

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 16/2177

159A REGULERINGSPLAN - H6 HUNDBERGSLIA – OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Helge Haugan

Arkiv: REGPL 159b

Saknr.: **Utvalg**
32/19 Planutvalget

Møtedato
04.06.2019

Vedlegg:

1. Plankart datert 10.5.2019
2. Planbeskrivelse datert 10.5.2019
3. Reguleringsbestemmelser datert 03.06.2019
4. ROS-analyse datert 10.5.2019
5. Hellningskart datert 16.5. 2019
6. Illustrasjonsplan
7. Notat VA-plan datert 20.5.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hundbergslia, med plankart datert 10.5.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.5.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

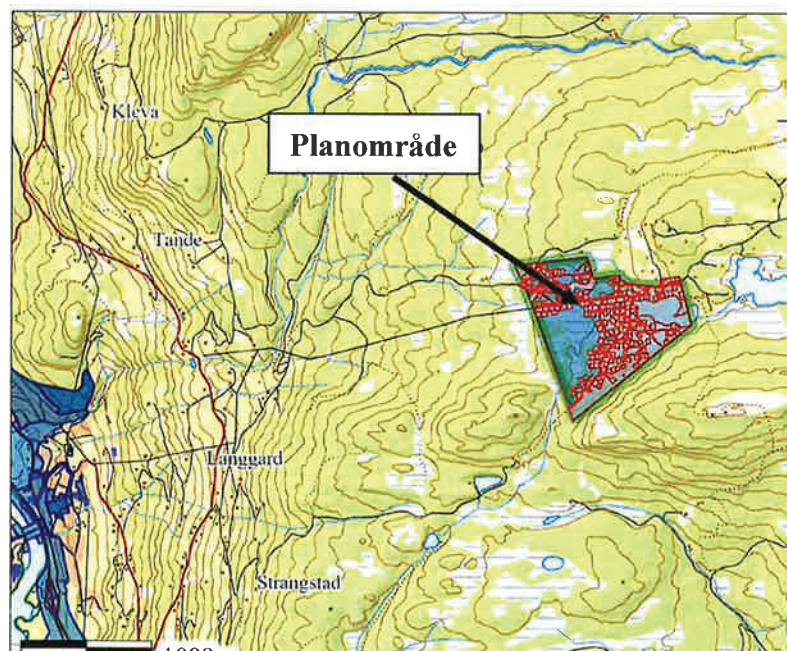
Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Areal + AS på vegne av Hundbergslia hytteplanlag.

BELIGGENHET

Planområdet ligger i verneskogsområde på begge sider av Holmsetervegen fra 800 moh og grensa til Øyer statsallmenning.

PLANSTATUS

Plan for Hundbergslia ble utarbeidet i mars 1971, som disposisjonsplan for



Hundbergslia hytteområde, godkjent 5. september 1973. Godkjenningen omfattet 74 nye hyttetomter.

Det ble utarbeidet reguleringsplan for hyttefeltet, som ble godkjent 24.02.2005 og som omfattet fortetting med 26 nye tomter. I forbindelse med denne reguleringen, ble 19 gamle hytter og tomter på sørsiden av Holmsetervegen og opp til Øyer statsallmennings grense med i denne reguleringsplanen.

PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet, er forslag om en ny fortetting med 49 tomter, samt en delingstom, samt å åpne for innlegging av vann i hytter når det etableres godkjent avløpsanlegg. Fremdeles skal det aksepteres at noen ikke ønsker hevet standard, så løsning med vannpost eller vann til yttervegg videreføres.

Planforslaget åpner for at det skal være tillatt å gjerde inn deler av tomta, inntil 400 m². Det foreslås videre endring av skiløyper.

PLANPROSESS - MEDVIRKING

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Øyer kommune den 02.12.2016.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Byavisa den 05.10.2017. Berørte hytteeiere/grunneiere og offentlige og private instanser ble i tillegg varslet i eget brev / epost, datert 26.09.2017.

