

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 19/212

201901 - NESTINGSÆTRA

Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius	Arkiv: REGPL 201901
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
64/20	Plan- og miljøutvalget	16.06.2020
35/20	Kommunestyret	18.06.2020

Vedlegg:

1. Plankart, datert 12.02.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.06.2020
3. Planbeskrivelse, datert 05.06.2020
4. Merknader i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer
5. ROS-analyse
6. NEVINA-rapport Stubberudbekken
7. Overvannsplan
8. Notat VA-løsninger
9. Prinsippløsning for vannforsyning og avløp
10. Veglinjer og snitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift PU-sak 7/20, offentlig ettersyn.

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune detaljregulering for Nestingsætra med plankart datert 12.02.2020 og planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 05.06.2020, med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

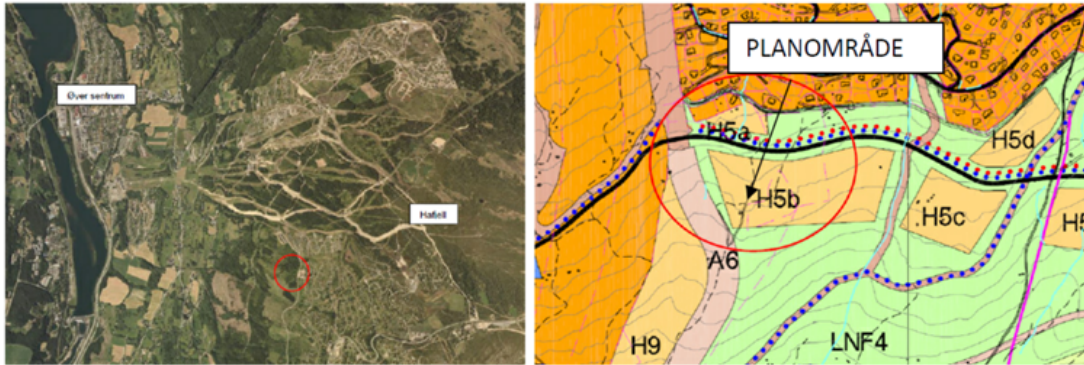
Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

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

BELIGGENHETEN

Nestingsætra ligger i Hafjell, på sørsiden av alpintrekket og rett vest for Storsteinvegen.



Planområdets plassering.

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.

PLANPROSESS – MEDVIRKNING

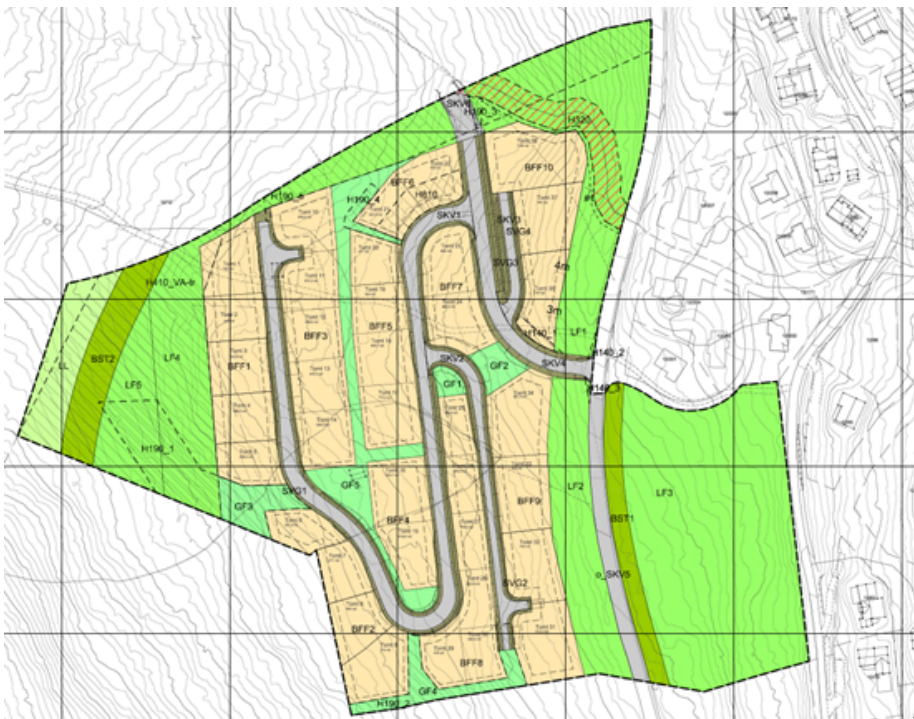
Reguleringsplan for Nestingsætra ble behandlet i møte i plan- og miljøutvalget den 11.02.2020, sak 7/20, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Naboer, gjenboere, berørte parter mv. ble varslet om offentlig ettersyn i brev datert 18.02.2020 og annonse i GD den 19.02.2020. Frist for merknader til planen var 03.04.2020. Ved fristens utløp var det kommet 5 merknader til planen. Merknadene er oppsummert med kommunedirektørens kommentarer i eget dokument som vedlegges planen ved sluttbehandling.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

