

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/911

PLANID 201504A - MOSETERTOPPEN SENTRUM - ENDRING

Saksbehandler: Helge Haugan Arkiv: REGLP 201504A

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/22	Plan- og miljøutvalget	15.02.2022
17/22	Kommunestyret	24.02.2022

Vedlegg:

1. Plankart datert 17.11.2021
2. Reguleringsbestemmelser sist revidert 08.02.2022
3. Notat beskrivelse av endring datert 15.10.2020, sist revidert 11.2.2021,v1.3
4. Oversiktsplan for avrenning overvann Favntoppen, rev 6, 7.2.2022 m/vedlegg
5. Merknader i sammendrag med kommunedirektørens merknader
6. NVE brev av 6.2.2022

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 Mosetertoppen 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 § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer revisjon av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, med plankart datert 17.11.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 08.02.2022. PlanID 201504A.

Saksutredning:

Forslagsstiller:

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

Beliggenhet og atkomst

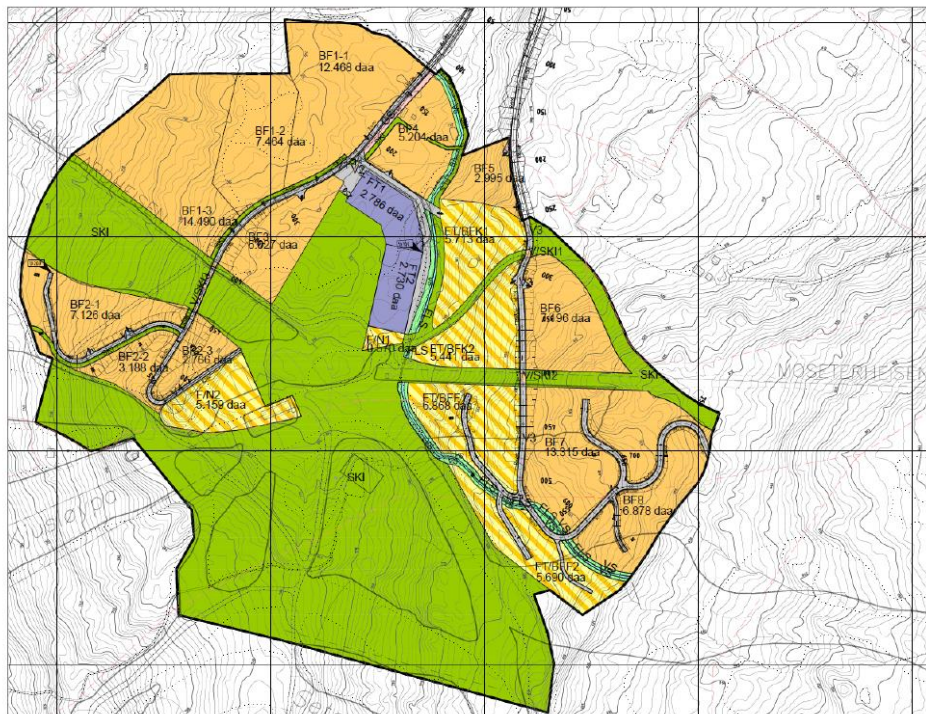
Planområdet ligger innenfor / inntil 4 gjeldende regulerings planer: 203 Hafjell Alpinsenter øvre del, 115a Hafjell Fjellandsby, 118 Mosetertoppen og 201108 Gondoltoppen