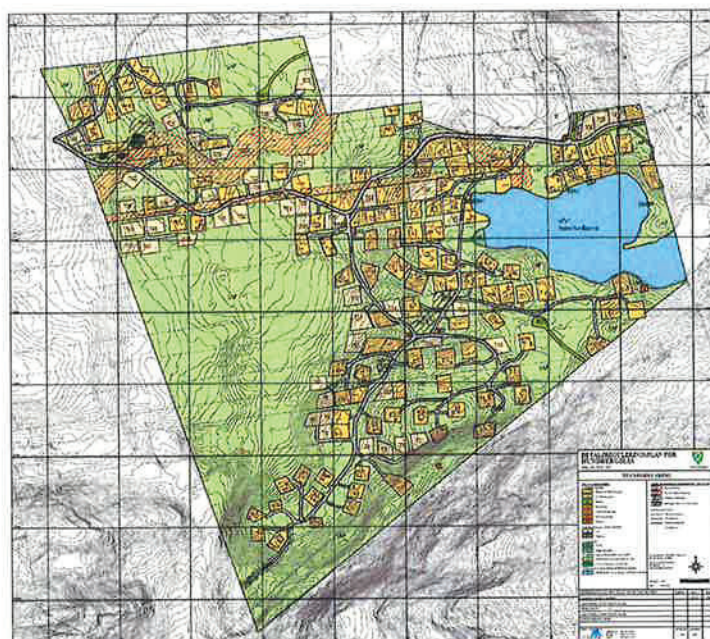
Det er avholdt tre grunneiermøter, to møter med GE, ett møte med GLØR og 6 møter med Øyer kommune, sist den 10.04.2019 og møte/befaring den 08.05.2019.

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet er beskrevet og vurdert under pkt 4, Planprosess, - se denne i vedlegg 3.

PLANFORSLAGET

Bebyggelse

Det er i planen foreslått en fortetting med 49 nye tomter, samt en tomtedeling. Planen er, i tråd med kommuneplanens arealdel, utvidet i nordøstre del for plass til 3 nye tomter, samt en eksisterende hytte. Videre er planen utvidet i nordvestre del med en mindre trekant under gnr. 98 bnr. 7 mellom Holmsetervegen og gamle Holmsetervegen, pga. at den gamle Holmsetervegen er adkomst til deler av det nordlige område. Fortettingen med nye tomter er ellers fordelt over hele planområdet, vesentlig i sør-, vest- og nordlige områder.



Strømforsyning/energiløsning

Fra tidligere har Gudbrandsdal Energi AS tilrettelagt for strømtilknytning for deler av planområde. For nedre og nordre område er det ikke tilrettelagt for strøm i dag. Her må det etableres en ny trafostasjon med forsyningsnett ut til de enkelte tomtene. Gudbrandsdal Energi AS er i gang med planlegging av strømforsyningen for dette område, samt en oppgradering av områder som har strømforsyning i dag.

Vann- og avløpsanlegg

Omreguleringen medfører at det blir tillatt å legge inn vann i hyttene, under forutsetning at det etableres godkjent anlegg for rensing av avløp, både gråvann og svartvann. Innlegging av vann blir et frivillig tilbud. Det er ikke alle som ønsker denne standarden, og de vil fortsatt ha samme standard som i dag.

Eksisterende og nye hytter kan etablere lukket avløpsanlegg etter søknad til kommunen.

Det er utarbeidet et forprosjekt, Notat VA-plan for Hundbergslia hytteområde, av Asplan Viak av mai 2019, som følger vedlagt. Før det kan tillates innleggelse av vann må det utarbeides en helhetlig plan for vann- og avløpssystem innenfor hele planområdet. Dette skal vise hvilke løsninger som kan aksepters innenfor området.

Inngjerding av hyttene

Det tillates å oppføre gjerde inntil 400 m² rundt hver hytte. Det skal ikke hindre den frie ferdselen mellom hyttene og beiteretten forringes ikke av dette. Gjerde skal hindre at husdyr kommer inntil hyttene og bilparkering og at det blir husdyrmøkk ved inngangsparti, på trappa og på platting ved hyttene. Gjerde skal være i treutførelse og utformes slik at det ikke representerer en fare for vilt og husdyr.

