

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 23/1464

REGPLAN 201708 - MOSETERTOPPEN - PJEKSEN FB5 - FB6 OG DEL AV FB13

Saksbehandler: Ingvild Jokstad	Arkiv: REGL 201708
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
92/23 Plan- og miljøutvalget	12.12.2023

Vedlegg:

- Følgereviderte plandokumenter, datert 16.11.2023
- Planbestemmelser, datert 27.11.2023
- Planbeskrivelse, datert 16.11.2023
- ROS-analyse, datert 05.10.2023
- Plankart, datert 16.11.2023
- Tegningshefte for reguleringsplan, oversendt 16.11.2023
- Flomvurdering, 10227461-01 RIVASS-RAP-002-rev, datert 18.04.2022
- Overvannsnotat, overvannshåndtering, 10227461-01 RIVA-NOT- 001-4, datert 15.11.2023
- Fordrøyning av vann-regndevelopmentmetode, 10227461-RIVA-BER-001, datert 14.09.2023
- Overvannsnotat, valgte løsninger knyttet til flomsikring, 10227461-01 RIVASS-NOT-003, datert 16.11.2023
- Plan for overvannshåndtering, datert 15.11.2023
- Oppsummering av innkomne merknader, datert 27.09.2023
- Referat fra oppstartmøtet, møtedato 06.06.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

-

Sammendrag:

Planområdet ligger i tilknytning til utviklede fritidsboligområder og i nærheten av ny konsentrert bebyggelse ved toppen av gondolen i Hafjell.

Reguleringsplan for Mosebertoppen legger til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveger. Det er gjort flere grep med hensyn til flom og overvannshåndtering i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med kommunedirektørens forslag til endringer av planbestemmelsene.

Saksutredning:

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for Mosebertoppen - Pjeksen FB5, 6 og del av FB13 er mottatt fra Mosebertoppen Hafjell AS. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS. Bakgrunn for saken og

beskrivelse av planforslaget fremgår av planbeskrivelsen. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1.gangs behandling.

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05.2007, avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer Sør erstattet med reguleringsplan for Mosetertoppen, planID 118, vedtatt 28.05.2009. Her er planområdet primært avsatt til fritidsbebyggelse samt en gjennomgående skiløype.

I områdeplan for Mosetertoppen, heretter omtalt som 118-planen, er det i pk. 3.4 angitt at det for nærmere angitte områder skal utarbeides egne bebyggelsesplaner/detaljplaner som skal godkjennes før byggearbeidene igangsettes. Denne bestemmelsen kommer til anvendelse for dette planforslaget.

Andre plankrav fra 118-planen som kommer til anvendelse for planforslaget er punktvis oppsummert under. Punktene er ikke uttømmende.

- I område FB5 og 6, samt 10 og 13 skal detaljreguleringsplanen inneholde minst 3% friluftsområde
- Byggesøknad skal følges av situasjonsplan
- Før det vedtas detaljplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder

Planområdet inkluderer også mindre deler av reguleringsplan for Mosetertoppen del FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15, planID 201307, vedtatt 30.04.2015. Dette for å få med gang- og sykkelveg langs vegen Pjeksken i sin helhet.

PLANPROSESS - MEDVIRKNING

Oppstartmøte med Øyer kommune ble avholdt 06.06.2023. Referat fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble varslet i perioden 13.06.2023 - 15.09.2023. Det kom inn 4 merknader, alle fra regionale myndigheter. Merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulent og ligger vedlagt.

PLANFORSLAGETS INNHOLD

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planområdet deles inn i om lag 32,7 daa til frittliggende fritidsbebyggelse fordelt på 30 enkelttomter, og om lag 6,6 daa til konsentrert fritidsbebyggelse fordelt på 2 felt hvorav det ene (BFK2) er en naturlig forlengelse av et eksisterende regulert areal innenfor reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, og anses som et tilleggsareal til dette med tilsvarende bestemmelser som i gjeldene reguleringsplan.