PLANFORSLAGET

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 og det er utarbeidet et hellingskart som viser intern topografi.

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. Det tillates ikke uteplasser i front der terrengstigning er 1:3 eller brattere.

Overvannsplan

Det er utarbeidet en overvannsplan, overvannsnotatet OV_01 datert 18.10.2019, med forslag til tiltak. Det er i samråd med regulant tilføyd i planbeskrivelsen en setning om at overvannsplanen skal ligge til grunn for prosjektering og utførelse av tiltak innen planområdet. Planbeskrivelsen er derfor datert til 05.06.2020. Overvannsplanen er også bedre forankret i bestemmelsene gjennom de forslag til endringer som nå foreligger.

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. Følgende farer har blitt utredet:

- Ekstremnedbør (overvann)
- Skogbrann

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann. Risikoanalyse 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 er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene:

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.

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 forslagsstiller 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.

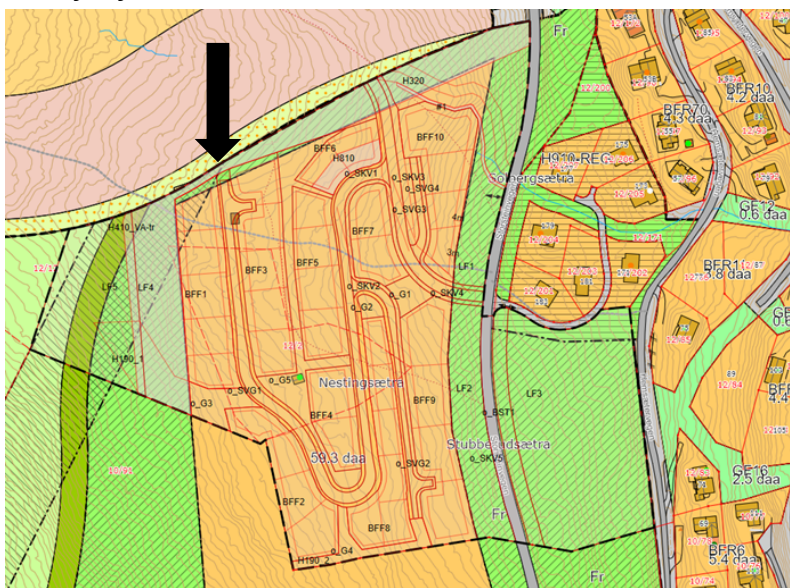
Kommunedirektøren har innhentet en uttalelse fra Fylkesmannen som er av den oppfatning at endringen er såpass avgrenset at det ikke er hensiktsmessig å kreve planprogram. I tillegg ble det fra Fylkesmannens side påpekt at det er relevant å undersøke om det er særlige grunner for at byggeområdet i områdereguleringsplanen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

