

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/4361

PLANID 201408 - DETALJREGULERING - STORSTEINSLIA

Saksbehandler: Anne Linn Svendsen Arkiv: REGL 201408

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
71/21	Plan- og miljøutvalget	15.06.2021

Vedlegg:

Plankart, datert 22.04.21
Planbestemmelser, datert 08.06.21
Planbeskrivelse, datert 22.04.21
ROS-analyse, datert 22.04.21
Overvannsplan for Storsteinslia, 22.04.21
Referat fra oppstartsmøte, 5.5.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.17
Områdeplan for H5 og H6, vedtatt 25.06.17

Sammendrag:

Reguleringsplan for Storsteinslia er utarbeidet med utgangspunkt i områdeplan for H5 og H6, vedtatt 25.06.17. Totalt utgjør planområdet ca. 180 daa, hvorav ca. 83 daa er regulert til fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen fordeler seg på 36 tuntomter av ulik størrelse, samt én enkeltomt. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen med plankart datert 22.04.21 og planbestemmelser datert 08.06.21 legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

HENSIKT

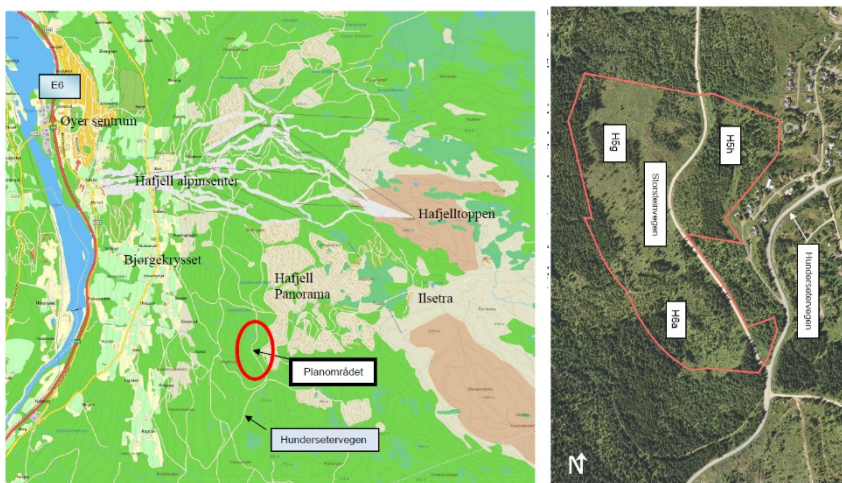
Formålet med planarbeidet er å detaljregulere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av områdene H5g, H5h og H6a i kommunedelplanen for Øyer sør (2007.) Disse benevnningene er videreført i områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene, vedtatt den 25.06.2017. Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området.

FORSLAGSSTILLER

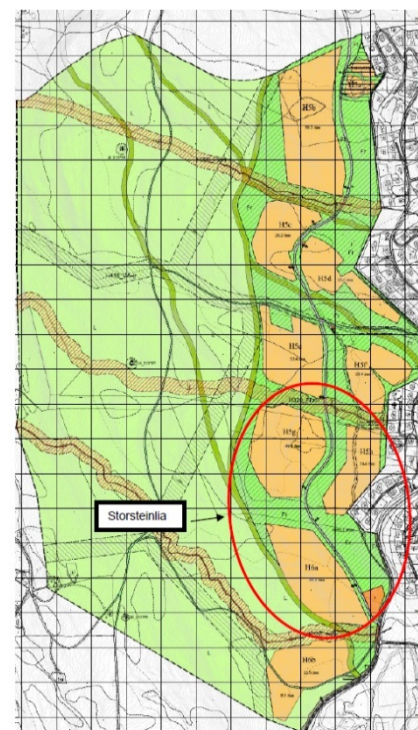
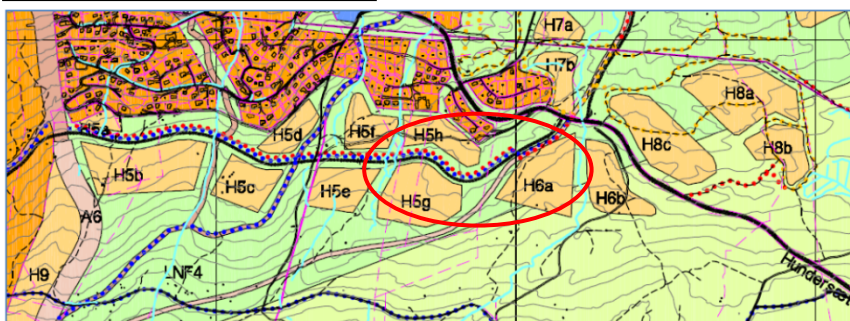
Planen er utarbeidet av Planråd AS på vegne av Saltdalshytta Utvikling AS.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Planområdet ligger sør for Hafjell alpanlegg, langs Storsteinvegen, rett nord for avkjøring fra Hundersetervegen. Hundersetervegen driftes av privat veiselskap som finansierer drift og vedlikehold med bompengefinansiering. Storsteinvegen driftes av et privat vegselskap, og de nye vegene internt i området vil også bli privat eiet og driftes av rettighetshaverne til vegene som private veglag. Hundersetervegen og Storsteinvegen er dimensjonert for den planlagte utbyggingen i området, vegene er godt vedlikeholdt og ligger tett opp mot den nye planlagte fritidsbebyggelsen.