Den frittliggende bebyggelsen vil ha en utnyttelse på 244m² BYA som vil utgjøre 15-32%-BYA for enkelttomtene. Den konsentrerte bebyggelsen (BFK1) vil ha en utnyttelse på 1600 m² BYA. Dette tilsvarer ca. 25%-BYA av det avsatte formålet.

Høyder og landskapstilpasning

Frittliggende fritidsbebyggelse:

For fritidsboliger med plate på mark, skal gesimshøyde maksimalt være 3,20 m og mønehøyde maksimalt 5,65 m målt fra topp grunnmur. Oppstugu tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5,1 m målt fra topp grunnmur. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke oppstugu.

Konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1):

Planforslaget angir 9,0 m møne- og 12,0 m gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Skiløyper

I tråd med 118-planen settes det av 20 m bredde til skiløype gjennom planområdet. Det er i tillegg åpnet for øvrige skiløyper i fellesbestemmelsene pk 1.7: *Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper etter avtale med grunneiere. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.*

Tekniske anlegg

All bebyggelse planlegges tilknyttet offentlig vann/avløp. Aktuelle tilknytningspunkter er beskrevet i referat fra oppstartsmøtet.

Nettstasjoner tillattes på arealer regulert til annen veggrunn, samt GBG14. Endelig plasseringer er ikke avklart. Anleggene skal ikke være sikthindrende. Det planlegges som i øvrige reguleringsplaner for området å benytte GLØR sitt renovasjonsanlegg langs Mosætervegen. Dette fungerer tilfredsstillende og reduserer tungtransport inne på hytteområdene.

Veg og parkering

Det reguleres 3 adkomster fra vegen Pjeksen, hvorav den ene (del av SKV4) allerede er etablert. De øvrige er nye veger. Det er vedlagt vegprofiler for alle disse vegene. Det er lagt inn vedehammere mellom tomt 506 og 507 samt ved tomt 612.

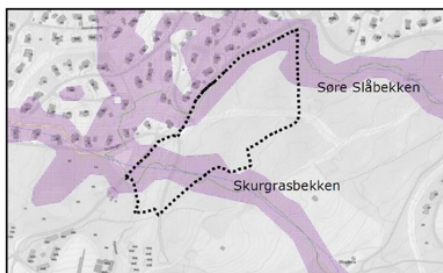
Parkering skal skje på egen tomt, med minimum 2 parkeringsplasser for frittliggende fritidsbebyggelse og 1,2 plasser pr leilighet ved konsentrert fritidsbebyggelse.

Grønnstruktur og vassdrag

Det avsettes arealer til blå/grønnstruktur/friområder, samt hovedvassdrag som er opparbeidet flomsikkert, som er tegnet med eget formål.

Flom og overvannshåndtering

Planområdet dekkes av aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene er nærmere og mer presist vurdert gjennom Multiconsult sine modellkjøringer. Planområdet er/vil kunne bli berørt av flom fra henholdsvis Nordre Slåbekken, Søre Slåbekken og Dalanbekken/Skurgrasbekken. Det er utført beregning av dimensjonerende flom for de tre bekkene, beregning av flomsone for de tre bekkene gitt dagens tilstand, samt mulige tiltak for å redusere flomfare.



Beregningene viser at den eksisterende utformingen av bekkene stort sett er tilfredsstillende for å holde flomvann samlet i et definert løp, eller bre seg utover i flatere, mindre utsatte områder. Multiconsults beregning viser derimot at mange av kulvertene innenfor hyttefeltet er underdimensjonerte, og at det er her de største farene knyttet til flomvann på avveie er.