Arealregnskap

Rp-Kode	Rp- Arealformål	Areal i m ²
1120	Fritidsbebyggelse: Eksisterende hytter	144.724
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende: Forslag til nye tomter	55.890
1420	Skiløypetrasé	3.474
1510	Energianlegg	317
1541	Vannforsyningsanlegg	438
1550	Renovasjonsanlegg	73
1589	Båtnaust	184
2010	Veg	49.380
2080	Parkering	881
3031	Turveg	1.447
3041	Badeplass/-område	1.130
5100	LNFR areal, med nødvendig tiltak til LNF (landbruk, natur og friluftsliv)	581.821
5600	Vern av kulturmiljø eller kulturminne	876
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	62.140
Sum		902.775

ROS-analyse

ROS-analysen peker på punkter og risikonivå i planen. Av disse er det 2 hendelser som er angitt med avbøtende tiltak under oppsummering av analysen. Dette gjelder pkt 5 avrenning til bekker og pkt 40 adkomst for brannbil/nødetater. Det vises til reguleringsbestemmelsene om avbøtende tiltak for håndtering av infiltrasjonsvann og avløpsvann og overvannshåndtering, - VAO-plan i notat VA-plan fra Asplan Vlak. I reguleringsbestemmelse pkt 8, hensynssone H 320 1-3, er det tatt inn krav og forutsetninger der buffersone/aktsomhetsområde for bekkeflom berører eksisterende og nye tomter.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet:					
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig					
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller		5	40		
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	4	39 72 74			
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	12, 14, 15, 61, 73,				

Konklusjon

Planforslaget er basert på en bærekraftig hyttefortetting. Til grunn i planarbeidet er det lagt vekt på å utvikle hytteområdet. Fortettingen er foreslått vesentlig i sør-, vest- og nordlige del av hytteområdet. Fortettingen er nennsom, med bra kvalitet og det er tatt hensyn til de verdifulle myrområdene.

Vurdering:

Planforslaget er en oppdatering av bestemmelser i hht dagens lover og forskrifter. Det er en utvidelse av planområdet som tar med eiendommene gbnr 100//8, 79 80 og 101/3 og en økning av antall tomter/nye hytter innenfor planområdet.

HOVEDGREP/PLANGREP OG ANTALL ENHETER

I varsel om oppstart og oppstartsmøte med Øyer kommune var det anslått fortetting med 25 nye hyttetomter og 3 nye hyttetomter der planområdet er utvidet. Mottatt planforslag innsendt for planbehandling omfatter 50 hyttetomter, dvs en økning på 23 enheter. To av disse enhetene er nye tomter/enheter som lå utenfor gjeldende plan. Fortetting av gjeldende plan har en betydelig økning i forhold til antall oppgitt i varsel om oppstart.

I gjeldende plan er det avsatt 101 hyttetomter. Av disse er 28 tomter pr. dato ikke bebygde. Med denne planendringen vil denne reguleringsplanen få en samlet utbyggingsreserve på 78 hyttetomter.

Sett fra rådmannens side er det viktig at kvaliteter i gjeldende område ikke ødelegges. For Hundbergslia gjelder det eksempelvis at naboskap ikke blir for tette, at natur ikke belastes med en urbanisert utbygging, at utbygging for infrastruktur ikke graver i stykker det som er av naturkvaliteter. Myrer skal ikke bygges ned og ny bebyggelse/tomter skal plasseres i god avstand til og mellom eksisterende bebyggelse. Rådmannen har i planprosessen etterspurt prinsipper ved fortetting med tanke på eksisterende hytter som eksempelvis, - ikke bygge inn eksisterende hytter med tanke på fri adkomst som hytten/tomten har i dag, beholde tilgang til friluftsområder inntil eksisterende tomter, plassering av tomter og bebyggelse for bevaring av eksisterende vegetasjon i et område med lav bonitet, unngå innbygging av tomter med veger på for eksempel 3 sider mv.

I møte med planavdeling og grunneier(e)/forslagsstiller er tomter foreslått tatt ut av planen med bakgrunn i beliggenhet i forhold til myr, til eksisterende hytter mv. Disse har vært vurdert på nytt i forbindelse med befaring 8.5.2019 med grunneier/konsulent og planavdelingen Øyer kommune. Disse tomtene er ikke tatt ut av planen men re lokalisert i innsendt planforslag til behandling. Rådmannen tar planen opp til behandling slik den er fremmet uten flere kommentarer.

