

FASTSETTING AV PLANPROGRAM PLANID 201804- HAUGAN VEST 2

Vedlegg:

Planprogram – reguleringsplan for Haugan Vest 2, datert 7.2.2019

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 reguleringsplan for Haugan Vest 2, datert 7.2.2019.

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredningers § 6 pkt. b og forskriftens vedlegg 1 pkt. 25 og 30. 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 Haugan Vest 2.

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse for fritidsboliger i nedre del av reguleringsplanområdet Haugan, planid 163. Samlet utbyggingsområde utgjør ca. 50 daa.

Hovedtiltak vil være:

- Etablering av fritidsboliger med ulik bebyggelsesstruktur
- Miljøstasjon for området og tilgrensende område Haugan Vest
- Parkeringsplass for gjester til området og andre
- Skiløype langs adkomstveg i overordnet plan (Haugan – Planid 163) skal videreføres

Planbestemmelsene skal tilpasses reguleringsbestemmelser i Haugan Vest samt lokale terrengforhold. God massehåndtering og klimanøytralitet bør nedfelles i bestemmelsene. Revegetering med stedegen vegetasjon vil være spesielt viktig.

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

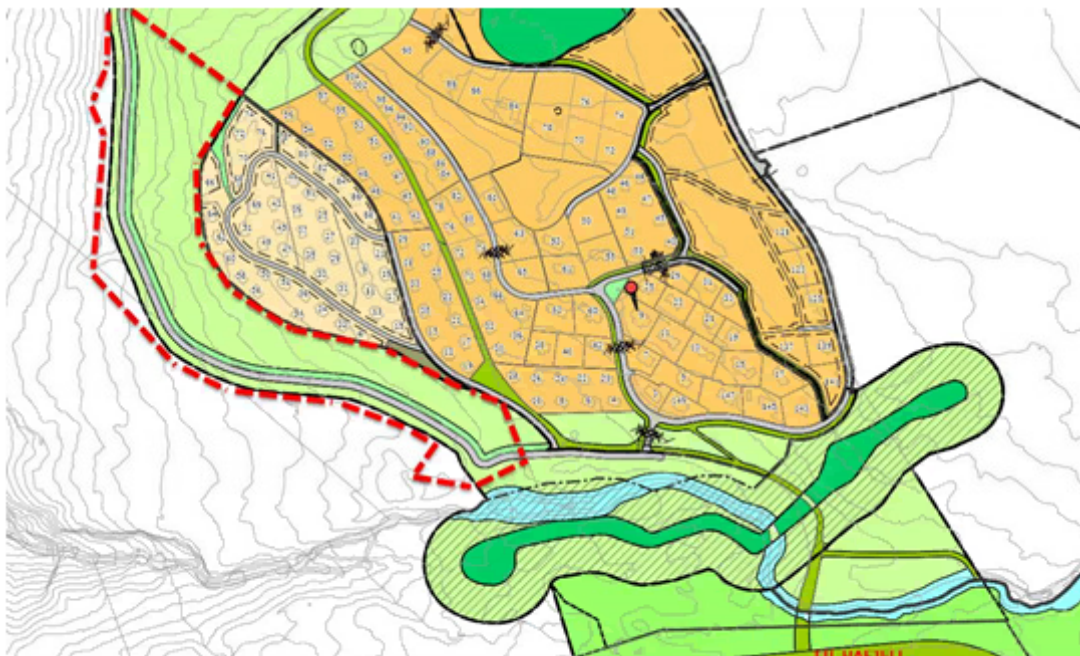
Forslagsstiller:

Planprogrammet er utarbeidet av Areal+ på vegne av Neramo AS.

Beliggenhet

Planområdet ligger i overkant av Hauganvegen. Adkomst fra Hornsjøvegen. Planområdet er en utvidelse av fritidsbebyggelse innenfor plangrensene til Haugan og ligger inntil planområdet Haugan Vest.

Gjeldende planer



Planområdet sett i sammenheng med tilgrensede planer.

