

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/676

PLANID 201804 - DETALJREGULERING - HAUGAN VEST 2

Saksbehandler: Helge Haugan

Arkiv: REGPL 201804

Saksnr.: **Utvalg**
114/20 Plan- og miljøutvalget

Møtedato
15.12.2020

Vedlegg:

1. Plankart datert 4.12.2020
2. Reguleringsbestemmelser datert 3.12.2020
3. Planbeskrivelse datert 22.10.2020
4. ROS-analyse for reguleringsplan for Haugan vest -2 datert 22.10.2020
5. Overordnet vurdering av flomveier og overvannshåndtering datert 21.6.2019
6. Utbyggingsillustrasjon datert 21.9.2020
7. Terrengsnitt datert 21.9.2020
8. Veg lengdeprofil
9. Veg tverrprofil

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Rapport biologisk mangfold, - Sparstad Støl og Naturdata 2015, datert 20.11.2015
2. ROS-analyse reguleringsplan 163 for Haugan, vedtatt 15.12.2011.

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget å legge reguleringsplan for Haugan vest-2, med plankart datert 4.12.2020 og bestemmelser datert 3.12.2020, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Saksutredning:

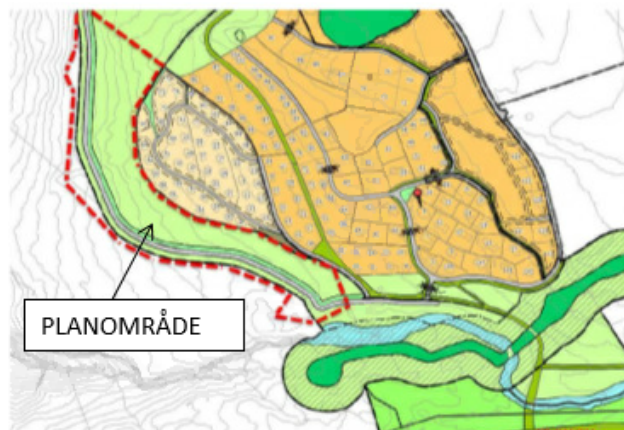
FORSLAGSSTILLER

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

BELIGGENHET

Foreslått byggeområde ligger i tilknytting til eksisterende utbyggingsområder og vurderes som utvidelse av Haugan Vest / Tindegrenda.

Planområder er innenfor rød stiplet linje.



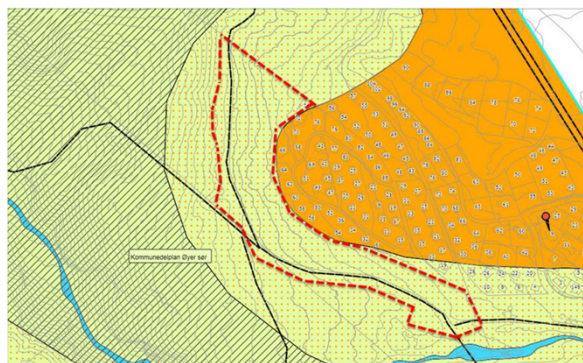
Planområdet sett i sammenheng med tilgrensende planer.

Mot nordøst vises Haugan Vest (beige farge) og øvrige reguleringsplaner for Haugan (guloransje farge).

PLANSTATUS

Kommunedelplan for Øyer Sør 2006 – 2015

Kommunedelplan ble vedtatt 31.5.2007. Planområdet er avsatt til LNF- sone 4, som inkluderer nærområdene rundt Hafjell, - influensområde rundt alpinanlegget. Restriksjoner ift. fritidsbebyggelse er som LNF2.



