

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/676

PLANID 201804 - DETALJREGULERING - HAUGAN VEST 2

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGL 201804
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
125/21 Plan- og miljøutvalget	07.12.2021
138/21 Kommunestyret	09.12.2021

Vedlegg:

1. Plankart datert 20.8.2021
2. Reguleringsbestemmelser datert 27.11.2021
3. Planbeskrivelse datert 24.11.2021
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 20.8.2021
7. Terrengsnitt datert 29.3.2021
8. 3D Illustrasjon nær- og fjernvirkning
9. Veg plan, tverrprofil og lengdeprofil
10. Merknader i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer

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 kommunestyret reguleringsplan for Haugan vest-2, med plankart datert 20.8.2021 og bestemmelser datert 27.11.2021, med kommunedirektørens forslag til endringer innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser ved sluttbehandling.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

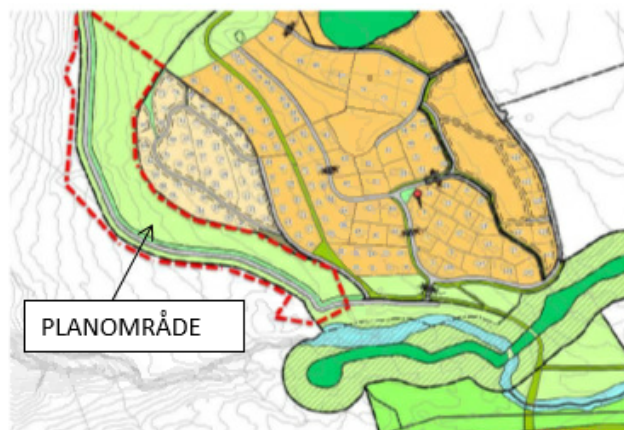
Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Areal + AS på vegne av Nermo AS.

BELIGGENHET

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

Planområder er innenfor rød stiplede linje.

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

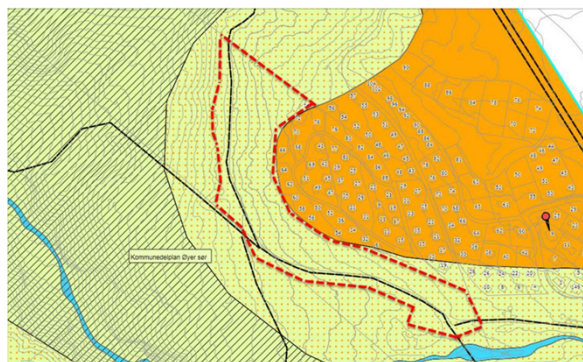


Planområdet sett i sammenheng med tilgrensende planer.

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-stiplede linje i gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør

Haugan – planID 163

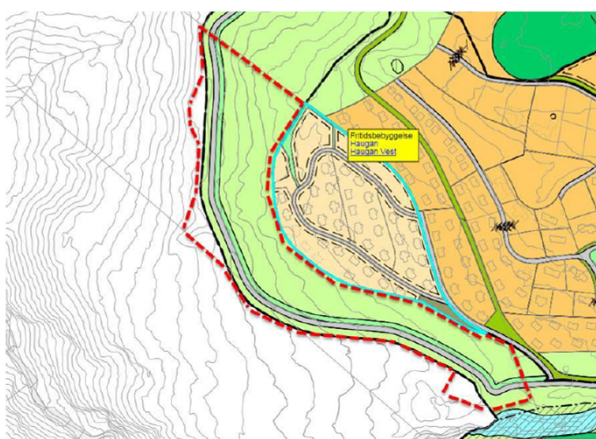
Vedtatt 29.03.2012. Planområdet er i denne planen avsatt til LNF, - et mindre areal sør for adkomstvegen ligger utenfor områdeplanen. I områdeplanen er det et areal med grønnstruktur /turveg langs eksisterende adkomstveg. Denne traséen må opprettholdes for påkobling til øvrig grønnstruktur/ løyper. I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

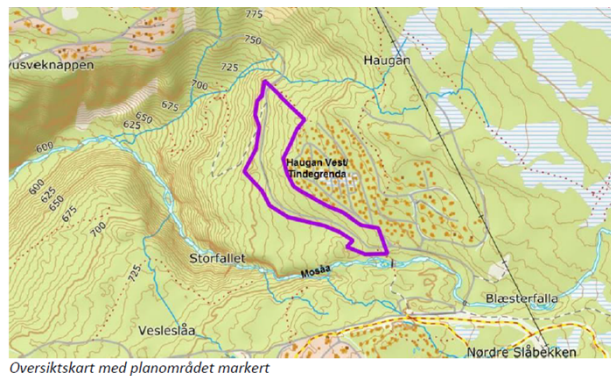
PLANENS FORMÅL

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 høystandard fritidsbebyggelse med innlagt vann og avløp.