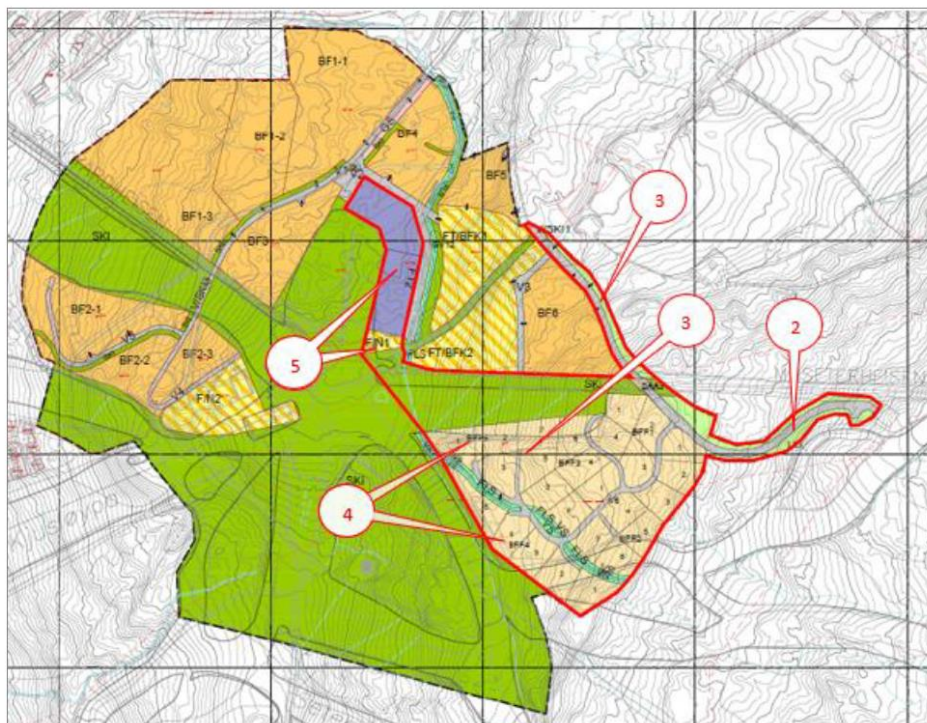
Hafjell. Utvidet planavgrensning omfatter adkomstveg til høydebasseng for vannforsyning.

Gjeldende planer

Den gjeldende reguleringsplanen for Mosetertoppen sentrum ble vedtatt 24.5.2018.



Gjeldende plan



Forslag til endring. Område med endringer vist med rødt.

Prosess:

Plan- og miljøutvalget behandlet planendringen i møte 23.3.2021, sak 39/21, og vedtok å legge planendringen ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Planendringen har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 29.3.2021 til 7.5.2021. Det er kommet 4 merknader til planforslaget og innsigelse fra NVE til flom og overvann. Merknadene i sammendrag med kommunedirektørens kommentarer er vedlagt. Innsigelse fra NVE er gjennomgått og svart ut av konsulent/forslagsstiller på grunnlag av tilbakemelding fra NVE. Endringer er innarbeidet ved sluttbehandling av planen. Formelt frafall av innsigelsen gjøres etter at kommunestyret har vedtatt planen.

NVE skriver i en tilbakemelding 5.1.2022 følgende:

«NVE mener grunnlaget for vår innsigelse i brev datert 29.04.2021 kan bortfalle med den dokumentasjonen som nå er framlagt (jf. pbl § 28-1, vrl §§ 5 og 8, samt byggteknisk forskrift § 7-2) i oversendelse 20.12.2021. Vi gjør oppmerksom på at grunnlaget ikke formelt sett bortfaller før endelig vedtak i saken foreligger med de framlagte endringer.

Vi gjør videre oppmerksom på at det er mangler i detaljeringen i planen som gjør at kommunens oppfølging kan bli faglig utfordrende. Vi anbefaler derfor at våre merknader knyttet til detaljering av utforming av både fordrøyingsiltak og tiltak i selve vassdraget hensyntas og endres før vedtak.

Videre er det avgjørende at vedlikeholdsoppgavene knyttet til å opprettholde fordrøyingsanleggets funksjon og kapasitet over tid avklares. NVE har i tillegg klare forventinger til at kommunedelplanen for Øyer sør skal ta tak i utfordringer knytte til helhetlig vannhåndtering på en tilfredsstillende måte med bestemmelser knyttet til nedbørfelt med nødvendige fordrøyingskrav, at flomveger sikres både gjennom ny- og eksisterende bebyggelse, samt at kritiske punkt kartlegges og utbedres/sikres.»

