

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 16/2177

### PLANID 159A - REGULERINGSPLAN - H6 HUNDBERGSLIA

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGL 159A
<b>Saksnr.: Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
105/20 Plan- og miljøutvalget	17.11.2020
91/20 Kommunestyret	03.12.2020

#### Vedlegg:

1. Svar på spørsmål fra PMU 13.10.2020
- 2A. Plankart fra forslagsstiller, datert 30.10.2020
- 2B. Plankart fra kommunedirektøren datert 30.10.2020
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 28.09.2020
- 4 Planbeskrivelse datert 10.5.2019
- 5 ROS-analyse datert 10.5.2019
- 6 Merknader i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer datert 8.6.2020
- 7 Notat VA-plan datert 20.5.2019, sist revidert 9.12.2019
- 8 Flomutredning AsplanViak AS sist revidert 17.4.2020
- 9 Begrenset høring planendringer etter offentlig ettersyn
- 10 Sammendrag innkomne merknader ved høring med kommentarer
- 11 Utdrag av veileder T-1450

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift sak 32/19 PU-møte 4.6.2019  
Særutskrift sak 94/20 PMU-møte 13.10.2020

#### Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hundbergslia med plankart datert 30.10.2020 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 28.9.2020 og kommunedirektørens forslag til plankart, datert 30.10.2020.

**Saksutredning:****FORSLAGSSTILLER**

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Areal + AS på vegne av Hundbergslia hytteplanlag.

**BELIGGENHET**

Planområdet ligger i verneskogsområde på begge sider av Holmsetervegen fra 800 moh. og grensa til Øyer statsallmenning.

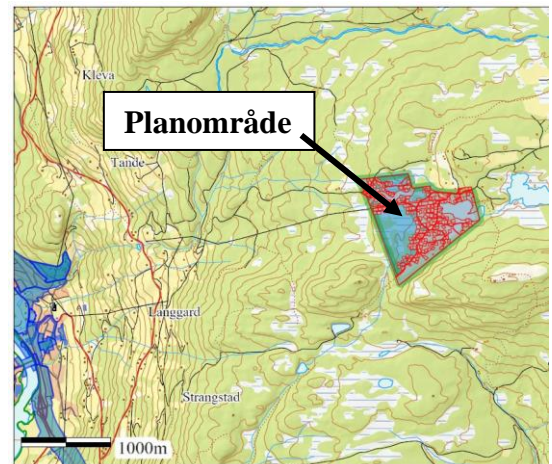
**PLANPROSESS - MEDVIRKING**

Planforslaget ble behandlet i planutvalget i møte 4.6.2019, sak 32/19 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Frist for merknader til planen var 22.8.2019. Ved fristens utløp var det kommet inn 17 merknader. Disse er sammenfattet med kommunedirektørens kommentarer i eget vedlegg til saksframlegget. De merknadene som tas til følge er innarbeidet i planforslaget før sluttbehandling. Merknadsdokumentet inneholder også innsigelser til planmaterialet fra NVE og Innlandet fylkeskommune. Innsigelse fra NVE gjelder sikkerhet mot flom og overvann samt vannforsyning. Innsigelse fra Innlandet fylkeskommune omhandler kulturminner og hensyn til disse i planmaterialet.

Innsigelsene er gjort rede for i saksframlegget og endringer av planen som følge av innsigelsen er avklart med fagmyndighetene. Formelt bortfall av innsigelse gjøres på bakgrunn av vedtatt plan, som må inneholde de endringene som utgjør grunnlaget for at innsigelsen kan frafalle.

**FORSLAGSSTILLERS ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN**

- Forslagsstiller har tatt ut tomtene T7, T13, T46 og T50 ut av planen.
- Noen tomter er re-lokalisert
- Byggeformål er redusert på store eksisterende tomter som nå er tegnet med eiendomsgrenser men som opprinnelig var et punktfeste, jf. gjeldende reguleringsplan. Resterende areal av tomte er endret til LNF-formål der areal for nye tomter overskrider 2 daa. Dette er videreføring av «sirkelprinsippet» i gjeldende plan som anga plassering med disponering av ca. 1 daa for hver tomt/punktfeste.
- Inntatt byggegrense mot Nedre Hundtjønn.
- Inntatt en henynssone på 10 m mot myr (H520 sikring av sårbar natur/myr og kantområder).
- Justert bestemmelse om inngjerding
- Inntatt bestemmelse om inngjerding rundt kulturminner
- Inntatt bestemmelser om flom og overvann
- Inntatt bestemmelse om utredningskrav VA
- Tomt T44- Hensynsone H570-5 er justert. Arealformålet under hensynsonen beholdes som byggeområde.
- Bestemmelse om oppstugu er tatt ut.



## NY BEGRENSET HØRING FØR SLUTTBEHANDLING

På grunnlag av ønske fra forslagsstiller om endringer av tomter etter offentlig ettersyn, - endringer som kommunedirektøren oppfatter ikke ligger innenfor planens handlingsrom, ble disse endringene fra forslagsstiller sendt ut på en begrenset høring, jf. vedlegg 8.

