

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 13/80

REGULERINGSPLAN 201301- HAFJELL SKIANLEGG - MOSETERTOPPEN

Saksbehandler: Bente Moringen		Arkiv: REGPL 201301
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
39/13	Planutvalget	17.09.2013
6/15	Planutvalget	10.02.2015
7/15	Kommunestyret	19.02.2015

Vedlegg:

Reguleringsplankart, datert 27.5.2013, sist revidert 28.1.2015
 Reguleringsbestemmelser, datert 9.9.2013, sist revidert 28.1.2015
 Planbeskrivelse, datert 9.9.2013, sist revidert 22.12.2014
 ROS-analyse, datert 9.9.2013
 Notat Structor datert 19.11.2014: Vurdering av flomvannføring i vassdrag
 Notat Structor datert 20.1.2015: Dimensjonering av steinplastring
 Tegning G02 fra Structor datert 21.10.2014: Prinsipp sikring bekkeløp

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Plan- og profiltegninger veger
 Notat merknader fra NVE og fylkesmann – Structor AS datert 10.1.2015
 Notat behandling av merknader mht innsigelse – Rambøll AS datert 22.12.2014
 Notat behandling av merknader – Rambøll AS datert 22.12.2014
 Temakart, Overvannshåndtering, datert 22.9.2008

Sammendrag:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Hafjell skianlegg – Mosekertoppen, sist revidert 28.1.2015, med bestemmelser sist revidert 28.1.2015, planbeskrivelse sist revidert 22.12.2014 med forslag til endringer slik rådmannen har beskrevet etter offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Mosekertoppen Hafjell AS og Øyer-Tretten Idrettsforening.
 Konsulent: Rambøll AS.

Planforslaget

Planområdet ligger sør for elva Mosåa i nordøstre del av gjeldende reguleringsplan for Mosekertoppen, i nord delvis grensende inntil gjeldende reguleringsplan for Haugan. Planområdet er på ca. 456 daa. Adkomst til planområdet vil være via det interne vegsystemet på Mosekertoppen med bil, på ski kan man komme inn i planområdet både fra Hafjell alpinsenter og fra Haugan via skibru over Mosåa i området ved skistadionanlegget.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av skistadion og konkurranseløyper for langrenn med tilhørende parkering, arrangementsbygg/målhus og snø produksjon. Adkomsten til skistadionanlegget skal skje via eksisterende vegnett og parkering til skianlegget skal løses innenfor eget område. I områdene regulert til friluftsmål kan det tilrettelegges for løyper/ stier for skitrafikk/sykling/gangtrafikk til og fra området som er regulert til skianlegg og skiløypetrase.

I tillegg inngår også detaljregulering av utbyggingsområdene FB7, FB8-3 og FB19 i reguleringsplanen for Mosetertoppen, vedtatt 28.5.2009. Områdene kan bebygges ut i fra fire ulike former; som enkelttomter (4.4), som småtomter (4.5), som tun tomter (4.6) eller med leilighetsbygg (4.7). Før utbygging kan igangsettes for et område må det utarbeides en tomtedelingsplan eller en situasjonsplan, ut i fra hva slags type bebyggelse man har valgt. I tillegg er et område avsatt til veg, skiløype og næring, der man ser på muligheten for å bygge over dagens krysningsbru som kan inneholde næring, med tanke p bl.a. bevertning. Bygninger innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonisere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Torv eller skifer skal benyttes som takteking på alle bygg.

Medvirkning

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 28.9.2013 – 8.11.2013. Offentlig ettersyn av reguleringsplanen har vært annonsert i GD 27.9.2013 og eget brev, datert 26.9.2013, er sendt til naboer, berørte parter og offentlige instanser. Det kom 10 merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn.

Under følger en kort oppsummering av merknadene med rådmannens kommenter:

Fylkesmannen i Oppland, datert 6.12.2013

1. Fylkesmannen forutsetter at det lages en arealoppgave som viser omdisponering av dyrka og dyrkbart areal samt til hvilke formål disse omdisponeres, før planen vedtas.
2. Vedr. den rødlista fuglearten *fjellmyrløper* minner Fylkesmannen om at det er kommunen/tiltakshaver som er ansvarlig for å oppfylle utredningsplikten etter naturmangfoldloven.
3. Fylkesmannen påpeker at Nordre Slåbekken renner gjennom planområdet, men at planen i liten grad viser at det er avsatt grøntområder langs bekken. Mener den synes å ha en viktig funksjon i forhold til overvann i flg. vedlagt prinsippskisse. Fylkesmannen mener kommune kommunen i for liten grad sikrer bekken mot utbygging, og overlater for mye miljø- og naturhensyn til å ivaretas i senere detaljplanlegging – det samme gjelder samfunnsikkerhetsmessige forhold. Fylkesmannen anbefaler å sikre disse hensyn i planen før den godkjennes.

→ Rådmannens kommentar:

1. Arealoppgave er utarbeidet og tatt inn i planbeskrivelsen, inkludert beslag av dyrket og dyrkbart areal. (Planbeskrivelsen kap 4.7.2).
2. Forholdet til rødlistearten Fjellmyrløper er avklart gjennom fylkesmannens undersøkelse. Andre forhold er av konsulenten undersøkt ved oppslag i naturbase og det er ikke funnet andre registreringer som anses relevante ift naturens mangfold. Naturens mangfold er også vurdert i forbindelse med konsekvensutredning som ligger til grunn for overordnet plan, kommunedelplan for Øyer sør. Det anses at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende ift

naturmangfoldslovens § 7 og §§ 8-12. Det anses på dette grunnlag ikke å være nødvendig med avbøtende tiltak ift planens konsekvenser for naturens mangfold. Planbeskrivelsen er supplert med ovennevnte opplysninger, se planbeskrivelse pkt 5.1.4.

