

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/911

PLANID 201504A - MOSETERTOPPEN SENTRUM - ENDRING

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGPL 201504A
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
37/21 Plan- og miljøutvalget	16.03.2021
39/21 Plan- og miljøutvalget	23.03.2021

Vedlegg:

1. Plankart datert 9.3.2021
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 9.3.2021
3. Notat beskrivelse av endring datert 15.10.2020, sist revidert 8.2.2021
4. Overvannsplan for Favntoppen, sist revidert 9.3.2021
5. Vedlegg OV-plan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Referat fra oppstartsmøte datert 29.4.2020 - signert
- Varsel om oppstart av planendring datert 17.4.2020 – Structor AS
- KST-Sak 37/18, 24.5.2018
 - o Særutskrift vedtak av reguleringsplan for Mosekertoppen sentrum – planID 201504
 - o Vedlegg 4 Planbeskrivelse pkt. 6, - konsekvenser av endring ift gjeldende planer
 - o Vedlegg 11/sak 37/18 - Warm bed rationale

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge endring av reguleringsplan for Mosekertoppen sentrum, med plankart datert 9.3.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 9.3.2021, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Saksutredning:**Forslagsstiller:**

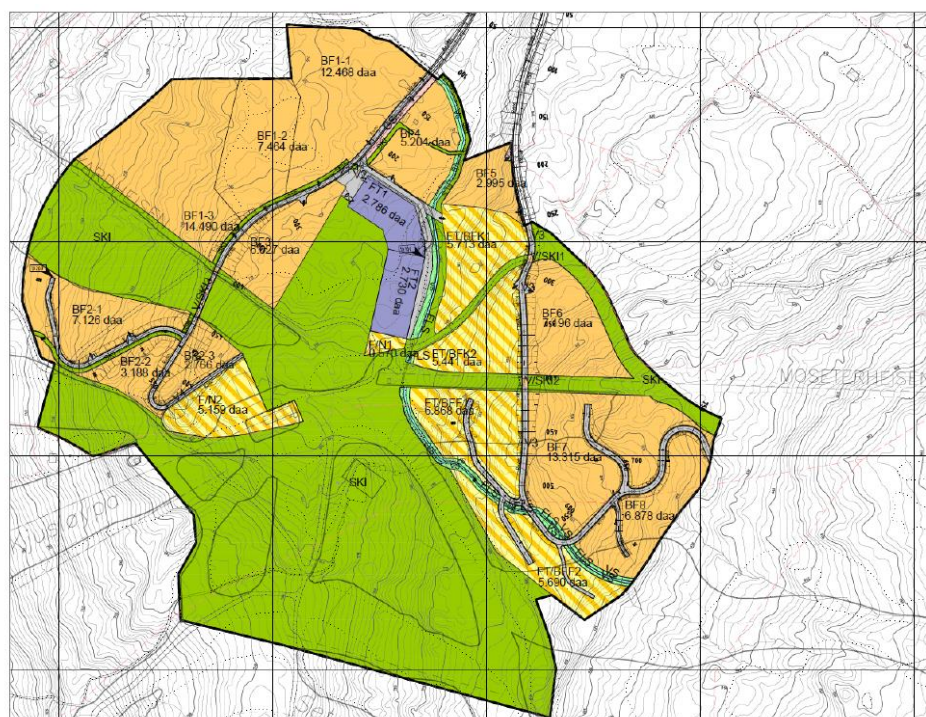
Endring av reguleringsplanen er utarbeidet av Structor AS, på vegne av AlpinCo AS og Mosetertoppen Hafjell AS.

Beliggenhet og atkomst

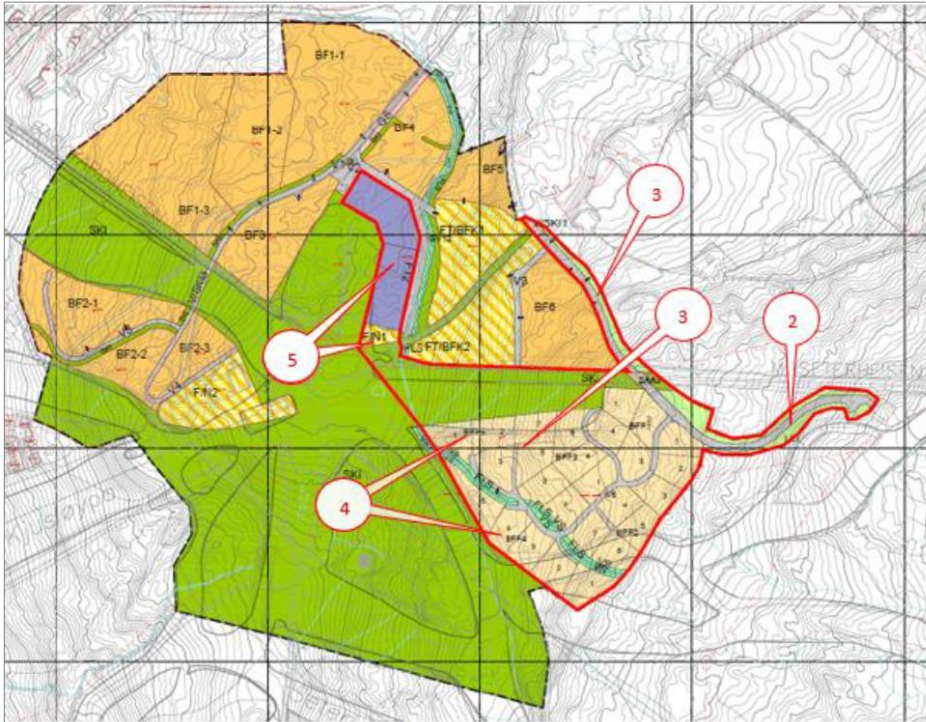
Planområdet ligger innenfor / inntil 4 gjeldende regulerings planer: 203 Hafjell Alpinsenter øvre del, 115a Hafjell Fjellandsby, 118 Mosetertoppen og 201108 Gondoltoppen Hafjell. Utvidet planavgrensning omfatter adkomstveg til høydebasseng for vannforsyning.

