

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/2011

### PLANID 201808 - HØGHAUGEN H6B - SLUTTBEHANDLING SAKEN VIDEREFØRES I SAK 20/4309

---

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum Arkiv: REGL 201808

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
50/21	Plan- og miljøutvalget	20.04.2021
63/21	Kommunestyret	29.04.2021

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 25.3.2021
2. Reguleringsbestemmelser, datert 25.3.2021
3. Flom- og overvannsplan, datert 2.12.2020
4. Planbeskrivelse, datert 3.5.2019
5. ROS-analyse, datert 3.5.2019
6. Merknader etter offentlig ettersyn i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift PU-sak 44/19, offentlig ettersyn.

#### Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune detaljregulering for Høghaugen H6B med plankart datert og reguleringsbestemmelser, sist revidert 25.3.2021, med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

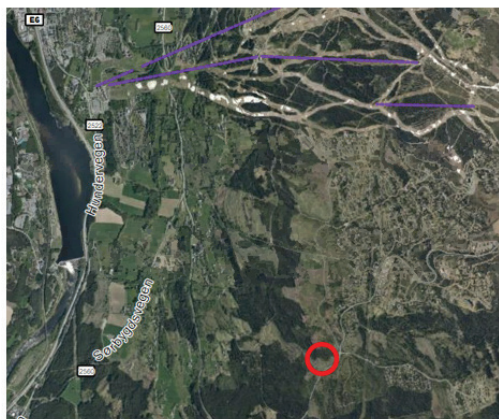
#### Saksutredning:

##### FORSLAGSSTILLER

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Planråd AS på vegne av Ane og Øyvind Bræin Aas.

##### BELIGGENHETEN

Planområdet Høghaugen H6B ligger i Hafjell, på sørsiden av alpintrekket og rett vest for krysset Hundersetervegen- Storsteinvegen.



Planområdets plassering (flyfoto) og plassering i Områdeplan for H5 og H6 i Hafjell.

### PLANSTATUS

Området ligger som fremtidig utbyggingsområdet i kommunedelplan for Øyer sør (2007). Planforslaget er i tråd med overordnet plan for arealformål fritidsbebyggelse. Området er i dag regulert i Områderegulering for H5 og H6 (plan-ID 201503, vedtatt 15.6.2017), som blant annet hadde som hensikt å regulere inn en hensynssone for fremtidig vann- og avløpsledning (VA-ledning).

### PLANPROSESS – MEDVIRKNING

Reguleringsplan for Høghaugen H6B ble behandlet i møte i plan- og miljøutvalget den 20.8.2019, sak 44/19, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Naboer, gjenboere, berørte parter mv. ble varslet om offentlig ettersyn i brev datert 5.9.2019 og annonse i Byavisa samme dag. Frist for merknader til planen var 18.10.2019. Ved fristens utløp var det kommet 4 høringsuttalelser fra regionale myndigheter, hvorav 1 i form av innsigelse til planforslaget. Merknadene er oppsummert med kommunedirektørens kommentarer i eget dokument som vedlegges planen ved sluttbehandling.

### ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

#### Arealutnyttelse



Som følge av innsigelsen fremmet av Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) er arealformål knyttet til fritidsbebyggelse redusert for å gi plass til flomutsatt areal. Videre er det inntatt bestemmellesområder (# 1-5) som skal benyttes til fordrøyning og flomvoll.

Det er inntatt byggegrense rundt arealformål fritidsbebyggelse.

Innenfor planområdet er det 13 enkelttomter, samt to tunntomter med inntil 14 boenheter.

Det er inntatt vegetasjonsskjerm på 15 meter, vist i plankartet.

*Forslag til plankart.*

### Landskap og tilpassing

Planområdet ligger i en nordvestvendt skråning og det er utarbeidet et hellingskart som viser intern topografi.

Hellingskartet viser at området ikke består av veldig bratt terreng, men området innehar likevel noe kupert terreng med ulike høydeforskjeller. Siden det ikke er sterkt hellende terreng, har regulant ikke stilt krav til sokkeletasje eller andre spesielle bygningstekniske tiltak for å tilpasse terrenget. Hellingskartet følger som eget vedlegg til plandokumentasjonen.

### Overvannsplan

For å imøtekomme innsigelsen fra NVE er det før sluttbehandling utarbeidet en flom- og overvannsplan, datert 2.12.2020, med forslag til tiltak. Det er i bestemmelsene inntatt at overvannsplanen skal følges mht foreslåtte tiltak for flom- og overvannshåndtering innenfor planområdet.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse datert 3.5.2019. I denne ble det konkludert med svært liten sannsynlighet for uønskede hendelser som følge av reguleringen. Innsigelsen fra NVE har hatt fokus på flom og overvann. Det har vært behov for endringer i både plankart og bestemmelser for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for flom og skade fra overvann som følge av reguleringsplanarbeidet. ROS-analysen er ikke endret som følge av innsigelsen men de juridiske dokumentene i planen har blitt endret som følge av innsigelsen.

### Klima og miljø

Det er i reguleringsplanen foreslått en rekke tiltak som bygger opp under fremtidsrettede klimamålsettinger om bærekraft for nye hytteområder, - krav om skånsomme inngrep, krav til revegetering og materialvalg.

