

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 17/1301

201704 DETALJREGULERING HAUGAN BF2 OG BF3

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGL 201704
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
52/19 Planutvalget	17.09.2019
95/19 Kommunestyret	26.09.2019

Vedlegg:

1. Planprogram revidert etter høring, datert 16.8.2019
2. Notat, - Innspill i sammendrag fra høring, med forslagsstillers kommentarer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Haugan BF2 og BF3, datert 16.8.2019.

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:

Moseteråsen AS ønsker å detaljregulere de resterende delene av områderegulerte arealer i gjeldende reguleringsplan 0521 163 – Haugan, i Øyer kommune.

I forbindelse med dette er det ønskelig å endre deler av gjeldende plan slik at noen arealer som er regulert til landbruksformål blir omregulert til fritidsbebyggelse.

Forslagsstiller

Planprogrammet er utarbeidet av Structor AS på vegne av Moseteråsen AS.

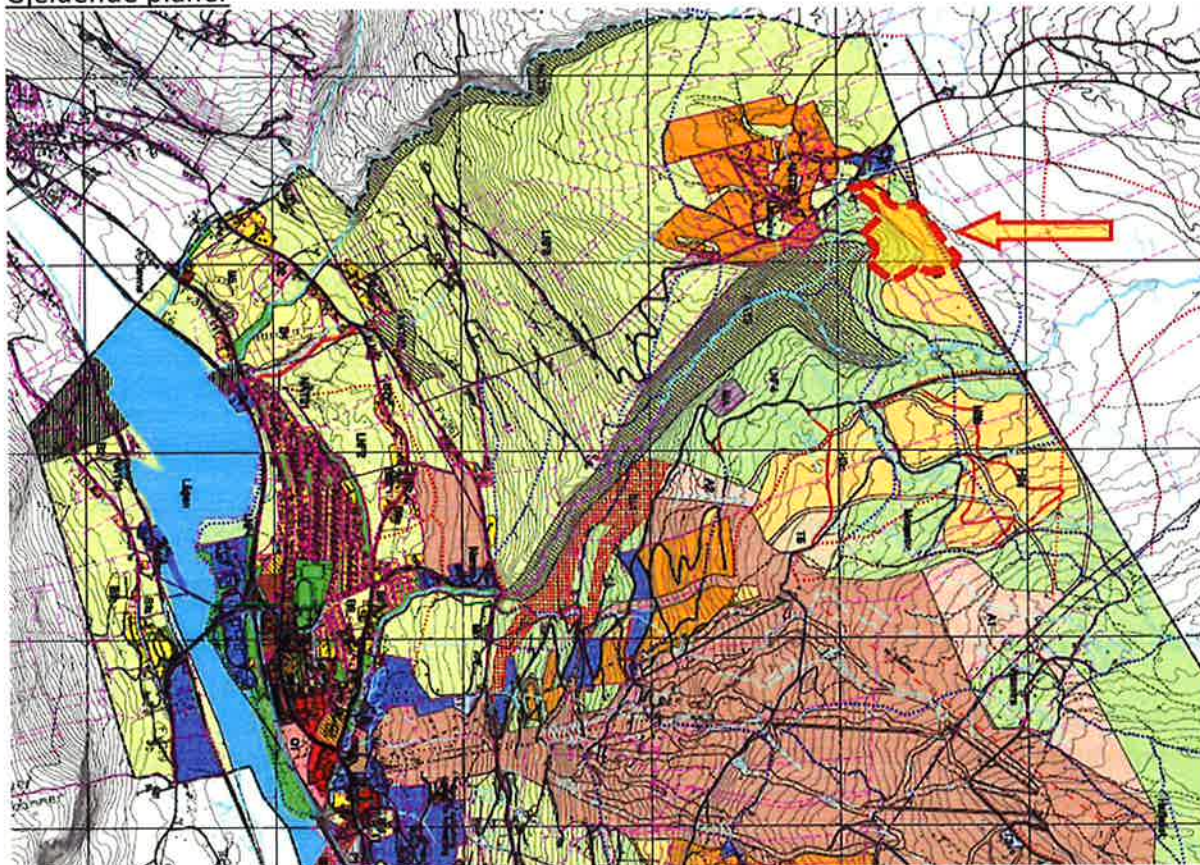
Beliggenhet



Plan
omr
åde
t
ligg
er
på
Hau

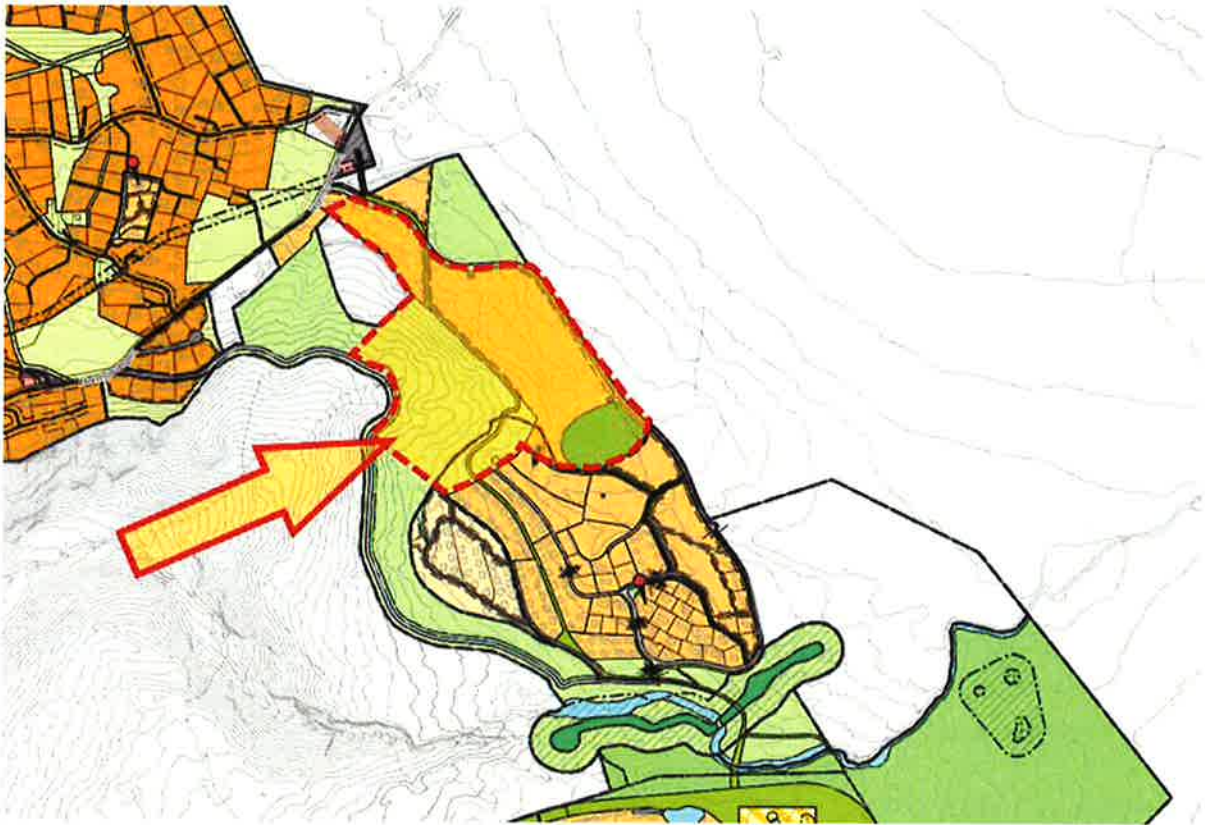
gan, sør for Liesetra / nord for Mosetertoppen Hafjell i Øyer

Gjeldende planer



Utsnitt kommunedelplan Øyer sør 2007

Siden planforslaget vil omfatte omregulering av LNF-områder innenfor gjeldende kommunedelplan vil det være i strid med gjeldende kommunedelplan.



Planområdet vist med gjeldende reguleringsplaner.