Øyer kommune har etter dette mottatt oversendelse fra konsulent datert 25.1.2022. Disse dokumentene var et tilsvarende på NVEs merknader og kommentarer i brev av 5.1.2022.

Dokumentasjon er gjennomgått av Øyer kommune samt en gjennomgang i møte med NVE 27.1.2022. Endringer i bestemmelser og oversendte tegninger ift. omlegging av bekkeløp utenfor planområdet ble tatt opp i møtet. I tillegg ble endringer av bestemmelser som går på kommunens kontroll og oppfølging ved gjennomføring av planen tatt opp.

I kommunens brev datert 28.1.2022 til NVE oppsummeres møtet og endringer som ble tatt opp. I sitt tilsvarende fra NVE i brev av 6.2.2022 utdyper NVE sine synspunkter ift. sluttbehandling og frafall av innsigelse. Dette kommenteres nærmere og utdypes under kommunedirektørens oppsummering og vurderinger, - **Innsigelse og håndtering av overvann**. Brev fra NVE er vedlagt ved sluttbehandling.

KOMMUNEDIREKTØRENS OPPSUMMERING OG VURDERINGER

Innkommene merknader er vedlagt i sammendrag og kommentert av kommunedirektøren. De

merknadene som er tatt til følge er innarbeidet i plankart og bestemmelser før sluttbehandling. Det er i hovedsak merknad og innsigelse fra NVE som har vært utfordringen.

Innsigelse og håndtering av overvann innenfor BFF-områdene

Etter innsigelse fra NVE ved offentlig ettersyn, har det vært mange møter mellom Øyer kommune, Structor AS og AB Invest for å svare ut innsigelsen. Øyer kommune har gjennom denne prosessen også hatt dialog med NVE. Det ble avholdt et møte med NVE 22.10.2021 hvor også konsulent (Structor AS) deltok. I forbindelse med dette møtet ble det fremlagt et revidert forslag til flom- og overvannsplan datert 29.10.2021 fra Structor AS, samt vedlagt en 3. partskontroll fra Skred AS. Disse dokumentene ble gjennomgått av Øyer kommune og Structor 3.11.2021, samt i møte NVE 4.11.2021.

NVE skriver i sitt tilsvarende, datert 8.11.2021, til revidert flom og overvannsnotat at innsigelse opprettholdes med opplisting av punkter som må ivaretas. NVE anbefaler en utvidet tredjepartskontroll ut over det som ble vedlagt revidert forslag oversendt 29.10.2021 med «Gjennomgang av overvann» datert 15.10.2021 fra Skred AS.

Reviderte dokumenter, sammen med utvidet uavhengig tredjeparts kontroll (Skred AS), ble mottatt 10.12.2021 og oversendt NVE 20.12.2021 (brev datert 17.12.2021) med kommunens kommentarer/notat.

NVE skriver i brev datert 5.1.2022 at innsigelse kan frafalle på dette grunnlaget innenfor planområdet, men peker på et punkt ift. å ivareta NVEs krav utenfor planområdet, samt forhold som kommunen må vurdere for egen forvaltning. Dette gjelder spesielt sikring og avklaringer mht. drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegg og merknader til detaljering av utforming av fordrøynings tiltak. Videre må det foreligge en konkret plan for omleggingen bekkeløpene oppstrøms planområdet som legges ved reguleringsplanen. NVE må få forelagt plan for omlegging av bekkeløpene før vedtak av reguleringsplan.

Dersom planen for omlegging av bekkeløpene, inkludert tiltakene som skal til for å legge om løpene, ikke fremlegges før vedtak i planprosessen, er forholdet rundt vassdragsomlegginger og -inngrep ikke fullstendig vurdert i planen. Dersom planen for omlegging ikke er lagt ved og hørt før vedtak, må det inn en rekkefølgebestemmelse om at dette tiltaket skal avklares etter vrl §5 før tiltak innenfor planområdets BFF 1-4 kan starte.