**Gjeldende planer**

Den gjeldende reguleringsplanen for Mosetertoppen sentrum ble vedtatt 24.5.2018.



Gjeldende plan



Forslag til endring. Område med endringer vist med rødt.

Forslagsstillers beskrivelse av den enkelte endring:

1. Bestemmelse om bidrag til infrastruktur (utbyggingsavtale med Øyer kommune): Etter avtale med Øyer kommune tas følgende rekkefølgebestemmelse inn i planen (nytt pkt 7.5): *Før utbygging av enheter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Kommunen kan tillate utbygging når det er inngått utbyggingsavtaler som sikrer et slikt bidrag.*
2. Adkomstveg til prosjektert nytt kommunalt høydebasseng øst for dagens planområde (iht gitt dispensasjon 10.12.2019): I forbindelse med byggesøknad for nytt høydebasseng og adkomstveg dit vedtok Plan- og miljøutvalget den 10.12.2019, Sak 76/19 å gi dispensasjon etter pbl fra reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg, øvre del. I samme vedtak ble det etter verneskogbestemmelsene godkjent hogst av trasé for veg til bassenget. Som følge av dette er den aktuelle vegtrasé og høydebassenget tatt inn i denne plan.
3. Justering av hovedvegssystem i øvre del av området: For å redusere oppdeling av byggeområdene og redusere antall kryssinger av Moseterheisen flyttes adkomstvegen til områdene sør for Moseterheisen til østsiden av BF6, i nåværende arealformål SKI. Dette gir også bedre adkomstforhold til område BF6, rett nord for Moseterheisen. Samme veg forlenges til nytt kommunalt høydebasseng øst for planområdet, kfr. pkt 2 over.
4. Endre formål (forholdet mellom fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse) og grad av utnytting på noen av arealene:
 - a. Alpinco AS har behov for varme senger ift driften av alpinanlegget. En utbygging av prosjektet FAVN i områdene FT 1 og 2 vil gi ca. 130 leiligheter, som vil gi ca. 1000 varme senger. Videre vil utbyggingen i område FT2 (nedenfor restaurant Skavlen) gi rom for opp til 500 senger for overnatting. Områdene FT/BFK1 og 2 gir ytterligere ca. 200 varme

senger innen formålet FT. Dette vil da gi til sammen 1500 varme senger. Alpinco vurderer at dette er mer enn tilstrekkelig i forhold til området kapasitet ift skitrafikk og øvrig tjenestetilbud. Erfaring viser også at både leiligheter og hytter som er regulert til ren fritidsbebyggelse i stor grad benyttes til utleie, spesielt i områder med nærhet til alpinanlegget og andre tjenester/infrastruktur. Det foreslås derfor at områdene med kombinert formål FT/BFF sør for Moseterheisen nå reguleres til ren fritidsbebyggelse. Alpinco mener dette gir et klarere skille mellom den konsentrerte bebyggelsen nord for heisen og frittliggende hytter på sørsiden. Videre har en ved nærmere planlegging av disse to områdene kommet til at de bør ha samme byggeform og bestemmelser som områdene like ovenfor, tidligere BF7 og 8, dvs frittliggende hytter på større tomter. Foreslått endring vil redusere antallet boenheter her med 40-50, noe Alpinco ikke anser som negativt.

- b. Områdene BF7 og 8 sør for Moseterheisen er i dag regulert med to alternative bestemmelser, enten inndeling i tun tomter med ett bygg eller «vanlige» tomter med 3 bygg. Det foreslås nå at disse deles inn i tomter kun etter sistnevnte bestemmelse nå i reguleringsplanen, slik at alternativet med tun tomter utgår for disse områdene.

5. Endring av takform for serveringsbygg i område F/N1 og hems over 4. etasje i område FT: Etter avtale med Øyer kommune i møte 7.5.2020 vedr oppstart av utbyggingen av prosjektet FAVN ble det søkt om dispensasjon for å kunne ha mønetak i stedet for flatt tak på serveringsbygg mellom FAVN og skiområdene (F/N1), samt å kunne ha hems i toppetasjer i FAVN. Dette ble godkjent av Plan- og miljøutvalget 16.6.2020, sak 20/1679. Endringer iht dette er da innarbeidet i reguleringsbestemmelsene nå.

6. Øvrig: En kan ikke se at de foreslåtte endringene vil gi endrende konsekvenser for miljø og samfunn, f.eks. for flom/skred og overvannshåndtering eller for risikoforhold ved samfunnssikkerhet og beredskap. Endringen vil medføre en mindre reduksjon i antall boenheter, fra maksimalt tillatt 1075 til 999, dette vil trekke i positiv retning ift. ovennevnte.

Prosess:

Det ble i oppstartmøte med Øyer kommune den 12.3.2020 konkludert med at aktuelle justeringer som forslagsstiller ønsker krever en normal reguleringsprosess med høring iht plan- og bygningslovens §12-10, samt at endringene ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Det ble derfor ikke laget planprogram etter pbl § 12-9. Tema som overvannshåndtering mv vil likevel bli utredet/vurdert.

Kommunen hadde i epost i januar 2020 tilskrevet forslagsstiller med informasjon om at det ved planvedtak i 2018 hadde blitt gjort en feil ved inntakelse av rekkefølgebestemmelser og kommunen ønsket en mindre endring for å rette opp i feilen. Det ble i oppstartsmøtet bestemt at kommunen kunne innta sitt forslag om endring i bestemmelsene i samme prosess.

Varsling av oppstart ble da sendt ut 17.4.2020 med uttalelsesfrist 25.5.

Det kom inn 4 merknader ved varsling. Disse er sammenstilt i notatet fra forslagsstiller som beskriver forslag til planendring.

Planforslaget ble sendt for politisk behandling til møte i planutvalget 15.12.2020. Kommunedirektøren fant at endringsforslaget ikke var i overensstemmelse med hva som var avtalt i oppstartsmøtet, og saksframlegget inneholdt beskrivelse av uenigheten. I brev av 10.12.2020 fra Gunnar Oveland, AB Invest AS, trekker forslagstiller saken fra behandling i Plan- og miljøutvalget 15.12.2020.

I januar 2021 er det gjennom møter kommet frem til endringer og et omforent planforslag utfra beskrivelse og begrunnelse fra utbygger/forslagsstiller for endringene.

Endringene er beskrevet i oversendte dokumenter fra forslagstiller/konsulent og er vedlagt som saksdokument.

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget:

Under kommenterer kommunedirektøren forslagsstillers notat for planendring i samme rekkefølge som forslagsstiller har satt opp sitt notat.

1. Bidrag til infrastruktur

Pkt. 7.5 i gjeldende planbestemmelse lyder:

«Før utbyggingen av områdene BF7 og 8, samt FT/BFF1 og 2 kan igangsettes skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av rundkjøring i Aaslettenkrysset, videreføring av gang- og sykkelvei på nordsiden av fv. 312 frem til eksisterende g/s-vei ved Solvang skole, samt videreføring av eksisterende g/s-vei ved Stenberg til Ensby. Kommunen kan tillate utbygging gjennom utbyggingsavtaler som sikrer et slikt bidrag».

I dialog for å enes om tekst til bestemmelsen har forslagsstiller fremmet ønske om at slikt bidrag kun knyttes til boenheter for kalde senger. Kommunedirektøren har ikke funnet grunn til å fravike de satser som fremkommer av utbyggingsprogrammet og de satser som i den senere tid har vært avtalt i andre utbyggingsavtaler i Hafjell. Forslagsstiller har akseptert dette og det er enighet om formuleringen som nå fremmes. Det er også nytt at kommunedirektøren har et ønske om å ikke spesifikt knytte bestemmelsen opp til et bestemt vegprosjekt i sentrumsringen, men heller knytte det til opplistingen av prosjekter i sentrumsringen for å mer målrette hvilket tiltak som var høyest prioritert sett fra kommunens ståsted.

Kommunedirektøren tar med seg innspillet fra forslagstiller inn i revisjon av KDP og revisjon av utbyggingsprogram etter kommende revisjon. Dersom visse næringsgrupper skal utelates fra infrastrukturbidrag, bør dette være et tema for diskusjon i overordnet plan (KDP) og ved revidering av utbyggingsprogrammet som etterfølger KDP.

Det er enighet om endring av pkt. 7.5, iht kommunedirektørens forslag, endres til:
Før utbygging av byggeområdene 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.

2. ADKOMSTVEG HØYDEBASSENG

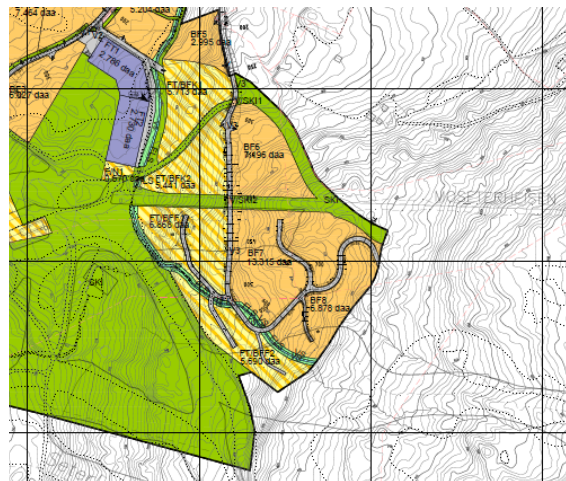
Endring av plangrense og utvidelse av planavgrensning tas til etterretning i henhold til dispensasjon og vedtak i plan- og miljøutvalget sak 76/19, i møte 10.12.2019.