Planområdet (rød stiple linje) omfatter i all hovedsak LNF-områder i detaljreguleringsplan for Haugan, vedtatt 29.3.2012. I gjeldende plan er området regulert til LNF-landbruk, turveg og kjøreveg. Tilgrensede plan, Haugan Vest, ble vedtatt 25.8.2016. Denne planen regulerer i all hovedsak fritidsbebyggelse og kjøreveg.

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) og pkt. 30 (endringer eller utvidelser av tiltak nevnt i vedlegget – her utvidelse av fritidsbebyggelse). Det skal derfor utarbeides et planprogram for tiltaket og i forbindelse med reguleringsplanarbeidet gjennomføres en konsekvensutredning for de tema planprogrammet fastsetter.

Planprosess

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble holdt 16.3.2018. Planarbeidet ble presentert i regionalt planforum 25.9.2018.

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal berørte offentlige organer og andre interessert tilsendes planprogrammet når det legges ut til offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til berørte myndigheter og parter 25.10.2018, samt ved annonse i GD dagen etter.

Samtidig med varsel om oppstart ble planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Frist for merknader/ innspill ble satt til 7.12.2018. Det kom inn 9 merknader til varslet om oppstart/høring av planprogram. Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller og er innarbeidet i planprogrammet der det har vært aktuelt.

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 25.10.2018 til 7.12.2018 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 planprogrammet. På bakgrunn av merknader ved høring av planprogrammet er det gjort følgende endringer på planprogrammet:

1. Overvannshåndtering – det er utarbeidet en foreløpig rapport for å se nærmere på flomveier og overvannshåndtering. Det må blant annet avsettes hensynssone med 10 meters bredde i tilknytning til flomveier. Det må også avsettes avskjærende grøfter.
2. Vurdering av trafikkmengde – vegselskapet Lie Hornsjøvegen har telling i bomstasjonen på Liesetra og årlig passerer det ca. 50 000 biler gjennom bommen. Planlagt utbygging forentes å medføre en årlig passering på ytterligere 1500-2000 turer. Hornsjøvegen er for øvrig under utbedring og vil være egnet som adkomstveg opp mot planområdet.
3. Lek/aktivitetsområde/grønnstruktur – det skal opparbeides eget aktivitetsområde for å ivareta hensyn til barn og unge. Området bør kobles opp mot øvrig grønnstruktur som skal gi passasjerer ut i løypenettet.

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 kommunedelplan for Øyer sør

Regionale myndigheter sine faglige merknader til planprogrammet er tatt med i revidert planprogram eller meldt at det tas med videre i planarbeidet. Primært har de likevel anført at hele reguleringsplanarbeidet burde være innspill til revisjonen av kdp Øyer sør, og ikke løst via planprogram.

Både Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland anbefaler Øyer kommune å avvente reguleringen av Haugan Vest 2 inntil kommunedelplanen for Øyer sør er revidert. De mener det er nødvendig å utrede hvilken betydning dette arealet har i sammenheng med øvrig utvikling av Hafjell for å se en helhet i arealutviklingen.

Rådmannen har vurdert det dit hen at planprogrammet kan legges frem for politisk behandling selv om regionale myndigheter har anbefalt noe annet. Bakgrunnen for dette er at området ligger innenfor plangrensen til en gjeldende reguleringsplan, og det er ikke i randsonen opp mot uregulerte fjellområder. Området grenser ned mot en bekkekløft, men det er ikke tatt med utbyggingsarealer som ikke allerede er innenfor en reguleringsplan. Rådmannen ser det som en fortetting innenfor Haugan, uten at man går ut over i uberørte områder og tar hull på nye områder. Det er en forutsetning for planarbeidet at eksisterende løyper videreføres.

Videre har kommunestyret fastsatt planprogram for Ilseterura i KST-sak 91/18, 27.9.2018. Dette er en sak som kan sammenlignes. Videre foreslår rådmannen at planprogram for Fjellstad terrasse fastsettes. Dette er en mindre utvidelse, men i prinsippet det samme.

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 Haugan Vest 2, datert 7.2.2019.

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensvurderingers § 6 pkt. b, og forskriftens vedlegg 1 pkt. 25 og 30. Det videre planarbeidet skal skje i tråd med forskrift for konsekvensutredninger.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum