

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 23/1217

### PLANID 201805A - FJELLSTAD TERRASSE - MINDRE ENDRING - VEDTAK

---

Saksbehandler:	Daniel Bjørnstad Kristiansen	Arkiv: REGPL 201805A
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
84/23	Plan- og miljøutvalget	14.11.2023
124/23	Kommunestyret	23.11.2023

---

#### Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Samledokument-merknader
4. Redegjørelse til NVE og fylkeskommunens uttalelser
5. Reguleringsendring – Fjellstad Terrasse

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

-

#### Sammendrag:

Det er for reguleringsplan for Fjellstad terrasse søkt om endringer i planbestemmelsene, plankart og planformål . De foreslåtte endringene er ikke av en slik art at de ansees som vesentlige eller av større betydning for planens formål. Saken legges likevel frem til politisk behandling, da endring fra LL (landbruk) til LF (friluftsliv) kan sies å være prinsipiell. Bakgrunnen for den ønskede endringen er at et eiendomsutviklingsselskap ikke kan eie konsesjonsbelagte områder eller arealer regulert til landbruk. Kommunedirektøren finner at det med bakgrunn i ønsket for endringen og størrelsen på noen av de aktuelle arealene, bør det prinsipielt tas stilling til om disse fortsatt bør være landbruksarealer.

Kommunedirektøren tilrår ellers at de resterende endringene vedtas som omsøkt.

#### Saksutredning:

Reguleringsplan for Fjellstad terrasse (planID: 201805) ble først vedtatt i 2021, med siste endring vedtatt 29. september 2022. Planområdet utgjør ca.183 daa. Den vedtatte reguleringsplanen har til hensikt å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med adkomstveger, alpinnedfart, friområde og vegetasjonssoner. I forbindelse med den vedtatte planen ble planprogrammet fastsatt i 2019.

Norconsult AS har på vegne av Fjellstad Utvikling AS søkt om en mindre planendring (endring etter forenklet planprosess). Det er forslag om endringer i planbestemmelsene, plankart og planformål. De foreslåtte endringene er ikke av en slik art at de ansees som vesentlige eller av større betydning for planens formål.

Planområdet ligger nordvest for Nestingsætra, med innkjørsel via Kringelåslia nedre FB12 og 13.

Forslag til mindre endring ble forelagt regionale myndigheter og berørte parter i brev av 05.09.2023. Merknadsfrist var satt til 04.10.2023. Det er kommet inn 8 merknader.

### Plankart



Figur 1: Plankart for reguleringsendring med mindre endringer fra vedtatt plan.

Årsaken til behovet for planendringen er flerdelt:

- **Veger:** Først og fremst kom det frem gjennom prosjekteringsarbeidet at vegkurvaturen for hovedveien gjennom området (SKV1) måtte endres. Det er nødvendig å justere vegens horisontal- og vertikalkurvatur for å tilfredsstille gjeldende krav til bl.a. radier og stigningsforhold i sving. I tillegg er den nå bedre tilpasset terrenget, og behovet for oppfylling er redusert. Dette gjør at vegformålet må endres i tråd med ny vegkurvatur, og følgelig må avgrensning mot tilgrensende arealformål justeres.
- **Reguleringsformål:** Arealene som er regulert til landbruk (LL) ønskes omregulert til friluftformål (LF) (til sammen ca 34 daa). Bakgrunnen for denne endringen er at et

eiendomsutviklingsselskap ikke kan eie konsesjonsbelagte områder eller arealer regulert til landbruk.

- **Formålsgrenser:** Formålsgrenser til byggeområdene BFK rettes ut/justeres for å forenkle oppmåling/etablering av eiendommer.
- **Byggegrenser:** Det gjøres en opprydding og forenkling i bruk av byggegrenser i plankartet, delvis etter oppfordring fra kommunen.
- **Bestemmelser:** Det er bl.a. gjort presisering av en rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av skiløype/tursti langs Storsteinsvegen og det er endret på etasjebegrensning (fra 2 til 3) uten at maksimal høydebegrensning er endret.
- **Overvannsplan:** Denne er revidert på bakgrunn av planlagt ny utforming av tomteområdene.

### Vurdering:

Planbehandling:

I plan og bygningslovens § 12-14 står det i andre og tredje avsnitt: «[2] *Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. [3] Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9.*»

Saken legges frem til politisk behandling, da kommunedirektøren finner at ønsket endring i arealformål fra LL (landbruk) til LF (friluftsliv), kan vurderes som prinsipiell med bakgrunn i formålet for ønsket endring og størrelsen på noen av arealene. Bakgrunnen for den ønskede endringen er at et eiendomsutviklingsselskap ikke kan eie konsesjonsbelagte områder eller arealer regulert til landbruk. Dette vil da dreie seg om hvem som skal kunne erverve skogområdene mellom hytteområdene og veiene. Dette vil kunne skape presedens framover for hvordan større restarealer/utmarksarealer i utbyggingsplaner skal reguleres. Samtidig skal det bemerkes at det i naboplaner er relativt store arealer som er regulert til LF/F (friluftsliv/friområde).

