansees klagen som merknad.

Ad. Klageadgang

Rådmannen beklager at det er gjort feil ved utsendelse av brevet til blant annet Odd Arne Kruke med melding om vedtak. I brevet sto det at vedtaket kunne påklages innen tre uker etter mottak av meldingen. Dette er feil, og skulle ikke stått. Øvrig informasjon i brevet var korrekt, og det ble opplyst om tidsfrist for innkomne merknader.

I plan- og bygningslovens § 12-11 står det: «*Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. (...)*»

Ved å sende planutkastet på høring og offentlig ettersyn avgjør planutvalget at forslaget kan fremmes. Dette er ikke et enkeltvedtak, og skulle følgelig ikke bli gitt klagerett. Malen for melding om vedtak inneholder standardtekst om klagerett. Malen er ment for flere typer avgjørelser. For denne type beslutning skulle teksten vært fjernet. Rådmannen vil ta læring av feilen, og i ettertid forsøke å unngå liknende feilinformasjoner.

Rådmannen har i det videre behandlet merknaden fra Kruke som en merknad gitt innenfor høringsfristen og det offentlige ettersynet.

Merknadens hovedinnhold – merknaden vedlegges i sin helhet.

- Bevaring av områdets særpreg/ kulturlandskap, føringer gitt i arealplaner for å bevare kulturlandskapet.
 - ➔ Rådmannen mener det er viktig at det tas vare på setergreider og viktige kulturlandskap i kommunen. Lisetra er ei setergrend som nå helt er omkranset og infiltrert av fritidsboliger. Disse er kommet over lang tid, og

gjennom flere reguleringsplanprosesser. Også inne på selve Lisetra er det fortettet eiendommer, senest L3 (omregulert til 5 tomter) og 28/18 (inndelt i to tomter og avgitt tomt for adkomst til annen tomt).

Rådmannen ser ikke at reguleringsplan for Haugan BF6 vil forringe Lisetra mer enn de utbyggingene som allerede er gjennomført. Særpreget på Lisetra er mindre byggevolumer og en større variasjon på tomtestørrelser sammenlignet med andre byggeområder i Hafjellområdet. Ut over dette er Lisetra en nedbygd setergrend der det er et flott mangfold i både størrelser og uttrykk på bygningene. Av arealer i drift er det kun Kruke som har drift på sine landbruksarealer.

- Motsetter seg foreslått utbyggingsgrad, både med hensyn til antall boenheter og størrelsen pr foreslåtte tomt.
 - ➔ Rådmannen er av den oppfatning at det er viktig med god utnyttning av byggeområdene i en attraktiv turistkommune. At grunneier ønsker å endre utnyttelsen på tomten som allerede er regulert til fritidsformål imøtekommes av kommunen. Rådmannen står ved at det er riktig å ta dette som en planprosess fremfor å vurdere å dispensere fra reguleringsplanen. Rådmannen har ikke ment at det ikke var anledning til å dispensere fra planbestemmelsene, men mente at det hele burde tas gjennom planprosess for å se om det var andre løsninger som burde vurderes. På Lisetra er det flere store tomter som kan være aktuelle for oppdeling, og rådmannen ønsket ikke å komme i situasjon der dispensasjon fra bestemmelsene ble brukt som argument for å få vurdert oppdeling av også disse tomtene.
- Vegselskapet Hornsjøvegen SA er ikke tilskrevet som høringspart. Kruke mener dette er en så grov saksbehandlingsfeil at vedtaket om å sende planen på høring må oppheves.
 - ➔ Det er beklagelig at vegselskapet ikke ble tilskrevet som høringspart. Det kan stilles spørsmål ved om varsel om offentlig ettersyn er tilstrekkelig for et vegselskap når planlagt økning er marginal, men kommunen pleier å anse vegselskap som part. I alle fall ved større utbygginger. Det er inngitt merknad fra vegselskapet via Øyer Almenning som har driftsavtale med vegselskapet. Merknaden er innsendt i tide, og Krukes påstand om saksbehandlingsfeil trengs ikke etterfølges videre.