Det har kommet 6 merknader ved denne høringen hvorav 2 merknader fra samme hytteeiere.

Sammendrag av merknader ved denne høringen med kommunedirektørens kommentarer følger vedlagt, - vedlegg 9. På grunnlag av merknader ved høring er T5, T6 og T23 flyttet noe. Tomt T13 er varslet tatt ut etter merknad ved høring. Merknaden beskrev et myrlendt område der tomten var tenkt plassert. Etter befaring fra kommunen av tomten 24.9.2020 foreslås denne tatt ut av forslagsstiller, men det er ikke mottatt nytt plankart som hensyntar denne avgjørelsen.

### Behandling i plan- og miljøutvalget 13.10.2020/sak 94/20

Hilde Margaret Strangstadstuen er grunneier og fratrådte under behandlingen pga. habilitet. Dag Norvald Hansen tiltrådte som vara.

Forslag fra Marthe Lang-Ree:

Saken utsettes til neste møte, 10. november. Det ønskes besvart spørsmål som fremgår av behandling, og innsendte spørsmål. I tillegg ønskes det oppdaterte kart fra forslagsstiller og administrasjon.

Spørsmål:

Spørsmål om 4 prinsipp om fortetting. Hvor kommer prinsippene om fortetting fra?

Det må fremgå av saken at det er gitt midlertidig brukstillatelse for avløp, når dette er gjort gitt.

Det sendes spørsmål til administrasjonen planen i god tid før neste møte.

### Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Saken utsettes til neste møte, 10. november. Det ønskes besvart spørsmål som fremgår av behandling, og innsendte spørsmål. I tillegg ønskes det oppdaterte kart fra forslagsstiller og administrasjon.

*Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.*

### **Kommunedirektørens vurderinger:**

Kommunedirektørens svar til plan- og miljøutvalget er vedlagt som vedlegg 1.

Prinsipper og føringer for fortetting i boligområder eller hytteområder kan både være generelle og særskilte. I sårbare områder er det viktig at det tas særskilte hensyn slik at områdets karakter ikke endres dersom dette er en forutsetning for planarbeidet. Det var ikke ønske om transformering av området i denne fortettingen. I Hundbergsliha har naturkvalitetene omkring hyttene en slik verdi at dette må tas spesielt hensyn til.

Når forslag til fortetting går ut over de rammene for fortetting og planendring som er varslet ved oppstart av planarbeidet mener kommunedirektøren det er viktig å foreslå et plankart

som er innenfor planprosessens avklarte rammer. Dersom planforslag kommer til sluttbehandling med store tomteoverskridelser vil dette legge føringer for hva som senere kan aksepteres i andre planforslag. Kommunedirektøren har ved flere anledninger justert ned antall boenheter i andre planforslag. Det vil være en endring av praksis dersom det tillates en tilnærmet 100% økning i antall boenheter sammenlignet med hva som ble varslet ved planoppstart. Dette vil gi uheldig presedensvirkning for kommende planbehandlinger.

Tomt T16 er trukket inntil veg/mot øst etter offentlig ettersyn. En del av tomten ligger i hensynsone avsatt mot myr. Det er lagt inn byggegrense mot myr slik at den ikke berører hensynsonen. Endringen er innarbeidet ved sluttbehandling.

Under gjengis vurderingene fra saksframlegg i sak 94/20.

#### HOVEDGREP/PLANGREP OG ANTALL ENHETER

I saksframlegg ved 1. gangs behandling tok rådmannen – heretter benevnt som kommunedirektøren- opp forholdet med tanke på å sikre at viktige kvaliteter i gjeldende område ikke ødelegges. *«For Hundbergslia gjelder det eksempelvis at naboskap ikke blir for tette, at natur ikke belastes med en urbanisert utbygging, at utbygging for infrastruktur ikke graver i stykker det som er av naturkvaliteter. Myrer skal ikke bygges ned og ny bebyggelse/tomter skal plasseres i god avstand til og mellom eksisterende bebyggelse.*

*Det er etterspurt prinsipper ved fortetting med tanke på eksisterende hytter som eksempelvis, - ikke bygge inn eksisterende hytter med tanke på fri adkomst som hytten/tomten har i dag, beholde tilgang til friluftsområder inntil eksisterende tomter, plassering av tomter og bebyggelse for bevaring av eksisterende vegetasjon i et område med lav bonitet, unngå innbygging av tomter med veger på for eksempel 3 sider mv.*

*Rådmannen vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn».*

Dette har vært hovedanliggende i planprosessen etter offentlig ettersyn. Dette gjenspeiles også i kommunedirektørens kommentarer i merknadsdokumentet, der prinsipper og føringer er i samsvar med det som her over er nevnt. Samtidig som det har vært arbeidet med å finne løsninger for å imøtekomme innsigelser som ble fremsatt. Merknader er enten tatt til etterretning eller til orientering, hvorav det første har medført endringer i enten plankart eller bestemmelser.