PLANSTATUS OG PLANPROSESS



I kommunedelplanens bestemmelser og i det påfølgende utbyggingsprogrammet ble det stilt krav til at det skulle være en helhetlig plan for H5-områdene og H6-områdene. Denne helhetlige planen skulle redegjøre for atkomst, renovasjonsplasser, ski- og skiløyper, krysningspunkter og redegjøre for vann- og avløpstilknytning. Områderegeringsplanen for H5 og H6-områdene ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 25.06.2017. Det er denne områdeplanen som reguleringsplanen bygger på.

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byvisa 19.april 2018 og varslet med brev til berørte parter 16. april 2018, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 22. mai 2018. Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og besvart i planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Justert plangrense

Sett i forhold til områdereguleringen er den nordlige formålsgrensen for fritidsbebyggelse, ved H5g og H5h, justert noe sørover for å øke bufferen mot regulert hensynssone for flom langs eksisterende bekk. I tillegg er et myrlendt område i H5g regulert til friluftsområde med hensynssone. Bortsett fra dette er det kun gjort mindre justeringer av ytre formålsgrenser for fritidsbebyggelse, blant annet ved regulert ski-/nedfartsløype langs H6a.

Utforming og utnyttelsesgrad

Hele planområdet ligger i småkupert, til dels bratt terreng, med helning mot sørvest til nordvest. Dette gir gode forutsetninger for høy kvalitet, i form av gode utsikts- og solforhold, for hele hytteområdet. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Tak skal tekkes med torv. Området består av tuntomter, samt én enkelttomt med en arealutnyttelse på maks 30% BYA per tomt. Før den enkelte tuntomt kan bebygges, må det godkjennes en plan for tomteinndeling. Maksimalt antall enheter fremgår av plankartet. På hver fradelte tomt/enkelttomt tillates det bygget 1 boenhet. På hver av disse tomtene kan det oppføres 2 bygninger der den totale bygningsmassen ikke overskrider 200 m² BYA, hvorav sekundærbygget ikke kan overstige 30m² BYA.

Det er lagt opp til en-etasjers bygg med maksimal mønehøyde 5,65 meter og maksimal gesimshøyde 3,2 meter over ferdig grunnmur. På tomtene benevnt F1a og F1b tillates det bygget hytter med to etasjer. Dette er fordi tomtene ligger i bakkant av et platå i terrenget, med et myrlendt grøntområde som ivaretas i planen. For å sikre utsikt fra hyttene i dette området, tillates to etasjer over grunnmur/plate på mark. Dette vil gi samme fasadehøyde mot vest som øvrig bebyggelse med sokkeletasje. Dette vil ikke hindre utsikt for andre hytter i området, da det er stor avstand og betydelig høydeforskjell til bakenforliggende bebyggelse. En vegetasjonssone i skråningen mellom byggeområdene og Storsteinvegen vil også bidra til å dempe det visuelle inntrykket av bebyggelsen.

Terrenginngrep

I forarbeidet for planen er det iht. regulant lagt ned mye ressurser i internvegernes linjeføring, avkjøringer fra Storsteinvegen, terrengtilpasninger, og plassering av tomter. Det er benyttet en digital 3D-modell for å utforske ulike alternative vegsystemer og tomteinndelinger. Modellene og illustrasjonene, er å betrakte som arbeidsverktøy for å vurdere stigningsforhold, proporsjoner og overordnede landskapsvirkninger. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonen under legger opp til 140 enheter som antas å være realistisk, men at planen åpner for 175 enheter. Det fremgår at all bebyggelse skal tilpasses tomta, både i utforming og plassering. Dype skjæringer og fyllinger skal unngås. Det er satt konkrete begrensninger i bestemmelsene – bl.a. at fyllingsfot til fyllingstopp ikke skal være mer enn 3m og at det skal være harmoni mellom skjæring/fylling. Det skal bygges sokkel der terrenget er brattere enn 1:4.