Rådmannen vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn.

INFRASTRUKTUR

Planforslaget bygger videre på eksisterende infrastruktur med eksisterende veger og strømforsyning. Nye hytter vil kreve etablering av korte adkomstveger.

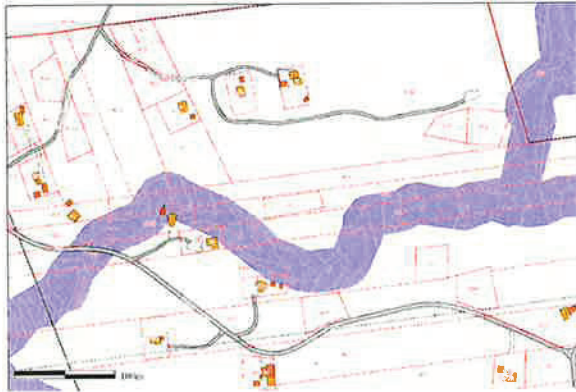
Det er planlagt oppgradering av trafo/el-forsyning for å ivareta behov ved utvidelse av området og økt antall hytter.

VANN OG AVLØP – NY INFRA STRUKTUR

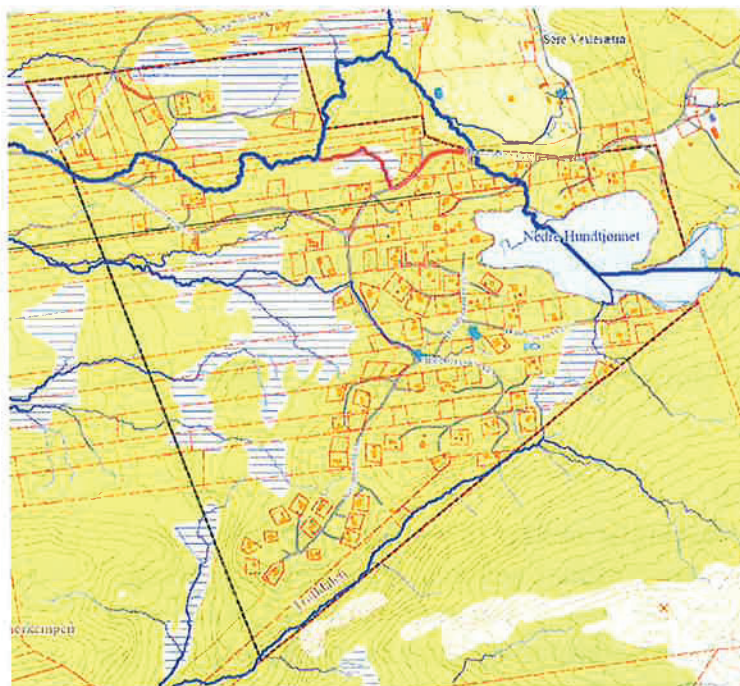
Notat for etablering av vann- og avløpsløsning er vedlagt saken. Gjennomføring og utbygging av vann og avløp forutsetter en overordnet helhetlig plan, gjennomgått og godkjent før det kan tillates bygging og bruk av denne. Det er et overordnet hensyn og ivareta eksisterende og fremtidig drikkevannsforsyning slik disse forekomstene ikke blir forurenset. Det er tatt inn krav til dette i rekkefølgebestemmelser.

