

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 23/474

PLANID 202301 - MOSETERTOPPEN-SENTRUM, NEDRE DEL – 1. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Ingvild Jokstad	Arkiv: REGPL 202301
Saksnr.: 17/24	Møtedato 16.04.2024
Utvalg Plan- og miljøutvalget	

Vedlegg:

- Plankart, datert 14.03.2024
- Planbestemmelser, datert 20.03.2024
- Planbeskrivelse, datert 15.3.2024
- ROS-analyse datert 20.02.2024
- Illustrasjonsplan, datert 21.02.2024
- OV-plan, datert 19.02.2024
- OV-notat (10227461-01-RIVA-NOT-002), datert 19.02.2024
- Flomvurdering (10227461-01-RIVass-RAP-002), datert 18.04.2023
- Plan- og profil veg, datert 20.02.2024
- VA-plan 07.02.2024
- Oppsummering av innkomne merknader, datert 20.02.2024
- Referat fra oppstartsmøte avholdt 22.02.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

-

Sammendrag:

Plannavnet er endret fra *Mosetertoppen - Stuttingen* til *Mostertoppen sentrum , nedre del* i løpet av planprosessen. Planområdet er utvidet etter varsel om oppstart. Utvidelsen er på forslagstillers eiendom langs vegen Pjeksen.

Planområdet ligger i tilknytning til etablert fritidsbebyggelse ved Mosetertoppen sentrum, og rett nord for Gondoltoppen. Adkomst er fra vegen Stuttingen. Reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, nedre del, legger primært til rette for 20,1 daa konsertert bebyggelse, delt opp av et større våtmarksområde regulert til blå/grønnstruktur.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for *Mosetertoppen, sentrum, nedre del*, er mottatt fra Mosetertoppen 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 (leilighetsbygg), med tilhørende adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner.

FORHOLD TIL OVERODNA PLANER

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05.2007, avsatt til fritidsbebyggelse og annet byggeområde med alpinanlegg og alpine nedfartsløyper. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer sør erstattet med to planer.

- a) reguleringsplan for Mosetertoppen, planID 118, vedtatt 28.05.2009. Her er planområdet primært avsatt til fritidsbebyggelse (FB12) og idrettsanlegg.
- b) reguleringsplan for Mostertoppen sentrum 2022, planID 201504a, vedtatt 24.04.2022. Her er planområdet primært avsatt til fritidsbebyggelse (FB1-1, FB1-2 og FB1-3) og skianlegg.

Planforslaget vil også berøre en mindre del av reguleringsplan for Mosetertoppen – FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15, planID 201307, vedtatt 30.04.2015, hvor arealet er regulert til skiløypetrase i gjeldende plan.

Se planbeskrivelsens figur 1 for sammenstilling av gjeldende arealformål samt avgrensing av denne planen.

Reguleringsplan for Mosetertoppen og Mosetertoppen sentrum har plankrav /bestemmelser som kommer til anvendelse for dette planforslaget. Disse er punktvis oppsummert under. Punktene er ikke uttømmende.

Mosetertoppen:

- I område FB5 og 6, samt 10 og 13 skal detaljreguleringsplanen inneholde minst 3% friluftsområde
- Bygninger skal ha saltak mellom 22 og 35 grader
- Byggesøknad skal følges av situasjonsplan
- Før det vedtas detaljplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder
- Område FB5 og 6, samt FB12 og 13 skal benyttes til fritidsbebyggelse. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 20 %

Mosetertoppen sentrum:

- For område BF1-1, BF1-2 og BF1-3 er det angitt 60 % BYA og maks antall boenheter pr. felt (totalt 345)
- For område BF1 til og med 6, FT1 og 2, F/N1 og 2 samt BF/BFK1 og 2: vannveier for overvann skal føres til bekkeløp sikret ift. 200 års flomvannføring med klimapåslag på 40 %. Bekkeløpene skal opparbeides med mest mulig naturlig føringer med kulper,

varierende bredde og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder kapasitet enn angitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon.

PLANPROSESS- MEDVIRKNING

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble avholdt 22.02.2023. Referat fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble etter sigende varslet 07.03.2023 med frist for innspill 11.04.2023. Det kom inn 12 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten og ligger vedlagt.

PLANFORSLAGETS INNHOLD

Antall enheter

Plankonsulenten har redegjort for antall enheter som kan bygges innenfor det som i tidligere plan er omtalt som felt BF1-1, BF1-2 og BF1-3. For felt FB12 er det ikke angitt antall enheter som kan bygges.