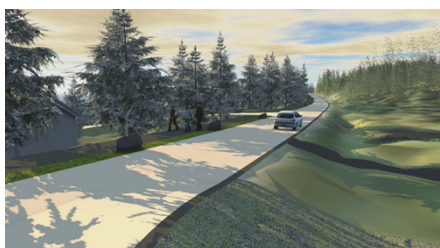
Grøntareal og skiløype



I tråd med vedtatt kommunedelplan og områderegulering er det lagt inn områder med friluftsmål mellom feltene og mot tilgrensende terreng. Disse korridorene bedrer tilgjengeligheten til omkringliggende terreng og skiløyper, og tjener også som rekreasjonsareal i seg selv. Landskapsformer som er vurdert som verdifulle er inkludert i områder og korridorer satt av til friluftsmål. Dette

gjelder blant annet en karakteristisk bergrygg midt i felt H5g, samt et myrareal i nord.

Det er regulert inn en skiløypetrase langs vestsiden av felt H6a. Løypa er en del av det sammenhengende løypenettet som knytter hyttefeltene rundt Hafjell med alpinksenteret. Sammenliknet med ski-/nedfartsløypas geometri i områdereguleringen, er løypetraséen stedvis flyttet noe vestover langs H6A for å oppnå akseptable fallforhold og samtidig minimalisere terrenginngrep. Denne endringen er vurdert og skissemessig prosjektert og visualisert i 3d-verktøy. Ski-/ nedfartsløypa skal være etablert før ny fritidsbebyggelse tas i bruk. Planen vil sikre tilgjengelige arealer for ulike aktivitetstilbud, samtidig som allmenheten er sikret god tilgjengelighet.



Gang- og sykkelveg

Langs Storsteinvegen er det regulert en gang- og sykkelveg med bredde 3m. Innenfor arealet avsatt til gangveg, skal det plasseres stabbesteiner som sikring/skille mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Det er lagt inn en vegetasjonssone som skiller mellom veganlegg og hyttebebyggelse.