FLOM

Det er bekker i området hvor flomsone berører eksisterende bebyggelse. Flomsonekart med buffer viser flere tomter som berøres av flom. Det er innarbeidet en hensynssone for flom, H320. Hensynssone flomfare som setter begrensninger i forhold til bygging innenfor flomsone. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

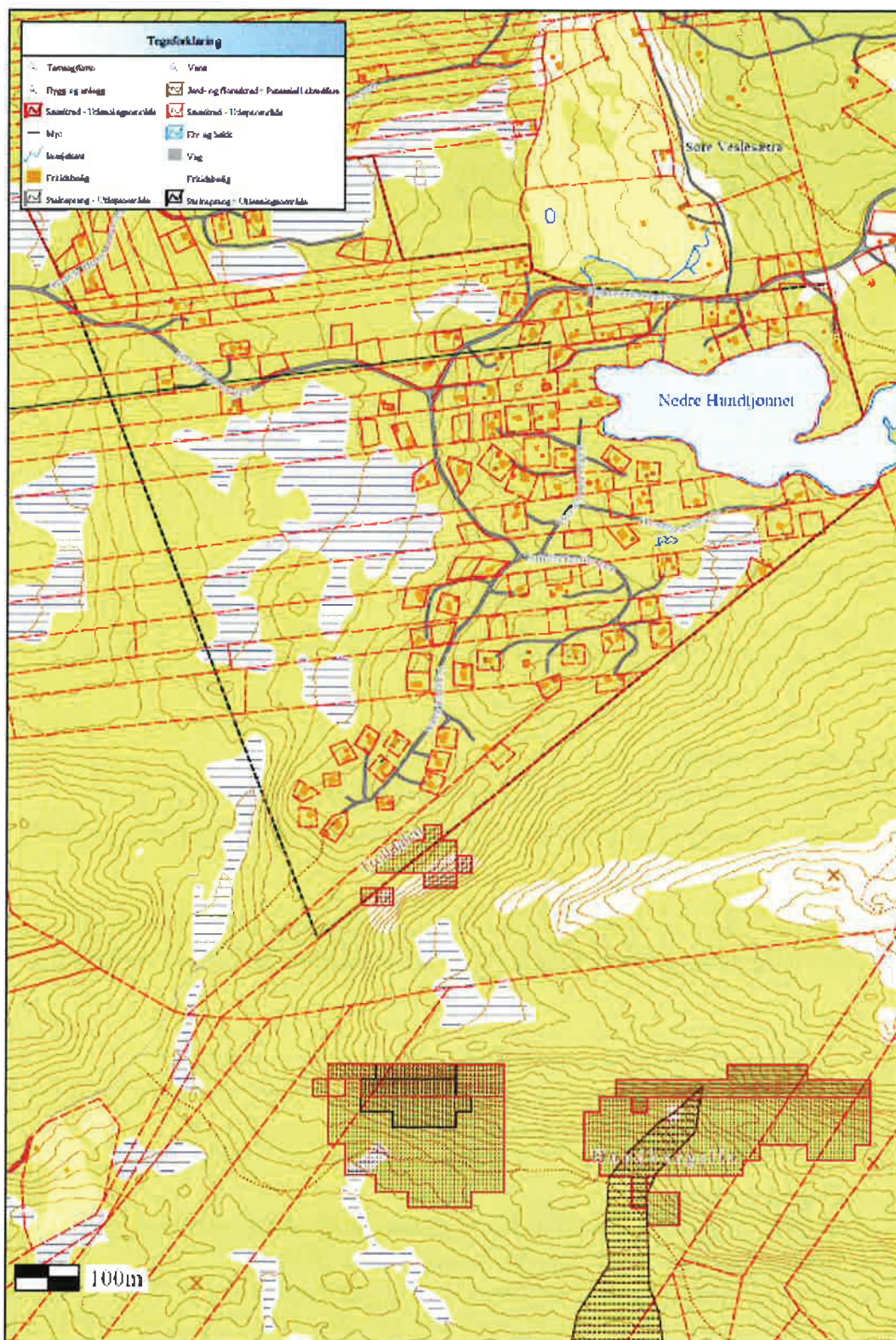


De 3 bildene viser aktsomhetsområde med flomsone på 20 m til hver side av senter bekkeløp. Der flomsone berører bebyggelsen er det gitt begrensninger og krav mht nybygg og utbygging av eksisterende bebyggelse, se pkt 8 i bestemmelser, - H320_1-2. Den siste flomsone er ikke tegnet inn på plankartet, men vil bli lagt inn i forbindelse med videre planbehandling.