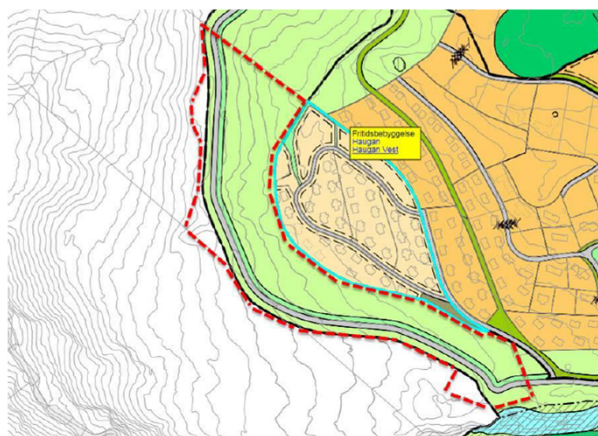
Planområdet markert med rød-stiplet linje i gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør

Haugan – planID 163

Vedtatt 29.03.2012. Planområdet er i denne planen avsatt til LNF, - et mindre areal sør for adkomstvegen ligger utenfor områdeplanen. I områdeplanen er det et areal med grønnstruktur /turveg langs eksisterende adkomstveg. Denne traséen må opprettholdes for påkobling til øvrig grønnstruktur/ løyper. I planforslaget som evt. skal erstatte dette LNF- arealet, er turvegen lagt på andre siden av adkomstvegen.

Reguleringsplan Haugan vest – planID 201507

Vedtatt 25.8.2016. Haugan Vest grenser inn mot planområdet i øst. Området har etter utbygging fått navnet «Tindegrenda».

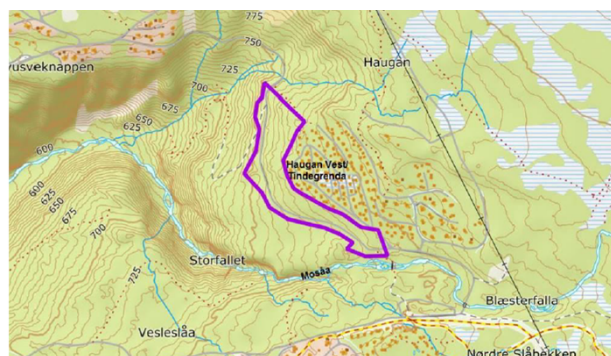


Reguleringsplan for Haugan vest markert med turkis omriss, plangrense med rød-stiplet linje.

PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er etablering av fritidsbebyggelse i et område beliggende sør for tidligere regulerte Haugan Vest/ Tindegrenda. Planområdet er beliggende nord for Hafjell. Planlagt utbygging skal legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det skal også reguleres inn arealer for grønnstruktur, fordrøyning, renovasjon, parkering mm. Det skal tilrettelegges for høy standard fritidsbebyggelse med innlagt vann og avløp.

Plangrensa er i sør-vest satt slik at den i hovedsak følger plangrense i områdeplan for Haugan. Plangrensa avviker fra dette på noen få punkter for å kunne sikre areal til renovasjon og felles parkeringsplass for hyttefeltene i området, samt sikre areal til fordrøyning. Det sør-østre hjørnet nærmest Mosåa planlegges avsatt til LNF.



Oversiktskart med planområdet markert

PLANPROSESS

Oppstartsmøte ble avholdt i Øyer kommune 16.03.2018. Da planinitiativet ikke var i tråd med overordnet plan, ble det stilt krav om utarbeidelse av planprogram for planarbeidet.

Det ble orientert om planarbeidet i planutvalget 10.04.2018. Forslagsstiller orienterte om planarbeidet i møte med velforening Haugan Vest både i påsken 2018 og 2019.

Planarbeidet ble drøftet i regionalt planforum 25.09.2018 og tilbakemeldinger fra offentlige høringsinstanser ble innarbeidet i planprogrammet sammen med øvrige merknader.

Varsel om oppstart og høring av planprogram ble sendt til naboer/berørte parter samt regionale myndigheter i brev datert 25.10.2018 med frist for innspill/merknader satt til 7.12.2018. Det kom 4 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse innspillene er gjengitt i sammendrag og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen og innarbeidet i planforslaget, - se innspill og kommentarer i planbeskrivelsens side 4 – 5.