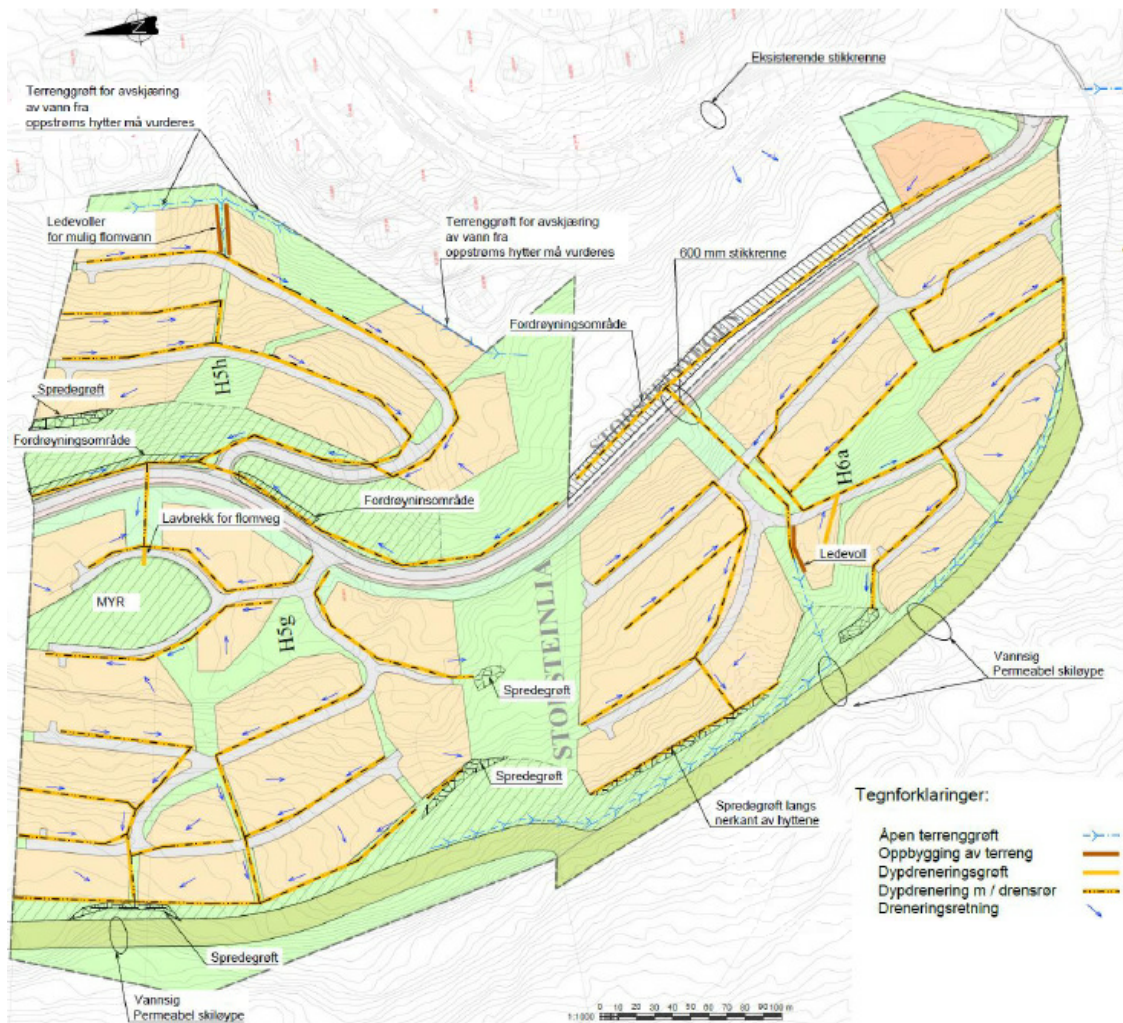
ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Det er konkludert med at det er svært liten sannsynlighet for uønsket hendelse knyttet til detaljreguleringen. Områdeplanen har allerede lagt føringer for, og ivaretatt aktuelle problemstillinger for å minimere sannsynligheten for uønsket hendelse. Det er derfor konkludert med at det ikke er sannsynlig at det vil inntreffe en uønsket hendelse og risikonivået er etter denne analysen å forstå som svært lavt.

Overvannshåndtering og overvannsplan

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering (S. Myrabø, Norconsult) som skal følges opp med konkrete tiltak beskrevet i planen. Planen skal legges til grunn for prosjektering og ivaretagelse av overvann på den enkelte tomt, og i planområdet for øvrig. Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Det tillates ikke at overvann fra bebyggelse og veg føres direkte ut i bekkeløp eller vassdrag. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

Det skal legges dypdrenering i veigrøfter og grøntarealer som leder vannet ut av området og til infiltrasjon-, sprede- og fordrøyningsgrøfter, som vist i overvannsplan. I plankartet er det avsatt noen felt med hensynssone «H410 krav vedr. infrastruktur» som skal fungere som fordrøyningsområder for overvann.

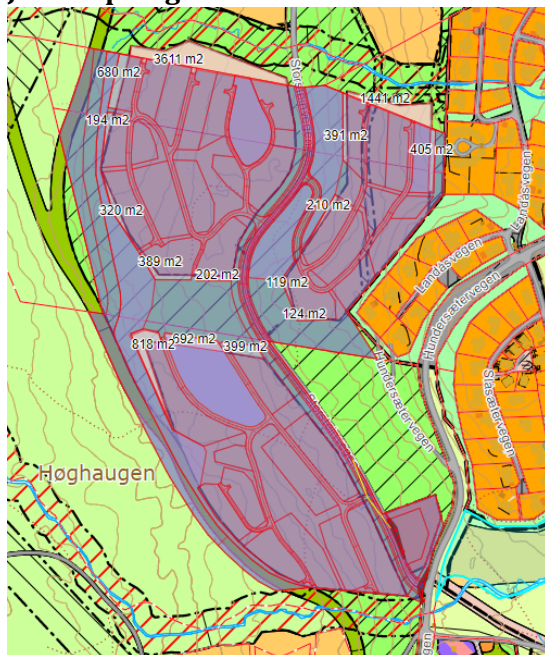


anlegg og renovasjonsanlegg

Utbygging av vann og avløpsnett er lagt inn som et rekkefølgekrav til planen. Det kreves at ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Det skal også etableres renovasjonsanlegg med tilstrekkelig dimensjonert snuplass. Renovasjonsanlegget skal kunne håndtere avfall fra alle boenheter innen planområdet.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Justert plangrense



Planforslaget innebærer en justert plangrense ift. overordnet plan. Kommunedirektøren mener det er uheldig at man ikke forholder seg til områder som er avsatt i overordnet plan, men er innforstått med at det ved en detaljregulering kan forekomme ny kunnskap som påvirker hvordan arealet bør reguleres. I noen tilfeller kan dette likevel kreve planprogram og konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger fra 1.7.2017, § 6b – Vedlegg I, pkt. 25 (områder som ikke er i samsvar med overordnet plan.)

