

MØTEINNKALLING

Planutvalget

Møtested: Rådhuset - møterom Lyngen
Møtedato: 11.11.2014 **Tid:** 13:00 - 16:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 61 26 81 13.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel
58/14	14/1094 201405 - DETALJREGULERING -GRANRUDTUNET 1. GANGS BEHANDLING - OFFENTLIG ETTERSYN
59/14	14/1077 201404 - DETALJREGULERING - ØYER IDRETTSPARK FASTSSETTING AV PLANPROGRAM
60/14	11/453 REGULERINGPLAN FOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA - UTBYGGINGSAVTALE OFFENTLIG ETTERSYN
61/14	14/113 REGULERINGSPLAN 201402 - MOSETERTOPPEN FB8-1 OG FB8-2 SLUTTBEHANDLING
62/14	14/1481 REFERATER

John Berge
Leder

**201405 - DETALJREGULERING -GRANRUDTUNET
1. GANGS BEHANDLING - OFFENTLIG ETTERSYN**

Saksbehandler: Bente Moringen
Arkivsaksnr.: 14/1094

Arkiv: REGPL 201405

Saksnr.: Utvalg
58/14 Planutvalget

Møtedato
11.11.2014

Vedlegg:

Reguleringsplankart, datert 29.10.2014

Reguleringsbestemmelser, datert 29.10.2014

Planbeskrivelse, datert 31.10.2014

ROS-analyse, datert 29.10.2014

Illustrasjonsplan, datert 15.10.2014

3D illustrasjon

Støylvurdering, notat datert... (fremlegges i PU ved 1. gangs behandling)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader til oppstartsvarselet

Sammendrag:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -11 vedtar Planutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for «Granrudtunet», datert 29.10.2014, med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Reguleringsplanen er utarbeidet av BoligPartner AS på vegne av Granrud Prosjektutvikling AS.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, bestående av ca. 40 boenheter fordelt på 4-mannsboliger og 6-mannsboliger.

Gjeldende planer

- Kommunedelplanen for Øyer sør:
Planområdet er avsatt til boligformål (B3), samt en mindre del (tilleggsareal) til kombinasjon av senterområde og boligformål i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007.
- Områdeplan for Øyer sentrum
I gjeldene områdeplan for Øyer Sentrum vedtatt 21.3.2013, ble hele området avsatt til boligformål, etter at kommunen hadde kjøpt tilleggsarealet i 2010.

Beliggenhet

Planforslaget ligger mellom E6 og Kongsvegen (Fv. 312), der nærmeste nabo er Granrudtorget/ Kiwi i sør, mens det nord for området er småhusbebyggelse.

Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 22. september 2014 med brev til berørte parter og med annonse i GD den 25.9.2014, Frist for merknader/innspill ble satt til 24.10.2014. Det kom inn 7 innspill til varsel om oppstart. Under følger et kort resymé av merknadene med rådmannens foreløpige kommentar.

Fylkesmannen i Oppland, datert 21.10.2014:

Fylkesmannen påpeker at planområdet er sentrumsnært og at fortetting innenfor byggesonen er i tråd med statlige planretningslinjer, samt at de forutsetter at planleggingen skjer i tråd med RPR for barn og unge. Videre minner Fylkesmannen om krav til universell utforming for uteområder og bygninger, og at det settes krav om dette i planbestemmelsene, det samme gjelder energiløsninger for planområdet, samt vurderinger etter naturmangfoldloven.

Konkrete tilbakemeldinger til planarbeidet fra Fylkesmannen er at området ligger innenfor gul støysone, dette er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger og andre bygninger med støyfølsom bruk. Slik utbygging bør bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støy. Fylkesmannen minner om at det skal foreligge en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader og på uteplass, samt at eventuelle behov for støyskjerming innarbeides i planen.

➔ Rådmannens kommentar: Forholden omkring fortetting, universell utforming og vurderinger etter naturmangfoldloven er omtalt i planmaterialet. Når det gjelder universell utforming består bebyggelsen bare av leiligheter i to plan, dvs. kryssdelte flerfamilieboliger. Dette resulterer i at min. 50 % av alle boligene vil bli «tilgjengelig boenhet» iht. Tek10. Når det gjelder energiløsninger påpeker forslagsstiller at vannbårent distribusjonsanlegg for varme er et spørsmål som Bolig Partner i flere prosjekter har berørt både sammen med energileverandører og i konsulentrapporter bestilt for å utrede samfunnsøkonomiske sider ved slike tiltak. Generelt blir merkostnaden for den enkelte boligkjøper uforholdsmessig stor. Tek10 og kravet til varmetap fra en bolig gir så bra effekt med dagens kraftpris at vannbårne løsninger ikke er regningsvarende. Dette svaret gis både i prosjekter der fjernvarme kan leveres til husveggen eller i tilfeller der energien må produseres lokalt. Rådmannen er enig i forslagsstillers vurderinger omkring dette, og viser til andre boligplaner i Øyer kommune der dette er vurdert, f. eks. Trodalen.

Når det gjelder støy har en videreført bestemmelsene for grenseverdiene fra områdeplanen for Øyer sentrum. Ved innsendelse av planforslaget var det ikke utført en støyvurdering av planområdet. Dette skal forslagsstiller ettersende og skal foreligge ved offentlig ettersyn av planforslaget, det skal videre foreligge en vurdering av hvilke skjermingstiltak det vil være behov for.

Oppland Fylkeskommune, mottatt pr. e-post 30.10.2014:

Oppland Fylkeskommune minner om kravet til medvirkning og at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget, samt viktigheten med å bygge universell utformet i sentrumsnære områder. Videre påpeker de at planleggingen må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår for barn og unge.

Kulturarvenheten har ikke kjennskap til at det forelagte planforslaget vil komme i konflikt med kulturminner, men ber om at den generelle teksten om kulturminner innarbeides i bestemmelsene.

- ➔ Rådmannens kommentar: Alle disse de punktene som Fylkeskommunen påpeker er omtalt i planmaterialet. Reguleringsbestemmelsene omfatter bestemmelser for meldeplikt dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner i forbindelse med tiltak i marka.

Statens Vegvesen, datert 21.10.2014:

Statens vegvesen ønsker at avkjørsel må utformes som kryss og innlemmes i planområdet med frisktlinjer. Gang- og sykkelvei bør videreføres frem til busslomme og bussholdeplass og reguleres inn i henhold til krav om universell utforming. De ber om at det settes rekkefølgebestemmelser til bygging av gang- og sykkelvei og oppgradering av bussholdeplassen.

Ellers gjør de oppmerksom på at planområdet ligger i gul sone for støy og at det bør lages konkrete bestemmelser for ivaretagelse av hensynet til støy.

- ➔ Rådmannens kommentar: Avkjørsel/kryss med frisiktsone (10x40m) er innlemmet i planen. Gang- og sykkelvei er videreført og knyttet til eksisterende busslomme. Rekkefølgebestemmelser til o_GS1 er innlemmet i rekkefølgebestemmelsene side 2, punkt 2-3. Utforming av busslomme forøvrig, forblir slik den er i dag.

Hensyn til støy sikres i bestemmelsene, side 4, punkt 5-2. I plankartet er hensynssone H220_1 påført hele planområdet. Se også rådmannens kommentar til Fylkesmannen i Oppland ang. støy.

NVE, datert 10.10.2014:

NVE ønsker at utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom må fremgå av planen og har vedlagt en sjekklister som gir føringer og hjelp til dette arbeidet.

- ➔ Rådmannens kommentar: Da det ikke finnes verken bekker eller andre vassdrag innenfor planområdet eller i nærheten av dette, og det heller ikke er registrert verken flomfare eller andre farer innenfor planområdet, vil det ikke settes i gang noen tiltak eller videre undersøkelser. Se også avsnitt om «Flom- og/eller skredfare» på side 11.

