

---

Saksbehandler: Bente Moringen  
Arkivsaksnr.: 18/960

---

Arkiv: REGPL 201805

## **201805 - FJELLSTAD TERRASSE - FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

### **Vedlegg:**

Planprogram, datert 15.1.2019

Notat – sammendrag av mottatte merknader/innspill, 3.1.2019

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

Kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007

### **Sammendrag:**

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Fjellstad terrasse, datert 15.1.2019

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

### **Saksutredning:**

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

Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere til fritidsbebyggelse på områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Øyer sør (H9). Planforslaget innebærer i tillegg en utvidelse av planlagt bebyggelse inn på et areal som er avsatt til alpine nedfartsløyper.

### Hovedtiltak vil være:

Tilrettelegging for fritidsbebyggelse i form av hytter og eventuelt fritidsleiligheter.

Planprogrammet som legges frem for fastsetting redegjør for aktuelle planspørsmål, den påfølgende planprosessen, beskriver forhold til medvirkning, samt presenterer en framdriftsplan. Det er Øyer kommunestyre som fastsetter planprogram i henhold til Pbl. § 12-9.

### Forslagsstiller:

Planprogrammet er utarbeidet av Rambøll AS på vegne av Boligpartner Prosjekt AS.

### Beliggenhet

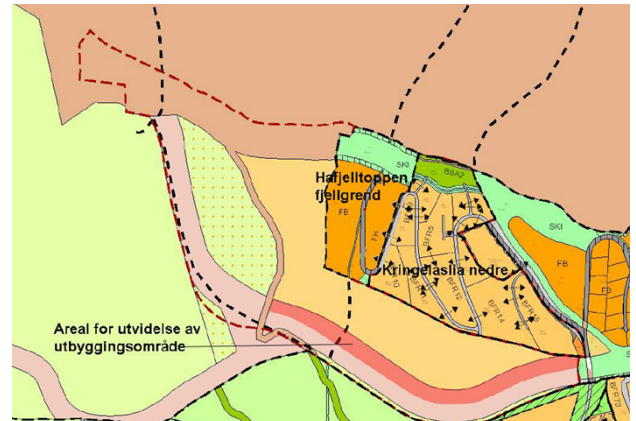
Planområdet grenser i nord mot alpinanlegget, i øst mot reguleringsplan for Kringelåslia Nedre og Hafjelltoppen Fjellgrend. Planområdet har adkomst via Storsteinsvegen.

### Gjeldende planer

Deler av planområdet vil overlape med reguleringsplan for Hafjelltoppen Fjellgrend, vedtatt 28.4.2005. I gjeldende plan er området regulert til fritidsbebyggelse. For resterende område er det Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007 som er gjeldende. I kommunedelplanen er område avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, alpintrase og LNF.

### Konsekvensvurdering

Øyer kommune har som ansvarlig planmyndighet vurdert at tiltaket kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger fra 1.7.2017, § 6b – Vedlegg I, pkt. 25 (områder som ikke er i samsvar med overordnet plan). Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning er utvidelsen av byggeområdet inn i området avsatt til alpin nedfartsløype i sør. Det skal derfor utarbeides et planprogram for tiltaket og i forbindelse med reguleringsplanarbeidet gjennomføres en konsekvensutredning for de tema planprogrammet fastsetter.



*Utsnitt av gjeldende Kommunedelplan for Øyer sør, med planavgrensning, samt utvidelse av byggeområdet.*

### Planprosess

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal berørte offentlige organer og andre interessert tilsendes planprogrammet når det legges ut til offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 8.11.2018, samt brev til berørte parter den 6.11.2018.

Samtidig med varsel om oppstart ble planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Frist for merknader/ innspill ble satt til 20.12.2018. Det kom inn 8 merknader til varsel om oppstart/høring av planprogram. Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller og ligger vedlagt som eget notat, datert 1.3.2019. Rådmannen har gjennomgått merknadene og har ingen ytterligere kommentarer til disse, med unntak av deler av merknaden fra Oppland fylkeskommune som gjelder forholdet til revideringen av kommunedelplanen for Øyer sør.

### **Vurdering:**

#### Medvirkning

Iht. pbl § 12-9 skal planprogram sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Frist for å gi uttalelse skal være minst 6 uker. Fra 8.11.2018 til 20.12.2018 er det 6 uker. I forhold til rådmannens vurdering av høringsfrister, er de frister som er fastsatt i plan- og bygningsloven ivaretatt.

#### Merknader– og endringer på planprogrammet

Kort resyme av innkomne merknader er gjengitt i eget notat, datert 3.1.2019. På bakgrunn av merknader ved høring av planprogrammet er det gjort følgende endringer på planprogrammet:

1. Nasjonal og regional jordvernstrategi og gjeldende kommunedelplan for klima og energi er tatt inn under kapitlet som omtaler nasjonale mål og retningslinjer.

2. I kapittel 4 om utredningsplikt er det presisert at det er planlagt utvidelse av bebyggelsesområdet ut i området som er avsatt til alpinnedfart, men dette kun i søndre del av planområdet.
3. Utredning av landskapsbilde i kommunedelplanen er angitt som en del av kunnskapsgrunnlaget i KU for tema landskapsbilde.
4. Plangrensen er mot øst flyttet til å følge eiendomsgrensen, med unntak av nødvendig areal for påkobling til Døldaveien.
5. Definisjonen av 0-alternativet er endret.
6. Vedrørende tilgrensende plan Kringelåslia nedre er planprogrammet endret til å angi at denne planen ble førstegangsbehandlet 4/12-2018.

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

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

Oppland fylkeskommune sine merknader til planprogrammet er tatt med i revidert planprogram eller at det tas med videre i planarbeidet, men OFK mener også at den delen som ikke er i tråd med kommunedelplanen burde være innspill til revisjonen av kdp Øyer sør.

Den aktuelle utvidelsen inn i alpinnedfarten er ikke spilt inn i revisjonsarbeidet med kommunedelplanen for Øyer sør, men er tatt opp i forbindelse med utarbeidelse av dette planforslaget. Rådmannen mener det er tilrådelig og åpne opp for å ta deler av alpin nedfartsløype inn som byggeområder, for blant annet også å sikre bedre adkomst videre nedover i planområdet. Dette forutsetter at Hafjell alpinanlegget ikke motsetter seg denne endringen. Øyer kommune er kjent med at Hafjell alpinsenter kan akseptere en nedjustering av bredden fra 60 meter til 30 meter. Alpin nedfartsløype mellom utbyggingsområdene er viktig for «ski in – ski out» til alpinanlegget og planleggingen kan ikke forringe denne kvaliteten.

I forhold til revideringen av Kommunedelplanen ser vi at denne endringen er minimal og ligger i tilknytning til eksisterende reguleringsplan og fremtidig utbyggingsområde (H9) i gjeldende Kdp for Øyer sør. En mindre utvidelse inn i alpinnedfarten er ikke å ta hull på et nytt utbyggingsområde og vi ser på denne saken som tilsvarende saker, f.eks. Ilseterura, planprogram fastsatt 27.9.2018 og Haugan vest, planprogram til fastsetting.

Rådmannen har vurdert det dit hen at planprogrammet kan legges frem for politisk behandling. Bakgrunnen for dette er at området ligger mellom eksisterende områder for fritidsbebyggelser, og at dette vil føre til en fortetting i området, uten at man går ut over i uberørte områder og tar hull på nye områder.

#### Konklusjon

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

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Fjelstad terrasse, datert 15.1.2019

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

Ådne Bakke  
Rådmann

Bente Moringen