Det er fra Multiconsults side ansett at det ved en ekstremværs hendelse vil være positivt å ha kontroll på flomvann innenfor definerte løp som tåler vann med høyere hastighet. For flatere, mer vegeterte områder er det anbefalt å la bekkene spre seg utover. Dette for å sørge for en naturlig demping av flomtopper og nedbremsing av vannet. For å hindre at vannet kommer på avveie nedstrøms disse definerte områdene, er det anbefalt tiltak for å igjen samle flomvann i de definerte bekketrauene. Et eksempel finner vi øst for FB6, der det er lagt en vei med en definert høyde for å sørge for at flomvann ikke beveger seg ut av Søre Slåbekkens naturlige flomvei. Når vannet først har funnet veien til bekkene er det anbefalt å sørge for at vannet holder seg innenfor de definerte bekketraséene, selv om dette muligens øker den lokale vannhastigheten og vannstanden i bekketrauet. Det er gjennomført beregninger av effekten av tiltak i alle tre bekkene, som viser at alle bekkene vil ha kapasitet til å avlede flomvann, også ved innføring av tiltak (slik som valler og forbedring av kulverter).

Det er beregnet at ved innføring av tiltak, vil det være betydelig lavere flomfare innenfor hyttefeltet, men effekten vil også være positiv for områdene nedstrøms hyttefeltet. Det er også ansett som positivt for flomvannføringen i Mosåa, som de tre bekkene til slutt renner ut i, at bekkene reagerer hurtigere, og når flomtoppen sin tidligere enn hovedelva.

Resultater fra Multiconsults flomkartlegging er ivaretatt i planforslaget. Flomsoner er angitt på plankartet med tilhørende (rekkefølge-) bestemmelser. Multiconsult AS har også vært på befaring og utarbeidet overvannsnotat som er vedlagt planforslaget.

Øyer kommune legger til grunn Norsk Vann sin veileder ved utforming og dimensjonering av overvannsystemer. Overvannet skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt slik at vannets kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Tretrinnsstrategien er sentral.

Det er beregnet nødvendig fordrøyningsvolum. Det er ikke restkapasitet i de eksisterende fordrøyningsbassengene nedstrøms planområdet. Overvannet som følge av utbyggingen må da håndteres, forsinkes og fordrøyes innenfor planområdet ved å gjøre tiltak innenfor planområdet. Tiltak er foreslått. Flere aktuelle tiltak er sikret ved planbestemmelsene slik at tilstrekkelig overvannshåndtering blir ivaretatt for fremtidig utbygging.

Energi

I gjeldende 118-plan er det angitt at det før vedtak av detaljplaner skal foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder. I planbeskrivelsene pk 6.5 er dette utredet. Videre er det inntatt reguleringsbestemmelser knyttet til energi.

ROS-analyse

Det foreligger en eksisterende risiko- og sårbarhetsanalyse som ble utarbeidet til gjeldende reguleringsplan 118. Det er nå utarbeidet ny ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Planforslaget er i tråd med gjeldende plan og innebærer intet som endrer forholdene ift. samfunnssikkerhet og beredskap. Flomfare/overvannsproblematikk er vurdert i planforslaget.

Konsekvenser

Planforslaget redegjør for konsekvenser knyttet til kulturminner og kulturmiljøer, universell utforming, støy, trafikkikkerhet, energi, naturmangfold, felles utearealer og friluftsområder og masseregnskap:

- Undersøkelsesplikten ift kulturminneloven anses som oppfylt
- Det er ikke krav om universell utforming/tilgjengelighet for fritidsbebyggelse med en boenhet. Det reguleres ikke felles uteoppholdsarealer i planen.
- Forholdet til støy ble vurdert gjennom kommunedelplan vedtatt 2007. Det planlegges ikke støyende virksomhet i området. Støy fra aktivitet / bebyggelse i planområdet vil i liten grad påvirke støysituasjonen for eksisterende bebyggelse langs fylkesveg og eksisterende fritidsbebyggelse.
- Vegene har tilfredsstillende standard for å håndtere økt trafikk som følge av utbyggingen.
- Det er gjort vurderinger av overvannshåndtering og stilt krav i bestemmelsene til at det skal redegjøres for hvordan lavt energibruk kan oppnås, hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet og hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet. For å tilrettelegge for alternative energikilder (enn strøm) er det dermed tillagt bestemmelse som sikrer opparbeidelse av alle antatt mulige relevante anlegg. Utbygger vil også vurdere muligheten for utbygging uten ekstern tilførsel av elkraft.
- Naturmangfold. Det vises til konsekvensutredning ifbm kommunedelplanen, samt omtale av forholdet til dette i gjeldende reguleringsplan 118. Det er ikke foreslått noe i detaljplanen nå som kan vurderes å påvirke dette.
- Det er kort avstand til Dalan sitt anlegg/deponi langs Mosetervegen. Det er også aktuelt å nytte overskuddsmasser til andre tomter innenfor området, samt deponere mindre volum på usolgte tomter. Også alpinsenteret kan ha behov for masser. Flere tomter vil også kunne oppnå massebalanse, slik at det reelle uttaket blir mindre enn i vurderingen.
- Felles utearealer og friluftsområder. Sett i sammenheng med forventninger om høy utnyttelse av avsatte byggeområder, og svært store friluftsområder i områdene rundt og mot fjellet anses dette forholdet som ivaretatt.