Forsvarsbygg (datert 30.9.2014):

Forsvarsbygg har ingen merknader til varslet.

FFO ØYER, mottatt pr e-post 17.10.2014:

FFO (Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Øyer) avventer neste fase av reguleringsplanen før de ønsker å komme med eventuelle uttalelser.

Sven Erik Hov gnr/bnr 18/2, mottatt pr e-post 25.9.2014:

Sven Erik Hov ønsker bekreftelse på at utbygging ikke kommer i konflikt med hans tomtegrense, da det på den tilsendte skissen så ut til at planen brøt med den. Han ber om at planen korrigeres.

➔ Rådmannens kommentar: Planen er utformet i tråd med gjeldende områdeplan.

Planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, bestående av ca. 40 boenheter fordelt på 4-mannsboliger og 6-mannsboliger, inkludert carporter og boder. Planlagt bebyggelse ligger på % BYA = ca. 42 %.

I planen legges det opp til oppvarming basert på elektrisitet. I tillegg vil alle boenheter ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi. Innen planområdet er det avsatt to arealer for felles lek og opphold. Areal og utforming gjør det attraktivt til forskjellige aktiviteter. Arealene er samlet på ca. 1,1 daa.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse som følger planforslaget. I ROS-analysen er det ingen hendelser som er vurdert til å havne i rød kategori og dermed kreve at tiltak gjennomføres, men det er 4 hendelser som er vurdert til å havne i gul kategori og dermed medfører at tiltak skal vurderes. Disse 4 hendelsene er: Fare for radonstråling, Trafikkulykker i anleggsperioden, Ulykker i av- /påkjøring, samt ulykker med gående/syklende. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med iverksetting av tiltak for de ulike hendelsene, med unntak av radon. Dette sikres både gjennom teknisk forskrift og planbestemmelsenes pkt. 1.7.

Vurdering:

Detaljreguleringen for Granrudtunet er i samsvar med områdereguleringen for Øyer sentrum med unntak av forholdene omkring takvinkel.

Takvinkel

I bestemmelsene til Områdeplanen står det som følger:

«3.2.3. I området B2 kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer + loft. Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse med høy arealutnyttelse/tomteutnyttelse. Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.»

I planforslaget er det lagt opp til en takvinkel mellom 10°-20°. Bakgrunnen for dette er at bebyggelsen søkes utformet med så små volum som mulig, dog innenfor 2 etg, og med et moderne preg hva gjelder vindusbruk og andre fasadeelementer. Forslagsstiller mener at takkonstruksjonen således ikke bør bygge mer enn høyst nødvendig. Den 4- og 6-mannsbolig som det er tatt utgangspunkt i har en takvinkel på 15 gr.

I henhold til områdeplanen skal takform som hovedregel være skråtak, men det kan tillates andre takformer, som f. eks pulttak, iht. pkt. 3.1.3 i reguleringsbestemmelsene til Områdeplanen for Øyer sentrum. I sentrumsområdene og i forhold til større bygningsvolumer og utnyttelse av areal under takflaten til boligformål, anbefales bruk av flate tak som i ytre avgrensning skal ligge innenfor avgrensning av saltak. Det aktuelle prosjektet ligger i overgangen mellom sentrumsområdene og småhusbebyggelsen og inneholder konsentrert bebyggelse. I denne overgangssonen kan rådmannen tillate at takvinkelen gjøres mindre for å få lavere bygninger. Rådmannen anbefaler at det ikke bygges med lavere takvinkel enn 15 grader.

Støy

Eksisterende støyberegninger for E6 viser at planområdet ligger innenfor gul støysone. Det er lagt inn bestemmelser for støykrav planforslaget reguleringsbestemmelser. Ved innsendelse av planforslaget var det ikke utarbeidet en egen støyvurdering, men den vil være klar til 1. gangs behandling i Planutvalget. Støyutredningen og vurdering av eventuelle tiltak vil bli lagt frem i møtet og vil følge saken ved offentlig ettersyn.

Utbyggingsavtale

I utbyggingsprogrammet til Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 25.8.2008, foreligger det rekkefølgekrav til utbyggingsavtale. Der settes blant annet vilkår om at utbygger skal knytte seg til eksisterende VA-nett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.

Ut fra forutsetningene i utbyggingsprogram for kommunedelplanen er det også forutsatt at alle nye utbyggingsområder skal være med å bidra til de foreslåtte prioriterte tiltak i sentrumsringen. Bestemmelsene om dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsernes pkt. 6. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Under dette punktet settes det som vilkår at utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen iht. utbyggingsprogrammet, knytte seg til eksisterende VA-nett, samt videreføring av gang- og sykkelvegen.

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 -11 vedtar Planutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for «Granrudtunet», datert 29.10.2014, med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med tillegg i reguleringsbestemmelsene lik rådmannens forslag til vedtak.

REGULERINGSBESTEMMELSE:

Nytt punkt 6. Rekkefølgekrav

Det settes som vilkår for utbyggingen av området at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbygger knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.

Sveinar Kildal
Rådmann

Bente Moringen

201404 - DETALJREGULERING - ØYER IDRETTSPARK FASTSSETTING AV PLANPROGRAM

Saksbehandler: Bente Moringen
Arkivsaksnr.: 14/1077

Arkiv: PLAN 201404

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
59/14	Planutvalget	11.11.2014
/	Kommunestyret	

Vedlegg:

Planprogram, datert 25.9.2014

Notat, forslagstillers oppsummering av innkomne merknader, datert 25.9.2014.

Referat fra Regional planforum 24. juni 2014

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader til høring av planprogram og varsel om oppstart:

- Fylkesmannen i Oppland, datert 29.8.2014
- Oppland Fylkeskommune, datert 9.9.2014
- Statens vegvesen, datert 1.9.2014
- 15 naboer på Granrudmoen, datert 25.8.2014

Sammendrag:

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

På bakgrunn av at deler av planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan, kreves det konsekvensutredning av planforslaget etter forskriftens § 3, bokstav d). Planprogrammet redegjør for aktuelle planspørsmål, den påfølgende planprosessen, beskriver forhold til medvirkning, samt presenterer en framdriftsplan. Det er Øyer kommunestyre som fastsetter planprogrammet i henhold til Pbl. § 12-9.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Planprogrammet er utarbeidet av Structor på vegne av Øyer-Tretten idrettsforening (ØTI)

Beliggenhet

Planområdet omfatter hele arealet til idrettsplassen. Planområdet avgrenses av Granrudvegen i sør, Bakkevegen i øst, Skogvegen i nord og Sportsvegen/eksisterende forretningsbebyggelse i vest. I tillegg skal eksisterende lysløype fram til Furuvegen inngå.

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av idrettsområdet slik at dette kan gis en ansiktsløftning/oppgradering og modernisering. ØTI sitt mål er at plassen skal fungere som et naturlig møtested i Øyer sentrum, med bruk til både organisert og

uorganisert aktivitet. For å finansiere tiltakene som ligger inne i planforslaget ønsker ØTI å regulere et område opp mot Bakkevegen/ Granrudvegen til boligformål. Tanken er at et salg av tomter der vil kunne finansiere de planlagte tiltakene, sammen med spillemidler, og eventuell annen offentlig støtte og sponsormidler.

Overordnet plan

Området ligger innenfor Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007. I kommunedelplanen er området avsatt til Friområde: idrettsanlegg.

I tillegg ligger Øyer idrettsplass innenfor *Områdereguleringen for Øyer sentrum*, vedtatt 21.3.2013. I bestemmelsene for sentrumsplanen står det som følgende for idrettsplassen: «Pkt. 3.6.1 Formålet omfatter foruten idrettsplass med tilhørende anlegg, skatepark, sandvolleyball bane, lekepark med tilgrensende oppholdsarealer med for eksempel amfi til arrangementer mv.