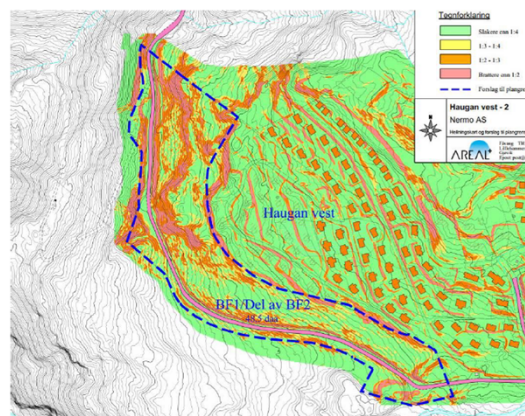
Planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget, i henhold til forskrift om konsekvensutredning, ble fastsatt av Øyer kommunestyre i møte som sak 23/19 den 21.02.2019.

MEDVIRKNING

Da mange berørte eiere av fritidsboliger er bosatt andre steder, ble det ansett som lite praktisk å gjennomføre åpne møter. Før mars 2020 var det ikke vanlig med elektroniske møter. Planarbeidet har derfor fulgt datids normale prosedyre for samhandling. Berørte naboer og grunneiere ble tilskrevet om planforslaget ved varslings av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

LANDSKAP OG TERRENGFORHOLD

Planområdet ligger mellom ca. 755 og 795 meter over havet. Planområdet ligger i skrånende, vestvendt terreng. Mot nord er planområdet delvis brattere enn 1:4. Se helningskart under for flere detaljer. Området ligger noe eksponert i landskapet, men bebyggelsen vil ikke bli dominerende i det store landskapsrommet rundt Hafjell – Lisetra - Mosetertoppen.



BARN OG UNGES INTERESSER

Hytter beliggende i Tindegrenda rett øst for planområdet benytter en mindre del av planområdet til aking vinterstid. Det må i planforslaget legges til rette for et aktivitets/lekeområde innenfor planområdet som har enkel tilgang fra Tindegrenda.

KOMMUNALE FØRINGER - OVERVANN

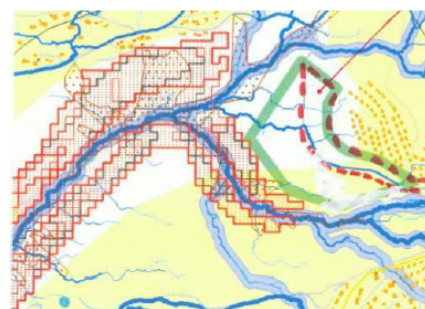
I arealdelen til Øyer kommune sin kommuneplan for 2018 – 2028 er det gitt bestemmer knyttet til overvannshåndtering og flomveier. Blant annet:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse er hovedprinsippet at overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon, ved fordrøyning eller på annen måte.

Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann. Selv om dette er føringer for en kommuneplan utenfor planområdet for denne planen, har det lagt føringer for hvilke krav kommunen har satt til utredninger.

OVERVANN OG SKRED

Det er ikke registrert bekke drag gjennom planlagt byggeområde. Observasjoner tilsier at det kommer en del overvann i området ved eksisterende VA-ledning som går gjennom planområdet. Rett sør for planområdet renner elva Mosåa. Det ligger aktsomhetsområder for skred lenger ned ift. foreslått utbyggingsområde. Se kart til høyre der planområdet er markert i aktsomhetskart. Svart omriss er potensiell fare for jord/ flomskred mens rød farge angir fare for snøskred.

