

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/456

PLANID 201803 – REGULERINGSPLAN FOR ILSETERURA, OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Helge Haugan Arkiv: REGPL 201803

Saksnr.: Utvalg Møtedato
18/19 Planutvalget 07.05.2019

Vedlegg:

1. Plankart, datert 4.4.2019
2. Reguleringsbestemmelser, datert 23.4.2019
3. Planbeskrivelse, datert 4.4.2019
4. ROS-analyse, datert 23.4.2019
5. Landskapsbilde og terreng, datert 31.2.2019
6. Hellningskart, datert 27.3.2019
7. Vedtatt planprogram, datert 23.8.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedtatt av planprogram, KST-sak 91/18, 27.9.2018.

Merknader til varsel om oppstart

Kart med eksisterende VA-streng

Vegprofiler

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Ilseterura, med plankart datert 4.4.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 23.4.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Areal + AS på vegne av Terra Eiendomsutvikling AS.

BELIGGENHET

Utbyggingsområdet ligger nord for Slåseterfjellet, sørøst for Hundersetervegen, mellom Ilsetra og Lunnstaden.

PLANSTATUS



Reguleringsplan for Ilseterura ble vedtatt i 2003. Planen omfatter blant annet areal for skitrekk, alpinnedarfer, parkering og høydebasseng. Foreslått utbyggeområder ligger ikke inne i gjeldende kommunedelplan.

PLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse. Foreslåtte byggeområder ligger i tilknytting til eksisterende utbyggingsområder. Teknisk infrastruktur - veg, vann, avløp og strøm - er etablert gjennom planområdet.

PLANPROSESS - MEDVIRKING

Det ble avholdt oppstartsmøte 22.2.2018 og forestående planarbeidet er forelagt Regionalt planforum i møte 10/4-2018. Iht. KU-forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 25 og 30 faller utvidelse av arealer til fritidsbebyggelse inn under forskriften uavhengig av størrelse. I forbindelse med planoppstart 31.5.2018 ble det utarbeidet et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Innspillene til varsel om oppstart ble vurdert og innarbeidet i planprogrammet. Øyer kommunestyre fastsatte planprogrammet i møte 27.9.2018, som sak 91/18.

PLANFORSLAGET

Planlagt reguleringsendring vil åpne for ny fritidsbebyggelse. Foreslåtte byggeområder ligger i tilknytting til eksisterende utbyggingsområder og vurderes som komplementering mellom Lunnstaden og Ilsetra. Planlagt utbyggingsområde får umiddelbar ski-inn/-ut til alpinanlegg og skiløyper. Det skal etableres planfri kryssing av skiløypa mellom Lunnstaden og Ilsetra. Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal holdes til den lavere delen i lisen under Slåsæterfjellet. Utbyggingen skal utformes slik at det i svært liten grad gir fjernvirkning til omgivelsene.

Arealutnyttelse

Arealutnyttelsen er angitt i reguleringsbestemmelsene under pkt. 3.2. Området er delt i to; nedre del med en maks bygningsmasse på 120 m² BYA og øvre del med maks bygningsmasse på 180 m², BYA.

Landskap og tilpassing

Konsekvensutredningene er tematisk gjennomgått og vurdert under pkt. 7 i planbeskrivelsen. Konsekvensutredning for landskapsbilde og terrenginngrep er utarbeidet som eget vedlegg og dokument., se også pkt. 7.3.



ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse dater 23.4.2019 som er vedlagt planen. Ut fra analysen er det konkludert med at 11 hendelser har lavt risikonivå der rimelige tiltak gjennomføres, mens det er 4 hendelser med moderat risiko der tiltak skal vurderes i forhold til nytte.

På bakgrunn av ROS-analysen er det pekt på avbøtende tiltak som må gjennomføres i forbindelse med planlegging og gjennomføring. Disse tiltakene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene og er som følgende:

- Krav til skibru over atkomstvegen V1 for å sikre planfri kryssing av veg/skiløype. Brua bør sikres med rekkverk med høyde minimum 1,1 meter over ferdig preparert skiløype.
- Kapasitet for sløkkevann og brannvannsuttak prosjekteres og etableres i henhold til krav fra Brannvesenet og Øyer kommune.
- Frisiktlinjer er tegnet inn i plankartet. Vegetasjon eller andre sikthinder holdes nede/fjernes.