Pkt. 3.6.2 På området tillates oppført bebyggelse med en BYA på maks 250 kvm, og maks 2 etg. Bebyggelsen skal være til klubbhus med tilhørende lagringsplass.»

Konsekvensvurdering

På bakgrunn av at deler av planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan, kreves det konsekvensutredning av planforslaget etter forskriftens § 3, bokstav d) Det vil si at detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, skal vurderes etter forskriftens § 4. I § 4 – Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn, bokstav d) skal planer som «kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven...» konsekvensutredes. (Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2009-06-26 nr. 855).

I dette tilfelle er det Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (RPR for barn og unge), vedtatt 1.9.1989 som blir berørt av planforslaget.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a) *Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.*
- b) *Gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.*
- c) *Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikter med andre hensyn/interesser.*

I forhold til kap. 5. Krav til fysisk utforming, skal følgende vies spesiell oppmerksomhet:

- a) *Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*
- b) *I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
 - *er store nok og egner seg for lek og opphold.*
 - *gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.*
 - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*
- d) *ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning*

skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b overfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

I Rundskriv T-2 /08 er det en utdypning av hva som ligger i begrepet «fullverdig erstatning». I henhold til rundskrivet betyr «fullverdig erstatning» at de nye områdene som gis som kompensasjon, skal fylle kravene i punkt 5a og 5b. Kravene til erstatningsareal vil ikke gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvissnet seg om at de generelle kravene til lekemuligheter i punkt 5a og b kan oppfylles, og på hvilke måte dette skal skje. I forhold til «fremtidens behov» kan man ikke bare ta hensyn til de barn som til enhver tid bor i et område, men også sikre fremtidige barnegenerasjoners behov.

Planprosess

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal berørte offentlige organer og andre interesserte tilsendes planprogrammet når det legges ut til offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet ble varslet i GD 16. juli 2014, samt brev til berørte parter 9.7.2014 og 7.8.2014 (regionale myndigheter). Samtidig ble planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Frist for merknader/ innspill ble satt til 1. september 2014, Det kom inn 4 merknader til varsel om oppstart/høring av planprogram. Under følger er kort resymé av de merknadene som berører planprogrammet, med rådmannens kommentar.

Fylkesmannen i Oppland, datert 29.8.2014

Fylkesmannen minner om medvirkning, spesielt i forhold til grupper som krever spesiell tilrettelegging, samt avklaringer i forhold til barn og unges interesser og støy og evt. lysproblematikk, jf. Innspill på regionalt planforum 24. juni 2014

➔ Forslagsstiller har supplert planprogrammet pkt. 8.1.4 ang. støy, samt at rådmannen følger opp problematikken i forholdet til RPR for barn og unge. I henhold til medvirkning foreslår rådmannen at dette følges opp i den videre planprosessen ved at kommunens barn- og unges representant i plansaker og Øyer kommunens ungdomsråd kobles bedre inn i planprosessen. Rådmannen foreslår også at det skal avholdes et åpent møte om planen.

Oppland fylkeskommune, datert 9.9.2014

Oppland fylkeskommune er svært positive til at ØTI ønsker å videre utvikle idrettsparken for bedre anvendelse til både organisert og uorganisert aktivitet. De mener det er svært viktig at en oppgradering til kunstgressbane og rulleskibane ikke medfører at arealer til den uorganiserte aktiviteten begrenses vesentlig. Fylkeskommunen stiller spørsmål om det er rett lokalisering av en rulleskiløype lokalisert rundt idrettsplassen, pga. høy intensitet og fart, dette kan medføre økt risiko for små barn. Videre påpeker Oppland Fylkeskommune at det er svært uheldig å forslå en omregulering til boligformål av områder som er avsatt til barn og unges aktivitet. De viser til RPR for barn og unge (pkt. 5) og at det er krav om å skaffe fullverdig erstatning ved omdisponering, samt rundskriv T-2/08 for utdypning av hva som ligger i begrepet «fullverdig erstatning». De mener videre at det er synd hvis de økonomiske argumentene fører til løsninger som begrenser areal og utviklingsmulighetene for idrettsplassen på lengre sikt. Fylkeskommunen påpeker videre at støy fra idrettsanlegget ift.

planlagte og eksisterende boliger må vurderes, samt trafiksikkerhet og at barn og unges interesser må ivaretas i planprosessen gjennom medvirkning. Ang. kulturminner så er disse avklart gjennom områdeplanen for Øyer sentrum.

→ Forslagsstillers kommentarer til Oppland fylkeskommune er at planprogrammet justeres med tanke på støy og trafiksikkerhet. I forslagsstillers kommentar til å omregulere arealet til bolig så påpeker de at dagens område ikke oppfyller sin funksjon på en tilfredsstillende måte og at det også generelt er behov for en større oppgradering for å oppnå økt bruk, og hovedhensikten med hele planforslaget er å legge bedre til rette for barn og unge. ØTI påpeker at området som vurderes til boligformål ikke brukes til organisert aktivitet og at de heller ikke kjenner til uorganisert lek i område. Rådmannen vil påpeke at dette ikke stemmer helt, da det ligger en sløyfe av lysløypa innenfor området, og at denne er tenkt lagt om, samt at RPR for barn og unge fortsatt gjelder selv om ikke ØTI kjenner til uorganisert lek innenfor området. Rådmannen påpeker at ØTI må redegjøre for forholdet omkring RPR for barn og unge i reguleringsplanen. Hvordan skal ØTI håndtere dette i planforslaget? Rådmannen har forslag til justering av planprogrammet, for at ØTI skal følge opp dette. Angående de økonomiske argumentene for utbygging påpeker forslagsstiller at ØTI i mange år har forsøkt å få finansiert oppgradering av området uten å lykkes, og at dette er den eneste reelle muligheten for å finansiere oppgraderingen. De øvrige punkter tas i planbeskrivelsen/konsekvensutredningen til reguleringsplanen.

Statens vegvesen, datert 1.9.2014

Statens vegvesen innspill til planarbeidet er at det legges vekt på å sikre gode forhold for gående og syklende, med særlig vekt på trygge forhold for barn og unge. Statens vegvesen mener videre at skissert adkomst til boligene kan være uheldig plassert med tanke på kryss på den andre siden av vegen og i forhold til sikten. I tillegg påpeker de at utnyttelsen av området bør være større med tanke på at det er så nært sentrum.

→ Forslagsstiller har justert pkt. 8.2.3 i planprogrammet med vurdering av trafiksikkerhet. De andre innspillene vurderes og omtales i planarbeidet/ planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen merknader ut over dette.

15 naboer, datert 25.8.2014

Naboene er svært positive til at ØTI ønsker å oppgradere idrettsplassen, men de har noen prinsipielle betenkeligheter angående det fremlagte prosjektet. De reagerer negativt på måten det skal finansieres på, og anfører at å bygge ned deler av området med private boliger vil bidra til å ødelegge dette fellesområdet. De mener Øyer som andre kommuner må finansiere langsiktige fellestiltak uten å bruke kortsiktige løsninger som ødelegger for framtidige fellesformål.

→ Forslagsstiller viser til at disse forholdene vil bli nærmere beskrevet og vurdert i planbeskrivelse. Rådmannen vil imidlertid påpeke at den prinsipielle avgjørelsen om man ønsker å gå videre med en slik planprosess bør tas nå ved behandlingen av planprogrammet. Dersom politikerne i Øyer kommune ikke ønsker at ØTI skal omregulere deler av dagens idrettsplass til boligformål, kan de si nei og avvise planprogrammet. Dersom politikerne gjør dette vil planprosessen ende her, og det vil spare forslagsstiller for unødvendig arbeid.