3. Det er utarbeidet eget notat vedr vassdrag og flomforhold, felles for denne plan og øvrige reguleringsplaner i området, kfr. merknad fra NVE. Her er det utført beregning av vannføring ved 200-års flom, satt opp betraktninger mht 100-års nedbørintensitet og klimapåslag og gitt svar og anbefalinger ift de aktuelle momentene.

Plankartet er justert med inntegning av føring for Nordre Slåbekken, inkludert vegetasjonssone på begge sider, samt føringsveger for overvann for øvrig, samt fordrøyning. Det er også laget egne tegninger som vedlegg til planen som viser krav til utførelse av elve- og bekkereguleringer. Bestemmelser er supplert med krav til utførelse iht viste tiltak/formål på plankart og iht vedlagte notat fra Structor AS datert 19.11.2014; Vurdering av flomvannføring i vassdrag, notat Structor AS datert 20.1.2015; Dimensjonering av steinplastring og tegning (G02) fra Structor AS datert 20.10.2014.

Oppland Fylkeskommune, datert 11.2.2014

Regionalenheten

1. Savner en redegjørelse for hvordan berørte parter har vært involvert i prosessen utover FFO.
2. Savner samsvar mellom detaljeringsgrad i bestemmelser og i plankart. Hvis planen skal være et godt styringsverktøy for kommunen bør det konkretiseres hva som menes med enkelttomt, små tomt og tun tomt, og synliggjøres i plankartet hvor de ulike tomtene er tenkt plassert.

➔ Rådmannens kommentarer:

1. Medvirkning er ivaretatt gjennom varsling, offentlig høring til barn- og unges representant, funksjonshemmedes fellesorganisasjon, regionale myndigheter, naboer og gjenboere. Alle er varslet om oppstart og offentlig ettersyn gjennom brev datert 26.9.2013. Dette er en videre oppfølging av detaljplan for området og planen har også vært ute til tilsvarende høring ved utarbeidelse av denne. Dette er områder hvor beboerne er utenbygds fra og benytter dette området i fritida og rekreasjonssammenheng. Medvirkning ut over dette som her er beskrevet er ikke praktisk gjennomførbart og gjennomføres derfor som en høring blant representanter og organisasjoner som representerer ulike interessegrupper.
2. Bestemmelsene er nå supplert med eget punkt om definisjoner, der dette er angitt (§4.4).

Det er svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på BFR11 ved stadion og på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv.

Det er i reviderte bestemmelser lagt opp til at leilighetsbygg ikke tillates på BFR1, 2 og 3, da disse ligger inntil allerede utbygde områder, eller områder under utbygging. Svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på områdene lenger unna, spesielt mot stadion (spesielt BFR11, men også 4 og 7), samt på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv. Disse ligger da såpass langt unna områder som er tatt i bruk at det ikke vil påvirke disse. Videre vil kjøpere / utbyggere i disse nye områdene være klar over mulighetene for leilighetsbygg når de kjøper / starter opp.

Endringer tekst:

Bestemmelsenes § 3.1. endres slik at **BFR4 til 7, samt 10 og 11 kan bebygges etter bestemmelsen i § 4.7 eller 4.8.**

§4.8 suppleres med: **Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.**

Under pkt. 4.5: Det kan aksepteres at maks BYA **utvides til 130 kvm***, men det skal tilføyes at det i tillegg til at en parkeringsplass skal etableres inne på tomten skal det **i tillegg etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten på særskilt område vist i tomteeddelingsplan, eller inne på den enkelte tomt**

Kulturarvenheten

1. Følgende tekst må knyttes til bestemmelsesområdene for kulturminner og tas in i planens fellesbestemmelser:

«Før iverksetting av tiltak i BFR3-11, V4, V5, de åtte østlige tomtene i BFR12 og SKT2 i medhold av planen skal det foretas arkeologiske utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 102376, 102394, 102404, 151811, 151880, 151913 og 151916 som er markert som bestemmelsesområde på kartet.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jfr. Kulturminnelovens § 10.

2. Det er påvist ytterligere 4 lokaliteter med automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i form av kullgroper med id 151795, 151802 og 151921 samt jernvinneanlegget id 151867.

Kulturminnene inkludert en sikringssone på 5 m skal reguleres med hensynssone D *Sone båndlagt etter kulturminneloven*. Samtidig skal ID-nummer og rune-R påføres plankartet.

OFK forslag til bestemmelser for hensynssonen er følgende:

«Innenfor hensynssone H730_ 1-4 etter PBL § 12-6 og 11-8 bokstav d ligger kullgropene og jernvinneanlegg id 151795, 151802 og 151921 og 151867 som avmerket på plankartet.

Kullgropene og jernvinneanlegget er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.»

3. For å sikre de naturlige omgivelsene rundt kulturminnene må det avsettes en romslig hensynssone som går ut over selve kulturminnet og dets sikringssone. Denne skal reguleres med hensynssone C *Sone med særlig hensyn knyttet til bevaring og kulturminner/kulturmiljø*. Til sonen må det knyttes en bestemmelse med som kort beskriver hensikten med hensynssonen.