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget:

Når man legger til rette for nytt planarbeid, vil føringer fra overordna planer og gjeldende reguleringsplaner angi rammer for planarbeidet. Ny plan går foran eldre plan ved vesentlig motstrid. Kommunedelplan fra 2007 overstyres dermed av reguleringsplan for Mosetoppen vedtatt i 2009.

Bebyggelse og arealutnyttelse

For felt BFK1 er det satt en utnyttelsesgrad på 1600 m² BYA som tilsvarer om lag 25 % BYA. I 118-planen er det sagt at BYA ikke skal overstige 20 % BYA i dette området. På illustrasjonen i vedlagt tegningsheftet på side 3, vises 3 leilighetsbygg. Det er i planbeskrivelsen, på side 14, oppgitt at disse byggene har et fotavtrykk på 250 m² hver seg og rommer til sammen 27 leiligheter med parkering i underjordisk kjeller. Gitt at all parkering (1,2 plasser x 27 enheter x 20 m²) løses på bakkeplan, vil illustrasjonsplanen ha en utnyttelse på omlag 1400 m² BYA. Dette gir et BYA på ca 22%.

I 118-planen er det differensiert på utnyttelsesgrad til ulike felter/formål. 118-planen angir maks 20% BYA i dette området/for disse feltene som her reguleres til fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren ser ingen gode argumenter for en høyere U-grad i BFK1 enn hva 118-planen angir selv om dette området er sentrumsnært. Planforslaget bør forholde seg til den overordna planen.

Høyder og landskapstilpasning

Planforslaget er illustrert og gir et godt bilde på hvordan regulerte tiltak kan realiseres.

Kommunedirektøren vil særlig trekke frem hvordan oppbygging av veier til flomvoller vil påvirke de naturlige terrengforholdene og mulig adkomst til tomter, og viser her til illustrasjoner i planbeskrivelsen.

Regulerte høydebestemmelser harmonerer med bestemmelser i tilstøtende planer, og langt på vei utformet slik de er foreslått i revidert kommunedelplan for Øyer Sør. Planforslaget angir ikke høyder på sekundærbygg. For nærmere angitte frittliggende tomter (med andel terreng brattere enn 1:3), **skal** det bygges med sokkel. Der terrengforholdene ligger til rette for det **kan** det bygges med sokkel.

Når det gjelder bestemmelser knyttet til oppstugu, så kan disse gi rom for flere tolkninger mht høyde.

Kommunedirektøren spør om ikke definisjon «der terrengforholdene ligger til rette for det» burde vært tydeliggjort i bestemmelsene slik at dette ikke blir opp til byggesak å avgjøre.

Kommunedirektøren mener også at det bør kreves sokkeletasje for den konsentrerte bebyggelsen innenfor felt BFK1, og viser her til helningskartet i tegningsheftet og illustrasjoner i planbeskrivelsen. Videre ønsker kommunedirektøren å presisere bestemmelsene mht mønehøyde for bygninger med oppstugu.

Skiløyper

Kommunedirektøren spør om det er fornuftig å åpne for mulige skiløyper i hele planområdet slik det er gjort i fellesbestemmelsene. Slike traseer burde i så fall vært stadfestet gjennom detaljreguleringsplan for å skape forutsigbarhet for fritidsbeboerne.