Fylkesmannen i Innlandet har inngitt en merknad som støtter opp under prosessen kommunedirektøren fremførte behov for i saksframlegget til 1. gangs behandling, - at det etter det offentlige ettersynet må vurderes antall fremtidige hyttetomter i fortettingen.

Kommunedirektøren har i dialog med regulant og grunneiere forsøkt å få til en reduksjon i antall tomter i tråd med merknaden, men har ikke vunnet gehør. Det legges derfor frem to alternativer til plankart til sluttbehandlingen. Kommunen har spurt om plankonsulenten kunne tegne ut et alternativt plankart på vegne av kommunen til sluttbehandling. På grunn av stor arbeidsmengde og endring i bemanning, hadde ikke Areal+ anledning til å gjøre dette

før sluttbehandling. Kommunen har derfor kun krysset ut tomter i forslagsstillers plankart for å vise hvilke tomter kommunen mener skal utgå for å imøtekomme planforslaget intensjon. Intensjonen var en nennsom fortetting på inntil 25 nye hyttetomter innen planområdet i tillegg til 3 tomter som planen fysisk er utvidet med i kommuneplanprosessen.

#### Forslagsstillers plankart til sluttbehandling inneholder 46 nye tomter.

På bakgrunn av offentlig ettersyn og begrenset høring utsendt 30.6.2020, har forslagsstiller tatt ut følgende tomter; T7, T13, T46 og T50. Dette er ikke innarbeidet i forslagsstillers plankart før sluttbehandling. Videre er det gjort noen tilpasninger mht. plassering av tomter.

I dialog med forslagsstiller har det vært fokus på prinsippet om ikke å bygge inn eksisterende hytter og at fortettingen ikke må gå på bekostning av kvalitet i området og nennsom fortetting. Der det har vært utfordringer mht plassering har forslagsstiller heller ønsket en relokalisering enn å ta tomten ut av plankartet.

På plankart til sluttbehandling er myrkanter sikret med en hensynssone på 10 m. Denne skal forhindre bygging inn mot myrene. Nye tomter, som ved offentlig ettersyn var i konflikt med flomsoner eller myr er til sluttbehandlingen re-lokalisert, er tatt ut eller det er satt en byggegrense mot myr i tillegg til hensynsonen.



Gjeldende plan (2005) viser byggeområder som oransje ringer. I bestemmelsene (2005) står det at en fritidstomt skal være ca. 1 daa. Noen eksisterende tomter er store, men i gjeldende plan er den oransje ringen da plassert over eiendommens eksisterende bebyggelse. Dette er videreført i planforslaget som ligger til sluttbehandling. De største tomtene har

to arealformål; byggeformål og LNF-formål, der byggeformål utgjør under 2 daa rundt eksisterende bebyggelse. Dette plangrepet er for å hindre fortetting uten planprosess. Eksempelvis er en eiendom på over 2 daa mulig å dele, men det er ikke sikkert at det er hensiktsmessig eller ønskelig i plansammenheng. Kommunedirektøren mener det er viktig med styring av dette og har justert byggeområde for tomtene til under 2 daa slik at grunnlaget for deling av eiendommer og nye tomter ikke kan skje uten endring av reguleringsplan. Middels store eiendommer er begrenset med byggegrenser for å hindre bygging ned mot Nedre Hundtjønn.

#### Kommunedirektørens plankart til sluttbehandling inneholder 30 nye tomter:

Som utgangspunkt for justering av plankartet har kommunedirektøren hatt som mål at resultatet skulle være en fortetting av 25 tomter i tillegg til 3 tomter i en planutvidelse nordøst i området. Totalt 28 tomter. Dette er rammene som ble lagt for planprosessen. Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling inneholder to tomter utover målet, men finner dette forsvarlig.

I denne saken burde det vært varslet ny oppstart av planarbeidet med et høyere antall enheter da forslagsstiller så at ønsket fra de ulike grunneierne langt oversteg hva som var avtalt i planprosessen med kommunen.

Kommunedirektøren skriver i saksframlegg til offentlig ettersyn; «*Rådmannen (nå kommunedirektøren) vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn*».

Planprosessen viser en utvikling og endring fra planinitiativ, til varsel om oppstart og innlevert planforslag til behandling. Planinitiativet viste de innledende rammer for ønsket prosess fra grunneierne. Under viser utklipp fra innsendt planinitiativ.

Hensikt med planarbeidet	<p>Fortetting med ca. 15 tomter, nennsomt i vestre del av planområdet. Eventuelt utvide planområdet i nordøst med gbnr. 101/1, 101/5 og i nordvest 98/7 – 93/2, nabospleis. Detaljere plankartet med reelle tomter, vegger, grøntstruktur: turveger, turdrag, turstier og LNF friluftsområder. Evt. skiløyper</p> <p>Foreslå at det er tillatt med innlagt vann og avløp i tett tank/synkekum og infiltrasjon av gråvann på egen tomt eller felles for grupper av tomter.</p>
--------------------------	---

I påfølgende oppstartmøte ble det avklart at det kun var ønskelig å utvide planområdet i nordøstre hjørne av planen i tråd med et innspill gitt i kommuneplanen fra grunneier. Videre ble det i dialogen oppjustert antall tomter med 66% til 25 tomter i fortetting nennsomt i vestre del av

planområdet. Dette antallet var også annonsert i varsel om oppstart av planarbeid.

