

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 19/212

201901 - NESTINGSÆTRA

Saksbehandler: Åsa Rommetveit Celius Arkiv: REGL 201901

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/20	Plan- og miljøutvalget	11.02.2020

Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. NEVINA – rapport Stubberudbekken
6. UTGÅR
7. Overvannsplan
8. Notat VA-løsninger
9. Prinsipp-løsning for vannforsyning og avløp
10. Veglinjer og snitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

Reguleringsplanen Nestingsætra legger til rette for bygging av inntil 37 fritidsboliger. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med kommunedirektørens forslag til endringer av planbestemmelsene

Saksfremstilling:

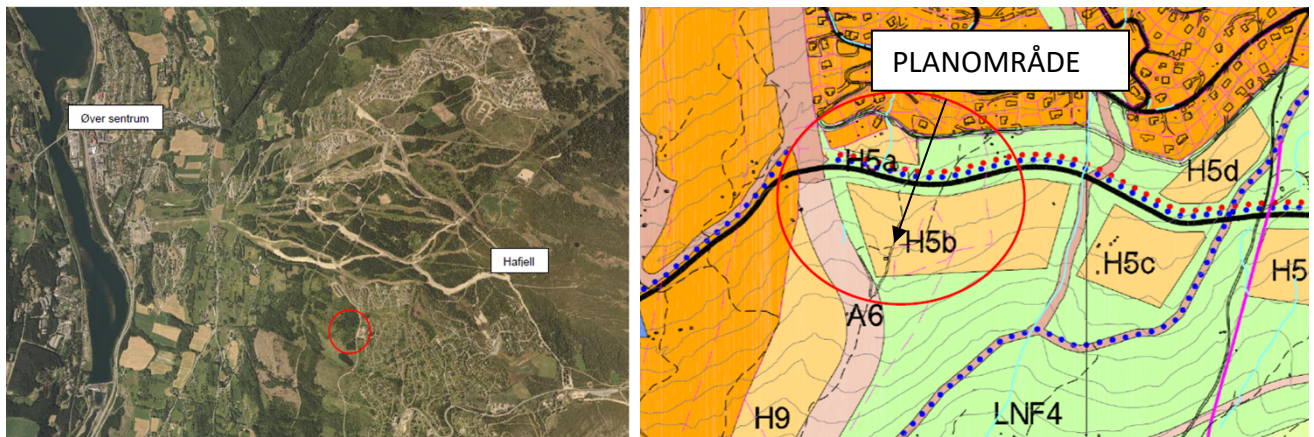
Under følger forslagsstillers fremstilling av planforslaget.

FORSLAGSSTILLER

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Norconsult AS på vegne av BoligPartner prosjekt AS.

BELIGGENHET

Nestingsætra ligger i Hafjell, på sørsiden av alpintrekket og rett vest for Storsteinvegen. Området ligger i nedkanten av et stort areal med allerede etablert fritidsbebyggelse og vil oppfattes som en del av dette området. Nedenfor planområdet er det et grøntbelte før boligbebyggelsen nede i Øyer sentrum. Nestingsætra ligger omtrent 5 km i luftlinje sør-øst for Øyer sentrum.



PLANSTATUS

Området ligger som fremtidig utbyggingsområdet i kommunedelplan for Øyer sør (2007). Planforslaget er i tråd med overordnet plan for arealformål fritidsbebyggelse. Området er i dag regulert i Områderegulering for H5 og H6 (plan-ID 201503, vedtatt 15.6.2017), som hadde som hensikt å regulere inn en hensynssone for fremtidig VA-ledning.

PLANENS FORMÅL

Hensikten med planen er å opparbeide et hyttefelt ved Nestingsætra i Hafjell, Øyer kommune, med fritidsboliger som er godt tilpasset terrenget.

PLANPROSESS - MEDVIRKING

Det ble avholdt oppstartsmøte 31.1.2019.

Sett hen til KU-forskriften er reguleringsarbeidet ikke vurdert å komme inn under forskriftens bestemmelser. Det er ikke utøvet utvidet medvirkning utover standard varslings av oppstart av planarbeidet.