Grønnstrukturen mellom delfeltene er avsatt i områdeplanen etter en helhetlig vurdering, samt merket med hensynssone for å underdele store utbyggingsområder. Områdene innehar viktige funksjoner både i forhold til planstruktur, grønnstruktur, uteoppholdsareal, lek, skiløype og øvrige forbindelser.

Det har vært en dialog med regulant, og hyttetomtene og arealformål er justert slik at den opprinnelig tenkte planstrukturen med adskilte delfelt og bredere grøntdrag opprettholdes. Det forekommer mindre avvik, i form av at utbyggingsfeltene strekker seg noe utover grøntarealene. Regulant begrunner dette med at myrområdet på H5g er tatt ut, samt noen bratte arealer, i tillegg til at utbyggingsområdet er redusert i nord. Kommunedirektøren mener det er en naturlig del av en detaljregulering at ikke alt som er regulert til bebyggelse nødvendigvis er «byggbart.» Det står også i områdeplanen at det må gjøres en nærmere vurdering av terrenget som kan føre til at byggeområder ikke er egnede. Kommunedirektøren vektlegger i vurderingen at utbyggingsområdene i nord er redusert med ca. 5daa, og at dette til sammen er et tilsvarende areal som er «tatt inn» i det øvrige planområdet. Det totale utbyggingsområdet er dermed likt, og plankartets utforming kan ikke sies å stride med intensjonen i områdeplanen.

Kommunedirektøren har videre forhørt seg med Statsforvalteren som viser til veileder for «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven,» utgitt februar 2020 hvor det fremgår at «departementet legger til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b).» Kommunedirektøren kan derfor ikke se at utvidelsen krever planprogram/KU.

Utforming og utnyttelsesgrad

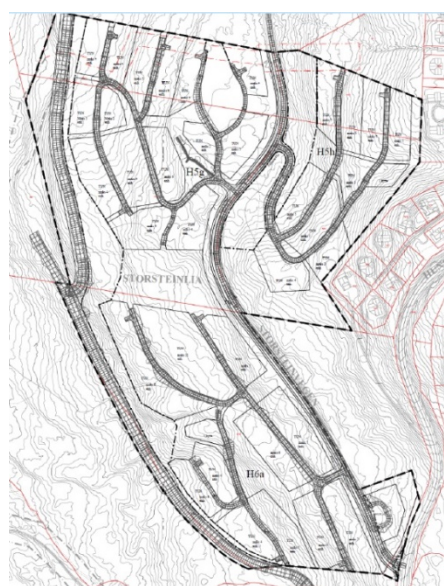
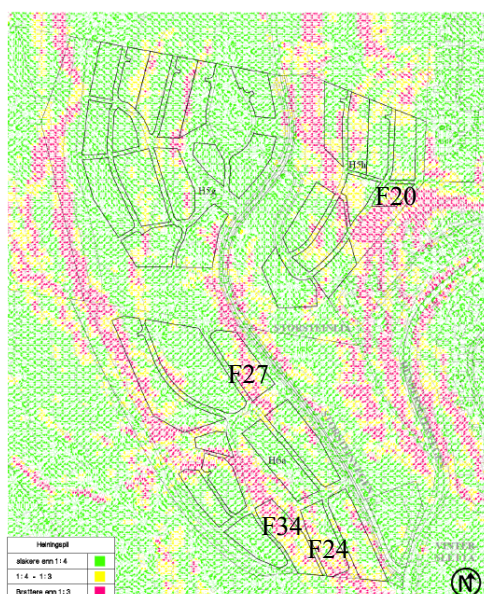
Iht. områdeplanen skal utbyggingsprinsipper, type fritidsbebyggelse og grad av tetthet spesifiseres i detaljplan. Det oppgis også at utnyttingsgrad skal ligge på mellom 20%BYA og 30%BYA. I detaljplanen er utnyttingsgrad satt til maks 30% BYA, og kommunedirektøren er positiv til at det velges en noe høy utnyttingsgrad mtp. signaler om foretting og konsentrert utbygging.