Regional planforum

Før oppstart av planarbeidet ble planforslaget presentert i regionalt planforum den 24.juni 2014. Tilbakemeldingene fra møtet var forhold omkring Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og medvirkning fra denne gruppa, samt bokvaliteten på eventuelle nye boliger. Her med tanke på støyprobatikk. Disse forholdene må det redegjøres godt for i planarbeidet. Avslutningskommentaren fra fylkesammen var at dette har en del positive sider, og at de nå har pekt på en del utfordringer og at det er Øyer kommune som arealplanmyndighet som har ansvaret for å vurdere verdien av dette området.

Vurdering:

I utgangspunktet er rådmannen negativ til å omregulere friområde til utbyggingsformål, også til boligformål. På bakgrunn av at dette er i strid med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge. Bakgrunnen for dette er at boligarealene spiser av arealer som er avsatt til barn og unge. Idrettsplassen er dag et veldig avgrenset og definert areal innenfor Øyer sentrum/ Granrudmoen, ved en regulerings av boliger innenfor området tar man «hull» på dette. Både i områdeplanen for Øyer sentrum og i stedsutviklingsprosjektet har man vært tydelige på at dette området har et stort potensial for et nærmiljøanlegg for hele Øyer kommune, både med tanke på organisert og uorganiserte aktiviteter.

Det aktuelle området for bolig er i dag delvis «kratt skog», samt at det ligger ei sløyfe av lysløypa innenfor dette området. At deler av området ikke er i bruk, er ikke et godt nok argument i forhold til RPR for barn og unge pkt. 5 d. Der det skal skaffes fullverdig erstatning for arealer som er avsatt til friområde, uansett om de er i bruk eller ikke.

Spørsmålet en da må stille seg er om: Vil opprusting av idrettsplassene, inkludert arealer for uorganisert aktiviteter tilfredsstillende kravene om erstatningsarealer, jfr. RPR barn og unge pkt. 5 d? Vil tilbudet til skiaktiviteten bli forringet i område på bakgrunn av at lysløypa mister ei sløyfe og noe stigning? Eller vil en omlegging og opprusting av lysløypa tilfredsstillende dagens behov? Her må kommunen vurdere hvilke rekkefølge krav som skal stilles i reguleringsplanen for å sikre at den uorganiserte aktiviteten sør på området blir ivaretatt. Dvs. at i en eventuell planprosess må kommunen følge opp dette punktet og sørge for rekkefølgekrav som sikrer omlegging og istandsetting av lysløypa før utbygging av boligene, samt at det tidlig blir istandsatt områder for uorganisert aktivitet innenfor idrettsplassen. Hvor langsiktig skal kommunen tenke fremover med tanke på økonomi? Skal man selge unna areal nå for å oppgradere idrettsplassen, eller skal man la idrettsplassen forfalle videre til økonomien er på plass, eller er det andre måter å skaffe til veie den finansieringen som må på plass?

Et annet viktig punkt som må belyses spesielt i en planprosess er om eksisterende og nye boligområdene innenfor planområdet bli utsatt for uforholdsvise forurensning, med tanke på støy og lys fra idrettsparken, herunder flomlyst kunstgressbane og lysløype. Dette er problemområder som er kjent fra andre idrettsbaner, og som helt sikkert vil dukke opp her når man har åpnet opp for boliger innen for dagens idrettsplass.

I dette konkrete tilfelle ser vi at en omregulering kan legge til rette for en utvikling av Øyer idrettspark som er ønsket av både ØTI og Øyer kommune gjennom stedsutviklingsprosjektet.

Idrettsanlegget bærer preg av det trenger en oppgradering og rådmannen ser at det er behov for betydelige investeringer i området. Ved å omdisponere et areal av idrettsplassen, ser man muligheter til å oppruste idrettsplassen, som det ikke er muligheter for med dagens økonomi i ØTI eller Øyer kommune.

Dersom det tilrettelegges boliger innenfor dagens idrettsplass er rådmannen av den oppfatning av det ikke skal gå ut over tilbudet til barn- og unge i området, men at tilbudet faktisk skal bli bedre. Bakgrunnen for det er at man skaffer til veie en finansiering som kan brukes til å tilrettelegge arealer for uorganiserte aktiviteter i et område som i dag er igjengrodd og i svært liten grad er i bruk, samt en oppgradering av arealer for organiserte aktiviteter, herunder fotball, klubbhus og bedre standard på lysløypa. Arealet som forsvinner til boligformål må erstattes med økt tilrettelegging for uorganiserte aktiviteter innenfor de øvrige områdene. Her er det viktig at tilbudet faktisk blir bedre enn det er i dag.

Rådmannen har ikke svar på alle spørsmålene som stilles i saken nå, men mener at en bør kunne åpne for en reguleringsprosess for å avklare disse forholdene. Rådmannen ser det positive i prosessen ØTI har startet og vil med dette anbefale at planprogrammet for Øyer idrettspark fastsettes, slik at ØTI kan jobbe videre med planforslaget. Rådmannen anbefaler videre at det legges opp til en bred medvirkningsfase spesielt for barn og unge, dvs. at ØTI må gå i dialog med Øyer ungdomsråd, samt barn og unges representant i plansaker, i tillegg til åpne møter med innbyggerne på Granrudmoen.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommunestyre fastsetter i medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 planprogrammet for Øyer idrettspark, datert 25.9.2014 med rådmannens følgende tilføyelser:

Punkter som skal innarbeides i planprogrammet:

Kap. 3. Utredningsplikt, tilføyelse i 3. avsnitt:

På bakgrunn av planen kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, ved omdisponering av arealer som i planer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek.

Kap. 6.2 Medvirkning, tilføyelse i andre ledd og endring av første setning i tredje ledd:

- Øyer kommunes representant for barn og unge i plansaker og Øyer ungdomsråd skal inviteres aktivt inn i planprosessen, også i forkant av utarbeidelsen av planforslaget.
- I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget skal det inviteres til et åpent møte om planen.

Kap. 8.2.4 Barn og unge, tillegg siste setning i 2 ledd, samt endring av 3 ledd –

Utredningsbehov:

- , men tiltaket kan redusere barn og unges tilgang på områder for uorganisert aktivitet.
- Forholdet omkring Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging pkt. 5 d må vurderes i konsekvensvurderingen til planen, på bakgrunn av omdisponering av arealer som i kommunedelplanen for Øyer sør er avsatt til friområde som er i bruk eller er egnet for lek.

Forhold som må følges opp i utarbeidelsen av planforslaget:

I reguleringsbestemmelsene for planen må det innarbeides rekkefølgekrav som sikre at den uorganiserte aktiviteten sør på området blir ivaretatt, samt sørger for omlegging og istandsetting av lysløypa før utbygging av boligene kan starte.

Sveinar Kildal
Rådmann

Bente Moringen

REGULERINGPLAN FOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA -UTBYGGINGSAVTALE OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Helge Haugan
Arkivsaksnr.: 11/453

Arkiv: REGPL 201107

Saksnr.: Utvalg

60/14 Planutvalget

Møtedato

11.11.2014

/ Kommunestyret

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale for Steintjønnlia – Ilsetra, datert 29.8.2014.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Utbyggingsprogrammet for KDP Øyer sør, vedtatt 25.8.2008.
2. Særutskrift fra PU-sak 62/13, 31.10.2013.
3. Merknad fra Oppland fylkeskommune, brev datert 2.5.2014
4. Merknad fra Fylkesmannen i Oppland, brev datert 8.4.2014
5. Merknad fra Statens vegvesen, brev datert 22.4.2014
6. Merknad fra NVE, brev datert 7.4.2014
7. Merknad fra Jens Roar Paulsrud, brev datert 22.4.2014
8. Merknad fra Aina Bræin Gustavsen, brev datert 25.4.2014

Sammendrag:

Planutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra - områdene Fr 1-2 og Fo1, mellom Øyer kommune og Øyer Invest AS, datert 29.8.2014, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Saksutredning:

Kapitel 17, § 17-1 til 17-7 i plan- og bygningsloven regulerer lovhjemmelen for utbyggingsavtaler. Det fremgår blant annet av lovteksten om forutsetninger for bruk av avtaler, hva avtalen kan og ikke kan inneholde, samt forholdet til saksbehandling og offentlighet mv. Hva gjelder saksbehandling og offentlighet forløper kravet til behandlingsform seg likt som en vanlig plansak dersom utbygger gjennom avtalen, helt eller delvis, påtar seg å bekoste tiltak som er nødvendige for plangjennomføringen.