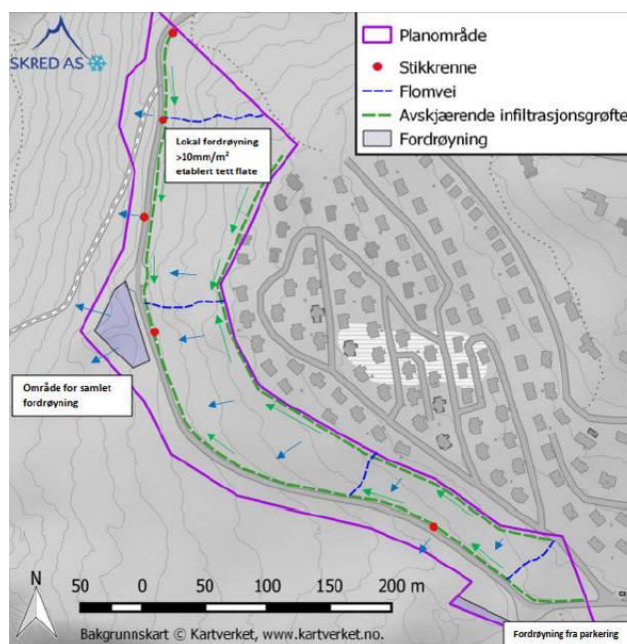


Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	Snøskred - Utlesningsområde
Steinsprang - Utlesningsområde	Steinsprang - Utlesningsområde
Flomveier - åpen mer enn 1 000 000 m ²	Flomveier - åpen 500 000-1 000 000 m ²
Flomveier - åpen 100 000-500 000 m ²	Flomveier - åpen 100 000-500 000 m ²
Flomveier - åpen 50 000-100 000 m ²	Flomveier - åpen 20 000-50 000 m ²
Flomveier - åpen 10 000-20 000 m ²	Flomveier - åpen 10 000-20 000 m ²
Flomveier forseninger - åpen	Elverbekker_20mbuffer

NVE uttalte i regionalt planforum at planområdet i gjeldende plan er lagt ut som LNFR. Oberørte LNFR-områder har en fordrøyningseffekt for områder lenger opp. Dette kan endres ved utbygging og overvannshåndtering må derfor utredes nøye. Økt belastning for tredjepart nedstrøms må forhindres.

Hele området oppstrøms med beregninger og konkrete forslag til fordrøyning må omfattes av utredning.

Det er utarbeidet en rapport for å se nærmere på flomveier og overvannshåndtering (Skred AS: Overordnet vurdering av flomveier og overvannshåndtering, datert 21.06.2019).



Anbefalt overvannshåndtering (Skred AS)

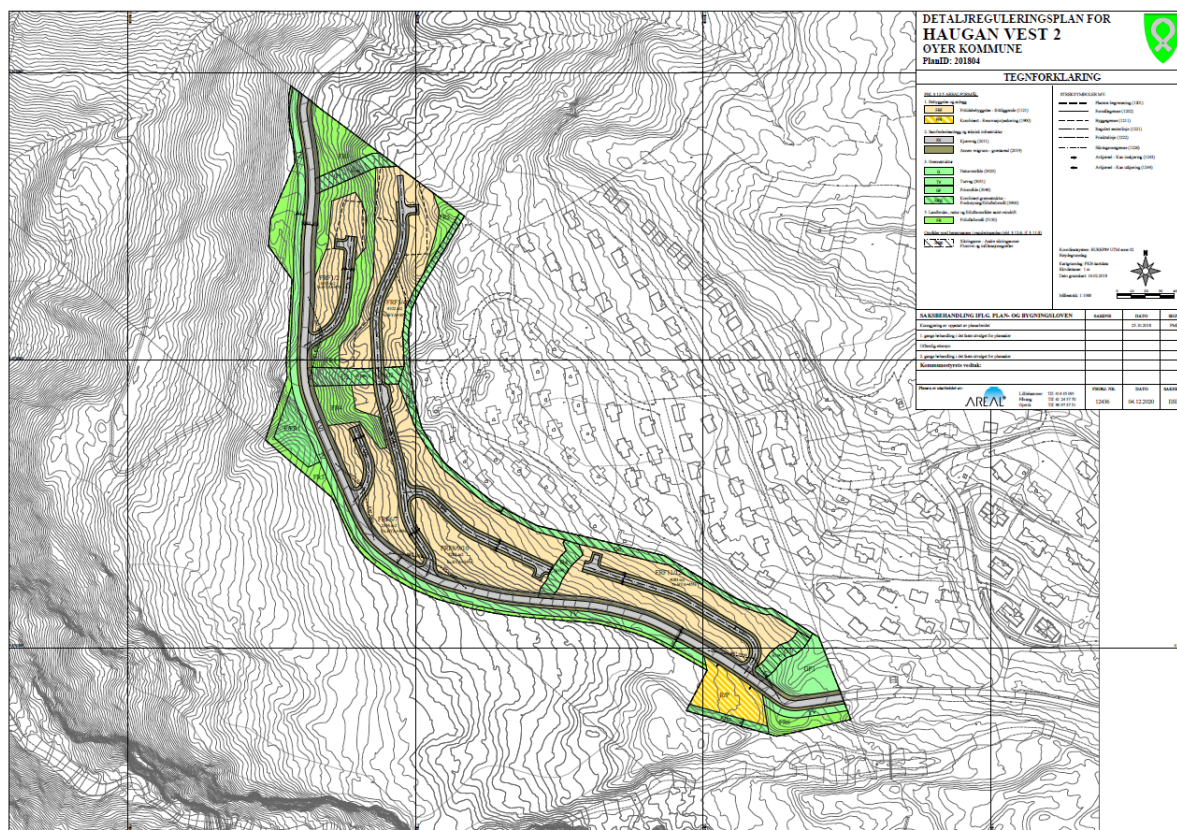
PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for frittliggende fritidsbebyggelse fordelt på 5 hovedfelt, men med mindre grupper av bebyggelse på flere av feltene (FRF1-12). I byggeområdene FRF1-12 skal det oppføres fritidsbebyggelse i form av frittliggende eller kjedet fritidsbebyggelse. Det er i bestemmelsene angitt et maks antall boenheter per felt:

Område nr	Maks. antall boenheter pr. felt og i planforslaget
FRF 1 -2	4
FRF 3 – 4 - 5	10
FRF 6 -7	7
FRF 8 – 9 - 10	14
FRF 11 - 12	15
SUM FRF 1-12	50

Gitt terrenghelling vil de fleste hyttene bygges som sokkelhytter, noen få byggeområder tilfredsstillende helling for hytte på plate. Maks. tillatt bredde (dybde) på hyttene er 8,5 meter. Bygningsmasse BYA per boenhet skal ikke overstige 115 m² hvorav boden ikke skal overstige 10 m².

Nordover i planområdet er terrenget brattere og her er flere partier avsatt til LNF sammenlignet med lenger sør i plankartet. Feltene deles opp av gjennomgående grønnstruktur i 10 meters bredde, av adkomstvegene fordelt på fire avkjøringspunkt. Turveg avsatt i reguleringsplan for Haugan (planID 163) er videreført på nedsiden av KV1. Mellom Tindegrenda og planområdet er det avsatt areal til grønnstruktur og sør-øst i planområdet er det avsatt et område til lek. Det er gitt rekkefølgebestemmelse om sikring av dette lekeområdet før byggearbeidene starter.



AREALUTNYTTELSE

Det er satt en øvre grense på maksimalt % BYA per delfelt i plankartet. Høyeste % BYA er satt til 40%. Bebyggelse per seksjon/tomt er satt til 115 m². I tillegg er krav til 2 parkeringsplasser på 36 m² pr. boenhet.

Planforslaget viser sammenhengende grøntområder i til dels bratte områder og areal mot tilgrensede arealer. Dette gir en reduksjon av arealer som inngår ved beregning av grad av utnyttning. En slik tilnærming medfører også at %BYA viser en forhøyet utnyttelsesgrad sammenlignet med reguleringsplaner som ikke har lagt inn større grøntarealer. Denne tilpasningen i planforslaget er gjort i samråd med kommunedirektøren da området samlet sett ikke får en større tetthet enn andre planer. Områdene er differensiert med ulike grad av utnyttning for de ulike områdene.