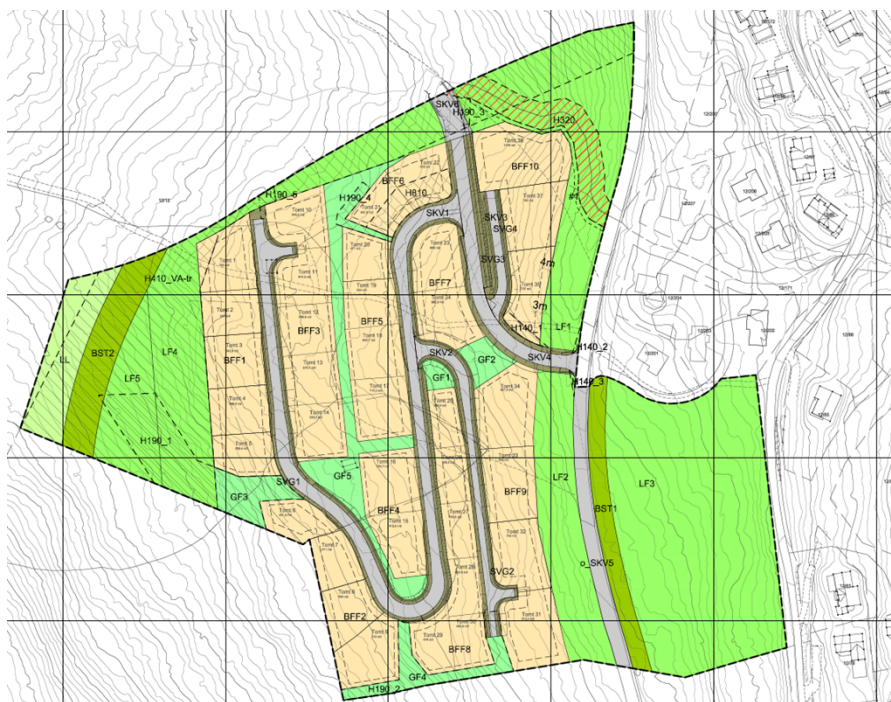
Det ble varslet oppstart av planarbeidet 9.5.2019 med annonse i lokalavis og brev til naboer, gjenboere og regionale myndigheter samt på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 merknader til varselet. Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller og innarbeidet i planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Planforslaget legger føringene og fastsetter premissene for utviklingen av det nordlige området av B5 innenfor områdereguleringsplanen. Detaljreguleringsplanen beskriver et nytt fritidsboligområde i tråd med overordnet planen. Det legges i reguleringsplanen vekt på inngripen i terrenget, tross en høy tetthet av fritidsboliger i et skrånende terreng.

Arealutnyttelse

Arealutnyttelsen er angitt i reguleringsbestemmelsene under pkt. 2.1.1. Området er planlagt med 37 enkelttomter med varierende størrelse. Det tillates kun to bygninger per fradelt tomt. Maksimal utnyttelsesgrad per fradelt tomt er på 204 m² BYA for bebyggelse. Sekundærbygget kan maksimalt være på 30 m² BYA. Forslagstiller foreslår to ulike utnyttelsesgrader innenfor området. Med henholdsvis %BYA 30% på BFF1-7 og BFF9-10, og en noe høyere utnyttelsesgrad på BFF8, %BYA 33%.



Forslag til plankart

Landskap og tilpassing

Planområdet ligger i en vestvendt skråning med utsikt mot Lågen i vest. Det er utarbeidet et hellingskart som viser intern topografi.

Ny bebyggelse skal tilpasses tomte slik at dype skjæringer og fyllinger unngås, og det tillates ikke uteplasser i front der terrengstigning er 1:3 eller brattere.

Terrenget gir i stor grad rammer for sokkelbebyggelse. Det skal bygges med sokkel der byggeområdet er 1:4 eller brattere. Bestemmelsene stadfester at dype skjæringer og store fyllinger skal unngås og setter en grense for tillatte fyllinger, samt høydebegrensning på fri grunnmurshøyde.

Overvannsplan

Planområdet er studert med hensyn til farer knyttet til vann. Det er utarbeidet en overvannsplan, overvannsnotatet OV_01, og et kart som viser hensyn som må tas ved utbygging av området. Tiltakene omfatter infiltrasjonsgrøfter, flomvoll, stikkrenner og hensynssone knyttet til bekken. Det er også gjort en flomberegning av Stubberudbekken som tar høyde for en 200-årsflom med klimapåslag.

ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse datert 27.9.2019. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det er gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ekstremnedbør (overvann)
- Skogbrann

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Den analysen viste akseptabel risiko, men det er allikevel formulert risikoreduserende tiltak som bør følges opp i anleggsfasen.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

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:

Oppsummering av tiltak:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ekstremnedbør (overvann)	Overvannsløsninger må ta hensyn til forventede fremtidige klimaendringer og dimensjoneres for å kunne håndtere ekstremnedbør. Det er etablert hensynssoner knyttet til flom og overvann, og det er utarbeidet en overvannsplan som forutsettes fulgt.
Skogbrann	Alt anleggsarbeid øker faren for skogbrann i områder med mye skog. Det er derfor viktig at brannberedskapen sikres i områder hvor det foregår anleggsarbeid
Fremkommelighet utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Ved prosjektering må det tas hensyn til de krav utrykningskjøretøy vil ha for fremkommelighet og krav til slokkevann, jf. også krav i TEK17 § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Klima og miljø

Det er i reguleringsplanen foreslått en rekke tiltak som bygger opp under fremtidsrettede klimamålsettinger om bærekraft for nye hytteområder, - krav om skånsomme inngrep, krav til revegetering og materialvalg.

Prosess / medvirkning

I varsel om oppstart har fylkeskommunen påpekt viktigheten av:

- Avrenning og overvannshåndtering. Tiltak må sikres gjennom bestemmelser og tilstrekkelig med hensynssoner.
- Tydelige bestemmelser for ivaretagelse av eksisterende terreng og vegetasjon
- Estetikk og byggeskikk, høyder, volum og materialbruk (miljøvennlig)
- God grønnstruktur i området. Sammenhengene i eksisterende løypenett må sikres.
- Klima- og miljøvennlig løsninger
- Trafikk og transport og barn og unges interesser. Oppfordrer til å holde bilens plass i område på et lavt nivå.

I varsel om oppstart har fylkesmannen påpekt viktigheten av:

- Visualisering av området
- Bekken/flomveien nord i planområdet må vurderes med bakgrunn i hensyn i de nevnte kapitler.
- Sikre god sammenheng innenfor hele H5- og H6-området.

I varsel om oppstart har Statens vegvesen påpekt viktigheten av:

- Ivaretagelse av myke trafikanter.
- Vinterdrift av veien må tas med i planleggingen.
- Området ligger i et bratt terreng og vegene må prosjekteres og inntegnes med skjæringer og fyllinger.

NVE har sendt over en generell merknad til varsel om oppstart. Det vises til en rekke forhold knyttet til de generelle ansvarsområdene som hviler til NVE.

I varsel om oppstart viser Lillehammer region brannvesenet til behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann. De ber om at det monteres tilstrekkelig med hydranter på feltet.

Øyer turskiløyper mener det bør stilles krav om forening for å ivareta fellestiltak som for eksempel langrennsløyper og at alle er med på spleiselaget.

I tillegg er det kommet to private henvendelser.

Forslagsstiller har svart ut de ulike innspillene i planbeskrivelsen og bestemmelser.

Areal som ikke er i tråd med overordnet plan – Fritidsbebyggelse-frittliggende

Ved detaljering av et område kan det noen ganger være hensiktsmessig å gjøre enkelte justeringer i forhold til tidligere planer for å finne gode løsninger eller balanse. For denne planen er det er noe avvik mellom detaljreguleringens og områdeplan H5/H6 sin formålsgrænse for fritidsbebyggelse i nordre del av planen. For nordre del av BFF10 går formålsgrænsen langt innenfor grænsen fra områdereguleringen. Dette for å ivareta hensynet til flom og overvann ved å gi plass til flomtiltak. Størrelsen på formålet for fritidsbebyggelse er derfor i realiteten mindre enn vedtatt i områdereguleringen.

For nordre del av BFF1, o_SVG1 og BFF3 går formålsgrænsen noe utenfor grænsen fra områdereguleringen, uten at det kompenserer for tap av byggeformålsareal ved BFF10.

Det er også et avvik mellom grenselinjene i kommunedelplanen og områdereguleringensplanen. Årsaken til disse avvikene er ikke kommentert eller belyst i planmaterialet for områderegulering H5/H6, og det er ikke årsak til dette da det hverken er en eiendomsgrænse, noen spesielle funn eller områdekarakter som tilsvarer at denne linjen er avgjørende. I planarbeidet av detaljreguleringen har man forholdt seg til kommunedelplanens grenselinjer, og deretter justert seg inn etter områdereguleringen. Derfor er bufferen mot sklitraséen på nordsiden av planen av varierende bredde.