NVE har vurdert reviderte dokumenter fremlagt, prinsippkisser og kart, i forhold til omlegging av bekkeløpene. NVE finner ikke at disse prinsippkissene ivaretar de forventninger til en plan for omlegging slik NVE krever.

Kommunedirektøren legger derfor fram forslag til vedtak av reguleringsplanen uten denne overnevnte avklaringen iht. vassdragsloven (vrl) er svart ut. Etter avtale med NVE legges det derfor inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at bekkeløpene blir omlagt før utbygging kan foretas. Før tiltak kan aksepteres innenfor BFF-områdene må det være gitt tillatelse etter særskilt søknad til NVE om omlegging av bekkeløp oppstrøms BFF-områdene. Øvrige avklaring av punkter i innsigelsen og endringer ift. gjennomføring av planen ift. krav om dokumentasjon, prosjektering og ansvar legges inn i reguleringsbestemmelsene sammen med de endringer som følger av innsigelsen fra NVE.

På grunnlag av NVEs tilbakemelding og kommunedirektørens vurderinger av bestemmelser med hensyn til sikkerhet, ansvar og kontroll ved gjennomføring av utbygging, legges det fram forslag til følgende endringer:

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL ENDRINGER

Kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Bestemmelser

I pkt 1.14 foreslås disse punktene tatt inn som tillegg:

Det skal foreligge en detaljprosjektering av overvann og fordrøyning med utgangspunkt i flom og overvannsplan. Detaljplan skal inngå som et grunnlagsdokument for tiltak utarbeidet av ansvarlig prosjekterende. I søknad om tiltak skal det fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning. Plan og tiltak for overvann skal inngå i søknad om tiltak med ansvarlig prosjekterende og utførende for tiltaket.

Overvannsplan og situasjonsplan skal vise inngrepsone på tomtene og endra avrenningsforhold ift. tiltak på tomta.

Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

Pkt 5.1 tillegg

Endring/tillegg:

Tiltakene skal detaljprosjekteres med tiltak som vist på tegninger G206A, G207A og G211C, alle datert 12.01.2022, som er vedlagt planen. Kun der det ikke er mulig å få til andre løsninger for sikring av bekker kan sikring utføres med utførelse og steinstørrelser som beskrevet og vist på figuren «Prinsippsnitt Type 2» som vist på tegning G211C.

6.1 tillegg konsulent:

En plan for vedlikehold av fordrøyningsanleggene skal medfølge byggesøknad for disse.

6.1 tredje avsnitt tillegg konsulent(tidligere pkt 6.3):

Tiltakene skal detaljprosjekteres med tiltak som vist på tegninger G206A, G207A og G211C, alle datert 12.01.2022, som er vedlagt planen. Kun der det ikke er mulig å få til andre løsninger for sikring av bekker kan sikring utføres med utførelse og steinstørrelser som beskrevet og vist på figuren «Prinsippsnitt Type 2» som vist på tegning G211C.

Pkt. 8.5 som er flyttet til 8.2 og endret

8.2 Før tiltak etter pbl kap. 20 kan godkjennes innenfor byggeområdene BFF1- BFF4, skal Lysa oppstrøms planområdet, vist i tegning 206/207, være godkjent omlagt etter vannressursloven. Tillatelse skal være gitt fra NVE som ansvarlig myndighet. Lysa skal også være omlagt fysisk i tråd med godkjent plan for omlegging før tiltakene nevnt over kan godkjennes.

Ny bestemmelse

8.8 Detaljplan for fordrøyning og håndtering av flom og overvann skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak. Denne skal utføres av ansvarlig prosjekterende, vedlegges og inngå som dokument i alle søknader og tiltak. Vedtak gjøres på bakgrunn av denne og skal refereres til i tillatelser. Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av prosjekteringen.

Ny bestemmelse

8.9 Det skal sikres drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegg med tanke på framtid og sikkerhet ift. flom og overvann/samfunnssikkerhet før det kan gis byggetillatelse innenfor planområdet.