Området er regulert gjennom reguleringsplan 0521 163 – Haugan, der en del arealer er regulert til landbruksområder i tråd med gjeldende kommunedelplan for Øyer sør 2006-2015. Deler av disse områdene vil bli foreslått omregulert til fritidsbebyggelse.

En del av området er også regulert til vern av kulturminne, dette vil bli foreslått omregulert til fritidsbebyggelse i dialog med kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.



Planområdet er omgitt av fritidsbebyggelse på 3 sider, Liesetra / Sæterberget i nord, Haugan vest/Tindegrenda i vest og Moseter toppen i sør. Tidligere detaljregulerte egne byggeområder hos Moseteråsen AS er i stor grad ferdig utbygd.

Planforslaget vil på grunn av de ovennevnte endringer og utvidelser ift overordnede planer utløse krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger, §6 (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding), jf. vedlegg I pkt 25 (Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan). Sammen med utarbeidelsen av reguleringsplanen vil det derfor bli gjennomført en konsekvensutredning for de tema planprogrammet fastsetter.

Formålet

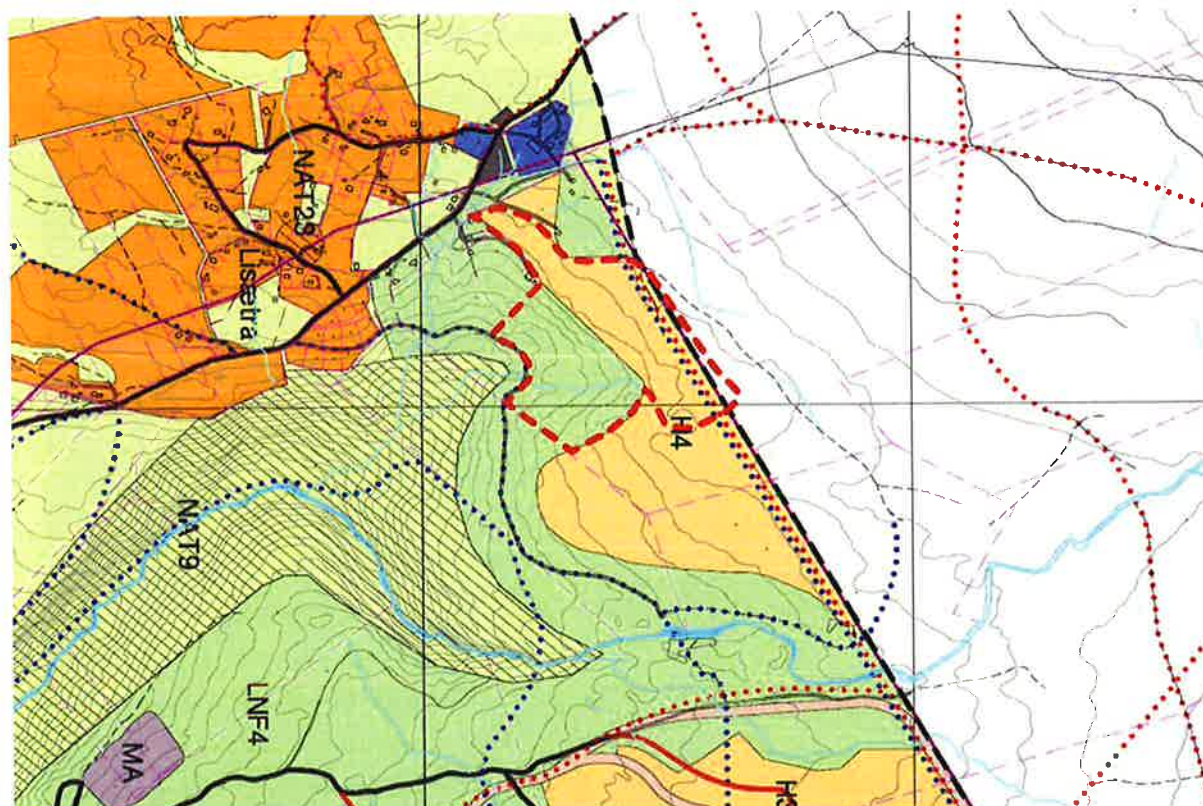
Planprogrammet beskriver hvordan planarbeidet er tenkt gjennomført, hvilke momenter det blir lagt vekt på i planprosessen og hvilke temaer som skal utredes.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å etablere:

- Fritidsbebyggelse, frittliggende
- Fritidsbebyggelse, konsentrert, eventuelt med terrassert bebyggelse
- Nødvendige vegger, løyper og friluftsområder
- Føringsveger for overvann, vassdrag / vegetasjonssoner og andre grønnsstrukturer

Gjennom planarbeidet skal plassering av ovennevnte tiltak, grad av utnytting, størrelse og høyder på bebyggelse mv. fastsettes i detalj.

Overordna føringer



Utsnitt av kommunedelplankartet. Planområdet med rød stiplet strek.

Planforslaget vil kunne omfatte omregulering av deler LNF4-områder innenfor gjeldende kommunedelplan (vist med grønt på utsnittet). Dette er hovedbegrunnelsen for kravet om planprogram og konsekvensutredning, som da skal belyse konsekvensene av fravik fra kommunedelplanen.

Viktige føringer i kommunedelplanen er bl.a. plankrav for byggeområder (Pkt 1.1), f.eks: 1.1.6.

Ved regulering og utbygging av nye områder skal det legges vekt på utbygging i forhold til terreng. Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bebygges. Terreng med større helling enn 1:3 må ikke bebygges og heller ikke innreguleres til tomter.

1.1.7.

Vegframføring innen større områder/delområder skal samordnes. Vegene skal plasseres slik at de ikke bryter med naturpreget i området.

Utredningsplikten

Området ligger innenfor planområdet i kommunedelplan for Øyer sør, og er der vist som byggeområde H4, samt LNF-områder.

Konsekvensutredning

Planforslaget vil på grunn av de ovennevnte endringer utløse krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger, §6 (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding), jf. vedlegg I pkt 25 (Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan).

Planprosess

Planprogrammet har vært drøftet med Øyer kommune og sendt på høring sammen med varsling av oppstart.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 10.8.2018.

Det vil bli tatt initiativ til et nytt møte med når utkast til reguleringsplanforslag med konsekvensutredning foreligger.

Varsling av oppstart planarbeid og høring av planprogram ble utsendt den 3.2.2019 med uttalelsesfrist på 6 uker. Etter dette kom det inn 8 merknader.

Innholdet i disse er referert i eget notat, med forslag til behandling.

Vurdering:

Medvirkning

Varsling av planprogram og høring er utsendt 3.2.2019, med 6 ukers høringsfrist.

Merknader– og endringer på planprogrammet

Kort resyme av innkomne merknader er gjengitt i planprogrammet.

I forhold til planprogrammet er det utført følgende endringer etter høringen, iht merknader fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen, NVE og Statens vegvesen:

- Kulturminner og kulturmiljø tatt inn som utredningstema 4 (Kap. 7.1 og 7.2, tema 4), etter innspill fra fylkeskommunen, kulturarv.
- Tema 5 supplert, etter merknad fra fylkeskommunen.

- Tema 11 tatt inn som utredningstema, etter merknad fra Fylkesmannen og fylkeskommunen.
- Utredningstema 11 supplert mht evt konsekvenser for myke trafikanter på fv. 361 Sørbygdsvegen, etter innspill fra Statens vegvesen.
- Nytt utredningstema 19; klima og miljø, etter merknad fra fylkeskommunen.