Vurdering

Planforslaget er utarbeidet med føringer og krav til utredninger gitt i planprogrammet, vedtatt 27.9.2018. I planprogrammets pkt. 5.3 er det angitt følgende tema som skal konsekvensutredes:

- Nærmiljø og friluftsliv
- Landskapsbilde og terrenginngrep
- Kulturminner og kulturmiljø

Landskapsbilde og terrenginngrep er konsekvensutredet i et eget vedlagt dokument. Alle 3 temaene er beskrevet/utredet under pkt. 7.2 i planbeskrivelsen med tilhørende konklusjon.

Nærmiljø og friluftsliv.

Situasjonen er utfyllende beskrevet med stier/løyper som har betydning både for utfart innover i fjellet og ski-in/ski-out til alpinanlegget. Det legges opp til planfrie kryssinger og traseene endres i svært begrenset grad i forhold til dagens situasjon. En gjennomgående skiløype bør ha en grad av avstand til hyttene slik at skiløpere ikke får en opplevelse av å gå gjennom et hytteområde. Likeledes vil en slik avstand gjøre at hytteboerne ikke føler at skiløpere går for å se inn til dem. Rådmannen mener de ulike hensynene er tilfredsstillende avveid med en bred sone for skiløypen og grøntområde mellom løype og bebyggelsen på begge sider for å skape avstand til bebyggelsen.

Landskapsbilde og terreng

Beskrivelse av dagens situasjon og vurderinger av konsekvenser er vedlagt som eget dokument fra Feste Kapp AS. For rådmannen har det vært viktig at forslagsstillerne har holdt utbyggingsområdet nedenfor steinblokkene som er et viktig landskapselement for Ilseterura.

Blokkmark er en sjelden forekommende naturtype, vanntørre og gir en tidsdimensjon i forhold til geologi/historie.



Hovedtyngden av blokkmark ligger høyere oppe i Slåseterlia/Ilseterura enn der planlagt bebyggelse slutter. Det er også et lavereliggende område blokkmark inntil skiheisen. Dette har mindre betydning for helheten, men bør også bevares der det er mulig. I bestemmelsen er det gitt føringer for dette på tomt 17 og 18.

Synligheten sommertid vil påvirkes av hvor tett og sammenhengende bebyggelsen i lia mot sørvest blir. Utnyttelsesgraden for tomtene i øvre del er lavere enn nedre del, dette er positivt for synligheten til blokkmarka.

Grad av utnytting

I planforslaget er det lagt opp til små tomter i området mot Hundersætervegen med bebyggelse på maksimalt 120 m², bebyggelse i 1 etasje. Det er ikke angitt grad av utnytting for byggeområdet. Med bebyggelse på 120 m² + parkering på terreng gir dette 160 m² BYA. Med en tomtestørrelse på minimum 640 m² gir det en %-vis BYA på 25 %, som er vanlig for frittliggende hytter i de seneste vedtatte planer. Ingen av de planlagte tomtene er mindre enn 640 m².

Oppe i lia er tomlene noe større med bebyggelse på maksimalt 180 m² BYA + 2 parkeringsplasser, totalt 220 m² BYA. En tomt på ca. 1 daa i dette området gir en %-vis BYA på 21,6 %.

Det er ikke tiltatt med oppstue i planområdet, men det tillates underetasje på 9 av tomtene pga. bratt terreng. Dette gir bebyggelse som lettere kan tilpasses terreng og ikke omvendt. I tillegg er det kun tillatt med to bygninger pr. tomt. Disse grepene vil legge hyttene bedre inn i terrenget og redusere fjernvirkningen. Rådmannen vil gi honnør til forslagsstiller som toner ned bygning(es) størrelse, begrenser størrelse på terrasse og som ikke åpner for bebyggelse med oppstue. Dette gir et mindre fotavtrykk og inngrep pr tomt og et betydelig mindre prangende hytteområde.

Skibru

Det er viktig hvordan denne tilpasses terreng og vegen, samt bruk av vegetasjon og revegetering. Det er innarbeidet utfyllende bestemmelser om skibru mht. stigning på løype og tilpasning til terreng. Det er laget en visualisering som viser høyder og dimensjoner for skibrua i landskapet. Det er laget en egen skisse på hvordan denne vil ligge i terrenget. For brannvesenets adkomst må skibrua ha en fri høyde på 4 m.

