

DETALJREGULERING NESTINSÆTRA – MERKNADER I SAMMENDRAG

1. A) **Statens Vegvesen, brev av 13.03.2020**, har ingen merknader til reguleringsplanen, men bemerker tittelen i på utsendelsesbrevet.

KOMMUNEDIRKETØRENS KOMMENTAR:

A) Kommunedirektøren beklager at det ble feil tittel på brevet. Det ble sendt en oppklarende e-post til de andre varslede parter når Øyer kommune ble oppmerksom på feilen.

2. A) **Innlandet fylkeskommune, brev av 02.04.2020**, støtter kommunedirektørens syn om at justeringer av arealformål som avviker fra områderegulering ikke skal forekomme uten at dette er avklart i oppstartsmøtet eller i god tid før planen tas til førstegangsbehandling. Videre er fylkeskommunen enig i planutvalgets endringer i planbestemmelsene som blant annet blant annet om ikke å tillate pulttak og møneretning på tvers av terrenget samt at vinduer ikke kan oversige 50 % av den enkelte veggs flate.

B) Fylkeskommunen ser positivt på at en fra de fleste tomtene har direkte tilgang til grønnstrukturen. Samtidig trekkes det frem at det er synd at den gamle traktorvegen gjennom feltet ikke er ivaretatt som en del av grøntstrukturen.

C) Automatisk fredet kullgrop ID213798 ligger ved skiløypetrasé, rett sør for kryssinga av Stubberudbekken. Innlandet fylkeskommune ber om å bli kontaktet snarest dersom etablering av skiløype kommer i konflikt med kulturminnet. Det samme gjelder dersom tiltak for overvannshåndtering/flomtiltak skulle kreve inngrep i bekkeløpet i denne delen områdeplanen.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER:

A) Kommunedirektøren tar til etterretning at Innlandet fylkeskommune støtter Øyer kommunes vurdering i saken, og at de bifaller politikernes endringer planbestemmelsene.

B) Grønnstruktur

Kommunedirektøren deler fylkeskommunens oppfatning om at det er viktig med grønnstruktur og lett tilgang til denne, også som adkomst til friarealer. Som fylkeskommunen påpeker er dette ivaretatt i planforslaget. Det foreligger derimot ingen føringer for hvordan dette skal løses, og regulanten står fritt til å velge egne løsninger.

C) Kulturminner

Det automatisk fredete kulturminnet ID 213798 ligger utenfor reguleringsplangrensen, men er kartfestet med hensynssone i områdeplanen. Det er foreløpig uvisst når det vil bli aktuelt å etablere skiløypen. Før løypene kan etableres må de først byggesaksbehandles. I henhold til rekkefølgekrav, punkt 6.4 og 6.5 i områdeplanen, vil saken bli oversendt fylkeskommunen etter vanlig prosedyre.

Det er ikke, som en del av overvannshåndteringen/flomtiltak, planlagt inngrep i Stubberudbekken.

3. A) **Fylkesmannen i Innlandet, brev av 31.03.2020**, har en merknad til planbestemmelsens punkt 2.2 Skiløypetrase. Bestemmelsen åpner for sommeraktiviteter som sykling i skiløypene. Fylkesmannen påpeker at dette vil medføre økt fare for erosjon og avrenning og kan bidra til økt fare for vann- og masser på «ville veier» nedstøms. De anbefaler at denne problemstillingen tas opp til vurdering.

B) Videre trekkes det frem at det ikke er noen samlet oversikt over hvor vannet ledes i Øyer sør, og at dette skaper utfordringer for å kunne beregne tilførselen av vann i nedbørfeltet. Fylkesmannen mener at det bør lages en helhetlig plan for overvannshåndtering i Øyer Sør.

KOMMUNEDIRKETØRENS KOMMENTARER:

A) Sykling i skiløyper

Det finnes ingen lovhjemler for å nekte sykling i terrenget. Kommunedirektøren deler Fylkesmannens bekymring for avrenning og erosjon. Som et avbøtende tiltak vil planbestemmelsen få tillagt følgende setning: *Dersom topplaget i traseen fjernes i anleggelsen av skiløypa skal det tilsås.*

B) Overvannshåndtering

Kommunedirektøren er klar over problemstillingen vedrørende overvannsproblematikken. På grunn av omfanget av temaet er dette et arbeid som må håndteres i en overordnet plan. Kommunedelplan for Øyer sør skal rulleres og problematikken er planlagt behandlet i det kommende planarbeidet.