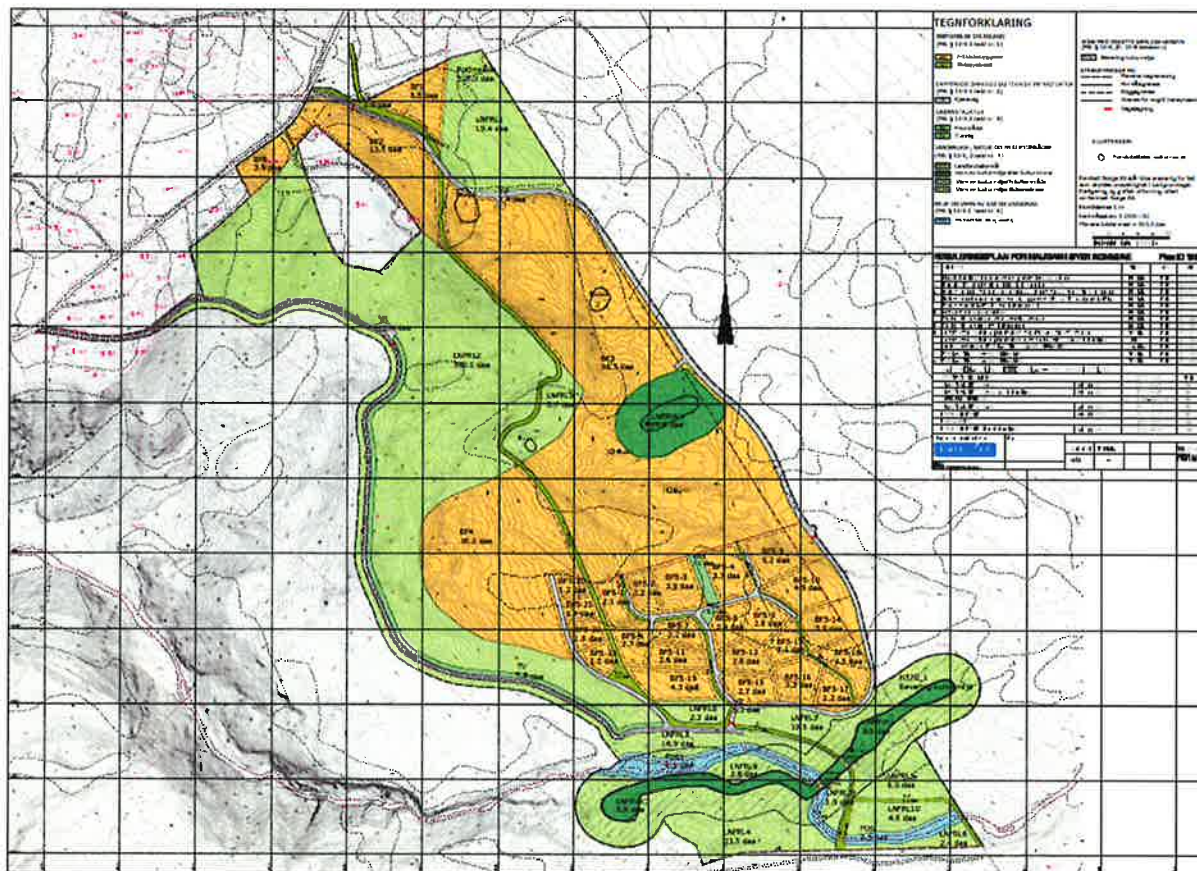
Det er også foretatt noen suppleringer i beskrivelsene av de enkelte utredningstema etter avtale med Øyer kommune.