Rådmannen tar innspillet fra Odd Arne Kruke til orientering, men merknadene medfører ingen endring i planbestemmelser eller plankart.

Øyer Almenning/Lie-Hornsjøvegen

Merknadens hovedinnhold – merknaden vedlegges i sin helhet.

- Beklagelig at de ikke er trukket inn tidlig i planfasen.
 - ➔ Rådmannen er enig i at vegselskapet burde vært tilskrevet etter dagens praksis i kommunen. Det er viktig at alle som kan bidra konstruktivt inn i planprosesser blir involvert.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om å få anlegge ny avkjøring fra Hornsjøvegen.

- Rådmannen foreslår at det innarbeides et vilkår for tomt D som medfører at det ikke kan gis byggetillatelse på tomten før det foreligger tillatelse til avkjøring.
- Det er behov for oppgradering av vegen på sikt og det er viktig å sikre arealer til gjennomføring av en slik oppgradering. Vegselskapet ser det som best egnet å ha eierskap til vegen.
 - Det er ikke anledning til å pålegge hjemmelsoverføring på grunnlag av denne prosessen. Rådmannen ser behovet for vegutvidelse. Det er satt 6 meters byggegrense mot vegkant. Dette ansees som tilstrekkelig terrenget tatt i betraktning.

Vurdering:

Rådmannen er av den oppfatning at tomten burde utnyttes bedre enn hva som var planlagt i reguleringsplan for Haugan. I tråd med kommunens råd er det fremmet en reguleringsplan som utnytter tomten godt. Mot nord inkluderer eiendommen Hornsjøvegen, slik at eierne grenser mot landbrukseiendommene nord for Hornsjøvegen. Byggeområdet er avgrenset av Hornsjøvegen mot vest og en hyttetomt samt skogseiendom mot øst. Dette gjør at det er mindre konfliktfyllt å fortette tomten sammenlignet med områder som er omkranset av etablerte hytter. Kulturlandskapet blir ikke vesentlig endret av planen.

Det renner en bekk gjennom eiendommen. Denne er hensyntatt ved at det er lagt en buffer/byggegrense inn mot bekken. Det kommer også en stikkrenne under Hornsjøvegen inn på tomt D. Denne må tas hensyn til i byggesaken for den aktuelle tomten.

Det må settes en rekkefølgebestemmelse som sikrer at tomt D ikke kan bebygges før det er innhentet tillatelse fra veglaget om å opprette ny avkjøring fra Hornsjøvegen. Videre må det også avklares med veglaget at tidligere gitt tillatelse til felles avkjøring for to tomter på en eksisterende avkjørsel, gitt i brev 13.3.2017, fra Lie Hornsjøvegen kan utvides med en hytte. Denne potensielle tillatelsen knyttes til tomt A, da brevet av 13.3.2017 teoretisk sett var for tomt B og C.

Rådmannen foreslår at det knyttes rekkefølgebestemmelse til tomt D og A for å sikre adkomst.

KONKLUSJON

Rådmannen tar merknad fra veglaget til følge og legger inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at tomtene må dokumentere adkomstrett og avkjørsel før det kan tillates tiltak på tomtene A og D.

Merknadene til Kruke medfører ingen endringer i planen. Rådmannen mener Lisetra som seterlandskap er nedbygd på en slik måte at BF6 ikke endrer det totale inntrykket av kulturlandskapet.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas med foreslåtte endringer.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret i Øyer kommune detaljreguleringsplan for Haugan BF6 med plankart, datert 4.4.2018 og bestemmelser datert 4.4.2018, med revideringer 8.8.2018:

Rekkefølgebestemmelse tilføyd i revidering 8.8.2018:

6.1 Krav til avkjørselstillatelse

Tillatelse til tiltak på tomt A og D i plankartet kan ikke gis før det foreligger avkjøringstillatelse fra veglaget Lie Hornsjøvegen.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lerfald Vedum