Kommunedirektøren var tidlig i prosessen i dialog med regulant mht. antall enheter innenfor planområdet, og påpeker at planforslaget innehar et antall som overskrider det områdeplanen som en helhet legger opp til. I områdeplanen er det avsatt ca. 325daa til byggeområde og 350 enheter – dette gir en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 0,92daa per enhet. Til sammenlikning åpner planforslaget for 175 enheter med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 0,47daa per enhet. Vann- og

avløpsavdelingen i kommunen mener likevel at den nye vann- og avløpsledningen som etableres p.t. vil kunne håndtere det antall enheter som åpnes for. Regulant påpeker videre at dette er maks antall enheter, og at et mer realistisk anslag vil være 140 enheter slik det fremgår av illustrasjonene.

Kommunedirektøren påpeker at dette likevel ikke er sikret på noen måte, og at det endelige antallet avhenger av etterspørsel i markedet i forhold til hyttestørrelse, tomtestørrelse mv. Man må derfor ta utgangspunkt i maks antall enheter som planen åpner for. Konsekvensen av at det bygges mange enheter på små tomter, er at mindre vegetasjon vil vokse opp mellom bygningene, og inngrepet vil oppleves mer «inngripende.» Kommunedirektøren vil også påpeke at det er bevart grøntdrag, myr og koller mellom tomtene – som er desto viktigere med høy utnyttelse. Kommunedirektøren mener videre det er riktig med bestemmelse som regulerer materialbruk, fargevalg og takteking for en best mulig landskapstilpasning.

Terrenginngrep og landskapstilpasning



Kommunedirektøren opplever at det er gjort et godt stykke arbeid ift. landskapstilpasning. I tillegg til de overordnede grønnstrukturene som er sikret i overordnet plan, er det avsatt mindre grønkorriderer internt i planområdet. Bratte arealer (>1:3) er stort sett bevart som en del av grønnstrukturen. Iht. områdeplanen skal ingen områder som er brattere enn 1:3 vises som byggeområder. I denne planen vil dette tilsi at områder som er markert med rosa piler må tas ut og inngå som en del av grønnstrukturen. Kommunedirektøren vurderer at dette medfører at hele tomt F27, F34 og F20 må tas ut, samt legges inn byggegrense mot det bratteste på F24.

Kommunedirektøren har vært i dialog med regulant, som i tidligere runder har tatt ut de bratteste arealene, og som nå mener at hensyn til terreng er ivaretatt. Terrenghensyn er videre sikret i bestemmelsene gjennom sokkelbestemmelse, skjæring/fylling-begrensning og krav om å fremvise terrenginngrep i byggesøknad. For å oppnå gode stigningsforhold, naturlig linjeføring, og for å begrense terrenginngrep, er det iht. planbeskrivelsen vurdert mange alternative vegsystemer som er skissemessig prosjektert og vurdert opp mot hverandre ved hjelp av 3D-verktøy. Vegteking med skråningsutslag viser at vegføring og skiløype er lagt i terrenget slik at det ikke medfører store skjæringer/fyllinger.



Grønnstruktur

Kommunedirektøren opplever at grønnstrukturen er lagt til hensiktsmessige områder mtp. gjennomgående korriderer, fuktige parti/myr og bratt terreng som ikke er egnet til bebyggelse. Myrområdet i nord er regulert med en

hensynssone da området er tiltenkt fordrøyning. Kommunedirektøren bemerker at ikke hele myrområdet er sikret urørt, da to stikkveger anlagt i myras kantsone og krysser to steder lengre inn på myrområdet. Se kartutsnitt t.v. Videre ser man at byggeområdene går inn på myra selv om størsteparten er ivaretatt som en del av grønnstrukturen. Kommunedirektøren har i flere runder forsøkt å få utbygger/regulant til å bevare myra i sin helhet, og foreslått å medta sikringsone rundt myra for å sikre kantvegetasjon, men dette har kun delvis ført frem. Regulant gjør oppmerksom på at overvannshensyn er ivaretatt slik planforslaget fremgår, og at dette er avklart i overvannsrapporten. Kommunedirektøren bemerker at det er andre hensyn ved myr som f.eks. biologisk mangfold og klima som bør vektlegges, og mener det er uheldig om det må gjøres inngrep i myra. Utover dette, opplever kommunedirektøren at det er lagt inn gode grøntareal som sikrer ferdsel og aktivitetsmuligheter. Vegetasjonsskjerm langs veganlegg er også positivt.