Landskap, bebyggelse og vegetasjon

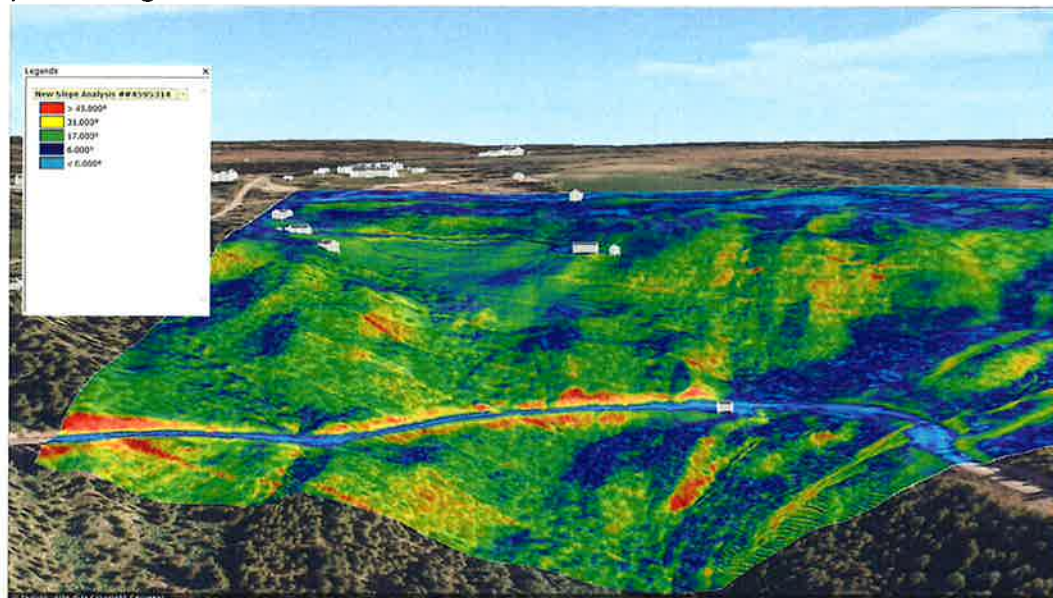
Området er bratt og det er viktig med en kritisk gjennomgang med hensyn til arealer som bør tas ut da utbygging vil gi store terrenginngrep for bebyggelse og adkomstveg(er). Området er eksponert og synlig i landskapet. Det er gjennomgående lite naturlig vegetasjon i området. Innspill fra regionale myndigheter, naboer i Aktiv III m. fl. peker også på disse forhold som krever tiltak med omtanke og kritisk vurdering av arealbruk. Det ligger en bekk i området hvor det med stor sannsynlighet vil bli krav en inngrepsfri hensynssone med krav til bevaring av kantvegetasjon, - 2x20 m langsmed vannstrengen.