Areal som ikke er i tråd med overordnet plan – H410_VA-tr

VA-traseen ble grovt planlagt i forbindelse med områdereguleringensplanen. Det ble satt av en relativt bred sone for formålet. I forbindelse med detaljreguleringen har det blitt foretatt mer detaljert vurdering av denne traseen og det er derfor ikke helt samsvar mellom detaljreguleringens og områdeplan H5/H6 sin hensynssone H410 – «krav vedrørende infrastruktur». Kommunal VA-trasé er påbegynt prosjektert, men ikke vedtatt. Foreløpig er

den prosjektert rett i nedkant av prosjektert hytteområde BFF1. For å ivareta hensynssonen fra områdereguleringen, samt legge til rette for at man kan prosjektere med best mulig resultat, er hensynssonen utvidet til å ivareta begge alternativene.

Sone H410 i områdereguleringsplanen er 50 meter bred. For å ikke legge ytterligere beslag på formålet BFF, er hensynssonen som krysser nordre del av BFF1 justert ned til å ha en 30 meter bred buffer fra prosjektert VA-trasé - 15 meter på hver side av prosjektert linje.

Så fremt den kommunale traséen ikke etableres i skiløypetraséen vil man ved å legge traséen nærmere fritidsbebyggelsen kunne unngå unødig oppdeling av naturinngrep i LF-områdene, og vil føre til et mer enhetlig og uberørt grøntområde på nedsiden av traséen.

Kommunedirektørens vurdering av planforslag og planprosess:

Kommunedirektøren anser at planforslaget er utarbeidet i tråd med referat fra oppstartsmøte. Planforslaget er utarbeidet med føringer og krav gitt i *Områdeplan for H5/H6*, vedtatt 15.6.2017.

Angående formålsområdet

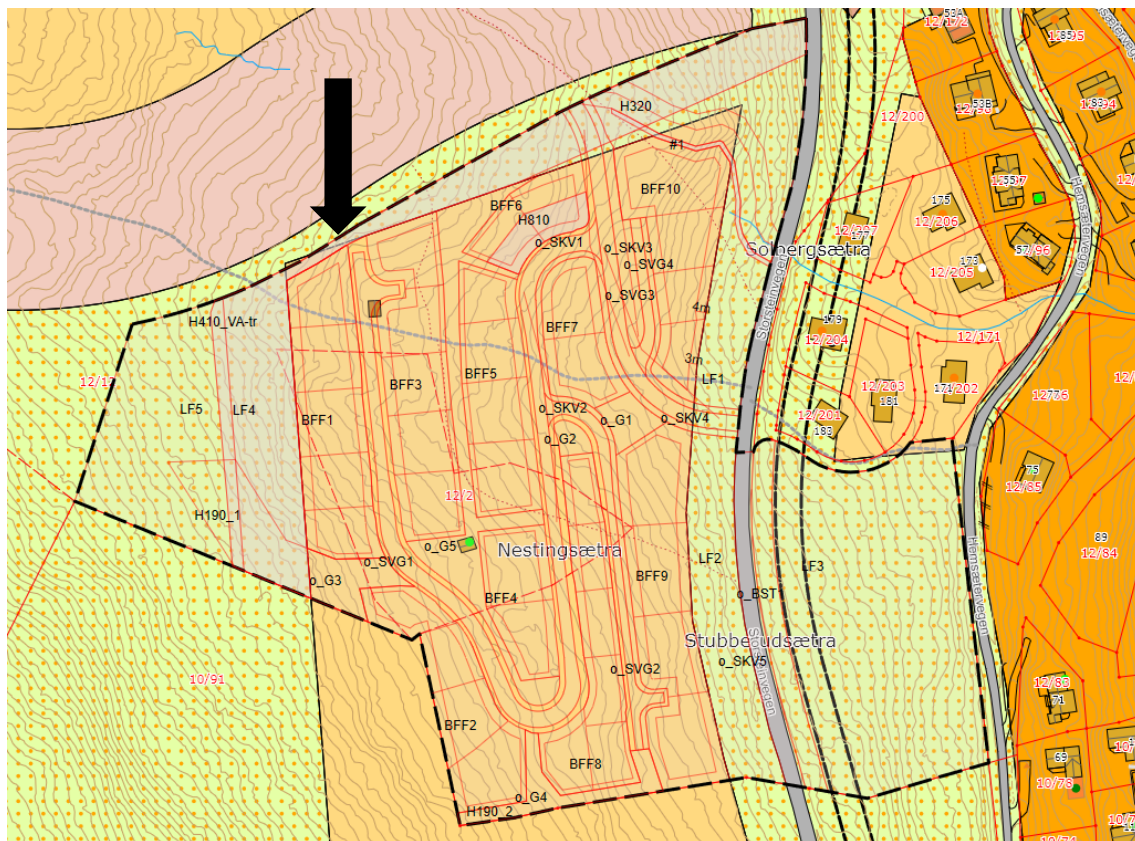
Fremlagt plan går ut over formålsområdet, BF, som er avsatt i *Områdeplanen for H5/H6*. I det aktuelle området er formålsområdet noe mindre i områdeplanen sammenlignet med kommunedelplanen. Planforslaget forholder seg ikke til gjeldende plan, men grensene tegnet opp i kommunedelplanen. Kommunedirektøren mener det er beklagelig at formålsgrensene fra gjeldende plan ikke blir ivaretatt. Det har vært en dialog med forslagstiller hvor det er påpekt mangelen på samsvar mellom de to avgrensningene. Forslagsstiller har ikke etterkommet ønsket om å justere grensene.