Gang- og sykkelvegen

Gang- og sykkelvegen har vært et diskusjonstema i planprosessen, da det mangler føringer i overordnet plan. I kommunedelplanen er det regulert inn skiløype på østsiden av Storsteinsvegen. I områdeplanen ble denne flyttet til nedkant av hyttefeltene, mens det i bestemmelsene står at skiløype på østsiden av Storsteinsvegen skal vurderes i detaljreguleringen. Kommunedirektøren har funnet at dette er en uheldig tilnærming mtp. helheltig løypestruktur, da skiløyper nødvendigvis må «lede til noe» for å oppleves hensiktsmessig. Med i vurderingen/problemstillingen er at Nestingsætra (vedtatt) og Stubbrudsætra (innsigelse) innehar skiløype langs vegen – hva skal denne lede til?

Det ble avholdt et møte med grunneiere og utbyggere langs Storsteinvegen om hvordan sammenhengen på tvers av delfeltene best mulig kunne løses. I kartet t.h. vises de ulike utbyggingsområdene, hvorav Storsteinslia ligger nord for Høgghaugen H6b. I møtet ble det fremført motargument til å regulere inn skiløype på østsiden pga. større terrenginngrep, flere krysningspunkt, dårlig opplevelsesverdi og lite praktisk mtp. brøyting/grus. Det var bred enighet om at skiløype ikke var ønskelig, men at gang- og sykkelveg ville være svært positivt mtp. myke trafikanter. En del av funksjonen til en skiløype, ville vært nettopp «turveg» på sommerstid.

Det ble stilt spørsmål ved om det er lurt å åpne for oppkjøring av skiløype på gang- og sykkelvegen, men det var enighet om at det var viktigere at gang- og sykkelvegen ivaretar hensynet til fotgjengere og ikke skiløpere, siden skiløype-forbindelsen er sikret i nedkant av utbyggingsområdene. Det ble også bemerket at vinterstid er det glattere og «farligere» - uheldig om fotgjengere blir gående i kjørebane, og at gang- og sykkelvegen vil virke mot sin hensikt dersom den ikke brøytes på vinteren. Kommunedirektøren mener gang- og sykkelvegen er et positivt tiltak, og vektlegger at det er enighet på tvers av utbyggingsområdene. For å sikre at gang- og sykkelvegen opparbeides, foreslår kommunedirektøren å legge dette inn i rekkefølgekravene.

Skiløype

Kommunedirektøren er positiv til at ski-/skiløyper er videreført slik de fremgår av områdeplanen. Kommunedirektøren opplever at det er gjort en vurdering av skiløype på østsiden av Storsteinsvegen slik det fremgår av bestemmelsene i områdeplanen – og konkludert med at dette ikke er hensiktsmessig å videreføre helt bort til kryss med Hundersetervegen. Kommunedirektøren mener



skiløypen i nedkant av hyttefeltene ivaretar hensynet til den helhetlige løypestrukturen. Kommunedirektøren påpeker at skiløypen i vest delvis er regulert inn på naboeiendom (6/2,) og at det er utbyggers ansvar å avklare at skiløypen kan etableres slik den fremgår av plankartet.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering av Norconsult v/ Steinar Myrabø og kommunedirektøren vurderer at denne utgjør et godt grunnlag for god overvannshåndtering. I plankartet er det avsatt egne områder til fordrøyning med hensynssone «H410 krav vedr. infrastruktur» som sammenfaller med de fordrøyingsområdene som fremgår av overvannsplanen. Kommunedirektøren har foreslått å forankre overvannshåndteringen mer konkret i planen grunnet signaler fra NVE ved høring andre reguleringsplaner, men det er ikke ført frem. Følgende rekkefølgekrav er medtatt og sikrer likevel at tiltakene gjennomføres; *«Flom- og overvannsplan skal legges til grunn for prosjektering av ny bebyggelse, veg, vann- og avløp, samt flom og overvannshåndteringen innen planområdet. Disse tiltakene må etableres ved opparbeidelse av infrastruktur og senest ved byggestart for tomtene innenfor området. Tiltakene må godkjennes av kommunen før utbyggingen igangsettes.»* Det er også sikret i bestemmelsene at det skal være lokal overvannshåndtering, og at det i byggesøknad og tomtedelingsplan skal vises hvordan overvann håndteres på tomten/tunet.