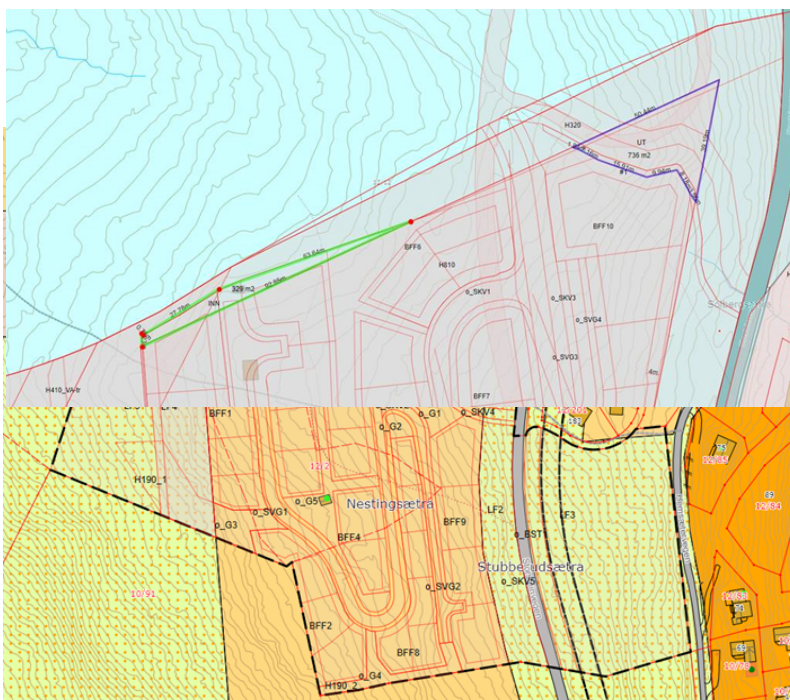
førstegangsbehandling. I en slik avklaring vil det bli vurdert behov for planprogram eller konsekvensutredning.



Kartet viser planforslaget lagt over plankartet i kommunedelplanen. Her er avgrensningen innenfor 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 utnytting 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 at 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 grønstruktur 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 inneklemte. 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. Kringelåslia (FB12 – Tun 3) er et eksempel på dette. Kringelåslia ligger omlag 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. Mønelinjen skal plasseres i hyttas lengderetning og ligge parallelt med høydekotene. I samarbeid med regulant har kommunedirektøren endret bestemmelsene som åpner opp for hytter med møneretning på tvers av høydekotene. Fotavtrykket på aktuelle bygninger er justert ned og det er spesifisert hvilke tomter bestemmelsen gjelder. Illustrasjonen viser reguleringsområdet med maksimalt antall hytter utformet med møneretningen på tvers av høydekotene. Tomtene er lokalisert sørvest i feltet.

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 behandlede og vedtatte planer åpnet for denne muligheten.

Kommunedirektøren mener å åpne opp for enkelte bygg med denne utformingen tilfører feltet flere kvaliteter. For det første vil det kunne gi bakenforliggende hytter bedre utsyn, og feltet vil fremstå mindre tett. For det andre vil det gi hyttefeltet en større visuell variasjon. Disse hyttene vil bryte opp feltet og minske faren for at det fremstår som skjematisk og monotont. Et annet viktig moment er at terrenget ved Nestingsætra er stedvis 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.



Illustrasjon av hele planområdet. Seks hytter med møneretning på tvers av høydekotene foreslås tillatt sørvest i feltet. Nedgravd parkering er også visualisert på illustrasjonen.

I tillegg har regulant fremmet et ønske om et tillegg i bestemmelsens pkt. 2.1.2.1. Her åpnes det for annen takvinkel på tilliggende underordnede bygningsdeler / - volum. Bestemmelsen ønskes tatt inn for å åpne for en ny hytte i regulantens katalog.



Illustrasjonen viser en hytte med underordnede bygningsdeler / - volum med en annen takvinkel enn hovedvolumet.