Sammenlignet med områdeplanen er det foretatt justeringer langs hele den nordlige avgrensningen. I nordøst er arealet snevret noe inn, om lag 730 m², mens det er tilført et areal i nordvest, på ca. 330 m². Totalt sett er størrelsen på formålsområdet blitt justert noe ned.

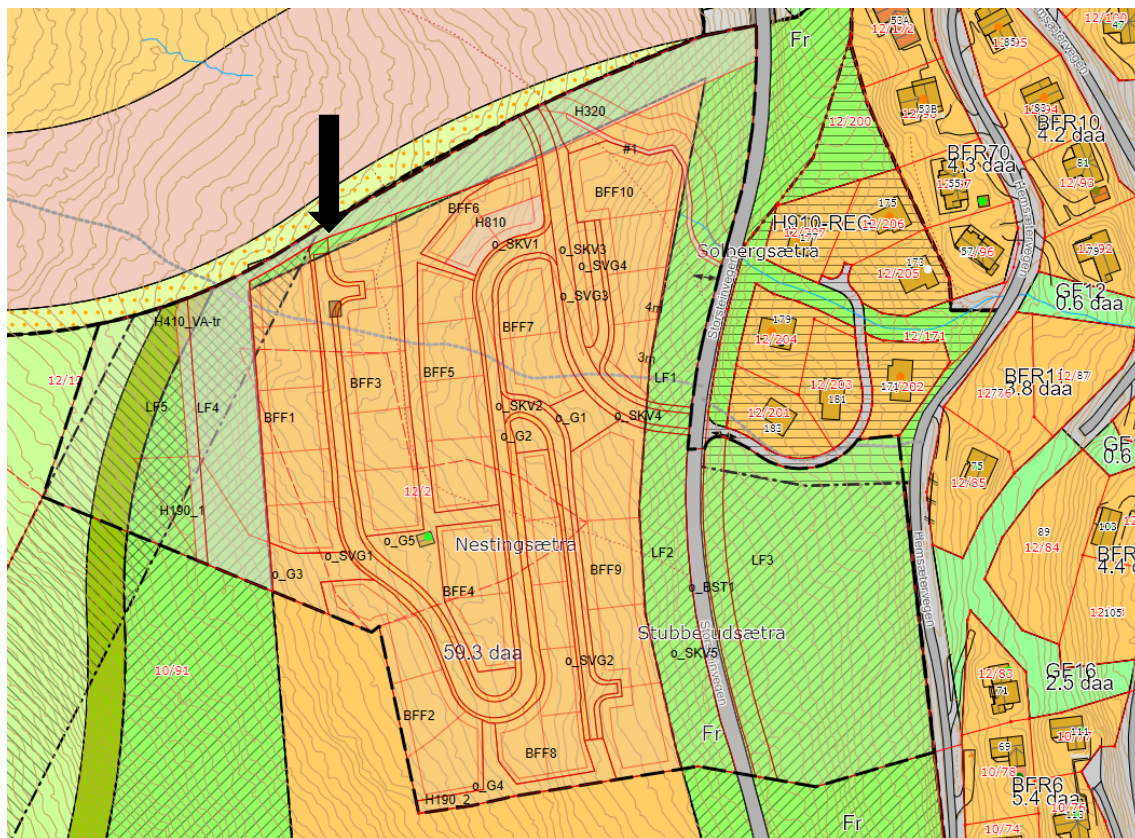
Kommunedirektøren har innhentet en uttalelse fra Fylkesmannen som er av den oppfatning at endringen er såpass avgrenset at det ikke er hensiktsmessig å kreve planprogram. I tillegg ble det fra Fylkesmannens side påpekt at det er relevant å undersøke om det er særlige grunner for at byggeområdet i områdereguleringsplanen er avgrenset slik akkurat her.