OFK forslag til bestemmelser for hensynssonen er følgende:

«Innenfor hensynssone H570_ 1-2 etter PBL § 12-6 og 11-8 bokstav d ligger de automatisk fredete kulturminnene id 151795, 151802 og 151921 og 151867. Formålet med hensynssonen er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnene.

Gjennom hensynssone H570_1 vil det være mulighet til å anlegge en skiløype på inntil 6 meters bredde i henhold til foreslått løypetrase' i plankartet. Løypetraseen skal anlegges så skånsom som mulig i terrenget og tilsås med gress etter opparbeidelse. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetraseen innenfor hensynssoen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Kulturminnene må sikres med merkebånd eller midlertidig anleggsgjerde før anleggsarbeidene iverksettes. Fylkeskommune skal varsles i god tid før anleggsarbeidene igangsettes slik at merkingen kan gjennomføres. Innenfor hensynssone H570_2 ligger en eksisterende løype/sti. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetraseen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Ved eventuell framtidig omlegging av traseen bør denne i størst mulig grad søkes trukket ut fra hensynssonen, lengst unna kulturminnet id 151921.»

➔ Rådmannens kommentar:

1. Dette er ivaretatt og innarbeidet i ny bestemmelse pkt 2.9.
2. På planforslaget er id 151802 benyttet på to punkter, id ved H570_3 skal endres til id 151867. Planforslaget har benyttet kode H570 på de fredete kulturminnene, disse skal - som det framgår av overstående - endres til kode H730.
 - a. H570 = bevaring kulturmiljø
 - b. H730= båndlegging etter lov om kulturminneloven.
Fylkeskommunens anbefalte bestemmelser for hensynssone H730 legges inn under pkt. 10 i planbestemmelsene.
3. Hensynssonen H570_1 og 2 er lagt inn på plankartet, jfr. Kulturarvenhetens rapport av 28.11.2013 hvor det vises til plankart av 07.11.2013 (vedlegg 2).

Bestemmelser for hensynssone H570 er lagt inn under pkt. 10 i planbestemmelsene.

Statens vegvesen, datert 8.11.2013

De påpeker viktigheten av sikre forhold for gående / skigående i forhold til biltrafikken og parkering i et område hvor det til tider vil kunne være tett med folk og biler.

➔ Rådmannen viser til forslagsstillers kommentar:

Det skal etableres planfrie kryssing for gående / skigående i tilknytning til området SKI1 og SKI/SKT/V/P da det i dette området vil til tider vil være tett med folk og biler. Øvrige vegger innenfor planområdet reguleres med tilstrekkelig bredde slik at det mulig å ferdes for gående langs vegene. Det er ikke inntatt bestemmelse eller rekkefølgekrav om dette i reguleringsplanen.

NVE, datert 11.11.2013

1. For håndtering av vassdrag og overvann henvises det i planprogrammet og planbestemmelsene til Rambølls rapport datert 12.12.2008. Rapporten er ikke vedlagt planen og NVE er usikre på om nevnte rapporten tar høyde for 20 % økning i vannføring i mindre vassdrag som følge av klimaendringer. Rapporten må være oppdatert på dette punktet.
2. NVE viser til planbestemmelsene § 4.10 at «Åpne bekkeløp inngår i regulert områder og at mindre omlegginger av bekkeløp blir foretatt». Gjør oppmerksom på at slik omlegging omfattes av vannressurslovens bestemmelser. NVE henviser til vannressurslovens § 5 mht. planlegging og

gjennomføring slik at tiltaket er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Tiltak kan utløse konsesjonsplikt.

NVE forutsetter at planbestemmelsene oppdateres til også å omfatte krav til dimensjonering og utforming, dersom dette ikke fanges opp i byggesaksbehandlingen etter Rambøll rapporten.

NVE minner om kommunens ansvar for at tilfredsstillende sikkerhet er ivarettatt innen planområdet, jfr. PBL §§ 11-8 og 28-1.

3. Viser til at det i planbeskrivelsen vises til at det i planbestemmelsene skal tas inn bestemmelser som sikrer dimensjonering av alle vassdragskryssinger/stikkrenner til å ta unna 200-års flom. Kan ikke finne dette av bestemmelsene og forutsetter at det rettes opp.
4. I planbeskrivelsen pkt. 3.3.3 heter det at dammene (FSK2 og FSK3) til snø produksjon kun skal fange opp overflatevann i regnperioder og lagre dette til perioder med snø produksjon. I plankartets bakgrunns kart kan det se ut som FSK ligger i vassdrag med tilførsel fra en mindre bekk. Dette må avklares. Vannuttak fra vassdrag omfattes av Vannressursloven og evt. tiltak vurderes og avklares etter lovens bestemmelser.

➔ Rådmannens kommentarer:

Dette forhold er avklart gjennom prosess og dialog med NVE, jfr. notat datert 23.10.2014 – vurdering av flomvannsføring i vassdrag, notat datert 10.1.2015 og tiltak, dimensjonering og plastring av bekkeløp, jfr. notat Structor datert 10.1.2015 og tilhørende tegning G02, datert 21.10.2014. Disse forhold er nå innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser. Over nevnte notater og tegning inngår i reguleringsplanen.

Bruk av vann til snø produksjon frafaller inntil videre ifm reguleringsplanen. Tiltakshaver vil evt komme tilbake til en egen prosess mht dette iht vannressursloven ved en senere anledning, jfr. notat fra Structor AS datert 10.1.2015. Rådmannen anser de påpekte forhold som ivarettatt og innarbeidet i reguleringsbestemmelser.