Parkeringsplasser

Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplasser, som skal utgjøre 36 m², dette medberegnes i BYA. Forslagsstiller har spilt inn ønske om mulighet for nedgravd parkering. Kommunedirektøren stiller seg positiv til dette da nedgravd parkering vil være hensiktsmessig mht. å øke parkeringskapasiteten i området og forholdet til snøbrøyting. I

tillegg er det er åpnet for nedgravd parkering i andre planer. Det er utarbeidet en bestemmelse som regulerer forholdet. Bestemmelsen åpner for nedgravd parkering på 3 delfelt, som til sammen utgjør 9 tomter.



Illustrasjon som viser hvordan nedgravd parkering er tenkt løst. 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.

Grønnstruktur

Hele utbyggingsområdet har lett tilgang til natur- og friluftslivsaktiviteter. Planområdet har en skiløype inn i alpinanlegget og det er avsatt områder til grønnstruktur mellom byggeområdene. 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 detaljprosjekttert. 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.

Forslag til endringer i bestemmelsene

På bakgrunn av innkomne merknader foreslås det endringer/tillegg i enkelte bestemmelser. Det er blant annet nødvendig å tydeliggjøre faglige råd fremkommet i vedlagt overvannsnotat. Kommunedirektøren foreslår også å imøtekomme enkelte av regulantens ønsker til endringer.

1.8 Overvann

Overvannsnotat fra Norconsult, OV_01 datert 18.10.2019, skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og i planområdet for øvrig.

Det skal prioriteres åpne løsninger for overvannshåndtering, jfr. overvannsrapport OV_01. Rør skal kun benyttes der en må krysse veier med stikkrenner. Stikkrennene skal ha en dimensjon på 600 mm. Over innkjørsler skal det legges en støpt platebru over grøft for å sikre grøftas kapasitet og funksjon.

Tillegg til pkt. 2.1.2.1 Delfelt BFF1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 10

Innenfor delfeltet er det tillatt med frittstående fritidsboliger med saltak i 1 etg, og ev. sokkeletasje eller oppstuggu. Hovedmønelinjen skal plasseres i hyttas lengderetning og ligge parallelt med høydekotene.

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. Dette gjelder tomt nr. 6, 7, 8, 9.

Det tillates annen takvinkel på tilliggende underordnede bygningsdeler / - volum. Dette kan være inngangsparti / bod eller pergola / takoverbygg / leskurtak som ligger utenfor hyttas hovedvolum. Sekundære tak skal underordne seg hyttas hovedvolum både i forhold til estetikk og proporsjoner. Sekundære tak kan maksimalt utgjøre 40% av hovedvolumets bebygde areal. Fravikende takvinkel skal begrunnes i søknad, og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Tillegg til pkt. 2.1.2.2 Delfelt BFF8

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. Dette gjelder tomt nr. 29 og 30.

Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.

2.1.2.3 Nedgravd parkering

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.

Tillegg pkt. 2.2 Skiløypetrasé

Dersom topplaget i traseen fjernes i anleggelsen av skiløypa skal det tilsås.

Tillegg til pkt. 7.2 Overvann

Etablering av Flomvoll #1 og omlegging av den navnløse bekken nordøst i planområdet skal gjøres faglig forsvarlig, og må prosjekteres av fagkyndige. Fagrapporten fra Norconsult (OV_1 Versjon: E04 datert 18.10.2019) med vedlegg skal legges til grunn for prosjekteringen. Disse tiltakene må etableres ved opparbeidelse av infrastruktur og senest ved byggestart for berørte tomter, tomt 37 og 38 i felt BFF10.

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.

Tillegg til pkt. 7.4

Ordene *samt skli- og skitrasé* mangler i punktets andre avsnitt og foreslås tatt inn.

7.5 Renovasjon

Det skal være opparbeidet nytt returpunkt ved Hundersætervegen før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune detaljregulering for Nestingsætra med plankart datert 12.02.2020 og planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 05.06.2020, med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Åsa Rommetveit Celius

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.06.2020 sak 64/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune detaljregulering for Nestingsætra med plankart datert 12.02.2020 og planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 05.06.2020, med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 18.06.2020 sak 35/20

Behandling:

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune detaljregulering for Nestingsætra med plankart datert 12.02.2020 og planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, sist revidert 05.06.2020, med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