Kommunedirektøren mener det er positivt at det er medtatt snitt-tegning av bekkene (nord og sør for planområdet) og tilgrensende byggeområder for å vise sammenheng, men savner beskrivelse/forklaring på denne. Det konkluderes likevel i overvannsrapporten at prosjektområdet er utenfor 20 meters aktsomhetssonen til både Skalmstadbekken og Bjørgebekken og terrenget heller mot bekkene, så planområdet anses trygt i forhold til disse bekkene. I overvannsplanen står det at det bør settes av/beholde en vegetasjonssone på minimum 6 meter langs bekkene, og kommunedirektøren er positiv til at det er ivaretatt en buffer på 20m, da bekkene utgjør gode blågrønne strukturer som også er av rekreativ verdi.

ROS-analyse

Kommunedirektøren mener ROS-analysen peker på noen viktige problem ift. overvann og trafiksikkerhet, og mener at avbøtende tiltak kunne vært konkretisert og knyttet bedre opp til det øvrige planmaterialet. Kommunedirektøren vurderer likevel at hensynet til trafiksikkerhet er ivaretatt med gang- og sykkelvegen, samt at overvannsproblematikk er vurdert og forankret i en egen overvannsplan.

VA-anlegg

Den tekniske infrastrukturen for vann- og avløp har de siste årene blitt behandlet og ivaretatt som et eget prosjekt med dialog mellom Øyer kommune, grunneiere og utbyggere (innenfor områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene.) Vann- og avløpsanlegget skal bedre kapasiteten på avløpsnett fra sørsiden i Hafjell og gi økt sikkerhet for vannforsyning. Kapasiteten er per i dag til tider sprengt, særlig i høytider hvor belastningen på avløpsnett er spesielt stor. Det vil være en forutsetning for utbygging av nytt vann- og avløpsanlegg før ny bebyggelse innen området kan tilknyttes vann- og avløpsnett i området. Utbygging av vann og avløpsnett er derfor lagt inn som et rekkefølgekrav til planen.

Bestemmelser

Detaljreguleringsplaner innenfor områdeplan for H5 og H6 i Hafjell skal videreføre rekkefølgebestemmelser i områdeplanen og i utbyggingsprogrammet som er vedtatt for å realisere kommunedelplan for Øyer sør (2007). Bestemmelser som utbygger ikke selv har foreslått inntatt, foreslås inntatt av kommunedirektøren. Bestemmelsene er tilpasset med ordlyd for reguleringsplan

for Storsteinslia. Videre er det inntatt en bestemmelse som sikrer at utbyggingsområdet bidrar inn til sentrumsringen, slik det er forutsatt at alle nye utbyggingsområder skal gjøre.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Storsteinslia ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 22.04.21 og bestemmelser datert 08.06.21 med følgende endringer:

Unnta byggeområder som er brattere enn 1:3:

- Hele tomt F20, F27 og F34 må tas ut.
- Legge inn byggegrense mot det bratteste på F24.

Tillegg i pkt. 7.1:

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H5g og h tas i bruk, skal ny skiløype og skililøype, som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Sandstulen og ned til H5 inkl. planfri kryssing av Hundersetervegen som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Lunnstaden og ned til Sandstulen være etablert.

Nytt pkt. 7.3:

Gang- og sykkelvegen, vist i plankartet, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Nytt pkt. 7.4:

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.

Annikken Reitan Borgstrand
Konstituert kommunedirektør

Anne Linn Svendsen

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.06.2021 sak 71/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Storsteinslia ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 22.04.21 og bestemmelser datert 08.06.21 med følgende endringer:

Unnta byggeområder som er brattere enn 1:3:

- Hele tomt F20, F27 og F34 må tas ut.
- Legge inn byggegrense mot det bratteste på F24.

Tillegg i pkt. 7.1:

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H5g og h tas i bruk, skal ny skiløype og skiløype, som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Sandstulen og ned til H5 inkl. planfri kryssing av Hundersetervegen som beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør, være etablert.

Før ny fritidsbebyggelse innen delområdene H6a tas i bruk, skal skiløype fra Lunnstaden og ned til Sandstulen være etablert.

Nytt pkt. 7.3:

Gang- og sykkelvegen, vist i plankartet, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Nytt pkt. 7.4:

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.