	Antall tillatt enheter	Utbygd/planlagt for i dag basert på illustrasjonsplan	Gjenstående	Felt som inngår i planforslaget
Felt BF1-1	125	36	89	Nei
Felt BF1-2	75	9	66	JA
Felt BF1-3	145	18	127	JA
SUM	345	63	282	193 (rest)

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planen legger til rette for omlag 20,1 daa konsentrert fritidsbebyggelse. Utnyttelsesgraden settes til 35% BYA. Det tillates maks 234 boenheter innenfor planområdet. Begrunnelse for utnyttelse og antall enheter er redegjort for i planbeskrivelsen.

Høyder og landskapstilpasning

Planforslaget angir 12,0 meter gesimshøyde og 14,0 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Bygninger skal etableres med saltak med 20 - 27 graders helning på hovedtak. For øvrig fri takform. Carporter tillates med gesimshøyde inntil 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. Utenfor angitte byggegrenser kan det etableres parkeringsplasser og støttemurer.

Tekniske anlegg

All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Hydranter skal etableres. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene. Ved byggesøknad skal det legges frem dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet for tilknytning til offentlig vann og avløp.

Nettstasjoner tillates på arealer regulert til bebyggelse og annen veggrunn.

Veg og parkering

Vegen Stuttingen vil være hovedadkomst til planområdet. Stuttingen er etablert som en smal veg i dag, men reguleres med bredde 5,0 meter for å kunne breddeutvides sørover. Senest når det er gitt ferdigattest for 75 enheter skal vegen Stuttingen V1 utbedres til 5,0 m bredde. Det er regulert 6 adkomster fra Stuttingen hvorav den ene, V2, er regulert i full lengde. Vedlagt lengdeprofil for V2 viser maks stigning 11,71%.

Det skal etableres min 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Minimum halvparten av biloppstillingsplassene skal etableres i kjeller/sokkel.

Grønnstruktur, vassdrag og friluftstinteresser

Sentralt i planområdet ligger det et våtmarksområde/myr. Her renner det en bekk som går i stikkrenne under vegen Stuttingen og frem til Skurgrasbekken i nord.



Myrområde vist på venstre figur.

I planforslaget er dette myr/våtmarksområdet regulert til blå/grønnstruktur og med minimum 6 meter til hver side for bekken hvor kantvegetasjon skal ivaretas. Det er regulert turdrag gjennom området.

Flom

Området dekkes av aktsomhetsområde for flom fra Skurgrasbekken. Multiconsult har tidligere vurdert reel flomfare knyttet til denne, og det vises her til tidligere rapport 102274641-01-RIVass-002,/7/. Utførte flomberegninger i 2023 viser at reell fare fra Skurdalsbekken ikke dekker planområdet.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet et egen overvannsnotat og en overvannsplan som følger planforslaget.

Beregninger viser at det er nødvendig å holde tilbake 132,5 m³ overvann ved en 200 års nedbørhendelse med klimafaktor 1,4. For å fordrøye tilstrekkelig mengde overvann må det settes av fordrøyningsareal /Swales i planen. Grøntområdet som skal beholdes langs eksisterende bekke drag er ikke medregnet. Det er viktig at arealene som blir avsatt til overvannshåndtering ikke benyttes til snødeponi.

Eksisterende avrenningsmønster/drenslinjer er vist innenfor planområdet.

Alt flomvann fra planområdet ledes til Skurgrasbekken. Flomvannet planlegges ført ut av

planområdet på to ulike punkter. Noe flomvann vil følge eksisterende bekkeløp gjennom planområdet til stikkerenne under Stuttingen. Det er satt rekkefølgekrav til utbedring av stikkrennen. Resterende flomvann føres langs alpintraséen og skiløype/sti ut av planområdet til Skurgrasbekken nedstrøms bebyggelsen i Storslåvegen. Her er det også satt rekkefølgekrav til opparbeidelse. Multiconsult har i sin rapport argumentert for at det er bedre å føre flomvann til bekkeløpet fremfor åpent på terreng.

Virknings av planen

I planforslaget er det redegjort for virkninger knyttet til kulturminner og kulturmiljøer, universell utforming, trafikk og veger, støy, utearealer og friluftsområder, sol- og skyggevirkninger, naturmangfold, energi, tiltak med hensyn til overvann og flom, massedisponering samt samfunnssikkerhet og beredskap.

ROS-analyse

Planforslaget bygger videre på gjeldende ROS-analyse knyttet til plan for Mosetertoppen fra 2009 og plan for Mosetertoppen sentrum fra 2022.

Det er i dette planforslaget kun identifisert én uønsket hendelse i form av overvanns-/flomproblematikk.

