

## SLUTTBEHANDLING - MUSDALSAETER HØGSVEA - PLANID 201711

### Vedlegg:

Plankart, datert 03.06.21  
Planbestemmelser, datert 27.05.21  
Merknadsbehandling, datert 27.05.21  
Planbeskrivelse, datert 03.03.21  
ROS-analyse, datert 26.01.21  
Flomfarevurdering, datert 20.01.21  
VA-plan H001, datert 12.09.20  
Planprogram, datert 29.10.18  
Massedeponi  
Oversikt veger  
Referat fra oppstartsmøte, datert 07.09.17

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplan for Øyer, vedtatt 2018  
Særutskrift offentlig ettersyn PMU-sak 25/21, 16.03.21  
Særutskrift fastsetting av planprogram, vedtatt 29.11.18 i KST-sak 102/18

### Sammendrag:

Reguleringsplan for Musdalsæter Høgsvea er utarbeidet med utgangspunkt i planprogram vedtatt 29.11.18. Planen legger til rette for bygging av inntil 93 frittliggende fritidsboliger, og utgjør en utvidelse av eksisterende plan for Musdalsæter (planID 160.) Området er merket BF2 i kommuneplankartet. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas iht. plankart datert 18.05.21 og planbestemmelser datert 27.05.21.

### Saksutredning:

#### HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye fritidsboliger, som en utvidelse av Musdalsæter hyttegrennd. Det legges opp til ca. 90 frittliggende fritidsboliger, samt grønnstruktur, kjøreveger, skiløyper og massedeponi.

#### FORSLAGSSTILLER

Planen er utarbeidet av Areal+ på vegne av Musdalsæter hyttegrennd AS.

#### BELIGGENHET OG ADKOMST

Planområdet ligger vest og opp for Tretten, nær kommunegrensen mot Gausdal. Adkomst er via Djupedalsvegen. I sør-vest grenser planområdet til Musdalsæter hyttegrennd, som er regulert til høystandardhytter på relativt store tomter. Området rundt Musdalsæter



hyttegrend består av ei setergrend med spredte hytter i LNF-områder, mens området for øvrig består av skog og myr. Terrenget i planområdet skråner hovedsakelig mot sør/sørøst. Området ligger delvis i vernskogbeltet, men det er gitt tillatelse til å hugge skogen i samsvar med avsatt arealbruk i kommuneplanen.

## PLANSTATUS OG PLANPROSESS

Kommuneplanens arealdel var under revisjon når initiativtakerne ønsket planoppstart. Planområdet var foreslått som fremtidig byggeområde i denne revisjonen, og det ble fremmet ønske om å starte reguleringsarbeid gjennom et planprogram. Kommunedirektøren vurderte derfor at tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredninger fra 1.7.2017, § 6b – Vedlegg I, pkt. 25 (områder som ikke er i samsvar med overordnet plan.) Det ble derfor

*Planområdet er markert i mørkerød sirkel, vest for Tretten*                      *Dagens situasjon*                      satt krav om planprogram og konsekvensutredning. Med varsling av oppstart 20.06.20, fulgte også forslag til planprogram. Det kom inn 8 uttalelser til varsel om oppstart/forslag til planforslag – disse er vurdert og innarbeidet i planprogrammet.

27.09.18 ble kommuneplanens arealdel vedtatt og området ble avsatt til fremtidig område for fritidsbebyggelse (BF2.) Planen samsvarer dermed med overordnet plan, men en mindre justering av planavgrensningen gjør at den også inkluderer 8 daa som i utgangspunktet er avsatt til LNFR. Planbeskrivelsen inkluderer dermed også konsekvensutredning med tema belyst i planprogrammet (vedtatt 29.11.18.)

Planen har vært på offentlig ettersyn med frist for innspill 07.05.21. Ved fristens utløp var det kommet 11 merknader til planen, hvorav én innsigelse fra NVE. Merknadene oppsummeres i et eget vedlegg «Merknadsbehandling» med kommunedirektørens kommentarer. Planmaterialet er bearbeidet siden første gangs behandling, og alle planendringer omtales i saksfremlegget.

### **Vurdering:**

#### OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER

Kommunedirektøren har vært i dialog med regulant om innkomne merknader og planforslaget for øvrig. Viser til vedlegget for fullstendig oppsummering av enkeltinnspill fra regionale myndigheter og privatpersoner, med kommunedirektørens kommentarer.

Innsigelsen fra NVE angår plankartet og flomsonen justeres iht. «reell flomsone» slik den fremgår av flomrapporten. Det er avklart med NVE at innsigelsen kan trekkes dersom planen vedtas med de endringer som er gjort før sluttbehandling. Øvrige forhold som gjelder vannhåndtering oppleves tilfredsstillende, og kommunedirektøren bemerker at det har vært velvilje til å sikre en god flom- og overvannshåndtering i planen.