Endringen fra kommunedelplanen til områdeplanen er ikke problematisert eller omtalt, og det er derfor usikkert hvilke kriterier som lå til grunn for denne endringen.

Kommunedirektøren har i dette konkrete tilfellet funnet at avviket kan aksepteres, da det er lite, og overordnet myndighet også har kommet til at det ikke trengs nytt planprogram. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at det ikke skal forekomme utvidelse av arealformål uten at dette er avklart i oppstartsmøtet eller i god tid før planen tas til førstegangsbehandling. I en slik avklaring vil det bli vurdert behov for planprogram eller konsekvensutredning.



Kartet viser planforslaget lagt over plankartet i kommunedelplanen. Her er avgrensningen innefor formålsområdet.



Den sorte pila markerer området hvor planforslaget går ut over formålsområdet.



Grønt område viser arealet som er tilført formålsområdet. Blå strek markerer arealet som er tatt ut.

Grad av utnyttning

Det skal bygges inntil 37 enheter i form av frittliggende fritidsboliger. Utnyttelsesgraden i *Områdeplan for H5/H6* er satt til 20-30% BYA. Forslag til utnyttelsesgraden på delområdene BFF1-7 og BFF9-10 i planforslaget er innenfor denne utnyttelsesgraden. Forslag til utnyttelsesgrad for BFF8 overskrider dette. Kommunedirektøren anbefaler likevel at grad av utnyttning kan gå noe ut over kravet i overordnet plan (30%). Begrunnelsen for dette er at den høyere utnyttelsesgraden gjelder et begrenset antall tomter, 6 stk., og planområdet ligger inntil skiløypa til alpinanlegget, og har således en sentral plassering.

Tomtene har variabel størrelse. Noen få er i underkant av 400 m², men flesteparten av tomtene har en størrelse på rundt 600 m²- 700 m², enkelte tomter er over 1000 m². Størrelse og antall bygninger er fastsatt i bestemmelsene, hvor samlet bygningsmasse per tomt skal ikke overstige 204 m² BYA. I tillegg skal det tilrettelegges for 2 parkeringsplasser, som skal utgjøre 36 m², dette medberegnes i BYA.

For tomter på 400 m², med unntak av delområde BFF8, vil samlet bebygd areal (BYA) være 120 m². 36 m² skal settes av til parkeringsformål og resterende 84 m² til bebyggelse (alternativt fordelt på hytte/og bod/anneks).

De minste tomtene ligger innenfor delfelt BFF8, hvor utnyttelsesgraden er størst. I BFF8 er tomtene på om lag 400 m², hvor flere er noe mindre. Tomt 26 er på 385,3 m². Med en utnyttelsesgrad på 33% BYA vil det gi rom for 91 m² bygningsmasse, i tillegg til p-plasser som utgjør 36 m².

Planforslaget legger opp til flere tomter enn hva som ble skissert på oppstartsmøtet, 30 tomter mot nå foreslått 37. Det er ikke lagt opp til grønnsstruktur mellom de minste tomtene og tilstøtende bebyggelse. BFF8 er plassert mellom to veier, SVG1 og SVG2. Kommunedirektøren mener generelt at størrelsen på tomtene bør være minst 500 m², dette for å sikre tilstrekkelig med luft mellom byggene. Små tomter i kombinasjon med høyere

utnyttelsesgrad vurderes som uheldig da disse tomtene vil kunne virke inneklemt. Kommunedirektøren mener 390 m² per tomt er en mer urban tetthet. Forslagstiller har blitt henstilt til å øke tomtestørrelsene. Dette er ikke imøtekommet. Begrunnelsen fra utbygger, er at disse tomtene er tiltenkt en bredere kjøpergruppe.

Det finnes eksempler på fritidsbebyggelse i Øyer sør med små tomter og høy utnyttelsesgrad. Kingelåslia (FB12 – Tun 3) er et eksempel på dette. Kingelåslia ligger omlagt 300 meter nord i luftlinje fra Nestingsætra. Nestingsætra har et begrenset antall tomter med mindre størrelse og høyere utnyttelsesgrad, og forslaget vurderes som akseptabelt.