Verneskog

Utbygging i områder opp mot tregrensa gir eksponerte bygninger fordi skogen har lav bonitet, er sent voksende og trærne er begrenset i antall og tetthet. Med tanke på tetthet og utbyggingsbelastning i de trebevokste områdene mot Hundersætervegen vil grad av utnytting være avgjørende for muligheter for bevaring av vegetasjonen. Det er på bakgrunn av vegetasjonen avsatt en vegetasjonsskjerm på 10 meter mellom vegen og bebyggelsen. I bestemmelsene er det gitt at det ikke skal foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdetets verdi som vegetasjonsskjerm.

Klima og miljøhensyn

Utredningen om klima og miljøhensyn i planbeskrivelsen omtaler utbyggingsområdet som en fortetting. Planbeskrivelsen omtaler gode grønne forbindelser (skiløyper/turstier/alpinanlegg) slik at transportbehovet etter ankomst til området begrenses. Det som her beskrives ivaretas av den eksisterende situasjonen. Effektiv arealbruk omtales som et miljøhensyn. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn bestemmelser for å finne gode klima- og miljøløsninger for det enkelte byggeprosjektet.

I reguleringsbestemmelsen pkt. 1.11 er som følgende:

«Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelsen. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: *Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:*

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.»

Utbygging skal følge de til enhver tid gjeldende forskrift for energibruk. Dagens TEK17 stiller krav til energieffektivitet og krav til løsninger for energiforsyning, - kap 14 § 14 1-4.

Fra veiledning til TEK17:

«Energifleksible varmesystemer gjør det mulig å dekke varmebehov med ulike varmekilder. Krav om energifleksible varmesystemer innebærer ikke at man må ha flere varmekilder tilgjengelig samtidig, men at bytte av varmekilde er en reell mulighet. De mest aktuelle varmebærerne vil være vann og luft. Energifleksible systemer kan omfatte romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmt tappevann».

Dette kan være varmepumper luft-luft/luft -vann e.l, solpaneler/solceller.

Rekkefølgebestemmelser

Planområdet Ilseterura er ikke definert som et utbyggingsområde i kommunedelplanen for Øyer sør, og er derfor heller ikke en del av Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008. Likevel forutsetter rådmannen at et vilkår for utbyggingen av området at det må bidra til ny hovedledning VA og tiltak i sentrumsringen, på lik linje med andre nye utbyggingsområdene i kommunedelplanen for Øyer sør. Dersom planen hadde avventet revideringen av kommunedelplanen Øyer sør, ville dette inngått i utbyggingsprogrammet på lik linje med de andre områdene.

Rådmannen foreslår at det legges inne et nytt punkt 5.1. inn i rekkefølgebestemmelsene på bakgrunn at dette konkrete tiltaket vil bidra til økt trafikk opp forbi Bjørge-området.

OPPSUMMERING

Rådmannen foreslår at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn med rådmannens forslag til endring/tilføyelse ang. rekkefølgekrav ang. utbyggingsavtale.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Ilseterura, med plankart datert 4.4.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 23.4.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med rådmannens forslag til endringer:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tillegg pkt. 5. – Rekkefølgebestemmelse:

5.1. G/s-veg langs fv. 361 og VA

Før fritidsboligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Hundersætervegen fra Bjørgekrysset til avkjøring Hundersætervegen 123 m.fl. være etablert.

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert fra Bjørgekrysset og opp.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp, samt gang- og sykkelveg. Før fritidsboligene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Ådne Bakke
Rådmann

Bente Moringen

Behandling/vedtak i Planutvalget den 07.05.2019 sak 18/19

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Ilseterura, med plankart datert 4.4.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 23.4.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med rådmannens forslag til endringer:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tillegg pkt. 5. – Rekkefølgebestemmelse:

5.1. G/s-veg langs fv. 361 og VA

Før fritidsboligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Hundersætervegen fra Bjørgekrysset til avkjøring Hundersætervegen 123 m.fl. være etablert.

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert fra Bjørgekrysset og opp.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av ny kommunal hovedledning for vann og avløp, samt gang- og sykkelveg. Før fritidsboligene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Realt kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 08 / 05 2019
Laila Oddev