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

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

Plan- og miljøutvalget behandlet reguleringsplan for Haugan vest 2 i møte 15.12.2020, sak 114/20 og fattet følgende 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».

Reguleringsplanen har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23.12.2020 til 14.2.2021. Frist for merknader ble satt til 14.2.2021. Det har kommet 9 merknader til planen ved offentlig ettersyn. Merknadene er gjennomgått og følger vedlagt med kommunedirektørens kommentarer.

Innkommene merknader er oppsummert i «Merknader i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer». De merknader som er tatt til følge er innarbeidet i planmaterialet før sluttbehandling.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er kommet 9 merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn. Merknadene er sammenfattet i «Merknader i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer».

Generelt er det pekt på at terrenget er bratt og krever betydelige landskapstilpasninger. Merknadene er kommentert og flere forhold er tatt inn før sluttbehandling. Det som gjelder endringer/tillegg i plankart og bestemmelser er tatt inn som endringer ved sluttbehandling og forslag til vedtak.

LANDSKAP OG INNGREP

Landskap og inngrep er kommentert i merknadene fra offentlig ettersyn. Inngrep fra vegføringer og bebyggelse blir omfattende i et terreng med dels svært bratte partier. Selv om byggeområdene ligger innenfor de rammer som er gitt for bebyggelse gitt bratthet, vil vegføringer og snuhammer gi store inngrep. Kommunedirektøren har tatt opp anbefaling med tanke på vurdering av tunløsning med felles parkering kommentert fra Innlandet fylkeskommune. Endringer er tatt inn i plankart med endringer av områdene FRF1/2 og FRF 6/ 7 der vegene KV 2 og KV3 (plankart ved offentlig ettersyn) er tatt ut og adkomst er lagt

inntil Hauganvegen.

Forholdet til eksisterende vann og avløpsledning er drøftet med VA-avdelingen. Vann- og avløpsløsning må gjennomgås på nytt for området med en ny samlet VA- plan. Dette medfører endringer og avklaringer før utbygging kan gjennomføres. I tillegg har det resultert i en omlegging hvor bebyggelse på FRF1/2 og FRF6/7 flyttes mot Haugan-vegen, jf. revidert plankart og planillustrasjon fra forslagsstiller datert 20.8.2021.

Denne endringen av lokalisering av bebyggelse imøtekommer i vesentlig grad merknader, jf. planjusteringen for FRF1/2 og FRF6/7 datert 20.8.2021, legges til grunn ved sluttbehandling.

BYGGING I BRATT TERRENG

Det er ikke avsatt byggeområder i terreng som er brattere enn 1:3. Adkomst med veg, skjæringer/fyllinger gir derimot store inngrep som vil prege området for kun et begrenset antall hytter. I planforslaget etter offentlig ettersyn er veg og bebyggelse i området FRF1/2 og FRF6/7 endret. Kommunedirektøren legger til grunn at bebyggelse kan opprettholdes med noe justering av byggeområde. Disse legges noe nærmere Haugan-vegen og adkomstvegene er tatt ut, jf. illustrasjoner og kommentarer til merknad 3.

AREALUTNYTTELSE

Kommunedirektøren anser det ikke som kritisk med en arealutnyttelse satt til mellom 30 -45 % der byggeområdet er tilsvarende begrenset/konsentrert. Planforslaget viser sammenhengende grøntområder i til dels bratte områder og areal mot tilgrensede arealplaner. Dette gir en reduksjon av arealer som inngår ved beregning av grad av utnytting. En slik tilnærming medfører også at %BYA viser en forhøyet utnyttelsesgrad sammenlignet med reguleringsplaner som ikke har lagt inn større grøntarealer. Forutsatt at håndtering av overvann blir ivaretatt, vil dette ikke være kritisk etter kommunedirektørens vurdering.

KLIMA

Krav til reduksjon av klimagassutslipp er fraværende eller for generelle, - som påpekt i merknader fra offentlig ettersyn. Arealbruksendringer gir de største klimagassutslippene. Reduserte inngrep ift. veg og konsentrert/større utnyttelse av arealer gir mindre utslipp pr. bygd enhet. Ved å ta ut vegene KV2 og KV3 reduserer dette terrenginngrep og derav også klimagassutslipp.