3. ENDRING AV VEGSYSTEM I ØVRE DEL AV PLANOMRÅDET

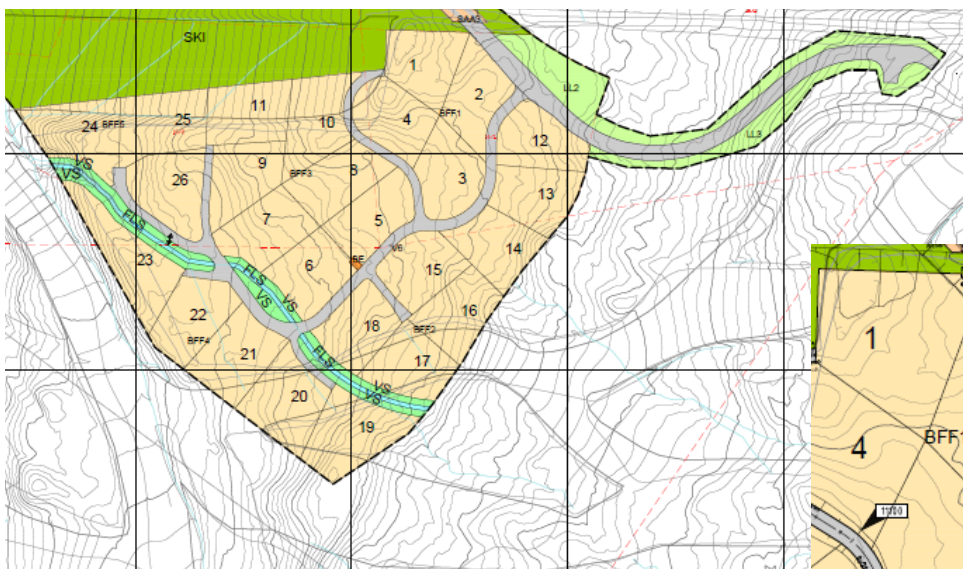
Endringen av vegsystem og utvidelse av området for SKI gir reduserte inngrep i et bratt område. Endring av vegsystem har også sammenheng med adkomstveg til høydebasseng, - pkt. 2 over. Dette vurderes som positivt og kommunedirektøren har ingen flere kommentarer til denne endringen.



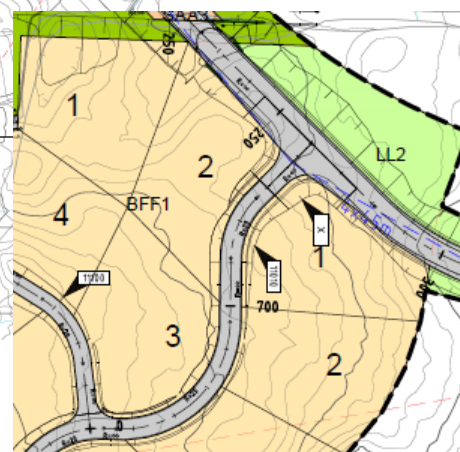
Planendring



Gjeldende plan



Prosjektert veg til høyre viser utslag skjæring og fylling. Utsnitt viser varierende utslag for skjæring/ fylling langsmed vegføring.



4. FORMÅLENDRING

Ved oppstart av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum i 2015 ble det tatt utgangspunkt i gjeldende plan for Mosetertoppen (plan 118). Forslagsstiller fremførte i den

prosessen behov for utvidet planområde for å kunne avsette plass til familiebasert alpin i sentrum av planområdet. For dernest å få tilstrekkelig areal til varme senger innenfor sentrumsområdet ble det da fremført behov for å utvide plangrensen ut i en eldre reguleringsplan for alpinbakken, Hafjell alpinanlegg. For å finansiere varme senger ble det i reguleringsplanen for Mosetertoppen sentrum lagt inn rene fritidsenheter (kalde senger), samt områder regulert til kombinert formål fritid- og turistformål/ fritidsbebyggelse FT/BFK og FT/BFF, der en andel på hhv. 50 og 60% av enhetene skulle være til utleie. Det var satt en relativt høy utnyttelsesgrad for de kombinerte områdene, 40 - 75 % BYA.

I innsendt planforslag er endringene beskrevet og Alpinco vurderer deres behov for varme senger som dekket, - se vedlegg 3. I stedet for å regulere fra stripet BFF til stripet BFK ønsker de å regulere inn kun kalde senger. I gjeldende plan er 50 % FT/BFF 1 og 2 avsatt til utleie. Maksimal utbygging var 75 boenheter, - dvs. 37 boenheter til utleie.

I tillegg til formålsendring til kalde senger er tillatt grad av utnytting foreslått tatt ned fra 40 til 25 % BYA. Ved endring av reguleringsformål til BFF(BF) skal utbygging følge bestemmelser for enkelttomter med tre bygg og møne- og gesimshøyde tilpasset enetasjes bebyggelse. Der det er egnet for sokkel tillates dette.