Oppstart av forhandling til utbyggingsavtalen ble derfor annonsert i GD den 21. mars 2014 og brev datert 18.3.2014 ble sendt regionale myndigheter og berørte parter. Det ble satt en frist for å komme med merknader til den 22. april 2014. Det kom inn 6 merknader til forhåndsvarslingen av utbyggingsavtalen.

Oppland fylkeskommune hadde, i brev datert 2.5.14, ingen merknader til varsel om oppstart. I brev av 22.4.14 påpekte Statens vegvesen at kommunen må sørge for at utbyggingsavtalen ivaretar rekkefølgekrav til trafiksikkerhet for myke trafikanter – det gjelder planfri kryssing

av Hundersetervegen og økonomisk bidrag til gang- og sykkelveg langs nedre del av Hundersetervegen. Trafikksikkerheten skal også gjennomgås med vegeier før videre utbygging.

NVE, i brev datert 7. april 2014, viser til generelle krav mht flomfare, inngrep langsmed vassdrag og skredfare. Disse innspillene er også sendt i forbindelse med behandling av reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Oppland, brev av 8. april 2014, opplyser at fylkesmannen ikke gir uttalelser til utbyggingsavtaler.

Merknad fra Jens Roar Paulsrud, i brev av 22.4.2014, påpeker at det er vanskelig å gi uttalelse til utbyggingsavtalen når en ikke vet hva det går ut på. Generelt er han skeptisk til utbygging på innsida av Nysetervegen og er ikke komfortabel med å bli bygget inne av leiligheter, skiløyper og heiser.

Merknad fra Aina Bræin Gustavsen, i brev datert 25. april 2014, tar opp forhold til skiheis, leiligheter/forsamlingslokale/butikk mv. Dette er punkter som berører reguleringsplanen og ikke forhold som er nedfelt i forpliktelser rekkefølgebestemmelser som utbyggingsavtalen omfatter.

Merknadene som berører utbyggingsavtalen er ivaretatt i forslag til utbyggingsavtale for Steintjønnlia – Ilsetra.

Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra – områdene Fr1-2 og Fo1, benevnt som T4a og T4b i KDP Øyer Sør, er knyttet opp mot de forholdene som er hjemlet i rekkefølge-kravene til reguleringsplanen for Steintjønnlia - Ilsetra.

Utbyggingsprogrammet som er utarbeidet for Kommunedelplanen (KDP) Øyer sør, beskriver på overordnet plannivå rammene for de rekkefølgekravene som vil kunne bli krevd til hvert utbyggingsområde som er vist i kommunedelplanen, før detaljplanleggingen settes i gang. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføringen av rekkefølgekravene, siden avtalen vil fastsette hvem som har ansvar for gjennomføringen. Rekkefølgebestemmelsene kan ikke, i motsetning til utbyggingsavtalene, fastsette hvem som er ansvarlig for gjennomføringen og finansieringen av tiltaket.

Rekkefølgebestemmelser er ment å hindre at en bestemt utbygging gjennomføres før visse vilkår er oppfylt. Hjemmelen for rekkefølgebestemmelser følger av plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 10 der det i reguleringsplanen kan gis bestemmelser til arealformål i nødvendig utstrekning krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv, er tilstrekkelig etablert. I paragrafen angis det i en viss utstrekning hva slike bestemmelser kan omfatte, men de inneholder ikke nærmere konkrete regler for utforming eller detaljeringen av bestemmelsenes innhold. Det er imidlertid en forutsetning at de forholdene som tas inn i rekkefølgebestemmelsene til detaljplan er nødvendige for utbyggingen, og at de faktisk og rettslig kan og vil kunne bli gjennomført innen rimelig tid. Det kan gis rekkefølgebestemmelser til tiltak og innretninger både innenfor og utenfor planområdet. I de tilfellene det vil bli krevd tiltak utenfor planområdet er det viktig at kommunen ved vedtakelse av plan sørger for at rekkefølgebestemmelsene skaper tilstrekkelig forutsigbarhet for alle parter. Omfanget av rekkefølgebestemmelsene bør derfor

gjøres kjent på et så tidlig tidspunkt som mulig. Utfordringen er ofte at omfanget av utbyggingen ikke blir fullstendig utredet før detaljplanleggingen igangsettes.

Det er to viktige kriterier som må legges til grunn dersom en skal kunne benytte utbyggingsavtaler:

Nødvendighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at tiltaket eller det forholdet som kreves i avtalen er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med gjennomføringen av planen. Utbyggingen må være den direkte foranledningen av behovet som oppstår, enten for å dekke et behov for den nye utbyggingen (for eksempel ny atkomstvei eller nytt VA-nett til utbyggingsområdet) eller eventuelt å begrense en ulempe som oppstår for en tredjepart som følge av utbyggingen (for eksempel støyskjerm langs eksisterende vei, ski bro der ny vei anlegges over alpinnedfart og lignende).

Forholdsmessighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at bidraget i ytelsen eller tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og omfang (store utbygginger kan pålegges større bidrag enn små utbygginger). Dette må samtidig sees direkte i sammenheng til behovet som oppstår som følge av utbyggingen og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket eller ytelsen som kreves (en liten utbygging vil tvisomt kunne pålegges å bygge en gangvei alene, dersom det også er eksisterende trafikk på veien som skaper dette behovet). I lovteksten er det også en henvisning til at de kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbygging påfører kommunen. Det vil si at kommunen ikke kan finansiere egne ansvarsområder gjennom nye utbyggingsprosjekter der også kommunen selv har et ansvar. Men dersom kommunen selv bidrar med sin andel, vil det gis rom for å kunne kreve utvidede ytelser eller bidrag av utbygger eller grunneier. Det kan også kreves bidrag til offentlige behov som oppstår som en følge av utbyggingen.

Begge kriteriene er oppfylt for de forholdene som er tatt med i utbyggingsavtalen som legges frem til behandling.

Vurdering:

Denne utbyggingsavtalen omhandler utbygging av område T4a og T4b i kommunedelplanen for Øyer sør. Som nevnt innledningsvis er hjemmelen for rekkefølgekravene og kravene om utbyggingsavtale i første rekke hjemlet i plan- og bygningsloven. Grunnlaget for nødvendigheten av tiltakene er videre gjort rede for og hjemlet i konsekvensutredningen til Kommunedelplanen Øyer sør (Fagtema 1; transport/vegsystem), samt i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør. For at kommunen skal ha hjemmel for å stille krav i utbyggingsavtalen, må de "forholdene" som skal med i avtalen gjelde gjennomføring av reguleringsplanen. For området T4a og T4b i kommuneplan Øyer Sør vil det derfor være rekkefølgebestemmelsene som definerer nødvendigheten for tiltakene i forbindelse med gjennomføringen av de nye områdene Fr1-2 samt Fo1 i reguleringsplanen for Steintjønnlia – Ilsetra. Dette gjelder særlig de "forholdene" som ligger utenfor planområdet og som

samtidig er et offentlig anliggende (kommunale og fylkeskommunale veger, kommunalt vann- avløpsnett osv.), siden det offentlige også vil ha forpliktelser ovenfor disse forholdene.