Veger

Kommunedirektøren har i løpet av planprosessen stilt spørsmål til hvordan regulering av vegformål (SKV) og vegers sideterreng (AVG) er utført. I tidligere forelagt plan, og i dette planforslaget, er veger regulert som eget formål men med ujevne bredder. Innenfor vegformålet er det, i tillegg til naturlig vegbane, anledning til å etablere eller utføre andre samferdselstiltak slik som grøfter, murer mv. For å gjøre dette mer tydelig har kommunedirektøren anbefalt at veger reguleres med fast kjørebanebredde inkludert skulder, men at skråningsutslag og nødvendige grøfter legges til formålet annen veggrunn (AVG) med tilhørende bestemmelser som naturlig hører til annen veggrunn. Plankonsulenten har i hovedsak fremholdt sitt opprinnelige forslag. Plankartet og bestemmelsene er noe revidert. Det er angitt at minste kjørebanebredde innenfor vegformålet skal være 4,0 meter inkludert skulder.

Kommunedirektøren vurderer at dette kan være en akseptabel tilnærming, men at regulering av vegformål i fremtidige reguleringsplaner bør diskuteres allerede i oppstartsfasen.

Flom- og overvannshåndtering

Dette temaet står sentralt i planarbeidet. Kommunedirektøren har tidligere i prosessen signalisert skepsis til de foreslåtte overvannsløsningene, og bedt om at konsekvensene blir tydeliggjort. Multicosult har i sin vurdering datert 16.11.2023, konkludert med at de foreslåtte løsningene med etablering av flomvoller i form av oppbygde veier og regulerte arealer til fordrøyning, vil ha en positivt konsekvens for både planområdet og områder nedstrøms dette.

Det er bra at det er tatt hensyn til bekken i BFF8, og at dette byggeområdet er gjort mindre. Dette er viktig for at vannet skal kunne renne mest mulig uten inngrep. Når det gjelder resten av overvannshåndteringa, bærer denne preg av at vannet ikke får renne naturlig og bruke de naturlige områda. Det er flere kritiske punkt nedstrøms fordrøyingsbassenget som i tilfelle må vurderes, og kanskje utbedres.

Kommunedirektøren spør om effekten ved flom- og overvannshåndteringen hadde vært bedre med færre og større arealer til blågrønnstruktur, fremfor de mange små som er vist i plankartet. Og om disse kunne vært kombinert med felles utearealer og friluftsområder, se eget punkt om dette.

Kommunaldirektøren mener de estetiske og miljømessige konsekvensene ved tiltakene kunne vært tydeliggjort bedre.

ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse. Fordrøyingsdammer er forutsatt nedtappet vinterstid. Kommunedirektøren etterspør rutiner for dette.

Konsekvenser i forhold til felles utearealer og friluftsområder

Dette temaet er utredet i planbeskrivelsen under kapittel 6.7. Under følger kommunedirektørens vurderinger. For område FB5 og 6, samt 10 og 13 skal detaljreguleringsplanen inneholde minst 3% friluftsområde. Det tilsvarer omlag 1800 m² i dette planforslaget. Felt 10 og 13 er allerede regulert uten friluftsområder. Hvorvidt planområde brukes til lek, opphold og friluftsliv i dag er ikke redegjort for i planforslaget, men det skogkledde arealet ligger sentralt i forhold til annen fritidsbebyggelse, og har potensial for slik bruk i dagens situasjon. Dette potensial vil imidlertid forsvinne/begrenses når planforslaget realiseres i tråd med overordna plan. Kommunedirektøren mener dette 3%- kravet i stor grad kan fravikes da de vesentligste friluftsverdiene synes å ligge utenfor dette planområdet. Kommunedirektøren presiserer at det for eksempel er regulert et større friluftsområde ved Hafjell skianlegg.

I stedet mener kommunedirektøren det burde vært avsatt et sammenhengende, større uteområde i tilknytning til, eller i nærheten av, den konsentrerte bebyggelsen forbeholdt lek og felles uteplass for de som naturlig hører til, og som med fordel avhjelper overvannssituasjonen. Arealet må være av en slik størrelse og kvalitet at det faktisk kan og vil bli benyttet i henhold til formålet.