KONSEKVENSER FOR NATUR OG MILJØ

Landskap og tilpasning

Landskapet er vestvendt med et til dels bratt landskap men med moderate terrengfall innenfor avsatte byggeområder. Mot vest, utenfor planområdet, er det sterkt fallende/bratt terreng ned mot bygda. Det er foretatt hogst i området for en tid tilbake og området er preget av lite gjenværende vegetasjon i form av større trær. Bebyggelsen blir liggende synlig fra dalsida og fra bygda. Området ligger noe eksponert i landskapet, men bebyggelsen vil ikke bli dominerende i det store landskapsrommet rundt Hafjell – Lisetra - Mosetertoppen.

Konsekvensen av planforslaget vurderes som mindre negativt for landskapsbildet.

Naturverdier, dyre- og planteliv

Det meste av planområdet vil bli utnyttet til bebyggelse, adkomstgangveg og turveg, samt parkeringsplasser. Prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 er lagt til grunn ved at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er gjennomgått. Konsekvenser av planforslaget vurderes samlet sett å gi liten negativ konsekvens for naturmiljø, dyre- og planteliv. Dette var kartlagt i rapport om biologisk mangfold, - Sparstad Støl og Naturdata 2015, datert 20.11.2015

Trafikkforhold/trafikksikkerhet

Adkomstveg vil få en god standard og sikrer tilfredsstillende trafikksikkerhet.

Grunnforhold

Det planlegges bebyggelse i skrånende terreng. Grunnforholdene er vurdert å være stabile i området. I forbindelse med prosjektering og byggesøknad bør det vurderes geotekniske undersøkelser for å sikre at grunnen er tilfredsstillende bebyggbar.

ROS-ANALYSE

ROS-analysen for gjeldende reguleringsplan 163 for Haugan, vedtatt 15.12.2011, er lagt til grunn for denne detaljreguleringen for deler av Haugan. I planbeskrivelsen er forhold knyttet til overvann/flom i vassdrag, skredfare og naturens mangfold nærmere vurdert. Dette gir den nødvendige utfyllende informasjon og vurderinger for risiko og sårbarhet i tillegg til vedlagte ROS-analyse for gjeldende reguleringsplan 163 for Haugan.

Kommunedirektørens vurdering:

De merknadene som er kommet til planforslaget ved varsel om oppstart av planarbeidet er beskrevet i planbeskrivelsen, - gjengitt i sammendrag, vurdert og kommentert. Etter kommunedirektørens vurdering, er de innspill som er kommet til varsel om oppstart av planarbeidet, innarbeidet i planforslaget.

MEDVIRKNING

Kommunedirektøren vurderer barn- og unges interesser ivarettatt gjennom høring sendt til barn- og unges representant ved varsel om oppstart. Barn- og unges representant vil tilsvarende bli tilskrevet med hensyn til å komme med uttalelser til planforslaget ved det offentlige ettersynet.

BYGGING I BRATT TERRENG

Hellningskartet, som er utarbeidet av forslagsstiller, viser terreng med hellning 1:3- 1:2 – oransje farge og hellning brattere enn 1:2 – rosa farge. Det er ikke avsatt byggeområder i terreng som er brattere enn 1:3. Områdene mellom byggeområdene, ofte brattere enn 1:3, er avsatt som grøntområder/friluftsområder. Dette har medført at de områdene som er regulert til byggeområder får en høy utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren mener det er viktig å begrense inngrep i de bratte områdene. På grunn av terrengmessige forhold mener kommunedirektøren det er riktig at grad av utnytting kan heves slik det er gjort i planforslaget.

VEGER

Vegene ligger i dels ratte områder som gir store skjæringer og fyllinger. For å redusere