Den delen av konsekvensutredningen som ble lagt til grunn i planprogrammet for komunedelplanen for Øyer sør, som omhandlet transport og vegsystem, viste til at det offentlige vegnettet har behov for utbedringer og tiltak for å kunne ivareta en tilfredsstillende transportavvikling i henhold til det utbyggingsvolumet som ble anslått i komunedelplanen. Utbyggingsprogrammet for Øyer sør definerer konkrete vegstrekninger som må vurderes utbedret før de nye utbyggingsområdene som er avsatt i komunedelplanen kan helt eller delvis bygges ut eller eventuelt kan bli tatt i bruk. I forbindelse med utbyggingen av områdene Fr1- Fr2, samt Fo1 skal områdene bidra til utbedring med gang- og sykkelveg i nedre del av Hundersetervegen. Strekningen fremgår i henhold til vedlegg 1. I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er dette tiltaket definert som nødvendig for gjennomføring av utbygging av blant annet Fr1 – Fr2 og Fo1, jfr reguleringsbestemmelse 7.3.

I utbyggingsprogrammet og reguleringsbestemmelse 7.4 er det vist til at vann og avløp for Steintjønnlia/Ilsetra tilknyttet eksisterende ledningsnett (inntil 10 000 m2 bebyggelse). VA-planer skal forelegges og godkjennes av Øyer kommune.

Det som ligger utenfor planområdet er vilkår for utbygging. Det som ligger innenfor planområdet er krav til utbygging. Krav er det som kan kreves av utbyggeren i selve utbyggingen, mens vilkår for utbygging er krav som må være på plass før utbygging kan finne sted. Vilkårene for utbygging som omhandler forhold som ligger utenfor planområdet, baseres på frivillighet fra utbygger. Utbyggers gevinst vil være å muliggjøre en tidligere byggestart, enn hva som vil være resultatet dersom kommunen selv skal stå for utbedringstiltakene. Utbedringstiltakene vil da ligge lengre frem i tid, og utbyggingen vil ikke kunne starte før kommunen egenrådlig har sikret finansieringen.

Alternativt kan utbyggingen igangsettes dersom finansieringen er sikre gjennom bankgarantier eller andre avtaler som for eksempel OPS-avtaler (Offentlig-privat-samarbeidsavtale). Bankgarantier, OPS-avtaler og andre finansieringsløsninger som sikrer utbyggingen er beskrevet i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

Avtalen behandles her som en 1. gangs behandling av Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra - områdene Fr 1-2 og Fo1.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra, mellom Øyer kommune og Øyer Invest AS, sist revidert 29.8.2014, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Sveinar Kildal
Rådmann

Helge Haugan

REGULERINGSPLAN 201402 - MOSETERTOPPEN FB8-1 OG FB8-2 SLUTTBEHANDLING

Saksbehandler: Helge Haugan
Arkivsaksnr.: 14/113

Arkiv: REGPL 201402

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
61/14	Planutvalget	11.11.2014
/	Kommunestyret	

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringsplankart, datert 04.11.2014
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2014
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse, datert 29.10.2014
- Vedlegg 4: ROS-analyse, datert 29.10.2014
- Vedlegg 5: Notat merknader til NVE og FMO
- Vedlegg 6: Notat flomvannføring i vassdrag
- Vedlegg 7: Oversiktskart nedslagsfelt Y01-F1
- Vedlegg 8: Prinsippnitt bekkeløp – tegning G02
- Vedlegg 9: Overvannshåndteringsplan – tegning G01
- Vedlegg 10: Omdisponering av LNF-områder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Mosetertoppen - oversiktskart
- Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn med forslagsstillers vurderinger
- Særutskrift, PU-sak 36/14, 17.6.2014

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for «Områdene FB8-1 og FB8-2 på Mosetertoppen», med plankart og reguleringsbestemmelser datert, 4.11.2014.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Reguleringsplanen er utarbeidet av Rambøll AS med assistanse fra Structor AS, Lillehammer på vegne av Mosetertoppen Hafjell AS.

Planforslag:

Beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger i den nordøstre delen av gjeldende reguleringsplan for Mosetertoppen. Adkomsten til planområdet skal skje via det interne vegnettet på Mosetertoppen. Mosetertoppen har adkomst via Fv. 361 og Mosætervegen.

Gjeldende planer

Gjeldene plan for område er reguleringsplan for Mosetertoppen, vedtatt 28.5.2009. For utvidelse av byggeområdet i LNF-området gir Kommuneplan 2000-2010, vedtatt 30.11.2000

retningslinjer og kommunedelplan Øyer Sør 2006 – 2015(KDP Øyer Sør vedtatt 31.5.2007) planbestemmelser og retningslinjer.

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av enkelttomter til fritidsbebyggelse i tidligere regulerte utbyggingsområde FB8-1 og FB8-2. Et mindre område foreslås regulert til energianlegg (trafostasjon) og et område regulert til kommunalteknisk formål som allerede inngår i planen. I planforslaget er planområdet utvidet med ca. 16 daa som i gjeldende kommunedelplanen for Øyer sør er disponert til LNF-område.

I tillegg ønsket tiltakshaver å utvide gjeldende byggeområde FB8-1 med ca. 3,7 mål i sørlig retning. Utvidelse av byggeområdet ville skje inn på område for landbruksområde i henhold til gjeldende reguleringsplan Mosetertoppen.

Begrunnelsen for utvidelsen er at tiltakshaver ønsket å optimalisere utbyggingsområdet i forhold til tomtestørrelsene for enkelttomtene, og at det nordre bekkeløpet for Nysæterbekken skal flyttes tilbake til opprinnelig bekkeløpet litt lengre sør.

Planprosess

Planforslaget ble behandlet i møte i planutvalget 17.6.2014 sak 36/14, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Varsel om offentlig ettersyn ble annonsert i GD 27.6.2014 og naboer, berørte parter og regionale myndigheter ble varslet gjennom eget brev av 19.6.2014. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 27.6. – 8.9.2014. Det har kommet 4 merknader til planforslaget ved det offentlige ettersynet. På grunn av kompleksiteten vedrørende merknader og innsigelser, vurdert i sammendrag av Rambøll AS med vurderinger/forslag til tiltak ført i pennen av Structor AS. I tillegg har rådmannen foretatt en oppsummering av merknadene i sammendrag med rådmannens kommentarer og henvisninger.

De 4 merknadene er som følger:

1. NVE, brev datert 8.9.2014.

NVE viser til dokument i høringsdokument datert 16.6.2014.

VASSDRAG OG FLOM

Det mangler sammenheng i ulike deler av planbeskrivelsen mht Nysæterbekken/Søre Slåbekken. Bekken, som de senere år har tatt et nytt løp, er foreslått lagt om for å hindre erosjon. Det sies i planbeskrivelsen at det ikke foretas inngrep i bekken mens det i planbestemmelsene er bestemmelse som åpner for inngrep. Inngrep omfattes av vannressursloven, og skal dokumenteres i reguleringsplanen slik at vurdering etter lovverket er mulig. Det vises til en kartlegging med referanse til vedlegg som ikke er vedlagt planen.