4. A) **NVE, brev av 23.03.2020**, påpeker at det er gjort en grundig jobb når det gjelder overvannshåndtering. Det er foretatt beregninger som viser at det ved en tilførsel på mer enn ca. 70 l/sek vil dette vannet drenere langs Storsteinvegen og ut i Stubberudbekken. NVE stiller spørsmål om Stubberudbekken kan ta imot dette vannet med tanke på nedstrøms forhold og hvordan dette forholder seg til videre utbygging. Videre påpeker NVE at grøfta på oversiden av Storsteinvegen må oppdimensjoneres og utbedres for å kunne ha en god infiltrasjon og ha kontroll på at overvannet ikke blir stående og oversvømmer vegen og renner over i planområdet.

B) NVE presiserer at det er ikke adgang til å øke faren for tredje part som en følge av tiltak i og langs vassdrag (nedbørfeltet). Dette kan jo være forhold langt utenfor det enkelte planområde. Men i dette planområdet, og flere andre i Øyer sør, krever dette at man skaffer seg en oversikt over status knyttet til drenering, fordrøying, overføringer m.m. som kan påvirke disse forholdene i hele lia, ned til Lågen. Videre bemerker NVE at man, etter deres oppfatning, nærmer seg et punkt der det er nødvendig å skaffe seg helhetlig kunnskap om status og utfordringer knyttet til flom og overvann i Øyer sør.

C) NVE bemerker at dimensjonerings- og utformingskrav knyttet til omleggingen av bekken nordøst i planområdet må ivaretas gjennom bestemmelsene slik at rapporten fra Norconsult med vedlegg tas inn i bestemmelsene.

D) Området H190 er regulert til fordrøying av overvann. Dette er viktige arealer, og funksjonen de skal ha må sikres og opprettholdes over tid.

E) Den nevnte glidtraséen nord for planområdet kan påvirke avrenningen i et nedbørfelt og bør reguleres.

F) Det konkluderes med at for at forutsetningene knytta til Norconsult rapporten skal være førende for dette planarbeidet, må planen i større og tydeligere grad henviser til rapporten fra Norconsult.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER:

A) Overvann

Kommunedirektøren vil legge til et rekkefølgekrav i bestemmelsene: *Før det gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse skal grøften langs Storsteinvegen frem til Stubberudbekken utbedres og oppdimensjoneres. Utbedringen skal følge anbefalingene gitt i Norconsults rapport (OV_1 Versjon: E04 datert 18.10.2019), med vedlegg.*

Når det gjelder videre utbygging er det ikke planlagt eller lagt til rette for dette nedstrøms av planområde.

B) Helhetlig overvannsplan

Kommunedirektøren er klar over problemstillingen vedrørende overvannsproblematikken. På grunn av omfanget av temaet er dette et arbeid som må håndteres i en overordnet plan. Kommunedelplan for Øyer sør skal rulleres og problematikken er planlagt behandlet i det kommende planarbeidet.

C) Omlegging av bekken

For å sikre at omleggingen av bekken skjer på en faglig forsvarlig måte vil pkt. 7.2 i reguleringsbestemmelsene bli omarbeidet. Presiseringen innebærer krav til at prosjektering gjennomføres av fagkyndige, og at fagrapporten fra Norconsult skal ligge til grunn.

D) H190

Arealene er sikret gjennom bestemmelsene, punkt 6.3; *Det tillates ikke oppført bebyggelse eller konstruksjoner for lek og aktivitet innenfor hensynssonen.* Det er tatt inn et rekkefølgekrav, pkt. 7.2, som stiller krav til utarbeidelse av en vedlikeholdsplan.

E) Glitraseen

Glitraseen nord for planområdet er en del av kommunedelplan for Øyer sør. Traséen ligger innenfor planområdet til en annenreguleringsplan, Fjellstadterrasse planid 201805. Deler av denne glitraseen er planlagt omdefinert til fritidsboligformål, dette gjøres gjennom planprogram. Planen er under bearbeidelse.

5. A) **BoligPartner, brev av 27.03.2020**, ønsker å endre en bestemmelse som er foreslått strøket av Plan og miljøutvalget. BoligPartner ønsker følgende tekst: *Hytter med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk inntil 7,5x9 m kan plasseres med møneretning på tvers av høydekotene. Maks. bredde på gavlfasade mot vest er 7,5 m.*

B) BoligPartner ønsker å åpne opp for nedgravd parkering og foreslår et tillegg i bestemmelsen som regulerer høyden i bratt terreng; *Der terrenget tillater det kan en kjelleretasje, som graves helt ned i terrenget og overfylles – der kun garasjeport bli synlig, unntas fra beregning av høyde for den synlige delen av bebyggelse.*