Harald Walder, brev av 30.9.2013

Walder viser til betydelige endringer i planbestemmelsene mht. bygningstyper og bygningshøyder innen områdene BFR1-11 i forhold til de samme områder benevnt FB2 og FB7 (og FB10) i tidligere plan, en plan som lå til grunn for salg av tomter innen FB2 – en premiss i dokumentene.

Det påpekes at en reguleringsplan er en langsiktig som alle parter må forholde seg til.

Det reageres spesielt til 2 punkter. Punkt 3 plankrav og punkt 4 bebyggelse.

Merknaden går på at de nye bestemmelsene åpner for en langt større utnyttelse og en betydelig heving av bygningshøyden i forhold til tidligere.

Det protesteres mot at pkt. 4.6 og 4.7 som omhandler leiligheter tas inn i planen.

- ➔ På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn er det foretatt en presisering av tillatte utbyggingsformer på de enkelte delområder. Dette kommer fram av reviderte reguleringsbestemmelser.

Grunnen til at regulant har tatt inn 2 nye formuleringer for tidligere område FB7 i gjeldende plan er ønsket om en mer fleksibilitet i utbygningssform avhengig av etterspørselen i markedet. I

t tillegg ønsker regulanten å ha muligheten å bygge leilighetsbygg i tilknytning til fremtidig skistadion på Mosetertoppen til utleie til større grupper og idrettslag.
Det blir opp til Øyer Kommune å tillate flere utbyggingsformer i forhold til gjeldende plan.
2) Det vises også her til kommentar merknad Oppland fylkeskommune pkt 2.

Leilighetsbygg er foreslått tillatt i delområder BFR5 til BFR7, samt BFR10 - 11.
Rådmannen forstår betydningen av forutsigbarhet med tanke på utbygging, naboskap mv i forhold til utbygging i området. Eksisterende bebyggelse og tomter som er på andres eie blir berørt av disse endringene. Rådmannen forstår behovet for en grad av fleksibilitet med tanke på utbygging. Med hensyn til tetthet, fremsettes det ønske om større tetthet i utbyggingsområder for fritidsbebyggelse fra regionale myndigheter. Det dreier seg om minst mulig arealbruk, sikring av utmark, friluftsområder mv. I områdene som grenser til nevnte område i gjeldende reguleringsplan, foreslås det ikke oppført leiligheter. Området BFR8 og BFR9 ligger også inntil eksisterende bebyggelse. I reviderte bestemmelser fra 28.1.2015, er det i området tillatt oppført bebyggelse for småtomter og enkelttomter. Bebyggelse blir derved enkelt hytter etter bestemmelser i pkt 4.5 eller småtomter med 1 bygg med inntil 2 boenheter, jfr. pkt 4.6. Utfra rådmannen vurdering, er dette en type bebyggelse som ikke er leilighetsbygg.

Rådmannen vurderer merknadene som imøtekommet og ivaretatt i revidert planforslag ved sluttbehandling.

Kristin Magnussen og Harald Flesje, brev av 6.10.2013.

Viser til at veg V2 på østsiden av hyttene 50-53 vil medføre en betydelig ekstra trafikkbelastning. Påpeker at V6 slik den er plassert vil komme tett inn mot den delen av deres hyttetomter som benyttes til rekreasjon og uteplass og at dette vil være en betydelig ulempe. Mener at vegen kan etableres på en annen måte. Påpeker at plasseringen av V6 ikke har vært angitt tidligere.

- ➔ I reguleringsplanen er hoved tilførselsvegen V2 opprettholdes slik den foreligger i planforslaget og er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Mosetertoppen.

Etter offentlig ettersyn har forslagstiller vurdert en annen tilførselsveg inn på området BFR10 og dette framkommer av revidert plankart. Veg6 legges fra Veg2 og inn langs eksisterende tursti med endepunkt ved tomt 53.

Til orientering har eier av tomt 53 på et tidligere tidspunkt ytret ønske om adkomst til sin tomt på baksiden av tomten. Dette er vist på tidligere utarbeidet situasjonsplan på oppdrag for eier av tomten.

Rådmannen vurderer disse forhold som imøtekommet med foreslåtte endringer.

FFO Øyer, brev av 28.10.2013.

Henviser til pkt. 5.2.5 Universell utforming i planbeskrivelsen. FFO Øyer er tilfreds med beskrivelsen av universell utformingen, men vil påpeke at FFO Øyer ser frem til et universelt utformet skianlegg på alle plan som er tilgjengelig og tilrettelagt for alle ski- og friluftinteresserte.

- ➔ Tiltakshaver vil forsøke å etterkomme universell utforming så langt det lar seg gjøre både på anleggstekniske og bygningstekniske tiltak. Men dette må sees opp mot behovet og beliggenhet av skianlegget. Ressurspersonen Torbjørn Broks Pettersen hos Olympiatoppen har utarbeidet plan og profil for fremtidig langrennstadion og langrennsløyper. Torbjørn Broks Pettersen er trener for landslaget for funksjonshemmede / Paralympics-laget, og har designet løypenettet slik at funksjonshemmede også kan benytte seg av deler av løypenettet.
Rådmannen har ingen ytterligere kommentar ut over dette.

Erik Hunder, bev av 7.11.2013.

Erik Hunder er grunneier på deler av planområdet. Han er positiv til planen, men vil helst at opparbeidelsen av løypene blir slik at disse kan brukes til utkjøring av tømmer/virke ved hogst i området sommerstid. Spesielt viktig ved overgang til fuktige vannholdige områder.