Begrunnelse for at antall tomter til fortetting har økt med nesten 100% fra oppstartsmøte til det offentlige ettersynet er ikke kommentert i innsendt planforslag og gitt noen utdypende redegjørelse for. Kommunedirektøren antar at grunneiere som har spilt inn ønske om hyttetomter på sin teig er hensyntatt av regulanten. At dette da har gått langt ut over rammene for planarbeidet er ikke forsøkt løst fra regulantens side. Det er 19 grunneiere innenfor planområdet som har regulerte hyttetomter på sine teiger fra tidligere. Av disse spilte 5 grunneiere til sammen inn ønske om 27 nye tomter i denne fortettingen. Allerede der er det misforhold mellom planlagt fortetting og grunneieres forventning til planprosessen.

I forhold til kommunens forvaltningsansvar som planmyndighet er det kommunens rolle å balansere de ulike interessene i lys av rammene som planarbeidet ble gitt i oppstartsmøtet. I varsel om oppstart var det angitt planendring med inntil 25 + 3 nye tomter.

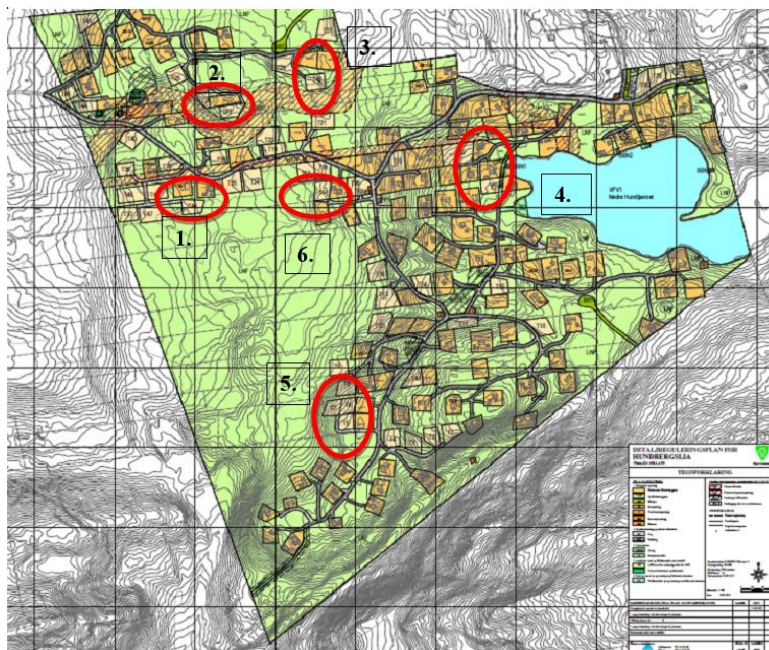
Kommunedirektørens gjennomgang av merknader fra berørte naboer og regionale myndigheter gir i tillegg til oppstart varselet grunnlaget for de endringene som kommunedirektøren legger frem som et alternativ ved sluttbehandling av planen.

Planforslaget ved offentlig ettersyn viste 50 nye hyttetomter (47+3 i utvidelse). Det har ikke vært mulig å komme fram til et omforent forslag for antall enheter/nye tomter som er mer i råd med varsel om oppstart. Kommunedirektøren har derfor på eget initiativ, med forslagsstillerens forslag til plankart som utgangspunkt, redusert antall tomter i tråd med de rammer som var satt for planarbeidet.

Kommunedirektøren mener det vil være svært uheldig dersom kommunestyret vedtar et planforslag med nær 100% overskridelse av antall tomter, slik forslagsstiller ønsker. Et slikt vedtak vil gi grunnlag for presedens for fremtidige planprosesser der en regulant kan legge



inn flere tomter eller bebyggelse enn det planprosessen er berammet til. Kommunedirektøren finner heller ikke at områdets plassering, utenfor det tunge utbyggingsområdet i Hafjell, kan legitimere en slik overskridelse.



Til venstre vises plankartet som har vært framlagt til offentlig ettersyn. Ringene, nummerert 1-6 markerer områder som har vært vurdert som problematiske mht. innbygging av eksisterende tomter, og / eller vært gjenstand for merknad. I dialog med forslagsstiller har forhold i området ved ring nr.1 -3 blitt løst.

Ring nr. 4 omhandler deling av eksisterende fritidstomt. Et gammelt vegfar går over tomten og skaper et naturlig dele. Det er eier av tomten som ønsker å dele. Merknad fra nabo er tatt til følge og fortetting er ikke innregulert. Grunneier kan evt. påklage reguleringsplanen.