Bebyggelse

I delfeltene BFF1-7 og BFF9-10 er det tillatt med frittstående fritidsboliger med saltak eller pulttak. Ved pulttak skal taket følge terrenget. Som hovedregel skal mønelinjen plasseres i hyttas lengderetning og ligge parallelt med høydekotene. Bestemmelsene åpner likevel opp for at hytter med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk inntil 9x9 m kan ha møneretningen på tvers av kotene. Dette må anses som et brudd med tidligere hovedregel for byggeskikk av fritidsbebyggelse i Øyer. Disse hyttene kan bygges både med og uten sokkel, da det ikke er satt begrensning for dette i bestemmelsene. Potensielt vil dette kunne gi bygg med en mønehøyde på 8,65 meter som henvender seg mot vest. Det er ikke satt forbehold om størrelse på reflekterende glassflater som vender seg ut mot dalen.

Fritidsbebyggelsen innenfor tidligere nevnte reguleringsplan *Kringelåslia (FB12 - Tun 3)* har møneretningen på tvers av kotene og er bygd i to etasjer. *Kringelåslia Nedre (FB12-13)*, som nå er under regulering, legger også opp til bygg med møneretning på tvers av kotene. Her er det dog snakk om leilighetsbygg og ikke frittliggende fritidsbebyggelse. Selv om foreslått bestemmelse må anses som et brudd på tidligere byggeskikk har allerede behandlete og vedtatte planer åpnet for denne muligheten.

Planen åpner for hytter på plate, med sokkel eller oppstuggu. Det er ikke tillatt med oppstuggu på hytter oppført med sokkel. Oppstuggu skal plasseres godt inne på takflaten. Der byggegrunnen har et terrengfall på 1:4 eller brattere skal det bygges med sokkel.

Parkeringsplasser

Forslagstiller hadde opprinnelig lagt til grunn at parkering skulle utgjøre 30 m² BYA. Deres argumentasjon for dette er at *det ikke gis mulighet for å bygge garasjer til de enkelte tomter. Dette tilsier at beregnet parkeringsdekning kan nedjusteres fra 18 til 15 m² pr biloppstilling. En normal parkeringsplass dekker normalt 12,5 m² netto. Medtatt noe andel av ev skråparkering mv vil 15 m² være dekkende.* Øyer kommune har som et absolutt minimum å beregne 18 m² per p-plass, uavhengig om det er mulig å bygge garasje eller ikke.

Landskapsbilde og terreng

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser viser gode intensjoner for bevaring av vegetasjon, terrengtilpasning og begrensninger av terrenginngrep. Det er avsatt større arealer mellom bebyggelse og plangrense for friluftsmål hvor flatehogst ikke er tillatt. En vegetasjonsskjerm vil virke positivt inn på fjernvirkningen fra området. Areal som utgjør byggeområde er i planforslaget målt til 22.3 daa.

Bebyggelse skal ikke oppføres der terrenget er 1:3 eller brattere. Uteplasser tillates ikke der terrengstigning er 1:3 eller brattere. Dette er tatt inn som presisering i bestemmelsene, se pkt. 1.2 og 2.1.1. Bestemmelsene legger føringer for grense på fyllingsarbeider og skjæringer, samt maksimal høyde på fri grunnmurshøyde. Dette er gjort for å minimere terrenginngrepene.

Bestemmelsene og planbeskrivelsen omtaler uteplasser og terrasser. I punkt 1.2 er det benyttet begreper som veranda og altan. Flere ulike begreper i samme bestemmelse kan skape forvirring.

Kommunedirektøren foreslår at følgende tekst tas ut under bestemmelse 1.2: «veranda/altan».

Grønnstruktur

Hele utbyggingsområdet har lett tilgang til natur- og friluftslivsaktiviteter. Planområdet har en skiløype inn i alpinanlegget og det er avsatt områder til grønnstruktur. I tillegg er det regulert inn to skiløyper, en i vest og en i øst. Disse kan benyttes til sykling og tursti i barmarksesongen.

Klima og miljøhensyn

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn bestemmelser for å finne gode klima- og miljøløsninger for det enkelte byggeprosjektet.

Hensynssone 410 VA-tr

Hensynssonen vist i plankartet er ikke i tråd med *Områdeplan for H5/H6*. Områdeplanen hadde til hensikt å sikre arealer til en fremtidig vann- og avløpstrase, før traseen var detaljprosjektert. Det er nå foretatt en detaljprosjektering av den nye VA-traseen og plankartet er i henhold til ny linjeføring. Vann og avløpsavdelingen i Øyer kommune har vært involvert i prosessen med detaljprosjekteringen.