Planen bør gi utredninger og svar på konsekvenser av de foreslåtte endringene, flomveger, om avdempende tiltak gjennomført, om avbøtende tiltak er nødvendig, hvordan utformes disse og hvor plasseres de mv. Dimensjonering for 200-års flom, klimapåslag for nedbør på 20 %, - betyr minimum 20 meters hensynssone langs vassdrag. NVE fremmer innsigelse til planen på grunn av manglende dokumentasjon av sikkerhet mot flom, planlagte inngrep i vassdrag, krav til plassering og utforming av tiltak. Planen henger ikke sammen med tanke på

vassdrag, flom og overvann. Planbestemmelse 5.1 mangler konkrete krav som er etterprøvbare, som kan knyttes opp til TEK 10, NVE 2/2011 eller nevnte vedlegg 4a og 4b.

- ➔ Rådmannens kommentar: Tiltakshaver har på bakgrunn av ovennevnte innsigelse og merknader vært i tett dialog med NVE og foretatt følgende justeringer på plankart og i bestemmelser. Det er lagt inn en hensynssone langs Nysæterbekken/Søre Slåbekken med varierende bredde på 10 til 20 m langs nordsiden og inn mot skiløpa som er planbegrensning på sørsiden. På nordsiden er ellers tomtene langs bekken noe redusert i størrelse for å gi nødvendig plass til hensynssonen og for å styrke vegetasjonsarealet. I planbestemmelsene pkt. 1.6 – Vann- og avløpsledninger og overvannshåndtering, pkt. 3.1 - Veg, pkt. 4.1- Vegetasjonsskjerm langs vassdrag, pkt. 6.1 – Friluftsområde i vassdrag og pkt. 7.2 - Flom i vassdrag justert eller lagt inn som nye bestemmelser ut fra innkomne merknader.

Rådmannen ser behovet for tiltak i tider med mer ekstremvær, større nedbør og klimautfordringer som påvirker betingelser for oppføring av bebyggelse, konstruksjoner og tiltak i terreng og terrenginngrep. Utredninger og forslag til tiltak krever kompetanse utenfor det rådmannens organisasjon besitter i dag. Tiltakshaver/planens forslagsstiller har på bakgrunn av innsigelse engasjert fagmiljøene hos konsulentfirmaene Rambøll AS og Structor AS som har foretatt utredninger og forslag til tiltak i kontakt med NVE. Rådmannen ser positivt på de justeringer og endringer som er gjort på plankart og i bestemmelser og har ut fra dette ikke vesentlige merknader til planforslaget.

2. Statens vegvesen(SVV), brev datert 2.9.2014.

Atkomst til området blir via internt vegsystem og området kommer ikke i direkte kontakt med fylkesveg. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget, men vil påpeke at internvegnettet vil ta mer areal enn vist i planforslaget. Det er tegnet veg uten grøfter og uten rom for skjæringer og fyllinger. Etter SVV's oppfatning vil det være fornuftig å prosjektere vegen med tilstrekkelig plass til grøft og skjæring og fyllinger før planen ble lagt ut på høring.

- ➔ Rådmannen ser behovet for prosjektering av veg med skjæring og fyllinger. Store deler av vegen er imidlertid bygget i hht gjeldende reguleringsplan, slik at vegareal med skjæringer og fyllinger er i store trekk synliggjort i utbyggingen. Dette gjelder den gjennomgående vegen V1 fra vest til høydebassenget VFA mot øst. Rådmannen ser derfor ikke behov for detaljprosjektering/prosjektering av veg slik området nå fremstår. Rådmannen tar merknaden til orientering.

3. Fylkesmannen i Oppland, brev av 12.9.2014.

Fylkesmannen påpekte i varsel om oppstart at planavgrensning innebar en utvidelse av planområdet med 16 daa og var av den oppfatning at dette måtte vurderes etter forskrift om konsekvensvurdering, -spesielt mht landbruksfaglige vurderinger. Ansvaret for konsekvensutredning påhviler Øyer kommune og fylkesmannen forutsetter at denne vurderingen er gjort som del av planbehandlingen.

Planforslaget inneholder lite grøntareal eller fellesareal tilgjengelig for feltets brukere. Tettheten i planforslaget oppveies delvis av de store tomtene, men fylkesmannen har en forventning til større tetthet med mindre tomter og høyere utnyttelsesgrad. En mer

konsentrert utbygging vil føre til mindre press på utbygging av ubebygde areal, ivareta hensyn til landskap og ressursbruk totalt sett.

Planforslaget omfatter omlegging av bekk/bekkefar og det vises til vurderinger og dokumenter som ikke er vedlagt ved høring/offentlig ettersyn. Fylkesmannen antar at omleggingen ikke får store miljømessige konsekvenser selv om det ikke er beskrevet i planbeskrivelsen. Det er mangler i ROS-analysen mht dokumentasjon om hvordan området skal sikres mot fare for bekkeflom og overvann i tilfeller med ekstremnedbør. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse til planen for mangelfull ROS-analyse for flom og overvannshåndtering. Punkt 2.3.2, - ekstremnedbør – må klargjøres mht konsekvenser nedstrøms, tiltak for overvannshåndtering og krav nedfelt i reguleringsbestemmelser. Det må innarbeides en hensynssone for flom som sikrer annet enn kantvegetasjonen.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen for manglende hensynssone for flom med tilhørende bestemmelser. Fylkesmannen savner også tiltak innarbeidet i planbestemmelser som følge av ROS-analysens punkt 39 og 41, krav om brøyting av veg for utrykningskjøretøyer, sikret fremkommelighet sommer og vinter, gjennomføring av entydig adressering av eiendommene mht effektiv utrykning.

- ➔ Rådmannen tar merknadene til bekkeflom, overvann og mangelfull ROS-analyse til følge. Det er innarbeidet endringer i plankart og bestemmelser, samt endringer i ROS-analysen. Disse forholdene er nærmere beskrevet og tatt inn i ROS-analyse, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser - se vedlegg, samt i rådmannens merknad 1 til innsigelser fra NVE.

UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET

Utvidelse av planområdet er vurdert og kommentert av rådmannen i forbindelse med 1. gangs behandling av reguleringsplanen, - se PU-sak 36/14 under vurdering – avvik fra kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan. Det er også gjort en vurdering av Rambøll AS i forhold til denne merknaden, jf vedlegg 10 – Vedrørende omdisponering av LNF-områder i reguleringsplanen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og viser til disse vurderingene og begrunnelse.

STØRRE TETTHET/MINDRE TOMTER OG HØYERE UTNYTTELSESGRAD

I planområder med gjeldende reguleringsplaner for frittliggende fritidsbebyggelse varierer tettheten fra 15 til 30 % BYA. I denne reguleringsplanen er bebygde areal for selve bebyggelsen satt til 20 % BYA. I tillegg til dette kan det bygges terrasser som samlet sammen med bebyggelsen kan være inntil 30 % BYA.

20 % BYA for fotavtrykk for bebyggelse er en vanlig tetthet for boliger i våre områder. Når terrasser kommer i tillegg, kan tetthet bli inntil 30 % BYA. Dette er en tetthet som nærmer seg boligbebyggelse i sentrale strøk med tett enebolig-/rekkehusbebyggelse. Rådmannen er av den oppfatning at forslaget til tetthet i planforslaget er stort nok for denne type bebyggelse rettet mot fritid og rekreasjon. De som søker til og etterspør fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter, er ute etter luft og rom rundt der de skal tilbringe sin fritid. Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn å opprettholde den tetthet som er lagt til grunn i planforslaget, og foreslår at merknad til planen om større tetthet, ikke tas til følge.

4. Oppland fylkeskommune (OFK), brev av 19.9.2014.

I varsel om oppstart av planarbeidet ble det etterlyst en beskrivelse om i hvilken grad utvidelsen av planområdet reduserte mulighetene for friluftsliv. I kommentar fra forslagsstiller uttales at utvidelsen gir bedre tilgang til friluftsliv ved utbygging av infrastruktur og tilrettelegging/krav til friområder innenfor planområdet. Planforslaget inneholder lite friareal eller fellesareal og OFK ber kommunen vurdere fortetting eller høyere utnyttingsgrad. I planforslaget savnes utredning om hvordan medvirkning i planlegging er ivaretatt. OFK har ingen merknader utover dette men støtter uttalelser fra NVE og Fylkesmannen i Oppland med tanke på ROS-analyse og tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Kulturvernenheten har ingen merknader ved det offentlige ettersynet.