- ➔ Opparbeidelse av løypene skjer ved avskoging og grov planering av terrenget. Framkommeligheten på sommerstid vil kunne foretas med hogstmaskiner og større landbruksredskaper. Det opparbeides ikke skogsbilveger. Rådmannen mener at forholdet er ivaretatt.

Rambøll AS, brev av 7.11.2013.

Selv om Rambøll Norge AS har fremmet planen for forslagsstillere blir det formeldt riktig å sende en merknad på vårt eget planforslag.

Etter et møte med forslagstillere 23.oktober 2013 og 29.oktober 2013 bør følgende endringer innarbeides i planforslaget:

- Under reguleringsbestemmelsene pkt. 4.5, setning nr.6

På den enkelte tomt tillates bygget, målt i bebygd areal (BYA), inntil 35 % av tomtens størrelse men maksimalt **130m²** (endret fra 110m² til 130m²).

- Under reguleringsbestemmelsene pkt. 4.5, setning nr.7

Det tillates bygget inntil 2 boenheter i ett bygg. Setningen utgår.

Erstattes av: ***På tomtene tillates oppført to boenheter.***

- Under reguleringsbestemmelsene pkt. 4.8.

Tilleggstekst: ***Endelig mønehøyde og takform bestemmes i byggesøknaden for tiltaket innenfor området.***

- Plankart R01:

Funnlokaltet kulturminner med ID-113113 og ID-29479. Disse tas ut av plankartet. ID-113113 er avskrevet som naturdannelse og ID-29489 er ikke gjenfunnet og ansees som tapt. Viser til OFK sin befaringsrapport datert 26.september 2013.

- ➔ Rådmannen ser ikke av fremlagte dokumenter at utvidelse av bebygd areal fra 110 m² til 130 m² er begrunnet. Denne endringen gjelder for småtomter (bestemmelsen er endret til 4.6 i justerte bestemmelser ved sluttbehandling). 35 % BYA er satt som øvre grense for disse tomtene som kan være inntil 500 m². Dette gir en større utnyttelse og tetthet som etterspørres ofte ved offentlig ettersyn av regional myndigheter. En minstestørrelse på 350 m² pr tomt, vil gi ca. 125 m² BYA. Rådmannen har ingen kommentar til endringen, men vil anbefale at minste tomtestørrelse ikke blir mindre enn 360-370 m² for småtomtene. Anbefalingene er ikke videreført i bestemmelser. To boenheter på tomtene er ok. innenfor angitte rammer med parkering ivaretatt i henhold til bestemmelser mv. Punkt 4.8, nå endret til 4.9, om bestemmelse av byggehøyder og takform ved søknad om byggetillatelse. Rådmannen aksepterer endring av dette.

Endring av plankart R 01 tas til etterretning og er innarbeidet. .

Vurdering:

Merknadene ved offentlig ettersynet er gjennomgått og imøtekommet slik rådmannen vurderer de tiltak som er foreslått. Dette gjelder merknader mht innsigelse til planen fra kulturarvenheten, med endringer og tiltak gjennomgått og imøtekommet i samråd med både kulturarvenheten mht kulturminner og med NVE med hensyn til overvann, flomfare mv.

Parkering

Parkering er dels satt som krav som er medregnet i beregning i grad av utnyttning og dels satt som krav til antall med tillegg av gjesteparkering og dermed ikke medregnet i beregning av grad av utnyttning.

I gjeldende planer for fritidsbebyggelse i Øyer kommune er parkering gjennomgående ikke medtatt i beregning av grad av utnyttning. Denne praktisering er gjort i samarbeid mellom plan og byggesak og har pr. dato ikke vært problematisk mht gjennomføring. Beregning av grad av utnyttning er blant annet sin bakgrunn i sikring av uteoppholdsarealer og bokvaliteter for beboere.

For frittliggende hytter og hytter på småtomter (2 fritidsleiligheter bygget sammen) vil parkering på tomt og tilleggs parkering på egne opparbeidede p-arealer ivareta uteomhusarealer og kvaliteter knyttet til fritidsbebyggelsen. For leiligheter/bebyggelse på tun tomter skal parkering medregnes ved beregning av bebygd areal. Disse forhold mener rådmannen ivaretar parkering og kvaliteter i uteområdene på en tilfredsstillende måte.

Utbyggingsområdene/tomtetyper

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn definisjoner på de ulike tomtetyperne. Rådmannen mener dette nå gir de nødvendige styringsmulighetene for utbygging av områdene. Bakgrunn for denne noe åpne utbyggingsformen har som tidligere nevnt sammenheng med etterspørsel i markedet og erfaringer med mye endringer i tomteinndeling der denne gjøres i en tidlig fase før marked og utbygging påvirkes av ønsker fra kjøpere fritidshytter og -leiligheter.

Flom og overvannshåndtering

Disse forhold er gjennomgått og vurdert i samråd mellom konsulenter for reguleringsplanen og NVE. Plankart er på denne bakgrunn endret med fordrøyningsbassenger, sikring av bekkeløp mv i henhold til utredninger fra Structor AS som inngår i bestemmelser til planen, jfr. bestemmelse pkt 3.10 og pkt 6.2. Rådmannen vurderer på denne bakgrunn disse forholdene som ivare tatt i planen ved sluttbehandling.

Ved gjennomgang av merknader er OE=offentlig ettersyn.