Rekkefølgebestemmelser

Planområdet er avsatt som et utbyggingsområde i kommunedelplan for Øyer sør, og er derfor en del av Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008. Utbyggingsprogrammet viser tiltak i en sentrumsring, som de ulike hytteområdene må bidra til å realisere. Kommunedirektøren foreslår derfor at det legges inn et nytt punkt 7.4 i rekkefølgebestemmelsene, på bakgrunn av at dette konkrete tiltaket vil bidra til økt trafikk opp forbi Bjørge-området.

OPPSUMMERING

Kommunedirektøren foreslår at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn med kommunedirektørens forslag til endringer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar plan og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Nestingsætra med plankart datert 31.1.2020 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 31.1.2020, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Pkt. 1.2 Terrengetilpasning og vegetasjon:

Ordene «som veranda/altan» strykes.

Nytt punkt: 7.4. G/s-veg langs fv. 361

Før fritidsboligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Hundersetervegen fra Bjørgekrysset til avkjøring Hundersetervegen 123 m.fl. være etablert. Alternativt skal det være gjennomført utbedring av fv. 361 fra Bjørgekrysset og ned til fv. 312 med nyetablering av gangvei ned til Ihle.

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
Kommunedirektør

Åsa Rommetveit Celius

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 11.02.2020 sak 7/20

Behandling:

Tilleggsinnstilling fra kommunedirektøren:

Til rekkefølgebestemmelsene

Før byggetillatelse gis skal det være etablert skli- og skiløype fra Hundersetervegen til Kringelåsløypa.

Før byggetillatelse gis skal det være opparbeidet renovasjonsplass ved Hundersetervegen.

Pkt. 7.3 Skiløype

Skiløype øst for Storsteinvegen skal være etablert innen 15 nye hyttetomter er bebygd, uavhengig av hyttetomtenes plassering.

Endringsforslag fra SP/SV:

2.1.2.1 Delfelt BFF1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 Her strykes pulttak, og det skrives om slik at kun saltak er tillatt. Møneretning på tvers av kortene er ikke ønskelig.
«Innenfor delfeltet er det tillatt med fritidsboliger med saltak og ev. sokkeletasje eller oppstuggu.»

Setningen «Hytter med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk inntil 9x9 m kan ha møneretning på tvers av kotene» strykes.

2.1.2.2 Delfelt BFF8

Her også strykes pulttak, og første setning endres til:
«Delfeltet skal bygges med hytter med saltak.» De to neste setningene strykes.

2.1.3 Materiale- og fargevalg

Tilleggssetning i første avsnitt:
«Vinduer kan ikke overstige 50% av den enkelte veggs flate.»

Avstemming:

Kommunedirektørens forslag med tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

SP/SV sitt endringsforslag punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

SP/SV sitt endringsforslag punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

SP/SV sitt endringsforslag punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag med tilleggsforslag og endringsforslag punkt 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar plan og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Nestingsætra med plankart datert 31.1.2020 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 31.1.2020, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Pkt. 1.2 Terrengtilpasning og vegetasjon:

Ordene «som veranda/altan» strykes.

Nytt punkt: 7.4. G/s-veg langs fv. 361

Før fritidsboligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Hundersætervegen fra Bjørgekrysset til avkjøring Hundersætervegen 123 m.fl. være etablert. Alternativt skal det være gjennomført utbedring av fv. 361 fra Bjørgekrysset og ned til fv. 312 med nyetablering av gangvei ned til Ihle.

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.

Til rekkefølgebestemmelsene

Før byggetillatelse gis skal det være etablert skli- og skiløype fra Hundersetervegen til Kringelåsløypa.

Før byggetillatelse gis skal det være opparbeidet renovasjonsplass ved Hundersetervegen.

Pkt. 7.3 Skiløype

Skiløype øst for Storsteinvegen skal være etablert innen 15 nye hyttetomter er bebygde, uavhengig av hyttetomtenes plassering.

2.1.2.1 Delfelt BFF1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 Her strykes pulttak, og det skrives om slik at kun saltak er tillatt. Møneretning på tvers av kortene er ikke ønskelig.

Innenfor delfeltet er det tillatt med fritidsboliger med saltak og ev. sokkeletasje eller oppstuggu.

Setningen «Hytter med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk inntil 9x9 m kan ha møneretning på tvers av kotene» strykes.

2.1.2.2 Delfelt BFF8

Her også strykes pulttak, og første setning endres til:

Delfeltet skal bygges med hytter med saltak. De to neste setningene strykes.

2.1.3 Materiale- og fargevalg

Tilleggssetning i første avsnitt:

Vinduer kan ikke overstige 50% av den enkelte veggs flate.