I denne planen er store deler av de aktuelle områdene bratte, og til dels vanskelige å skjøtte. Samtidig vil det også for disse områdene i liten grad kunne bedrives friluftsliv i. Kommunedirektøren vil her bemerke at alt areal som ikke er regulert eller avsatt til annet formål i overordnet arealplan, er LNF. Dersom et areal skal reguleres eller avsettes til annet formål, skal det være egnet til det nye formålet. I denne saken ønskes areal med arealformål LL (landbruk) endret til LF (friluftsliv) fordi et eiendomsutviklingsselskap ikke kan eie konsesjonsbelagte områder eller arealer regulert til landbruk. Dersom formålet endres fra LL til LF, blir ikke disse arealene omfattet av jordloven eller konsesjonsloven lenger. Dette vil da føre til at hele de teigene som er i dag, kan fradeles og selges uten jordlovsbehandling eller konsesjonsbehandling. Kommunedirektøren finner at med bakgrunn i størrelsen på noen av de aktuelle arealene, bør det prinsipielt tas stilling til om disse fortsatt bør være landbruksarealer.

INNKOMNE MERKNADER:

Innlandet fylkeskommune, brev av 10.10.2023, har merknader vedrørende samferdsel og skriver bl.a følgende:

Håndtering av overvann er et viktig tema innenfor planområdet, og det er gjennom bestemmelser gitt tydelige krav til oppfølging. Helhetlig overvannsplan for planområdet må sikre at planlagte tiltak, og arbeider i anleggsfasen, ikke fører til økt avrenning til fylkeskommunens dreneringssystem, grøft eller kum knyttet til fv. 2560, Sørbygdsvegen, uten at det foreligger avtale med Innlandet fylkeskommune (jfr. Veglovens § 57, pkt.3).

NVE, brev av 04.10.2023, har merknader vedrørende overvannsplan og skriver bl.a følgende:

Ny overvannsplan er utarbeidet for å ivareta endringene av veger og tomteområder. Det er viktig å få kartlagt mange sårbare punkter i bekkene som går gjennom området. NVE er kjent med at flom og erosjon samt tiltak for å ivareta sikkerhet mot skader fra vassdragene skal utredes ytterligere som tilsvar på NVEs innsigelse til kommunedelplan for Øyer Sør. Dette vil omfatte bl.a. Gunnerheimbekken og Solbergbekken som går gjennom planområdet. NVE er ikke kjent med hvor langt utredningen av vassdragene har kommet, og om dette kan medføre behov for ytterligere endringer av denne reguleringsplanen. Det er NVEs sterke faglige råd at videre behandling av reguleringsendringen avventes til denne kunnskapen foreligger.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Norconsult AS har laget et notat med redegjørelse til NVE og fylkeskommunens uttalelser. Notatet konkluderer med at planforslaget ivaretar nødvendige utredningskrav og at nødvendig kunnskap foreligger. Kommunedirektøren støtter seg til dette.

Statsforvalteren i Innlandet, brev av 02.10.2023, har ingen vesentlige merknader til saken.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren tar til etterretning at Statsforvalteren i Innlandet ikke har vesentlige merknader til planforslaget.

Statens vegvesen (SVV), brev av 03.10.2023, har ingen vesentlige merknader til saken.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren tar til etterretning at SVV ikke har vesentlige merknader til planforslaget.

Eirik Solberg, brev av 15.09.2023, har merknader vedrørende høyde og skriver bl.a følgende: Økning av høyden på bygget fra 8 til 12 meter vil føre til tap av utsikt og nedsatt verdi.

Elisabeth Greta Futsæther Solberg, brev av 14.09.2023, har merknader vedrørende høyde og skriver bl.a følgende:

Ny høyde vil føre til tap av utsikt og vil føre til en betydelig forringelse på leilighetenes verdi.

Sandra Nilsen, brev av 09.10.2023, har merknader vedrørende høyde og skriver bl.a følgende:

Risiko for at utsikten til blokkene i bakkant av prosjektet vil frarøves utsikten.

Advokat Kitty Moss Sørensen (representerer flere), brev av 04.10.2023, har merknader vedrørende høyde og estetikk og skriver bl.a følgende:

Plasseringen til BFK 4 innad i Fjellstad Terrasse forsterker forskjellen i byggestil. Endring i antall etasjer påfører dermed BFK 4 en byggestil som estetisk skiller seg ut både innad i Fjellstad Terrasse, men også fra omkringliggende felt.