På grunnlag av merknadene er det foretatt følgende endringer i plankart, i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse:

PLANKART:

- Hensynssoner kulturminner H570 er endret i utforming og utstrekning i areal.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag er endret med hensyn til fordrøyningsbassenger/overvannshåndtering. Områdene FSK er nå betegnet som FLS med tilsvarende tallbetegnelse etter. Nytt område FLS 6 er innarbeidet i plankartet
- V 6 er flyttet på plankart.
- Betegnelser for de ulike byggeområdene er dels flyttet og gitt nye betegnelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER:

- Reguleringsformål
 - o Område for overvannsnett OV er tatt inn under reguleringsformål; Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Bruk og vern av sjø- og vassdrag, - betegnelser endret fra FSK til **FLS**, tall for områdeangivelse og område for kombinert bruk **FLS/SKT** endret fra FSK/SKT

2.9Ny bestemmelse om kulturvern tatt inn i bestemmelser.

3.1. Endring av bestemmelse mht bygging og bestemmelse som skal gjelde for de ulike tomteområdene. Endret tekst:

Byggeområdene **BFR1 til BFR3, samt BFR8 og BFR9** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt 4.5 eller i pkt 4.6. Byggeområdene **BFR4 til BFR7, samt BFR10 og 11** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt 4.7 eller 4.8.

3.2 Endret mht hvilke paragraf **BFR 12** skal bygges ut etter, - endret fra pkt 4.4 til **pkt 4.5**.

3.3 Tillegg: **Overvann skal føres til terreng på egen tomt.**

3.10 Ny tekst: **Alle anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner, grøfter, bekkeregulering skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom iht TEK10 § 7-2 med 20 % klimapåslag.**

4.3 Målestokk 1:200 tas inn i bestemmelse for å dokumentere utbyggingen på en bedre måte. Endret tekst/tillegg:

Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:200, (evt supplert med 1:500 hvis tiltakets størrelse tilsier det), som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til

4.4 Bestemmelse fra Offentlig ettersyn OE blir 4.5. Nytt innhold i pkt 4.4; definisjoner av småtomter, enkelttomter og tun tomter.

Definisjoner:

Småtomter: Tomter med areal mindre enn eller lik 500m². der det kan oppføres 1 bygning.

Enkelttomter: Tomter med areal større enn 500m² der det kan oppføres inntil 3 bygninger.

Tun tomter: Tomter der det kan planlegges mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

4.5 **Områder som inndeles i enkelttomter:**

Pkt 4.4 ved OE endret til pkt 4.5 og endret innhold. Endringen gjelder hvilke tomter som inndeles i enkelttomter. Antall p-plasser endret fra 1,5 til 2 p-plasser. Bestemmelse er for øvrig uendret. Endret tekst:

*Områdene **BFR1 til BFR3, samt BFR 8, BFR 9 og BFR 11** kan deles opp i enkelttomter....Innenfor den enkelte tomt skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet som bygges.*

4.6 **Områder som inndeles i småtomter:**

Pkt 4.5 ved OE. Inndeling i småtomter tilsvarende enkelttomter. Byggehøyder er her gesimshøyde 3.4 m i motsetning til enkelt hytter med gesimshøyde 3.2 m med muligheter for oppstugu. I bestemmelsen er det spesifisert 1 p-plass pr boenhet (maks 2 boenheter pr små tomt) + tillegg på 1 p-plass, se bestemmelse. Ved bygging i bratt terreng åpnes det for større byggehøyder, - se bestemmelse.

Endret tekst: *Områdene **BFR1 til BFR3, samt BFR 8, BFR9 og BFR 11** kan deles opp i tun tomter. ...På tomtene tillates oppført to boenheter.*

4.7 **Områder som inndeles i tun tomter:**

Endret de antall områder som kan inndeles i turområder og bebygges med leiligheter. Bestemmelsen er i tillegg supplert med angivelse av parkeringsplasser på terreng som medregnes ved beregning av BYA.

Endret tekst: *Områdene **BFR1 til BFR3, samt BFR 8, BFR9 og BFR 11** kan deles opp i tun tomter. **Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, inne på den enkelte tomt. Det skal i tillegg etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten på særskilt område vist i tomtedelingsplan, eller inne på den enkelte tomt.***

- 4.8 **Områder som bebygges med leilighetsbygg:**
 Opprinnelig pkt 4.7 OE
 Områder som kan bebygges med leiligheter er begrenset tilsvarende bestemmelse 4.7m og bestemmelse om at parkering medtas ved beregning av BYA. Endret tekst: **Områdene BFR4 til BFR7, samt BFR 10 og BFR11 kan deles opp i tun tomter. For tun tomter skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m².**
- 4.9 **Området V/SKT/N som et kombinert formål**
 Endring av tekst for mønehøyde og takform som kan bestemmes i byggesøknad for området N. Tillegg tekst:
Endelig mønehøyde og takform bestemmes i byggesøknaden for tiltaket innenfor området.
- 5.2 Endret tekst, - ny tekst:
Område SKT5 kan benyttes til parkering ved større arrangement i området SKI.
- 5.3 Endret bestemmelse fra 5.2 ved OE. Krav til taktekkning av bebyggelse i området for skistadion er tatt ut etter offentlig ettersyn.
- 6.1 Endret referanse Håndbok veg utforming samt tatt inn krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Endret tekst: **...Statens vegvesens Håndbok N100 og N 101. Veggen skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.**
- 6.2 Ny post overvann/flomgrøfter.
I området OV skal det etableres flomgrøfter som skal ivareta håndtering av overvann. Disse flomgrøftene utformes med et tverrsnitt til å kunne ta unna vannmengder i forhold til 200-års flom iht TEK10 §7-2 med 20 % klimapåslag, som vist på tegning G02 som er vedlagt planen.
- 7.1-3 Innhold flyttet og stokket om.
- 7.2 Ny bestemmelse og innhold
Områdene som kun er merket med VS skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag, jfr. § 9.5. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht § 9.5 tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.
- 7.3 Endringen omfatter kun nærmere spesifisering av innhold som **V1** og **V2** som referanse.
- 9.2 Kun endret mht betegnelse **FSK1** ved OE til **FLS5** nå.
- 9.3 Endret betegnelse til **FLS3** fra **FSK2**
- 9.4 Tekst og betegnelse endret.
Området merket FLS4 er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Overvannsgrøfter med formål OV skal ha innløp til magasinet fra byggeområdene oppstrøms. Magasinet skal ha utløp ved overvannsgrøft merket OV videre via Nordre Slåbekken og til magasin FLS3 nedstrøms.
- 9.5 Nytt innhold tekst
9.5 Området merket FLS6 omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20 % med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 2015.01.06, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m³/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold,