C) BoligPartner oppfatter rekkefølgekravene knyttet til ski- og skiløype, gang- sykkel veg langs fv. 361 og renovasjon som svært skjærpene i forhold til hva som måtte forventes iht. vedtatte overordnede planer. Kravet knyttet til ski- og skiløype mener BoligPartner er en innstamning fra gjeldende områdeplan og ber om at dette tilbakestilles både hva gjelder omfang og tidspunkt for opparbeidelse. Vedrørende gang/sykkelveg langs fv. 361 hevder BoligPartner at 37 hyttetomter ut fra en nødvendighetsbetragtning ikke kan utløse krav om opparbeidelse av g/s-veg før igangsetting. BoligPartner fremmer at det ikke er nødvendig å ha opparbeidet og istandsatt et returpunkt for renovasjon før bebyggelsen er innflyttet.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER:

A) Møneretning

Kommunedirektøren, påpekte i sitt saksfremlegg at møneretninger på tvers av høydekotene er et brudd på byggeskikken i området, men at tidligere planer har åpnet for dette, jf. Kringelåslia (FB12 - Tun 3) og Kringelåslia Nedre (FB12-13). I sitt forslag til ny bestemmelse har BoligPartner redusert bredden på gavlfasaden fra 9 meter til 7,5 meter. I tillegg har forslagsstiller konkretisert hvilke områder/tomter bestemmelsen skal gjelde for, slik at det er foretatt en innskrenkning av omfanget. Totalt seks tomter.

Kommunedirektøren ser at det er flere arkitektoniske fordeler med en slik bestemmelse. For det første vil det gi hyttefeltet en større visuell variasjon og dermed minske faren for at utbyggingen kan fremstå som monotom. For det andre vil en slik type arkitektur kunne bidra til å åpne feltet mer, særlig vil dette gjøre seg gjelde for de bakenforliggende hyttene. Et annet viktig moment er at terrenget ved Nestingsætra er bratt og en hytte med fotavtrykk på 7,5x9 meter vil kunne gi et mindre terrenginngrep enn om den hadde blitt plassert langs etter høydekotene. BoligPartner har visualisert hvordan et vedtak av bestemmelsen vil kunne fremstå. Illustrasjonen finnes i saksfremstillingen.

Kommunedirektøren foreslår følgende bestemmelse: *Hytter med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk, inntil 7,5x9 m som ett volum, kan ha møneretningen på tvers av kotene. Maks bredde på gavlfasade mot vest blir 7,5 m.*

B) Parkering

Kommunedirektøren mener det er positivt at parkering legges under terreng. Bestemmelsen slik den er foreslått åpner for tolkninger. Dette er uheldig da Øyer kommune etterstreber en enhetlig saksbehandling innenfor gitte bestemmelser.

Kommunedirektøren foreslår et eget punkt med følgende formulering: *Der terrenget tillater det kan en garasje unntas fra beregning av høyde for den synlige delen av bebyggelsen. Forutsetningen er at minimum 25% av garasjearealet ligger innenfor fotavtrykket til fritidsboligen og at garasjen graves helt ned i terrenget og overfylles, med kun garasjeport som synlig bygningsdel. Punkt 1.2 i*

bestemmelsene skal overholdes med hensyn til skjæring/fylling. Dette gjelder for delfeltene BFF 7, 9 og 10.

C) Rekkefølgekrav

- Skiløype

I rekkefølgekravet fra områdeplanen heter det at; *Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H5 tas i bruk, skal ny skiløype og skililøype, som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.* I utbyggingsprogrammet for kommunedelplan for Øyer sør står det:

- Skililøype fra H6 og inn til Kringelåsløypa (A6) etableres som rekkefølgekrav for H5 – områdene.
- Skiløype/tursti langs Storstensvegen fra Hunderseterveien og frem til undergangen ved portalen til Fjellgrenda, og etableres som rekkefølgekrav (felles for både H9 og H5-områdene).

Kommunedirektøren mener rekkefølgekravene følger opp intensjonen til kommunedelplanen og områdeplanen. Ski- og skililøypa trenger ikke være etablert før byggingen av fritidsboligene starter, men etableringen av den må være sikret gjennom en inngått utbyggingsavtale. Det er opp til de forskjellige utviklerne av ulike områdene å komme til enighet om en slik avtale.

- Gang/sykkel-veg

Kommunedirektøren presiserer at kravet er hjemlet i KDP Øyer sør med tilhørende vedtatt utbyggingsprogram. Rekkefølgekravet kan anses oppfyllet når det er inngått en utbyggingsavtale med Øyer kommune om en angitt sum pr. boenhet.

- Renovasjon

Kommunedirektøren bemerker at renovasjonskapasiteten i området er sprengt. Det er derfor helt nødvendig at returpunkt for renovasjon er på plass før bebyggelsen tas i bruk. Det er renovasjonsselskapet GLØR som etablerer returpunktene. Kommunedirektøren foreslår ny ordlyd i rekkefølgekravet: *Det skal være opparbeidet nytt returpunkt ved Hundersetervegen før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis.*