Endringsforslaget til reguleringsplanen viser at endringen i antall etasjer nødvendiggjør en endring av høyde på både selve byggene, men også takdesignet til byggene i BFK 4. Dette fører til et større brudd med omgivelsene enn det som er nødvendig. Den ekstra etasjen sammen med endret møneretning på byggene medfører videre unødvendige store tap av utsikt for de nedre delene av Nestingssætra.

*Kommunedirektørens kommentar til de fire merknadene ovenfor:*

Alle merknadene her uttrykker bekymring knyttet til høyde på fremtidig bebyggelse innenfor reguleringsplanen for Fjellstad terrasse. Det bemerkes at endring fra 2 til 3 etasjer vil føre til redusert utsikt og ulemper for eksisterende bebyggelse i nærliggende områder.

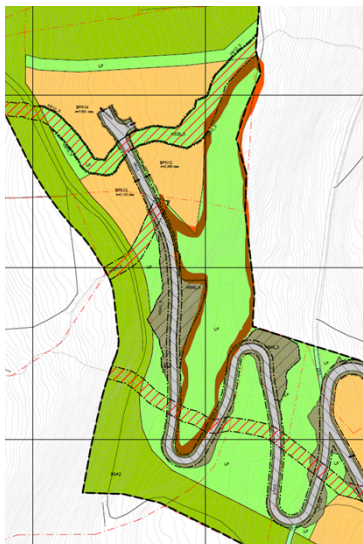
Kommunedirektøren vil her bemerke at så lenge verken maksimale høyder eller bygningstype endres, skal ikke muligheten for en ekstra tellende etasje kunne ha noen betydning for naboer. Hensikten med å gå fra 2 til 3 etasjer er å kunne utnytte potensielt boareal bedre innenfor samme høyder og bygningstype. Dette skal også komme tydelig frem fra notatet for planendring og reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder merknadene knyttet til estetikk, utsikt og høyder på bygg, så har kommunedirektøren forståelse for at det kan være en viss grad av bekymring for fremtidig utsikt og estetisk uttrykk. Kommunedirektøren finner likevel at foreslåtte endring ikke vil gi vesentlig ulempe i forhold til disse temaene, da det verken er endring i maksimale høyder eller bygningstype. Kommunedirektøren bemerker også at illustrasjonene i saken ikke er juridisk bindende, og at det er rammene i reguleringsbestemmelsene som er det førende for fremtidige bygg. Bestemmelser for møneretning er fortsatt fleksibelt, og det er viktig å bemerke seg at den retningen som er presentert i illustrasjonene ikke er endelig fastsatt.

#### **Kommunedirektøren sin sluttvurdering:**

Kommunedirektøren har ingen merknader til endringene som omfatter veger, formålsgrenser, byggegrenser og overvannsplan. Det samme gjelder for presisering i bestemmelsene vedrørende rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av skiløype/tursti langs Storsteinsvegen, samt etasjebegrensning (fra 2 til 3) uten at maksimal høydebegrensning er endret.

Når det gjelder ønsket endring i arealformål fra LL (landbruk) til LF (friluftsliv), finner kommunedirektøren at det prinsipielt bør tas stilling til om det største arealet på ca. 15 daa (se kartutsnitt under) innenfor denne kategorien fortsatt burde vært landbruksareal. Kommunedirektøren har satt opp dette som alternativ 2, da det i naboplaner er arealer i samme størrelsesorden eller større som er regulert til LF (friluftsliv/friområde).



Det legges frem 2 alternative forslag til vedtak.

Alternative forslag til vedtak:

*Alternativ 1:*

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret endring av reguleringsplan for Fjellstad terrasse. Planendringen har planid 201805A.
2. Endrede planbestemmelser er datert 29.06.2023 og plankart er datert 30.06.2023
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

*Alternativ 2:*

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret endring av reguleringsplan for Fjellstad terrasse. Planendringen har planid 201805A.
2. Endrede planbestemmelser er datert 29.06.2023.
3. For plankart datert 30.06.2023, skal det opprinnelige arealformålet LL (landbruk) opprettholdes for det største foreslåtte LF- (friluftsmål) arealet.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret endring av reguleringsplan for Fjellstad terrasse. Planendringen har planid 201805A.
2. Endrede planbestemmelser er datert 29.06.2023 og plankart er datert 30.06.2023
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Daniel Bjørnstad Kristiansen

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 14.11.2023 sak 84/23**

**Behandling:**

*Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret endring av reguleringsplan for Fjellstad terrasse. Planendringen har planid 201805A.
2. Endrede planbestemmelser er datert 29.06.2023 og plankart er datert 30.06.2023
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 23.11.2023 sak 124/23**

**Behandling:**

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunestyret endring av reguleringsplan for Fjellstad terrasse. Planendringen har planid 201805A.
2. Endrede planbestemmelser er datert 29.06.2023 og plankart er datert 30.06.2023
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.