Grad av utnytting

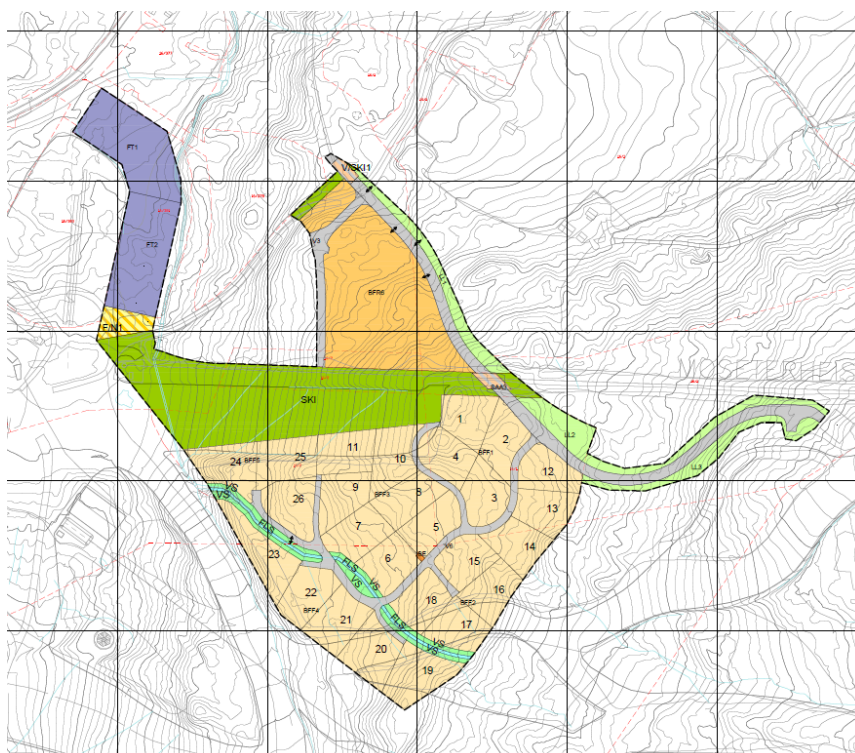
Grad av utnytting i en plan er satt som en øvre grense for utnyttingsgrad. Når mer detaljert planlegging og plassering av bebyggelse i terrenget blir avklart i byggesak, vil bebyggelsen bli bestemt i forhold til inngrep og tilpasning bebyggelse/landskap. Med en streng tilnærming av bebyggelse til terreng/landskap (minimale skjæringer og fyllinger) vil omfanget av bebyggelse og resultat av terrenginngrep bli avklart i detalj.

En god og streng tilpasning mellom bebyggelse og terreng for bevaring av landskap og vegetasjon, vil gi en bebyggelse tilpasset terreng og ikke omvendt. Dette overordnede hensynet og mål for god tilpasning vil påvirke antall enheter som kan innpasses på en estetisk god måte. Dette er i henhold til bestemmelse pkt. 1.3, - Terrenginngrep mv. Bebyggelsen i byggeområdene FT/BFF 1 og 2 samt BF7 og 8 er vurdert på nytt mht. antall enheter og hvordan disse lar seg innpasse i terreng med minst mulig inngrep. Forslagsstiller anser det som uheldig å legge inn antall enheter som gjeldende plan åpnet for både med tanke på gjennomgående trafikk til leiligheter/utleieenheter samt en tettere utbygging av hytter med større terrenginngrep.

Kommunedirektøren legger til grunn at detaljplanlegging med et detaljeringsnivå og landskaphensyn ikke var tilstrekkelig vurdert i arbeidet med gjeldende plan der antall enheter var en funksjon av byggeområde, grad av utnytting som videre er fordelt på enheter etter et angitt antall kvadratmeter for hver enhet (kun en matematisk modell). En BYA på 25 – 30 % er normalt for hytter mens grad av utnytting for leiligheter oftest ligger på 40 – 50 % BYA. En grad av utnytting på 25 % BYA er mer i pakt med en mer skånsom utbygging enn 40 % BYA. Når det ikke er satt noen nedre grense for grad av utnytting, og når det er hytter som skal bygges, bifalle kommunedirektøren endringen som vil gi grunnlag for en mer terrengtilpasset skånsom utbygging.

Arealbruk og endringer

Forslagsstiller har tatt ut noen bratte områder mot Moseterheisen som byggeområde og foretatt en tomtedeling av byggeområdet som gir min. 30 enheter på dette området. Eksempler fra BFK områdene viser her en arkitektur og tilpasning med en forsiktig tilnærming der inngrep med fyllinger/skjæringer er begrenset. (Illustrasjon til venstre)



Utvidelse av aktivitetsområde rundt Moseterheisen er en positiv endring for området og arealet er bratt og mer egnet til dette formålet enn som byggeområde.

I forslag til nytt plankart er områdene FT/BFF 1 og 2 samt BF 7-8 endret til i BFF1-5 i nytt plankart med knytning til nye bestemmelser. Maksimalt antall boenheter for områdene er redusert fra 96

enheter til inntil 52 enheter fordelt på 26 tomter. 4 av tomtene (jf. pkt 2.9.3) skal være med 2 boenheter pr. tomt. Ingen av enhetene skal utgjøre varme senger. Noe av avgangen i antall enheter kan forklares med utvidelse av skiområdet nord i plankartet.

I planprosess for gjeldende plan for Mosetertoppen sentrum ble det argumentert for en planutvidelse for å få tilstrekkelig plass til varme senger. Når man nå i revidering av planforslaget ønsker å omregulere for å ta ut varme senger, blir det vesentlig å beskrive og begrunne denne endringen ut over det å angi et tall for alternative løsninger og en reserve for varme senger.