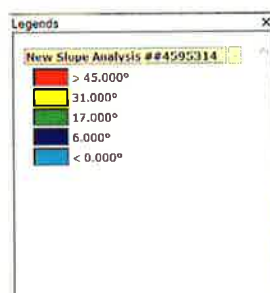
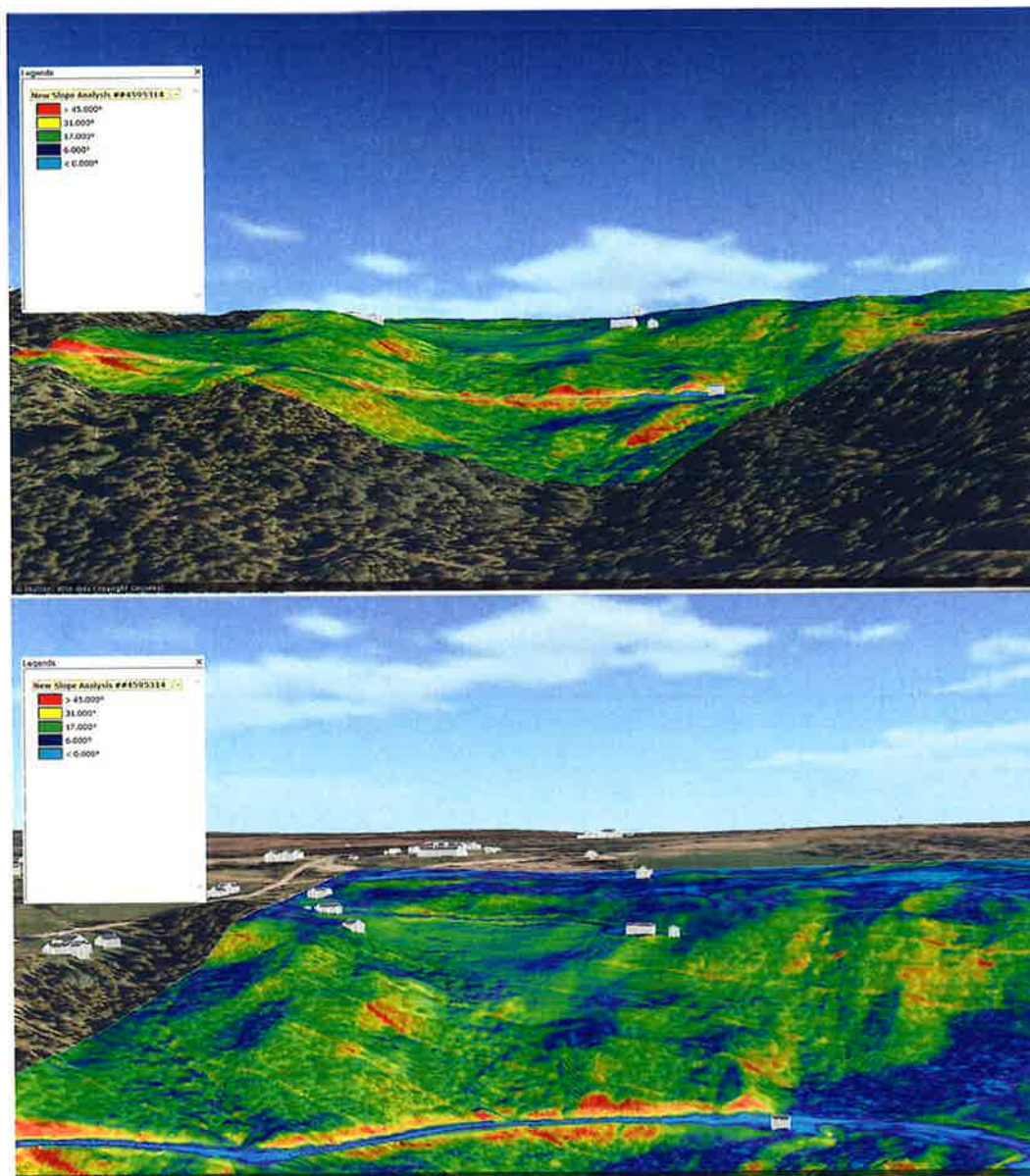
Etter rådmannen vurdering kan planprogrammet legges frem for politisk behandling. Utvidelse av byggeområdet ligger innenfor eksisterende plangrense for plan 163 Haugan. Slik rådmannen oppfatter det er det ikke store og viktige landbruksverdier i området som går tapt. Området er bratt og egnethet som utbyggingsområde for fritidsboliger vil høyst sannsynlig ikke avsette hele området til byggeformål.

Det er en forutsetning for planarbeidet at eksisterende løyper skal videreføres. Områder med terrengfall 1:3 eller brattere skal bevares som grøntområder.



En foreløpig terrengeanalyse under gir en indikator på området beskaffenhet. Analysen har en lite gradert skala og må utredes nærmere i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.





Figur viser fargeskala med hellningsindikator.

Gul er hellning 1:16

Grønn er hellning 1:3

Blå er hellning 1:9

Skalaen er grov men er en foreløpig indikator på terrengmessige utfordringer som ligger i området.

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 BF2 og BF3, datert 16.8.2019.

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

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 17.09.2019 sak 52/19

Behandling:

Anne Magnhild Braastad Lie (SP) reiste spørsmål om sin habilitet. Anne Magnhild Braastad Lie fratrådte. Det ble enstemmig vedtatt at hun erklæres habil og hun tiltrådte.

Inger Synnøve Bratt (AP) fremmet følgende forslag:

«Saken utsettes til møte i planutvalget i oktober. Befaring før møtet».

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens forslag og Inger Synnøve Bratts forslag ble rådmannens forslag ble vedtatt med 4 stemmer (2 H, 2 SP) mot 3 stemmer (2 AP, 1 KrF).

Planutvalgets innstilling:

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Haugan BF2 og BF3, datert 16.8.2019.

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

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 26.09.2019 sak 95/19

Behandling:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Haugan BF2 og BF3, datert 16.8.2019.

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

27/09/2019
Lars Odden