Konsekvenser i massehåndtering

Overskuddsmasser fra bygge- og anleggsprosjekter ses i et større omfang enn tidligere, og det er viktig å ha gode rutiner for håndtering av disse. Det er i hovedsak ikke ønskelig med deponering av overskuddsmasser på usolgte tomter slik det her er forslått. Erfaringsmessig kan slik vilkårlig lagring medføre estetiske ulemper og utfordringer med hensyn til overvannshåndteringen.

Kommunedirektøren foreslår at det sammen med byggesøknad skal foreligge enn massehåndteringsplan.

Oppsummering

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget og kommet med særskilt bemerkninger rundt utnyttelsesgrad for felt BFK1, bestemmelser knyttet til bruk av sokkeletasjer og oppstugu, forhold rundt tilrettelegging for skiløyper som ikke er regulert som eget arealformål, tilgang til felles utearealer og friluftsområder samt forhold knyttet til flom, overvannshåndtering og massehåndtering.

Kommunedirektøren ber om at dette blir ytterligere belyst i behandlingen og vurdert ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen - Pjeksken FB5, 6 og del av FB13, med plankart datert 16.11.2023 og reguleringsbestemmelser datert 27.11.2023 ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer.

- Pk. 2.2 endres mht oppstugu og mønehøyde for hovedvolum slik:
*For fritidsboliger med plate på mark, skal gesimshøyde maksimalt være 3,20m og mønehøyde maksimalt 5,65m målt fra topp grunnmur. Oppstugu tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35m og en maksimal gesimshøyde på 5,1m målt fra topp grunnmur. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).
For bygninger med oppstugu begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0 m
For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke oppstugu.*
- Pk. 2.3 endres slik at maksimal bebygd areal (BYA) justeres ned fra 1600 m² BYA til 1400 m² BYA. **BFK1:** *Det kan etableres konsentrert fritidsbebyggelse. Maksimal mønehøyde 12,0m og maksimal gesimshøyde 9,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1400m².*
- Pk 8.2 endres slik at massehåndteringsplan medtas ved byggesøknad: *Dokumentasjon ved byggesak: Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, ny bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan) og plan for håndtering av masser i og utenfor planområdet.*

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Ingvild Jokstad

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 12.12.2023 sak 92/23

Behandling:

Marthe Lang-Ree (Sp) fremmet følgende endringsforslag:

Pkt. 2.2 i bestemmelser (BFF 1-8 til BFF 2-8)Oppstuggu tillates ikke.

Avstemning:

Øyer Sp sitt endringsforslag falt med 3 stemmer mot 4 stemmer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen - Pjeksen FB5, 6 og del av FB13, med plankart datert 16.11.2023 og reguleringsbestemmelser datert 27.11.2023 ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer.

- Pk. 2.2 endres mht oppstugu og mønehøyde for hovedvolum slik:
For fritidsboliger med plate på mark, skal gesimshøyde maksimalt være 3,20m og mønehøyde maksimalt 5,65m målt fra topp grunnmur. Oppstugu tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35m og en maksimal gesimshøyde på 5,1m målt fra topp grunnmur. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).
For bygninger med oppstugu begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0 m
For bygninger med sokkel er maksimal gesimshøyde 6,2 m og maksimal mønehøyde 8,65 m målt fra støpt plate i sokkeletasje. For hytter med sokkel tillates ikke oppstugu.
- Pk. 2.3 endres slik at maksimal bebygd areal (BYA) justeres ned fra 1600 m² BYA til 1400 m² BYA. **BFK1:** *Det kan etableres konsentrert fritidsbebyggelse. Maksimal mønehøyde 12,0m og maksimal gesimshøyde 9,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 1400m².*
- Pk 8.2 endres slik at massehåndteringsplan medtas ved byggesøknad:
Dokumentasjon ved byggesak: Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, ny bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan) og plan for håndtering av masser i og utenfor planområdet.