Kommunedirektøren har forståelse for at det er vanskelig å forutse fremtidig behov, men som planmyndighet er det viktig å få innsyn i behov og argumentasjon for ønsket planendring. For kommunen som planmyndighet er det viktig at endrede forutsetninger begrunnes.

I møte med AB Invest AS v/Gunnar Oveland og plankonsulent 3.12.2020 samt mail fra G. Oveland 3.12.2020 omtales endringene med bakgrunn i en mer omfattende gjennomgang av reguleringsplan sammenholdt med drift og utvikling av alpinanlegget og tilhørende bebyggelse. Alpinanleggets behov i en tiårs periode er ivarettatt mht varme senger, ifølge

Oveland.

Mail 3.12.2020 – Gunnar Oveland, AB Invest AS:

«Henviser til hyggelig samtale rundt vårt forslag til en mindre justering av reguleringsplanen. Fra vår side er det viktig å påpeke at grunnlaget for denne omreguleringen startet med at kommunen ønsket å tilføye rekkefølgebestemmelsen knyttet opp mot bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».(1) Utfra dette ble området sett på med nye øyne, og vi har gjort flere grundige vurderinger av dagens forhold, volumer, typologi, terreng og kartlagt om det var enkeltelementer som burde justeres samtidig innenfor planområdet. Med bakgrunn i en helhetsvurdering har vi da også gjort en justering på delfelt FT/BFF slik at området sør for heisen er foreslått som fritidsbebyggelse og skianlegg (grøntområde/aktivitetsområde). Disse endringene er nå foreslått i det plangrunnlaget som er oversendt.

Grunnlaget for denne omgjøringen av formål er fordi vi ønsker å se området sør for heisen som et helhetlig område som definerer en lik bygningstypologi og størrelser og lavere høyder enn det som lå til grunn mot sør. Bebyggbart, regulert areal reduseres for å tilrettelegge for mer areal til skianlegg/grønt. Bakgrunnen for dette er bl.a knyttet til Alpinco sitt innspill, Masterplan – Hafjell mot 2030, til kommunedelplan for Øyer Sør definert tydelig hva man ønsker av aktiviteter. I masterplanen er det lagt særskilt vekt på at Mosetertoppen/Favn skal utvikles spesielt med tanke på barnefamilier sommer og vinter, dvs med fysisk tilrettelegging for barne-/familievennlig ski og sykling og med opplevelser og serviceløsninger skreddersydd for målgruppen. I tillegg mener vi det er hensiktsmessig å unngå annen type bebyggelse på et lite areal innenfor et definert område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse.

Vi tror det vil styrke destinasjonen å tillegge et større areal til skianlegg (grøntområde/aktivitetsområde) innenfor planområdet fordi det vil gjøre det enklere å tilrettelegge for aktivitetsbaserte tilbud både sommer og vinter i umiddelbar nærhet til gondolen, og barnebakken. Det å beholde skibakken ble også mulig i og med at veien bli flyttet til bakkant av området, fordi vi unngår å «skjære» veien inn i terrenget midt i dette arealet. Dette medfører videre at det tidligere naturlige skille mellom feltene øverst og nederst forsvinner».

Planfaglig vurderer vi denne omgjøringen som fordelaktig for alle parter og utelukkende positiv for anlegget og området. Iht dagens regulering er FT/BFF regulert til blandet formål utleieenheter og fritidsboliger for salg, og totalt 12 daa. Nå foreslår vi å legge inn 5 daa skiareal i området sør for heisen, og utnytte det resterende arealet til et enhetlig formål, fritidsbebyggelse.

(1) Kommentar til punkt i mail 3.12.2020:

Dette står for forslagsstillers syn og er ikke slik Øyer kommune ser det og vil beskrive bakgrunn for planendring. Kommunedirektøren vil ikke lage polemikk omkring dette ut over denne kommentaren.

Utfra denne beskrivelsen vil kommunedirektøren gi uttrykk for at gjeldende reguleringsplan ser ut til å være løst fundert basert på grove anslag og vurderinger. Kommunen har som forvaltningsmyndighet behov for å legge saklige vurderinger og analyser av framtidig behov til grunn som står seg og ikke endres ved neste korsvei. Utbygging av Favn skulle gi inntil 206 boenheter. Utbygging så langt viser en byggesak med 127 enheter. Denne planendringen dreier seg ikke om byggesak og disse

arealene, men endringer av byggeområder som sikrer en utbygging av minimum 30 enheter når det bygges, sett i forhold 52 enheter som kan bygges som øvre grense innenfor endra bestemmelser. Når 96 enheter var øvre grense for antall enheter i vedtatt plan, er denne endringen ikke så dramatisk. Når anslag av antall enheter som bebygges i området anslås til rundt 700 enheter sett i forhold til 1075 enheter i vedtatt plan, er dette forhold som må vurderes nærmere i fremtidige planer. Når vegen legges om, jf. revisjon planendring, vil all trafikk gå gjennom hytteområdet. Med en tyngde i antall enheter i enden av veger, vil dette gi en uforholdsmessig trafikkbelastning for enkelte i hytteområdet. Kommunedirektøren har forståelse for denne endringen og reduksjon i antall enheter som er av mindre omfang. Endring av reguleringsformål til rent byggeområde for fritidsbebyggelse foreslår kommunedirektøren å imøtekomme.