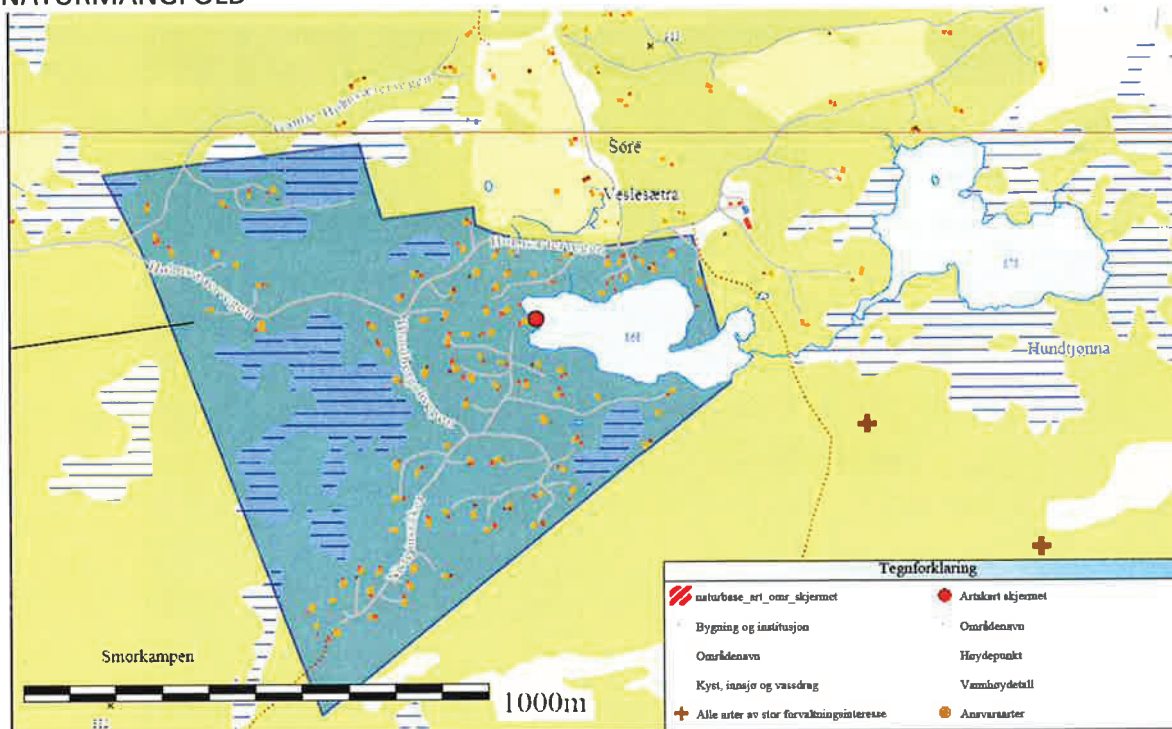
Flomveier ved åpne/tette stikkrenner, - blå strek åpne stikkrenner og

rød strek ved tette stikkrenner



Det er kun vist disse aktsomhetsområder med hensyn til snøskred, jordskred, steinsprang

NATURMANGFOLD



Informasjon fra Naturbase viser en artskartlegging som er skjermet, - rød sirkel Nedre Hunntjønn. Med unntak av denne arten er det ikke arter eller informasjon som påvirker planen.

BEREDSKAPSMESSIGE FORHOLD

Slokkevann er etablert i planområdet knyttet til eksisterende tjern. Vanntilgang for slokevann ved brann vil i vinterhalvåret være noe begrenset. Sikkerhetsmessig er dette et svakt punkt.

Vinterstid er det kun en adkomstveg til hytteområdet. Dette gjør også området sårbart beredskapsmessig. Det er ikke aktuelt å bryte alternative adkomstveger fra Øyer-siden vinterstid.

Det primære her vil ikke være sikring av materielle verdier. Tiltak som ivaretar personsikkerhet og assistanse fra nødetater ved sykdom mv. kan være en lokal gruppe fra Røde Kors/Norsk Folkehjelp som kan være en beredskapsmessig ventil/tiltak.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hundbergslia, med plankart datert 10.5.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.5.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 04.06.2019 sak 32/19

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hundbergslia, med plankart datert 10.5.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.5.2019, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Felt kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 6/6 2019
Laila Oddelev