Bebyggelse og gjennomføring av utbygging, vil gi reduserte utslipp dersom blant annet andel betong reduseres med bebyggelse på peler eller det bygges med lavkarbonbetong. Betong i form av plate på mark utgjør ca. 60 % av en hyttes klimagassutslipp.

Bruk av fossilfrie energikilder til maskiner for utgravinger og veger, utstyr til tørke og oppvarming av bygg i byggefasen vil også kunne gi et positivt bidrag til reduksjon av klimagassutslipp.

Drift av bebyggelse i form av oppvarming i byggets levetid er det som vil kunne gi de største utslippene av CO₂. Oppvarmingsbehov og valg av energikilde vil her gi ulike utslag. Bruk av elektrisitet til oppvarming, belysning, varmtvann mv. vil gi vesentlige utslipp som må beregnes etter en europeisk energimiks (fornybar, kull, fossilt mv). CO₂ utslipp fra norsk fornybar strøm er 13 g/CO₂/kWh i forhold til europeisk energimiks som er 130g/CO₂/kWh.

Solpanel(er) (solstrøm) eller solfangere (oppvarming av vann/veske til romoppvarming, varmtvann mv.) vil kunne gi et bidrag i positiv retning mht. reduserte klimagassutslipp. Solpanel(er) og solfangere kan også være fasadeintegreerte i tillegg til integrert i tak.

Det foreligger ingen hjemmel pr. dato til å stille krav til reduserte klimagassutslipp, kun anbefalinger og oppfordringer til å ivareta disse hensyn. Det er i bestemmelse i pkt. 1.15 uttrykt at utbygging skal skje med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp/klimafotavtrykk. Kommunedirektøren kan ikke komme med annet en anbefalinger da hjemmel til å stille krav ikke er til stede. Politikere kan derimot stille krav ut over gjeldende lovverk.

OVERVANN

Det er tatt inn presiseringer i krav til innhold i helhetlig plan for overvann, - jf. pkt 1.8. Dette er utført med bakgrunn i NVEs merknader ved offentlig ettersyn.

VA-LØSNING OG KAPASITET

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i nett for vann og avløp for å imøtekomme utbyggingsnivået i planforslaget. Det er i dialog med VA-avdelingen satt føringer mht. utredninger og forutsetninger for gjennomføring av utbygging for økt kapasitet på VA-nettet i nytt pkt. i rekkefølgebestemmelsene, - pkt. 7.5.

REKKEFØLGEBESTEMMELSE KNYTTET TIL UTBYGGINGSPROGRAMMET

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 forventet 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. Rekkefølgebestemmelse var beskrevet/omtalt som et krav ved 1. gangs behandling, men uteglemt fra bestemmelsene. Det er derfor tatt inn ny rekkefølgebestemmelse som ivaretar dette.

OPPSUMMERING

Merknader fra offentlig ettersyn gir grunnlag for endringer av planforslaget før sluttbehandling. På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn, foreslår kommunedirektøren følgende endringer som innarbeides før sluttbehandling av planen:

PLANKART

FRF1/2 og FRF6/7 er endret og re-lokalisert. Adkomst skjer fra Hauganvegen og KV2 og KV3 er tatt ut.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Pkt 1.8 suppleringer NVE:

Plan for håndtering av overvann skal ivareta punktene i NVEs merknader:

- Overvann skal enten fordrøyes på hver enkelt tomt eller det avsettes et areal til fordrøyning i planen som overvannet ledes gjennom. Som et utgangspunkt skal det settes av et areal som tilsvarer 10 % av de planlagte tette flatene.
- Overvann fra planlagt gjesteparkering i sørøstre del skal ledes til en grønnstruktur for fordrøyning. Det anbefales å etablere et volum på min. 5,5 m³ i grøntområde for fordrøyning.
- Takvann skal ledes direkte ut på terreng.
- Langs Haugan-vegen i nedstrøms del må det legges til rette for infiltrasjon og grøfter slik at grøftene leder vannet mot eks. stikkrenner. Der grøftene krysser tilkomstveger må det sikres et lavbrekk på veibanen i tillegg til stikkrenne.
- Jevnlig tilsyn og vedlikehold av stikkrennene må ivaretas.
- Det må sikres flomveier gjennom planområdet
- Overvannsløsninger, flomveier, infiltrasjonsgrøfter og kryssinger/stikkrenner må detaljeres på byggeplannivå.