Ring nr. 5 – tomtene T5-T8 har vært gjenstand for diskusjon med forslagsstiller. Plankartet fra forslagsstiller til sluttbehandling viser at T7 er tatt bort og det er skapt en avstand mellom eksisterende tomter og de ønskede nye tomtene. Kommunedirektøren mener dette fortsatt gir en grad av innbygging og tomtene er bratte. Etter en helhetlig vurdering av planforslagets tomtefordeling grunneiere imellom har kommunedirektøren funnet at tomtene kan utgjøre en andel i de 30 nye tomtene. Kommunedirektøren har lagt til grunn at de ulike landbrukseiendommen som utgjør store deler av rammene rundt hyttebebyggelsen bør ha en lik fordeling av nye hyttetomter.

Ring nr. 6 omhandler det kommunedirektøren mener er innbygging av eksisterende tomt. Tomt T51 foreslås tatt ut. Samme diskusjon har vært ført for tomte T31 og T32. Forslagsstiller har argumentert med at disse er tomter fra en disposisjonsplan fra 1970-tallet. Disposisjonsplanen fra 1970-tallet har ikke lengre rettsvirkning og det er reguleringsplanen fra 2005 som viser hvilke tomter som ble tenkt videreført fra gammel disposisjonsplan. Kommunedirektøren foreslår derfor at T31, T32, i tillegg til T51 tas ut på grunn av prinsipp om innbygging av eksisterende tomt eller uønsket grad av fortetting.

I forhold til merknader fra Fylkesmannen i Innlandet mht avvik i antall enheter ved varsel om oppstart og innsendt planforslag, vil kommunedirektøren foreslå følgende tomter tatt ut av

plankartet for å nå antallet som var utgangspunkt for planprosessen. Tomtene er forsøkt fordelt slik at alle grunneiere som i forslagsstillers plankart har tomter også beholder tomter i kommunedirektørens forslag til plankart:

Disse foreslås tatt ut, og er merket med rød ring i plankartet til kommunedirektøren:

T1, T3, T10, T12, T13 (tomt i myr) T19, T22, T33, T34, T35, T 38, T40 og T49. Videre foreslår kommunedirektøren at tomt T37 og T47 slås sammen til en tomt og reduseres til en høvelig størrelse.

Kommunedirektørens forslag til plankart avviker vesentlig fra forslagsstillers plankart, og inneholder 30 tomter:

T2, T4, T5, T6, T8, T9, T11, T14, T15, T16, T18, T20, T21, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T30, T36, T37/47, T39, T41, T42, T43, T44, T45, T48.

#### VANN OG AVLØP – NY INFRASTRUKTUR

Et av målene med planrevisjonen var å kunne åpne for innlagt vann i fritidsbebyggelsen. «Notat VA-plan for Hundbergslia hyttefelt, Øyer kommune» er utarbeidet av Asplan Viak i planprosessen. Notatet er sist revidert 9.12.2019. Notatet svarer ikke ut NVEs innsigelse til planen i forhold til vannressursloven. NVE krever derfor at det inntas bestemmelser om krav til utarbeiding av helhetlig plan for vann- og avløpshåndteringen innenfor planområdet før det kan tillates innlagt vann i bebyggelsen. Det må også avklares med Mattilsynet om området er å betrakte som en drikkevannskilde, eller om det kan sees som flere separate kilder. Før arbeid med vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for en lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser. Avklaring knyttet til vannforsyning og avløpsløsning må være avklart før tiltak for innleggelse av vann og utslipp av avløp kan behandles av Øyer kommune. Kommunen er gjort kjent med at flere av eksisterende hytter har innlagt vann i strid med planbestemmelsene. Det bør vurderes om hele planområdet skal underlegges en kartlegging slik at vurdering av forurensningskilder er kjent før det kan tas standpunkt til drikkevannskilder og avløpsløsninger.

#### FLOM

«Notat VA-plan for Hundbergslia hyttefelt, Øyer kommune» som ble lagt ut på offentlig ettersyn ble ikke ansett som tilfredsstillende arbeid med flomvurderinger i planområdet. Det foreligger nå en rapport «Flomvurdering Hundbergslia hytteområde» datert 17.4.2020. NVE har foretatt en gjennomgang av denne og anser utredningsgrunnlaget som tilfredsstillende. De angitte flomsoner og krav til sikringssoner/kantvegetasjon mv må innarbeides i plankart og bestemmelser og innsigelsen kan ikke frafalle før dette er ivaretatt.