### Alternative plankart og bestemmelser

Da det ikke kom til enighet mellom utbygger og kommune om verken plankartets omfang eller bestemmelser, ble det lagt ut på høring to sett med plankart og bestemmelser. I merknadene fra regionale myndigheter anbefales det at kommunedirektørens planavgrensning og bestemmelser legges til grunn.

### **Kommunedirektørens vurdering av planforslag og planprosess:**

Kommunedirektøren anser at planforslaget som nå ligger til sluttbehandling er utarbeidet i tråd med referat fra oppstartsmøte. Planforslaget er utarbeidet med føringer og krav gitt i Områdeplan for H5/H6, vedtatt 15.6.2017.

### Forslag til endringer i plankart

Byggeområdet merket F2 ble endret etter at kommunedirektøren foretok befaring i området i fjor sommer. Det viste seg at Skalmstadbekken hadde flere markerte bekkestrenger gjennom planområdet, spesielt der byggeområde F2 var planlagt. Videre var byggeområde F5 ikke i tråd med byggeområdene i områdeplanen. Til sluttbehandling er F5 tatt ut og F2 er korrigert for å gjøre plass til bekkens mer naturlige utbredelse. Som sikring mot Skalmstadbekken er det foreslått en flomvoll langs byggeområdene som grenser mot Skalmstadbekken. Bestemmelsesområder for dreneringstiltak er vist i plankartet.

#### Grad av utnyttning for bebygd areal (BYA)

Det kan bygges inntil 13 enheter i form av frittliggende fritidsboliger. I tillegg kan tuntomtene bebygges med inntil 14 enheter. Utnyttelsesgraden i Områdeplan for H5/H6 er satt til 20-30% BYA. I planforslaget er det ikke foreslått å bruke %-vis BYA, men kun angi tomtestørrelser og tillatt maksimal BYA innenfor disse tomtene. Bygningsmassen kan, dersom alt blir utbygd maksimalt bli 21%. I tillegg kommer eventuell parkering som ikke løses i garasje eller annen bygning. Foreslått utnyttelse er innenfor forutsetningene gitt i områdeplanen. Det er i bestemmelsene presisert at veileder om grad av utnyttning skal legges til grunn ved beregning av tomteutnyttelse.

#### Parkeringsplasser

På enkelttomtene skal det tilrettelegges for 2 parkeringsplasser innenfor tomtegrenser vist i plankartet. På tuntomtene er det ikke spesifisert hvordan parkering skal løses, men det forutsettes minst en parkeringsplass pr boenhet. Det skal avgjøres i tomtedelingsplanen om parkering løses på egen ny tomt eller på felles parkeringsareal.

#### Landskapsbilde og terreng

Området er delvis avskoget allerede. Reguleringsbestemmelser legger til rette for bevaring av vegetasjon, god terrengtilpasning og begrensninger av terrenginngrep. Byggeområdene er kompakt anlagt og det er bestemmelse om vegetasjonsskjerm mot Hundersetervegen. Pr i dag er det flatehogd der skjermen skal få etablere seg. Forslagsstiller anser ikke området som bratt nok til å innta planbestemmelser om bruk av sokkel. KD har likevel, med samtykke, inntatt en bestemmelse om påbud om sokkel der byggeterrenget er brattere enn 1:4. Dette er tilsvarende som gjøres i andre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i hellende terreng.

#### Grønnstruktur

Planområdet har lett tilgang til natur- og friluftslivsaktiviteter via Gamle Hunderseterveg og skiløypetraseen som ligger øst i planområdet. Disse kan benyttes til sykling og tursti i barmarksesongen.

#### Klima og miljøhensyn

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn bestemmelser for å finne gode klima- og miljøløsninger for det enkelte byggeprosjektet.

#### Forslag til endringer i bestemmelsene

På bakgrunn av innkomne merknader og innsigelse foreslås det endringer/tillegg i flere bestemmelser. Det er blant annet nødvendig å tydeliggjøre faglige råd fremkommet i vedlagt flom og overvannsrapport. Kommunedirektøren har også sett behov for endringer for å sikre entydige bestemmelser innenfor byggesaksbehandlingen. Utnyttelsesgrad, byggehøyder mm

er ikke endret. Regulanten har foreslått noen endringer for å imøtekomme NVE sin innsigelse. Kommunedirektøren finner ikke at det er behov for ytterligere høring/offentlig ettersyn selv om bestemmelsene er noe omarbeidet. I de vedlagte planbestemmelsene er endringer merket med rød skrift.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune detaljregulering for Høghaugen H6B med plankart og planbestemmelser datert 25.3.2021 med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide ytterligere endringer i planmaterialet for å imøtekomme innsigelse fra NVE dersom dette er nødvendig.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør

Anita Lurfald Vedum

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 20.04.2021 sak 50/21**

**Behandling:**

*Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune detaljregulering for Høghaugen H6B med plankart og planbestemmelser datert 25.3.2021 med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide ytterligere endringer i planmaterialet for å imøtekomme innsigelse fra NVE dersom dette er nødvendig.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.04.2021 sak 63/21**

**Behandling:**

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune detaljregulering for Høghaugen H6B med plankart og planbestemmelser datert 25.3.2021 med kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide ytterligere endringer i planmaterialet for å imøtekomme innsigelse fra NVE dersom dette er nødvendig.