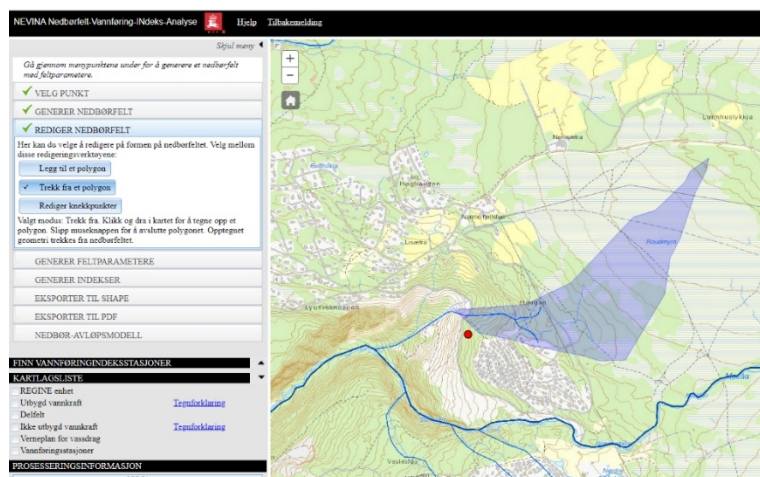
terrenginngrepene tillates murer i naturstein inntil 2 m høyde. Disse må sikres forsvarlig på topp for å motvirke farlige situasjoner. Lengde og lokalisering av terrengmurer er angitt i bestemmelsene.

RISIKO OG SÅRBARHET

De suppleringer til gjeldende ROS-analyse som gjort i planbeskrivelsen mht skredfare, overvann, flom mv. gir de nødvendige suppleringer til ROS-analysen. Kommunedirektøren har ingen merknader til at forslagsstiller har valgt å benytte gjeldende ROS-analyse med de nevnte suppleringer i planbeskrivelsen.

FLOM OG OVERVANN

Utredningen fra Skred AS svarer ut håndtering av flom og overvann, men iht. NVEs føringer om vurdering etter 3 metoder, den rasjonelle metode, NEVINA og NIFS formel for små felt, er det her kun beregnet etter den rasjonelle formel. NEVINA genererer nedbørsfelt knyttet til elver/bekkeløp. Det ligger ingen bekkeløp innenfor planområdet, og NEVINA gir derfor ikke informasjon om nedbørsfelt og vannmengder. Vurderingene er dermed gjort med bakgrunn i terrengdata fra 2019 og analyser av avrenningsmønster. Utfra hva kommunedirektøren forstår svarer utredningen av flom, overvann og vannmengder i nedslagsfeltet, fordrøyningsbehov, ut behov behovet for infiltrasjon av overvann med forslag til tiltak gjennom bestemmelser.



REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Planområdet for Haugan Vest 2 er ikke definert som et utbyggingsområde i kommunedelplan for Øyer sør, og er derfor heller ikke en del av Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008. Likevel forutsetter kommunedirektøren at et vilkår for utbygging av området er at det må bidra til tiltak innenfor sentrumsringen, på lik linje med andre nye utbyggingsområdene i kommunedelplan for Øyer sør. Dersom planen hadde avventet revidering av kommunedelplan for Øyer sør, ville dette området blitt inntatt i et nytt utbyggingsprogram på lik linje med de øvrige områdene.

Kommunedirektøren foreslår at det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene med begrunnelse i økt trafikk gjennom Øyer sentrum og opp mot Hornsjøvegen.

Nytt pkt. 7.5 rekkefølgebestemmelser

Før utbygging av enheter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret 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.

OPPSUMMERING

Planforslaget legger til grunn føringer og bestemmelser tilsvarende gjeldende reguleringsplaner for fritidsboliger. Planforslaget ivaretar intensjoner og rammer nedfelt i disse planene. Kommunedirektøren anbefaler planforslaget legges ut på offentlig ettersyn med kommunedirektørens forslag til endringer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget å legge reguleringsplan for Haugan vest-2, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker med plankart datert 4.12.2020 og bestemmelser datert 3.12.2020, med tillegg av nytt pkt. 7.5 foreslått av kommunedirektøren.

Nytt pkt. 7.5:

Før utbygging av enheter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret 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.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.12.2020 sak 114/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget å legge reguleringsplan for Haugan vest-2, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker med plankart datert 4.12.2020 og bestemmelser datert 3.12.2020, med tillegg av nytt pkt. 7.5 foreslått av kommunedirektøren.

Nytt pkt. 7.5:

Før utbygging av enheter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret 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.