#### INNSIGELSE FRA NVE TIL FLOM OG OVERVANN

NVE skriver i sitt tilsvarende på oversendt oppdatert flom- og overvannsutredninger, jf. brev av 20.5.2020, at NVE har ikke lenger merknader til den faglige utredningen og grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede. Men grunnlaget for innsigelsen opprettholdes til følgende forhold er ivaretatt:

- Plankart må vise hensynssone fra fagrapporten uavhengig av underliggende arealformål
- Bestemmelsene til hensynssone flom må inneholde dette: Det er ikke tillatt med nye byggetiltak i sikkerhetsklasse S2, uten at det sikres mot flom opp til gjeldende sikkerhetskrav gitt i TEK, og uten at denne sikringen påfører andre økt fare eller vesentlige negative konsekvenser for allmenne interesser. Det er tillatt med tiltak knyttet til friluftsliv etc. som



ikke omfattes av sikkerhetskrav i TEK, og som ikke påvirker flomfaren negativt.

- Det må inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer utskifting/utbedring av 3 kritiske punkt som avdekkes i fagrapporten fra AsplanViak slik at ikke tredje part påføres økt fare, jf. pbl §§ 28-1, 1-8, samt vrl § 7 og TEK.

- Vannuttak: Foreslått bestemmelse: «Før arbeid med nytt vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser». Dette er ikke tilstrekkelig og det må inn følgende i tillegg: «Lovmessig avklaring knyttet til vannforsyning må være på plass før nye byggetiltak kan igangsettes».

NVEs anvisning er innarbeidet og ivaretatt i plankart og bestemmelser ved sluttbehandling av planen.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Endringer i reguleringsbestemmelsene etter det offentlige ettersynet vises med rød tekst.

### Pkt 1 - Hensynsoner

Naturområde/sikring av sårbar natur (myr og kantområder) **H560**

Pkt 2 Kulturminner supplerer til 1. avsnitt:

jf. bestemmelse pkt. 6.2, nr. 4 (H730 Båndlagt sone for kulturminner).

### Pkt 2.5 tillegg;

Alle inngrep for vann og avløpshåndtering i terrenget skal repareres og revegeteres etter naturlike prinsipper.

Pkt 2.10 tillegg; .. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt... (, ledningstraséer og løsning for infiltrasjon av overvann).

### Pkt. 3.1.1. avsnitt endret:

Samlet BYA skal ikke overstige 165 m<sup>2</sup> hvorav samlet bebyggelse ikke skal overstige 125 m<sup>2</sup> BYA og 2 parkeringsplasser som utgjør 40 m<sup>2</sup> BYA.

### Pkt. 3.1.2 Gesims- og mønehøyder, samt andre høyder, - tatt ut:

Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

Eksisterende bebyggelse må ved nybygg eller restaurering følge materialvalget nevnt over. Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 30 cm høy.

Tabell høyder endret ved at hytte med oppstugu er tatt ut.

### Pkt. 3.1.3 Oppstugu

Oppstugu tas ut av bestemmelsene, - oppstugu tillates ikke.

### Ny 3.1.3 – endret fra 3.1.4, - tillegg:

Det legges til et ord; - Kun der hyttas plassering er brattere enn 1:4, tillates ...

### Pkt. 3.1.5 Gjerder på fritidseiendommer

Inntil 200 m<sup>2</sup> (endres fra 400 m<sup>2</sup> ved offentlig ettersyn). Bygninger, der inntil halve omkretsen av bygget fungerer som del av gjerdet, skal ikke medregnes i inngjerdet areal

Tillegg;

Gjerder på fritidstomter innenfor hensynsone H570 Bevaring av kulturminner og -miljøer, kan vurderes etter nærmere avklaring med kulturminnemyndighetene. Søknader som berører hensynsonen skal oversendes kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning, jf. bestemmelsenes §8 pkt. 4.

Pkt. 6.1 tillegg 2. avsnitt:

Myrene, myrvegetasjon og myrkantvegetasjonen skal bevares.

Siste avsnitt om gjerding tas ut da det er i motstrid til pkt 3.1.5 – Gjerding.

Pkt. 8 Hensynsoner

Pkt 1 – tillegg - NVE;

Det er ikke tillatt med nye byggetiltak i sikkerhetsklasse S2, uten at det sikres mot flom opp til gjeldene sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift, og uten at denne sikringen påfører andre økt fare eller gir vesentlige negative konsekvenser for allmenne interesser. Det er tillatt med tiltak knyttet til friluftsliv etc. som ikke omfattes av sikkerhetskrav i TEK, og som ikke påvirker flomfaren negativt. Kantvegetasjon i hensynssonen langs bekkeløpet skal bevares. Kun nødvendig tiltak for vedlikehold og sikring av kantvegetasjonen kan tillates.

Nytt kulepunkt 2:

Hensynsone naturområde H560, sikring av sårbarnatur/myr og kantområder.

Pkt. 9 Rekkefølgebestemmelser - kulepunkt 3 endret med hensyn til antall hytter som kan oppføres før det utløser krav til bygging av skiløyper, - **endres fra 30 til 20.**

Nye punkt på bakgrunn av NVEs innsigelse:

4. Utsifting/utbedring av 3 kritiske punkt som avdekkes i fagrapporten fra AsplanViak må ivaretas slik at ikke tredje part påføres økt fare, jf. pbl §§28-1, 1-8, samt vrl § 7 og byggeteknisk forskrift. Tiltak må gjøres i forhold til de 2 stikkrenner og bru før nye byggetiltak kan igangsettes, - alternativt fordrøyningsiltak som kan hindre dette.
5. Før arbeid med nytt vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for en lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser». Avklaring knyttet til vannforsyning må være avklart før nye byggetiltak kan igangsettes.