En reduksjon av tillatt BYA som foreslått øst for Moseterheisen gir grunnlag for mindre inngrep og åpner for mer bevaring av landskap og vegetasjon. Dette vil være positivt.

I saken til Plan- og miljøutvalget i desember som ble trukket, var kommunedirektøren skeptisk til at et så sentrumsnært område gikk fra å skulle ha delvis varme senger til bare kalde senger, og redusert utnyttelse. Dette også sett i sammenheng med signaler fremkommet i arbeidet med kommunedelplan Øyer Sør. Etter at saken ble trukket, har det vært møter med regulant, og det er sett på om den reduserte utnyttelsen kunne avbøtes. Administrasjonen foreslo at det kanskje kunne legges inn krav om to enheter på noen tomter, og at det åpnes for to enheter på alle tomtene. Dette er det blitt enighet med regulant om, og det er lagt inn krav om 2 boenheter på 4 tomter. Kommunedirektøren ser med det at det er børt på noe av den reduserte utnyttelsen, og tilrår at det med bakgrunn i denne endringen aksepteres overgang til bare kalde senger og redusert utnyttelse.

5. ENDRING TAKFORM F/N1 OG HEMS OVER 4. ETASJE I OMRÅDE FT

Kommunedirektøren tar endringen av takform og hems, godkjent av Plan- og miljøutvalget 16.6.2020, sak 20/1679, til etterretning.

HÅNTERING AV OVERVANN

I oppstartsmøtet ble det fremført fra kommunedirektøren at planforslaget blant annet måtte vurdere situasjon med/håndtering av overvann. Temaet er noe som tas opp i alle oppstartsmøter, da dette er et element som det både er stor sannsynlighet for og risiko knyttet til i Øyers lise.

Gjeldende plan for området baserer seg på en overvannsplan for 19.11.2014 som ble utarbeidet i arbeidet med reguleringsplan for Mosetertoppen Hafjell skistadion etter innsigelse fra NVE grunnet utilstrekkelig dokumentasjon av flomfare innenfor det planområdet. I den utredningen ble det også utarbeidet et dokument som beskriver plastring av en bekk, Nordre Slåbekken, og prinsippskisser for mulige bekkesikringer; steinplastring eller sikring med rauset stein. Disse dokumentene er lagt til grunn i påfølgende reguleringsplaner på Mosetertoppen. Også da Mosetertoppen sentrum ble regulert.

Ved gjennomgang av planendringen nå i 2020 oppdaget kommunedirektøren at overvannsplanen fra 2014 ikke omfattet området som Mosetertoppen sentrum i 2018 ble utvidet med. Det ble derfor rettet en henvendelse til regulant der det ble etterspurt en overvannsplan for dette området. Når Favntoppen reguleres med juridisk bindende tomtedeling for byggeklare tomter skal dokumentasjon knyttet til sikkerhet mot flom tilfredsstillende sikkerhetskravene i TEK. Kommunedirektøren krevde derfor at overvannsplanen skulle høres sammen med planendringen. Det er ikke tilstrekkelig at den skulle foreligge før tillatelse til tiltak.

Tiltak i overvannsplanen;

1. Bekkeløp skal sikres med steinsetting. Vegetasjonssone på minimum 3 m på hver side.
2. Avskjærende grøft fra skibakken nord for byggeområdet skal sikre at vann ikke kommer inn på byggetomtene.
3. Bratt vegggrøft i planområdet skal plastres.
4. Et mindre bekkeløp mellom to tomter skal plastres.
5. Breddeutvidelse av bekk på et slakere område ved tomt 6 og 7.
6. Det skal etableres terskler i bekkeløpet og nedstrøms stikkrenner som energidreper.
7. Rask etablering av kantvegetasjon.
8. Takvann og overvann skal fordrøyes på egen tomt.
9. Overvann fra vegareal skal fordrøyes før bekkelukningsområdet for Lysa.

Regulant har ikke sett behov for å innarbeide noen tiltak som fremkommer i overvannsplanen i juridisk bindende dokumenter for området. Kommunedirektøren foreslår at tiltak i overvannsplanen innarbeides i de juridisk bindende dokumentene før sluttbehandling. En foreløpig vurdering er at plankartet må endres for å sikre pkt. 4, 5 og 9 over. De resterende punktene må sikres via skriftlige bestemmelser. Etter høring hos regionale myndigheter kan det tilkomme andre elementer som også må innarbeides i planmaterialet for å få tilstrekkelig sikkerhet for flom.

Kommunedirektøren har påpekt ovenfor regulant at det etter dagens krav skal reguleres for å takle en 200 års flom med 40% klimapåslag. I gjeldende plan er klimapåslaget 20%. Regulant ønsker ikke å etterkomme en slik endring og fremfører at dette kan medføre at allerede bygde tiltak må endres. Dette er fra deres side ikke ønskelig, og overvannsplanen er derfor basert på beregninger med 20% klimapåslag. Kommunedirektøren har ønsket å endre planbestemmelsene til å ta inn over seg forventning om et økt klimapåslag, da det er viktig å ha kontroll på intensive nedbørsepisoder som krever en overdimensjonering av tiltak for fordrøyning og videre transport ned i bekkene (Mosåa med sidebekker). Regulant har ikke ønsket å imøtekomme endringen og det argumenteres med at slike endringer ikke må få tilbakevirkende kraft. På en slik måte straffes forslagsstillere som ønsker å foreta planendringer, hvis en åpning av planrevisjon skal få tilbakevirkende kraft.