men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jfr. § 7.2.

- 9.6 Tidligere 9.5, tekstinnhold uendret.
10. Hensynssoner
 Punktene ivaretar kulturmyndigheter/bevaring av kulturminner. 2 av punktene som inngikk i planforslaget ved offentlig ettersyn er omarbeidet. De er derfor tett inn med ny tekst sammen med nye bestemmelser 10.3 og 10.4.
- 10.1 **Innenfor hensynssone H570_1-2 etter PBL§§ 12-6 og 12-5 bokstav c ligger de automatisk fredete kulturminnene id 151795, 151802, 151921 og 151867. Formålet med hensynssonen er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnene.**
- 10.2 **Gjennom hensynssone H570_1 vil det være mulighet til å anlegge en skiløype på inntil 6 meters bredde i henhold til foreslåtte løypetrasè i plankartet. Løypetrasèen skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og tilsås med gress etter opparbeidelse. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Kulturminnene må sikres med merkebånd eller midlertidige anleggsgjerde før anleggsarbeidene iverksettes. Fylkeskommunen skal varsles i god tid før anleggsarbeidene igangsettes slik at merkingen kan gjennomføres.**
- 10.3 **Innenfor hensynssone H570_2 ligger en eksisterende løype/sti. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Ved en eventuell framtidig omlegging av trasèen bør denne i størst mulig grad søkes trukket ut av hensynssonen, lengst unna kulturminnet id 151921.**
- 10.4 **Innenfor hensynssone H730_1-4 etter PBL § 12-6 og 11-8 bokstav d ligger kullgropene og jernvinneanlegget id 151795, 151802, 151921 og 151867 som avmerket på plankartet. Kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.**
11. Rekkefølgekrav fulgt opp mht bevaringsformål, deltakelse i utbyggingsprogram, overvannshåndtering mv. Rekkefølgebestemmelser er supplert med 3 nye bestemmelser. Dette gjelder 11.1, 11.3 og 11.4. 11.2 tilsvarer rekkefølgekrav innarbeidet i saksframlegg ved første gangs behandling i planutvalget.
- 11.1 **Alle tiltak innenfor områdene H570_1 til H570_2 og nærhet av disse bevaringsformålene skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.**
- 11.2 **Det settes som vilkår for utbyggingen av områdene BFR1-BRF12 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer Kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av etablering av gang- og sykkelveg fra Bakkevegen til Korsen, utbedring av kommunal vei med gangveiløsning fra Korsen til Nermokrysset, samt rundkjøring i Aaslettenkrysset.**
- 11.3 **Kulturminne med ID-102394 ligger i nærheten av opparbeidet skiløype SKT2. Dersom det skal gjøres endringer, justeringer eller andre tiltak som krever inngrep i grunnen i tilknytning til SKT2 innenfor en 100 meters avstand fra ID-102394 før påkrevde utgravingsundersøkelser er gjennomført skal saken forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.**
- 11.4 **Overvann i planområdet føres til nedslagsfeltet for Nordre Slåbekken. Overvannet skal føres til fordrøyningsbasseng merket FLS3 og 4. Disse skal samlet ha et fordrøyningsvolum på 3000 m³. Basseng FLS3 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 2, 4, 5, 8, 9 og 14 kan tas i bruk.**

Basseng FLS4 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 3, 6, 7, 11 og 12 kan tas i bruk.

Rådmannens forslag til innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Hafjell skianlegg – Mosetertoppen, sist revidert 28.1.2015, med bestemmelser sist revidert 28.1.2015, planbeskrivelse sist revidert 22.12.2014 med endringer og tillegg lik rådmannens forslag til vedtak.

Rådmannen foreslår følgende endringer innarbeidet i reguleringsplanen på bakgrunn av merknader fra offentlig ettersyn:

Plankart.

- Hensynssoner kulturminner H570 er endret i utforming og utstrekning i areal.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag er endret med hensyn til fordrøyningsbassenger/overvanns håndtering. Områdene FSK er nå betegnet som FLS med tilsvarende tallbetegnelse etter. Nytt område FLS 6 er innarbeidet i plankartet
- V 6 er flyttet på plankart.
- Betegnelser for de ulike byggeområdene er dels flyttet og gitt nye betegnelser.

Reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsformål
 - o Område for overvannsnett OV er tatt inn under reguleringsformål; Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Bruk og vern av sjø- og vassdrag, - betegnelser endret fra FSK til **FLS**, tall for områdeangivelse og område for kombinert bruk **FLS/SKT** endret fra FSK/SKT
 - o Nye bestemmelser:
- Pkt 2.9, pkt 4.4 (tilleggsbestemmelse definisjoner – forskyver etterfølgende pkt), pkt 5.2 (forskyver etterfølgende pkt), 6.2/ 7.1/ 7.2/ 7.3 (erstatte pkt 7.1 ved offentlig ettersyn) 9.5 (forskyver gjeldende pkt 9.5 ved OE til 9.6), 10.3/ 10.4/, 11.1/ 11.3/ 11.4.
 - o Endrede bestemmelser:
- Pkt 3.1/ 3.2/ 3.3/ 3.10/ 4.3/ 4.5/ 4.6/ 4.7/ 4.8/ 4.9/ 5.2/ 5.3/ 6.1/ 6.2/ 7.3/ 9.2/ 9.3/ 9.6/ 10.1/ 10.2.

Sveinar Kildal
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 10.02.2015 sak 6/15

Behandling:

Enstemmig som rådmannens innstilling.

Planutvalgets innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Hafjell skianlegg – Mosetertoppen, sist revidert 28.1.2015, med bestemmelser sist revidert 28.1.2015, planbeskrivelse sist revidert 22.12.2014 med endringer og tillegg lik rådmannens forslag til vedtak.

Rådmannen foreslår følgende endringer innarbeidet i reguleringsplanen på bakgrunn av merknader fra offentlig ettersyn:

Plankart.

- Hensynssoner kulturminner H570 er endret i utforming og utstrekning i areal.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag er endret med hensyn til fordrøyningsbassenger/overvanns håndtering. Områdene FSK er nå betegnet som FLS med tilsvarende tallbetegnelse etter. Nytt område FLS 6 er innarbeidet i plankartet
- V 6 er flyttet på plankart.
- Betegnelser for de ulike byggeområdene er dels flyttet og gitt nye betegnelser.

Reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsformål
 - o Område for overvannsnett OV er tatt inn under reguleringsformål; Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Bruk og vern av sjø- og vassdrag, - betegnelser endret fra FSK til **FLS**, tall for områdeangivelse og område for kombinert bruk **FLS/SKT** endret fra FSK/SKT
 - o Nye bestemmelser:
- Pkt 2.9, pkt 4.4 (tilleggsbestemmelse definisjoner – forskyver etterfølgende pkt), pkt 5.2 (forskyver etterfølgende pkt), 6.2/ 7.1/ 7.2/ 7.3 (erstatte pkt 7.1 ved offentlig ettersyn) 9.5 (forskyver gjeldende pkt 9.5 ved OE til 9.6), 10.3/ 10.4/, 11.1/ 11.3/ 11.4.
 - o Endrede bestemmelser:
- Pkt 3.1/ 3.2/ 3.3/ 3.10/ 4.3/ 4.5/ 4.6/ 4.7/ 4.8/ 4.9/ 5.2/ 5.3/ 6.1/ 6.2/ 7.3/ 9.2/ 9.3/ 9.6/ 10.1/ 10.2.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 19.02.2015 sak 7/15

Behandling:

Ole Hageløkken fremmet følgende endringsforslag til planutvalgets innstilling 2, avsnitt: "Rådmannen foreslår" endres til "Kommunestyret vedtar".

Det ble først stemt over Ole Hageløkkens endringsforslag, som ble enstemmig vedtatt. Så ble det stemt over planutvalgets innstilling med vedtatte endring, som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Hafjell skianlegg – Mosetertoppen, sist revidert 28.1.2015, med bestemmelser sist revidert 28.1.2015, planbeskrivelse sist revidert 22.12.2014 med endringer og tillegg lik rådmannens forslag til vedtak.

Kommunestyret vedtar følgende endringer innarbeidet i reguleringsplanen på bakgrunn av merknader fra offentlig ettersyn:

Plankart.

- Hensynssoner kulturminner H570 er endret i utforming og utstrekning i areal.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag er endret med hensyn til fordrøyningsbassenger/overvanns håndtering. Områdene FSK er nå betegnet som FLS med tilsvarende tallbetegnelse etter. Nytt område FLS 6 er innarbeidet i plankartet
- V 6 er flyttet på plankart.
- Betegnelser for de ulike byggeområdene er dels flyttet og gitt nye betegnelser.

Reguleringsbestemmelser.

- Reguleringsformål
 - o Område for overvannsnett OV er tatt inn under reguleringsformål; Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Bruk og vern av sjø- og vassdrag, - betegnelser endret fra FSK til **FLS**, tall for områdeangivelse og område for kombinert bruk **FLS/SKT** endret fra FSK/SKT
 - o Nye bestemmelser:
- Pkt 2.9, pkt 4.4 (tilleggsbestemmelse definisjoner – forskyver etterfølgende pkt), pkt 5.2 (forskyver etterfølgende pkt), 6.2/ 7.1/ 7.2/ 7.3 (erstatte pkt 7.1 ved offentlig ettersyn) 9.5 (forskyver gjeldende pkt 9.5 ved OE til 9.6), 10.3/ 10.4/, 11.1/ 11.3/ 11.4.
 - o Endrede bestemmelser:
- Pkt 3.1/ 3.2/ 3.3/ 3.10/ 4.3/ 4.5/ 4.6/ 4.7/ 4.8/ 4.9/ 5.2/ 5.3/ 6.1/ 6.2/ 7.3/ 9.2/ 9.3/ 9.6/ 10.1/ 10.2.