- Rådmannen tar merknadene til orientering. Structor og Rambøll har i sine notater beskrevet utvidelse av planområdet samt tetthet i området. Rådmannen har i sin vurdering av planforslaget ved første gangs behandling redegjort for utvidelsen og har opprettholder sine synspunkter som der beskrevet. Innlegging av hensynssone og en viss utvidelse av vegetasjonssonen langs Nysæterbekken/Søre Slåbekken imøtekommer i noen grad merknaden om at det er innarbeidet lite friareal i planen.

Vurdering:

Tetthet

Når det gjelder tetthet i planområdet er rådmannen er av den oppfatning at forslaget til tetthet i planforslaget er stort nok for denne type bebyggelse rettet mot fritid og rekreasjon. De som søker til og etterspør fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter, er ute etter luft og rom rundt der de skal tilbringe sin fritid. Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn å opprettholde den tetthet som er lagt til grunn i planforslaget.

Innsigelser fra NVE og FMO pga. manglende dokumentasjon på flom

Ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn ble det vedtatt av det måtte innarbeides i kart og bestemmelser sikring av flytta bekk tilsvarende minst 200 års flom, mhp. utvidet hytteområde og dette måtte innarbeides før vedtak av plan. Ved offentlig ettersyn av planforslaget kom det 2 innsigelser til planforslaget, fra NVE og Fylkesmannen i Oppland. Innsigelsen gikk på manglende dokumentasjon av sikkerhet mot flom, planlagte inngrep i vassdrag, krav til plassering og utforming av tiltak, samt mangelfull ROS-analyse.

Rådmannen ser behovet for tiltak i tider med mer ekstremvær, større nedbør og klimautfordringer som påvirker betingelser for oppføring av bebyggelse, konstruksjoner og tiltak i terreng og terrenginngrep. Utredninger og forslag til tiltak krever kompetanse utenfor det rådmannens organisasjon besitter i dag. Tiltakshaver/planens forslagsstiller har på bakgrunn av innsigelse engasjert fagmiljøene hos konsulentfirmaene Rambøll AS og Structor AS som har foretatt utredninger og forslag til tiltak i kontakt med NVE.

Tiltakshaver har på bakgrunn av ovennevnte innsigelse og merknader vært i tett dialog med NVE. Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller utarbeidet følgende dokumenter som redegjør for flomproblematikken i området:

- Vedlegg 5: Notat merknader til NVE og FMO

- Vedlegg 6: Notat flomvannføring i vassdrag
- Vedlegg 7: Oversiktskart nedslagsfelt Y01-F1
- Vedlegg 8: Prinsippsnitt bekkeløp – tegning G02
- Vedlegg 9: Overvannshåndteringsplan – tegning G01

I Vedlegg 6 orienteres det om vassdrag/bekker innen Moseter hytteområde og spesielt om vannmengder og kapasitet. Vedlegg 7 viser og gir arealopplysninger om nedslagsfeltene for bekkene innen samme område. Vedlegg 8 er en prinsippskisse på utforming av bekkeløpet – dimensjoner og plastring, mens Vedlegg 9 viser hvorledes overvannet fra nordre del av Moseter hytteområde tenkes regulert.

Beregningene for vannføring ved 200 års flom er gjort gjennom å beregne vannmengde i nedslagsfeltet til bekkene som går igjennom området. Nyseterbekken/ Søre Slåbekken anslås at maksimal vannføring ved 200-årsflom vil øke fra ca.1,4 mG/s til 1,8 mG/s etter utbygging. Bekkeløpet er blitt hensyntatt i reguleringsplanen som eget formål, og etableres med plastret bekkeløp med god kapasitet (vedlegg 8). I nedre del av hyttefeltet på Mosetertoppen som er utbygd, er bekken sikret på tilsvarende måte.

På bakgrunn er det foretatt følgende justeringer på plankart og i bestemmelsene for å imøtekomme innsigelsene. Plankartet er supplert med en hensynssone langs Nysæterbekken/Søre Slåbekken med varierende bredde på 10 til 20 m langs nordsiden og inn mot skiløpa som er planbegrensning på sørsiden. På nordsiden er ellers tomtene langs bekkene noe redusert i størrelse for å gi nødvendig plass til hensynssonen og for å styrke vegetasjonsarealet. I planbestemmelsene er det gjort endringer på følgende bestemmelser:

- pkt. 1.6 – Vann- og avløpsledninger og overvannshåndtering
- pkt. 4.1- Vegetasjonsskjerm langs vassdrag
- pkt. 6.1 – Friluftsområde i vassdrag
- pkt. 7.2 - Flom i vassdrag justert eller lagt inn som nye bestemmelser ut fra innkomne merknader.

ROS-analysen er også oppdatert i henhold til merknader til offentlig ettersyn, i henhold til de vurderinger som er foretatt med hensyn til flom.

Forslag til omlegging og utforming av bekkeløpet vurderes til å gi en bedre sikring av tomtene mot flomskader enn tidligere løsning, inkludert hensynssone flom, som er Søre Slåbekken i tråd med de merknader som er kommet fra NVE og Fylkesmannen. Rådmannen ser positivt på de justeringer og endringer som er gjort på plankart og i bestemmelser og foreslås at planen blir vedtatt med disse endringene.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplanen for «Områdene FB8-1 og FB8-2 på Mosetertoppen», med plankart og bestemmelser datert 04.11.2014.

Følgende endringer er gjort etter offentlig ettersyn:

Reguleringsplankart

- Plassering og bredde på Nysæterbekken/Søre Slåbekken er justert.
- Det er lagt inn en hensynssone (H320_1) langs Nysæterbekken/Søre Slåbekken med varierende bredde på 10 til 20 m langs nordsiden og inn mot skiløpa på sørsiden.
- På nordsiden er tomtene langs bekken noe redusert i størrelse.

Reguleringsbestemmelser

- pkt. 1.6 – Vann- og avløpsledninger og overvannshåndtering
- pkt. 3.1 - Veg
- pkt. 4.1- Vegetasjonsskjerm langs vassdrag
- pkt. 6.1 – Friluftsområde i vassdrag
- pkt. 7.2 - Flom i vassdrag justert eller lagt inn som nye bestemmelser

Sveinar Kildal
Rådmann

Helge Haugan

REFERATER

Saksbehandler: Marit Getz
Arkivsaksnr.: 14/1481

Arkiv:

Saksnr.: Utvalg
62/14 Planutvalget

Møtedato
11.11.2014

1. Organisert beitebruk 2014 – Tilskott til godkjente beitelag. Informasjon, handsaming og frister.
2. Forespørsel om tapsårsaker – bufe på beite 2014.11.04
3. Søknader om rovvilterstatning 2014.
4. Godtgjøring av jegere ved skadefellingsforsøk på fredet rovvilt 2014.
5. Protokoll fra møte i Villreinnemnda for Rondane og Sølnekletten – 29.09.2014.
6. Uværstrase Birken - Uttalelse fra Villreinnemnda for Rondane og Sølnekletten.
7. Bedre bruk av fiskeressursene i regulerte vassdrag i Oppland – Oversendelse av fagrapport.
8. Høringsbrev. Veileder om nasjonale jernbaneinteresser i arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven.

Rådmannens forslag til vedtak:

Referatene tas til underretning.

Sveinar Kildal
Rådmann

Marit Getz