Vurdering:

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planforslaget inkluderer to områder som tidligere er regulert med ulike grad av utnyttelse på henholdsvis 60 % og 20 % BYA, samt nærmere bestemmelser om antall tillatte boenheter. Utnyttelsesgraden i planforslaget settes til 35 % BYA. Foreløpige beregninger basert på vedlagt illustrasjonsplan viser en lavere utnyttelse. Det tillates maks 234 boenheter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget balanserer utnyttelse på en tilfredsstillende måte i forhold til gjeldende/overordna planer.

Høyder og landskapstilpasning

Planforslaget er illustrert og gir et godt bilde på hvordan regulerte tiltak kan realiseres. Det er naturlig å skjele til tilstøtende bebyggelse som ligger sør for, og inntil planområdet, når høyder og takform skal settes. Regulerte høydebestemmelser harmonerer med bestemmelsene angitt i Mosetertoppen sentrum-planen som angir maks gesims- og mønehøyde 16 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For hovedbygninger settes her maks gesims til 12 meter og maks møne til 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng, som er noe lavere enn i overordna plan. Eventuelle oppstikkende del av trapperom, heissjakter eller tekniske rom medregnes ikke. Det er naturlig at slike går over gesims/mønet. Slake saltak er dominerende i området, og planen følger opp dette i forhold til takform.

Parallelt med denne planbehandlingen jobbes det med ny kommunedelplan for Øyer sør, der forslag til bestemmelser foreligger. Øyer kommune ønsker at fremtidige planer i stor grad skal innordne seg de nye bestemmelsene i kommunedelplanen. I dette tilfelle foreligger det to gjeldende reguleringsplaner som tiltakshaver har forholdt seg til. Det er av den grunn

ikke formålstjenlig å implementere forslag til kommuneplanbestemmelser helt og holdent i denne planen.

- Dette planforslaget forholder seg til gjeldende målangivelser fra gjennomsnittlig planert terreng, mens i forslag til ny kommunedelplan er benyttet fra topp grunnmur.

Tekniske anlegg og kapasitet

All bebyggelse planlegges tilknyttet offentlig vann og avløp. Kapasitet med hensyn til drikke- og brannvann er omtalt i planbeskrivelsen, men ikke tilstrekkelig dokumentert ved regulering. Det samme gjelder for avløpskapasitet.

Et fremtidig utbyggingsprosjekt som skal knyttes til offentlig vann- og avløp er avhengig av at det er tilstrekkelig kapasitet i anleggene for å kunne realiseres. Kommunedirektøren mener tilstrekkelig kapasitet må kunne dokumenteres før planen sluttbehandles. Det er ikke tilstrekkelig å først kunne dokumentere dette ved byggesøknad slik bestemmelsene angir.

Veg og parkering

Det er satt krav til utbedring av Stuttingen senest når det er gitt ferdigattest for 75 enheter. Det tilsvarer om lag 1/3 av tillatte enheter innenfor planområdet.

Minimum 50% av parkeringsplassene skal løses i kjeller eller sokkel. Å få flest mulig parkeringsplasser under terreng vurderes som fordelaktig med hensyn til utnyttelse og potensial annen bruk på bakkenivå.

Grønnstruktur, vassdrag og friluftsinnteresser

Det sentrale våtmarksområde/myrområdet er ivaretatt og med tilstrekkelig kantsone mot bekkestrengen på minimum 6 meter. Koplinga mot skianlegget i vest muliggjør ski inn/(ut) for enkelte tomter innenfor delfelt FBK1. Innenfor formålet blå/grønnstruktur er det regulert for et turdrag som binder sammen eksisterende utbyggingsområder utenfor planområdet. Grønnstruktur og turdraget utgjør omlag 21 prosent av planområdet.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar grøntområder på en god måte til fordel for overvannshåndtering og friluftsinnteresser. Regulert grønnstruktur er av en betydelig størrelse som vil kunne fungere som en grønn lunge blant bebyggelsen.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet et egen overvannsnotat og en overvannsplan som følger planforslaget. Nødvendige tiltak beskrevet i overvannsnotatet/planen er tatt inn som bestemmelser i planen.

Virkninger av planen og ROS-analyse

Virkningene av planen er generelt sett godt belyst.

Oppsummering

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og har belyst en rekke relevante plantema.

Med bakgrunn i vurderinger ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn. Før planen kan vedtas, skal det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet i offentlig vann- og avløpsanlegg.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum nedre del, PlanID 202301, med plankart datert 14.03.2024 og reguleringsbestemmelser datert 20.03.2024 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen kan vedtas, skal det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet i offentlig vann- og avløpsanlegg.
3. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Ingvild Jokstad

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.04.2024 sak 17/24

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum nedre del, PlanID 202301, med plankart datert 14.03.2024 og reguleringsbestemmelser datert 20.03.2024 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen kan vedtas, skal det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet i offentlig vann- og avløpsanlegg.
3. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.