Av øvrige regionale myndigheter bemerkes det at det er god grønnstruktur og terrengtilpasning - og riktig at myrområder og bekker er ivaretatt i grønnstrukturen. For å kompensere, er det regulert inn noen hyttetomter ut over det avsatte området i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren mener totalt sett at dette gir en bedre løsning. Kommunedirektøren bemerker at utvidelsen er gjort som følge av planprogram og konsekvensutredning.

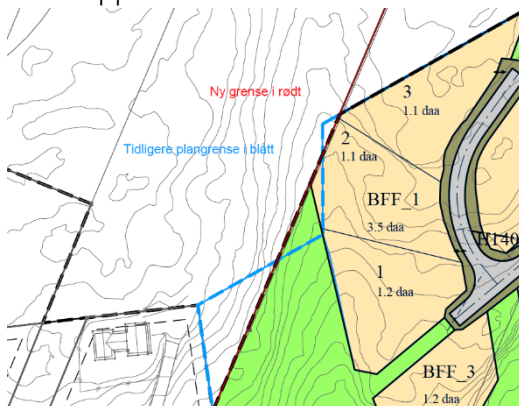
Fylkeskommunen bemerker at det er uheldig at skiløypen krysser bilveg på to punkter, og oppfordrer sterkt til at det søkes etter en ny løsning som unngår vegkryssing. Kommunedirektøren har vært i dialog med regulant ved et tidligere tidspunkt angående dette, men det har vært vanskelig å komme til en god løsning på grunn av ulike grunneierinteresser utenfor planområdet. Det er derfor regulert inn stikkveger fra Djupedalsvegen som krysser skiløype og bekk.

Når det gjelder trafikken gjennom Djupedalsvegen, er det sett på ulike alternativ, både for å ivareta trafiksikkerhet mht. skiløyper og myke trafikanter, men også hensynet til hytteeiere langs Djupedalsvegen. Dette lar seg likevel ikke gjøre pga. vegrett og ulike grunneierinteresser. Kommunedirektøren kan ikke se at det er til særs ulempe å kanalisere trafikken gjennom en hovedåre som i tillegg har bedre kapasitet, og det legges også vekt på at Djupedalsvegen er åpen for gjennomkjøring til Roåker sommerstid. Når det gjelder hyttene i umiddelbar nærhet til veien, bemerker kommunedirektøren at det er en stikkveg på nedsiden av hyttetomtene som kan benyttes som adkomst.

Trafiksikkerhet og trafikk langs Djupedalsvegen er gjentagende tema i innspillene, da spesielt fra hytteeiere i eksisterende hyttefelt. Iht. innspill oppleves det at trafiksikkerheten er et problem, og det uttrykkes bekymring for den økte trafikkbelastningen det nye hyttefeltet vil medføre. Kommunedirektøren vurderer at den totale økte belastningen er akseptabel, og bemerker at det er en privat veg, og at det er vegeiere som må stå for endringer/utbedringer. Dersom fart er et problem, er det likevel ikke sikkert en utbedring av veien er den beste løsningen, da dette gjerne inviterer til høyere fart. I planen åpnes det for fartsdempende tiltak, og kommunedirektøren anbefaler at hytteforeningen går i dialog med vegeiere for å finne løsninger. Dette gjelder også privatrettslig skilting.

#### ENDRINGER GJORT ETTER 1. GANGS BEHANDLING

- Som følge av innsigelsen til NVE er faresone flom endret i plankartet, og er nå iht. flomrapport.



- Som følge av klarlagt grense langs yttergrensen av planen, er plankartet justert noe og følger nå eiendomsgrensene. Dette påvirker likevel ikke planinnholdet, utover en noe justert grense på tomt nr. 2 (se kartutsnitt t.v.)

- «§ 4.4 Veg f) Det er tillatt med fartsdempende tiltak.» Som følge av bekymring fra hytteeiere, har det blitt medtatt i bestemmelse som åpner for fartsdempende tiltak slik at dette ikke blir en konflikt senere.
- «§ 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF j) På tomter med sokkel kan det tillates en maksimal sokkelhøyde på 3,0 m målt fra støpt plate i sokkelfront til overflate golv i

*første etasje.»* Kommunedirektøren har blitt oppmerksom på at det manglet høydekrav for fritidsboliger med sokkel, og har i dialog med regulant blitt enig om å medta bestemmelse slik den fremgår i kommuneplanen. Dette gir en total mønehøyde på 8,5m og gesims på 6,1m.

- «§ 3.1 Rekkefølgekrav k) Skiløyper innenfor planområdet må etableres før hyttene tas i bruk.» Kommunedirektøren har også blitt oppmerksom på at det manglet krav om at skiløyper skal etableres før hyttene tas i bruk. Dette bør sikres gjennom rekkefølgekrav og er nå medtatt.

#### KONKLUSJON

Det har vært en dialog med regulant i etterkant av offentlig ettersyn. Det er enighet om at med de endringer som er foretatt etter offentlig ettersyn, er planen nå klar til sluttbehandling.

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Musdalssæter Høgsvea, med plankart datert 03.06.21 og bestemmelser datert 27.05.21.

Annikken Reitan Borgstrand  
Konstituert kommunedirektør

Anne Linn Svendsen