Innenfor planområdet er det lite som er bygd ut. Kommunedirektøren mener det bør være mulig å sette krav til 40% klimapåslag når en liten andel av infrastrukturen er bygd.

Kommunedirektøren er usikker på om stikkrenner og tidligere bearbeidinger av området innenfor planområdet til Moseteroppen sentrum har forstyrret vannstrengene og dreneringsmønster. Det fremgår ikke av overvannsplanen hvilke tiltak som tidligere er gjort og regulant forutsetter i sine vurderinger at vann som i teorien drenerer til Lysa faktisk gjør det. I reguleringsplanen er det ikke vist at det ikke er sammenheng med stikkrenne som gjør at vann fra nedbørsfeltet til Lysa kan renne til Skurgrasbekken. Dette er heller ikke problematisert i overvannsplanen.

Regulant har valgt å beregne vannmengde med kun en regnemetode. NVE krever at det skal gjøres vurderinger med tre regnemetoder. Kommunedirektøren antar regulant har gjort en vurdering av at dette ikke er nødvendig i denne konkrete saken.

ENDRINGER I PLANKART OG BESTEMMELSER

Forslaget til endringer i plankart og bestemmelser fra regulant er gjennomgått av kommunedirektøren. Kommunedirektøren har supplert med noen endringer i enighet med regulant. Siden disse endringene er omforente vises disse som rød tekst i vedlegg 2.

Før sluttbehandling må tiltak som er nødvendige for å sikre flomfaren i området inntas i plankart og bestemmelser.

Kommunedirektøren har et ønske om å rydde opp i bestemmelsene for å få mer konsekvente og entydige bestemmelser og behandle søknad om tiltak etter. Dette har møtt noe motstand fra forslagsstiller, og kommunedirektøren skal i høringsperioden gå i dialog med forslagsstiller for å forsøke å komme til enighet om endringer som vil forenkle tolkning av ufullstendige bestemmelser slik de nå foreligger. Slike endringer er ikke endringer som krever nytt offentlig ettersyn. Endringene vil fremgå før sluttbehandling.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planforslaget fra forslagsstiller baserer seg på et behov for varme senger som relaterer seg til et tiårs perspektiv. Dette er utfordrende, da arealer som nedbygges da ikke lett kan omgjøres, og at nye områder settes under press.

Utvidelse av grøntområde rundt Moseterheisen anses som positiv endring. Når veggen legges om, jf. forslag til endret plankart, vil trafikken til FT/BFK2, BF6 og BFF-områdene fordele seg bedre. Dette ansees som positivt. Endring av reguleringsformål til rent byggeområde for fritidsbebyggelse foreslår kommunedirektøren å imøtekomme når forslagsstiller har imøtekommet kommunedirektørens ønske om å muliggjøre to boenheter pr tomt innenfor BFF-områdene. Dette ansees som en kompromissløsning for å kunne enes om en planendring.

Kommunedirektøren legger planen fram for plan- og miljøutvalget, slik den er fremlagt, med forslag om at planen legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge endring av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, med plankart datert 9.3.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 9.3.2021, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.03.2021 sak 37/21

Behandling:

Omforent forslag fremmet av Marthe Lang-Ree (Sp):

- Plan- og miljøutvalget utsetter saken med bakgrunn i sakens omfang og vår mulighet til å behandle saken etter vårt vedtatte reglement. I vårt reglement står det at saker vi skal behandle skal være lagt ut 7 dager før behandling.
- Plan- og miljøutvalget avholder et ekstraordinært møte tirsdag 23. mars for å behandle saken.

Utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- Plan- og miljøutvalget utsetter saken med bakgrunn i sakens omfang og vår mulighet til å behandle saken etter vårt vedtatte reglement. I vårt reglement står det at saker vi skal behandle skal være lagt ut 7 dager før behandling.
- Plan- og miljøutvalget avholder et ekstraordinært møte tirsdag 23. mars for å behandle saken.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 23.03.2021 sak 39/21

Behandling:

Fra kommunedirektøren ble det bemerket at det var falt ut fullstendig henvisning til delkapittel under pkt 2.8. Henvisningen til pkt 2.9.1 mangler tallet «1». Dette vil bli rettet.

Spørsmål om rettsvirkning, og hvorfor hele planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Grunnen til at hele kartet blir lagt ut, er for å få bedre visning i innsynsløsningen. Dersom det fremmes innsigelse til et avgrenset område i en plan, kan kommunestyret etter § 12-13 i pbl vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen får rettsvirkning.

Det er ønske om befarung før sluttbehandling av planen.

Plan- og miljøutvalget signaliserer at andelen varme senger i kombinerte områder på Mosetertopen sentrum skal opprettholdes.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge endring av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, med plankart datert 9.3.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 9.3.2021, ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.