Suppleringer pkt 1.9

Terrasse/veranda beregnes iht. veileder H-2300, men skal uansett ikke overstige 30 m².

Tillegg § 1.13

Søknad kan ikke behandles før det er mottatt en helhetlig overvannsplan som sikrer forsvarlig utbygging og at fellestiltakene innenfor planområdet er gjennomført.

Pkt 1.15 – endring

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK)

Pkt 2.1.1 3 avsnitt:

Bygningers plassering skal tilpasses tomta. Fyllinger og skjæringer skal ikke være brattere enn 1:1,5. Maksimal fylling skal beregnes ut fra opprinnelig terreng og skal som hovedregel ikke overstige 1.5 m. Det skal være harmoni mellom skjæring og fylling. Fyllinger over 1,5 m skal begrunnes i søknad og vurderes i hvert enkelte tilfelle.

2.1.4 Byggehøyder måles fra et punkt 30cm under overkant innvendig gulv. Bebyggelsen kan oppføres med plate på mark (terreng) eller med sokkeletasje. Bebyggelse med plate på terreng: Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3.2 m og 5.9 m. Bebyggelse med sokkel: Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5.9 m og 8.95 m.

Det tillates kun sokkeletasje der terreng og inngrepssone for bebyggelse er 1:4 eller brattere.

Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden: tre, naturstein, skifer.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillatte høyden hevet. I en slik vurdering vil pilarer/søyler

som støtter opp under inntrukket terrasse, vurderes som grunn til å unntas høydekravet.

Terrasse kan være inntil 30 m² iht. måleregler i H2300.

7.3 Områdene for fordrøyning (F/FR1 og F/FR2), infiltrasjonsgrøfter og traséer for flomveier skal være ferdig opparbeidet i tråd med en helhetlig overvannsplan før det gis brukstillatelse på nybygg.

Friområde GF1 skal sikres iht. pkt. 4.2 før det gis brukstillatelse på nybygg.

7.5 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig plan for vann og avløp for hele Haugan-området. Denne må omfatte eksisterende utbyggingsområder, samt Haugan vest 2 og Haugan BF2 og BF3. Helhetlig VA-plan skal godkjennes av Øyer kommune.

Utbygging av VA-nett i hht helhetlig plan må være gjennomført før fritidsboliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Tillatelse til tiltak i planområdet kan bli gitt trinnvis i tråd med føringer i nevnte helhetlige plan for VA.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

7.6 Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.

OPPSUMMERING

Det er foretatt endringer etter offentlig ettersyn der noen merknader er imøtekommet med suppleringer av bestemmelser. 2 områder er foreslått endret med adkomst og lokalisering ved sluttbehandling.

Det er stilt rekkefølgekrav mht. gjennomføring av utbygging, jf. rekkefølgebestemmelse.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Haugan vest-2, med plankart datert 20.8.2021 og bestemmelser datert 27.11.2021, med kommunedirektørens forslag til endringer som er vist ved sluttbehandling.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 07.12.2021 sak 125/21

Behandling:

Det ble stilt spørsmål om pkt 7.5 første avsnitt i bestemmelsene kunne holde juridisk. Det bes om at dette blir avklart til behandling i kommunestyret. Det bes om å se på definisjonen for hvor dette skal gjelde.

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt. Avklaringer til bestemmelsenes pkt 7.5 må være på plass før kommunestyrets behandling.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Haugan vest-2, med plankart datert 20.8.2021 og bestemmelser datert 27.11.2021, med kommunedirektørens forslag til endringer som er vist ved sluttbehandling.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 09.12.2021 sak 138/21

Behandling:

I plan- og miljøutvalgets behandling av saken i møte 07.12.2021 ble det bedt om at «avklaringer til bestemmelsenes pkt 7.5 må være på plass før kommunestyrets behandling».

Kommunedirektørens endring pkt 7.5:

7.5

Utbygging av VA-nett *innenfor planområdet* i hht helhetlig plan, må være gjennomført før fritidsboliger (innenfor planområdet) kan tas i bruk. Helhetlig VA-plan skal godkjennes av Øyer kommune.

Tillatelse til tiltak i planområdet kan bli gitt trinnvis i tråd med føringer i nevnte helhetlige plan for VA.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

Avstemming:

Plan- og miljøutvalgets innstilling med kommunedirektørens endring pkt 7.5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Haugan vest-2, med plankart datert 20.8.2021 og bestemmelser datert 27.11.2021, med kommunedirektørens forslag til endringer som er vist ved sluttbehandling.