## KONKLUSJON

På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn og avvik fra oppgitte antall nye tomter i varsel om oppstart og fremlagte planforslag ved 1. gangs behandling, vil kommunedirektøren fremlegge et alternativt plankart med reduksjon av antall enheter. Planen legges derfor frem for sluttbehandling med 2 alternative plankart, - plan fra forslagsstiller/grunneiere og kommunedirektørens alternativ til plankart med reduksjon av antall enheter. Kommunedirektørens begrunnelse er blant annet fare for presedens dersom plankart fra forslagsstiller vedtas i sluttbehandlingen.

1. Forslagsstillers forslag til plankart, datert 30.10.2020, der 46 nye tomter er foreslått.
2. Kommunedirektørens forslag til plankart, datert 30.10.2020. Planforslaget inneholder 29 nye tomter.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret vedtar kommunedirektørens forslag til plankart, da forslagsstillers plankart ikke er i tråd med planinitiativet korrigert for antall i oppstartsmøtet. Vedtak av forslagsstillers plankart vil få konsekvenser for kommende planprosesser der det ikke er enighet om hvilke overskridelser av utbygging kommunen kan akseptere i en planprosess.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hundbergslia med kommunedirektørens forslag til plankart, datert 30.10.2020, og planbestemmelser datert/sist revidert 28.9.2020.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør

Helge Haugan

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 17.11.2020 sak 105/20**

**Behandling:**

Hilde Margaret Strangstadstuen (AP) bad om at sin habilitet ble vurdert, da hun er grunneier. Strangstadstuen fratrådte under behandlingen av habilitet. Leder i Plan- og miljøutvalget fremmet forslag om at Strangstadstuen var inhabil etter forvaltningsloven § 6 første ledd, da hun er grunneier. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Lisa Kramprud tiltrådte som vara.

Gudbrand Sletten (AP) stilte spørsmål ved takteking, og hva som skal gjelde ved påbygg på gamle bygg. Kommunedirektøren viste til at takteking er nevnt i kommuneplanen, og det er dette som er tatt inn og presisert i bestemmelsene.

Forslag fra Marthe Lang-Ree (SP) på vegne av SP og SV:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hundbergslia med forslagsstillers forslag til plankart, datert 30.10.2020, og planbestemmelser datert/sist revidert 28.9.2020 med følgende endringer:  
Tomtene T12 og T16 tas ut på grunn av at tomtene ligger mer eller mindre i H560, Naturområde/sikring av sårbar natur (myr og kantområder).

Forslag fra Gudbrand Sletten (AP):

- Endring på forslag fra Sp og Sv: Tomtene T12 og T16 skal tas med
- I planbestemmelsene pkt. 3.1.1: Tekking med blekk og shingel skal vere lov.

Avstemming:

*Forslag fra SP og SV ble satt opp mot kommunedirektørens forslag. Forslag fra SP og SV ble enstemmig vedtatt.*

*Forslag fra Gudbrand Sletten om å ta inn T12 og T16 – Falt mot 2 stemmer (AP).*

*Forslag fra Gudbrand Sletten: 3.1.1 – vedrørende takteking. Det skal være tillatt med shingel og blekk – Falt mot 2 stemmer (AP).*

*Hele innstillingen ble tatt opp til votering tilslutt. Innstillingen vedtatt med 3 stemmer (SP og SV) mot 2 stemmer (AP).*

**Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hundbergslia med forslagsstillers forslag til plankart, datert 30.10.2020, og planbestemmelser datert/sist revidert 28.9.2020 med følgende endringer: Tomtene T12 og T16 tas ut på grunn av at tomtene ligger mer eller mindre i H560, Naturområde/sikring av sårbar natur (myr og kantområder).

Lisa Kramprud fratrådte og Hilde Margaret Strangstadstuen tiltrådte

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 03.12.2020 sak 91/20**

**Behandling:**

Habilitetsspørsmål:

Erling Broen (AP) hadde reist spørsmål om sin habilitet da han har en fritidseiendom i reguleringsområdet som vil bli/kunne bli påvirket av forslaget til reguleringsplan for området, men han fratrådte møtet etter innvilget permisjon (fra kl 14.50 – 16.00). Stine Johansen-Solbraa (AP) tiltrådte som varamedlem.

Randi Øverhaug Sagheim (SP) reiste spørsmål om sin habilitet som grunneier på Hundbergslia. Randi Øverhaug Sagheim fratrådte.

Hilde M Strangstadstuen (AP) reiste spørsmål om sin habilitet som ektefelle til grunneier på Hundbergslia. Hilde M Strangstadstuen fratrådte.

Ordfører fremmet forslag om at Randi Øverhaug Sagheim erklæres inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1.ledd, bokstav a. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt. Hans Kristian Bjerkestuen (SP) tiltrådte.

Ordfører fremmet forslag om at Hilde M Strangstadstuen erklæres inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1.ledd, bokstav c. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.

Marthe Lang-Ree (SP) fremmet følgende forslag for Øyer SP og Øyer SV:

**Siste setning i innstilling fra plan- og miljøutvalget strykes og erstattes med:**

**Endring i punkt. 3.1.4 i reguleringsbestemmelsene:**«På ny bebyggelse skal det nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer og torv. Eksisterende bebyggelse kan ved skifte av takmateriale eller på tilbygg benytte opprinnelige materiale.»

**Tillegg i innstilling:**

«Tomt T16 tas ut på grunn av at tomten ligger i H560 og dreneringsområde for myr. Alle tomter hvor det er aktuelt må justeres slik at de ligger utenfor hensynssone H560. Tomtene som kommer inn under dette må få en faglig vurdering og eventuelt justering av byggegrensen slik at bygging ikke kommer i konflikt med myr og tilsig av vann.»

Gudbrand Sletten (AP) fremmet følgende forslag for Øyer AP:

«Vi går for forslagsstillers plankart og antall tomter.

I pkt. 3.1.2 i reguleringsbestemmelser så legges takshingel og taksteinsplater til som godkjente taktekkinger. Blanke materialer skal ikke benyttes.

Pkt. 9.4 i rekkefølgebestemmelse fjernes».

Dag Norvald Hansen (AP) fratradte møte etter innvilget permisjon (kl 16.15). 19 medlemmer i kommunestyret.

Svein Løken (SP) fremmet følgende endringsforslag til Øyer SP og Øyer SV sitt forslag:

«Stryke 1 setning; *På ny bebyggelse skal det nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer og torv*».

Avstemming:

*Ved alternativ avstemming mellom Øyer SP/Øyer SV sitt forslag og Øyer AP sitt forslag om taktekking ble Øyer AP sitt forslag vedtatt med 10 stemmer (3 SP – Steinar Grimsrud, Anne Braastad Lie, Ingrid Olaug Mork, 5 AP, 2 H) mot 9 stemmer (7 SP – Jon Halvor Midtmageli, Mona S Svegården, Marthe Lang-Ree, Stein Plukkerud, Hans Kristian Bjerkestuen, Svein Løken, Lars Høvren, 2 SV).*

*Øyer AP sitt forslag om at pkt.9.4 i rekkefølgebestemmelsen fjernes falt med 12 stemmer (10 SP, 2 SV) mot 7 stemmer (5 AP, 2 H).*

*Plan- og miljøutvalgets forslag til plankart og antall tomter falt med 10 stemmer (8 SP - Jon Halvor Midtmageli, Mona S Svegården, Marthe Lang-Ree, Hans Kristian Bjerkestuen, Lars Høvren, Ingrid Olaug Mork, Steinar Grimsrud, Anne Braastad Lie, 2 SV) mot 9 stemmer (2 SP – Stein Plukkerud, Svein Løken, 5 AP, 2 H).*

*Forslag om at tomt T16 tas ut av planen falt med 10 stemmer (3 SP – Stein Plukkerud, Steinar Grimsrud, Svein Løken, 5 AP, 2 H) mot 9 stemmer (7 SP - Jon Halvor Midtmageli, Mona S Svegården, Marthe Lang-Ree, Hans Kristian Bjerkestuen, Lars Høvren, Ingrid Olaug Mork, Anne Braastad Lie, 2 SV).*

*Plan- og miljøutvalgets innstilling med vedtatte endringer ble vedtatt med 10 stemmer (3 SP – Stein Plukkerud, Steinar Grimsrud, Svein Løken, 5 AP, 2 H) mot 9 stemmer (7 SP - Jon Halvor Midtmageli, Mona S Svegården, Marthe Lang-Ree, Hans Kristian Bjerkestuen, Lars Høvren, Ingrid Olaug Mork, Anne Braastad Lie, 2 SV).*

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hundbergslia med forslagsstillers forslag til plankart og antall tomter, datert 30.10.2020, og planbestemmelser datert/sist revidert 28.9.2020 med følgende endringer:

Naturområde/sikring av sårbar natur (myr og kantområder).

I pkt. 3.1.2 i reguleringsbestemmelser så legges takshingel og taksteinsplater til som godkjente taktekkinger. Blanke materialer skal ikke benyttes.

Alle tomter hvor det er aktuelt må justeres slik at de ligger utenfor hensynssone H560. Tomtene som kommer inn under dette må få en faglig vurdering og eventuelt justering av byggegrensen slik at bygging ikke kommer i konflikt med myr og tilsig av vann.

Randi Øverhaug Sagheim og Hilde M Strangstadstuen tiltrådte. Hans Kristian Bjerkestuen fratrådte.