Endring av reguleringsbestemmelser pkt. 6.

Pkt. 6.1 omfatter overvannshåndtering for områdene BFF 1 til og med 5.

Pkt 6.2 Omfatter områdene BF 1 til og med 6, FT1 og 2, samt FT/BFK1 og 2 (bestemmelse tatt inn som gjelder øvrige byggeområder utenom Favntoppen)

Den reguleringsmessige endringen som berører innsigelsen til NVE er ivaretatt i pkt 5.1 og 6.1 tredje avsnitt.

KONKLUSJON

Det er foretatt avklaringer av justeringer av bestemmelser ift. NVEs brev av 5.1.2022 med tilbakemelding fra NVE som følger vedlagt, brev datert 6.2.2022.

Endringene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som legges frem for sluttbehandling.

Innstilling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer revisjon av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, PlanID 201504A, med plankart datert 17.11.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 07.02.2022, med de endringer som fremkommet av kommunedirektørens forslag.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.02.2022 sak 6/22

Behandling:

Arealplanlegger Hagle Haugan orienterte om planen.

Kommunedirektøren har sendt ut e-post med noen endringer av planbestemmelser som tilrås endret:

1.9 Parkering:

Dersom annet ikke er bestemt skal parkeringsareal ~~skal~~ regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnytting fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

2.9.3 Områder som inndeles i enkelttomter:

2. avsnitt endret

På øvrige tomter innenfor BFF skal BYA ikke overstige 25%, men samlet kan ikke bygningsmassen overstige 204 m². På disse tomtene kan det oppføres inntil 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Hytta kan inneholde to fullstendige boenheter. Annekset kan utgjøre inntil 30 m² og uthus/garasje kan utgjøre inntil 40 m². Garasje/anneks skal være i en etasje.

6.1 For områdene BFF1 til og med 5:

Overvann fra takflater, adkomst og parkering fra den enkelte tomt skal ikke medføre raskere avrenning enn før utbygging. Overvann fra disse arealene skal derfor fordrøyes. Ved dimensjonering av fordrøyningsmagasin for overvann fra og på egen tomt, skal det legges til grunn nedbørintensitet med 10 års gjentaksintervall og 40% klimapåslag. Tiltak inkludert fordrøyningsanlegg skal prosjekteres som beskrevet og vist i Overvannsplan som er vedlagt planen. Fordrøyningsanlegg skal vedlikeholdes. En plan for vedlikehold av fordrøyningsanleggene skal medfølge byggesøknad for disse. **For BFF4, som ligger utenfor fordrøying i overvannsplan datert 12.1.2022, skal det legges til grunn 200-års gjentaksintervall + 40 % klimapåslag ved tiltak for håndtering av overvann.** Rød tekst viser endringer/tillegg og gjennomstrekninger er tekst som utgår.

Det ble stemt over tillegget fra kommunedirektøren, som ble vedtatt tatt inn. Deretter ble kommunedirektørens forslag til innstilling med tillegg enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer revisjon av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, PlanID 201504A, med plankart datert 17.11.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 07.02.2022, med de endringer som fremkommet av kommunedirektørens forslag, med tillegg av følgende endringer i bestemmelsene (Rød tekst viser endringer/tillegg og gjennomstrekning er tekst som skal ut):

1.9 Parkering:

Dersom annet ikke er bestemt skal parkeringsareal ~~skal~~ regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

2.9.3 Områder som inndeles i enkelttomter:

2. avsnitt endret

På øvrige tomter innenfor BFF skal BYA ikke overstige 25%, men samlet kan ikke bygningsmassen overstige 204 m². På disse tomtene kan det oppføres inntil 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Hytta kan inneholde to fullstendige boenheter. Annekset kan utgjøre inntil 30 m² og uthus/garasje kan utgjøre inntil 40 m². Garasje/anneks skal være i en etasje.

6.1 For områdene BFF1 til og med 5:

Overvann fra takflater, adkomst og parkering fra den enkelte tomt skal ikke medføre raskere avrenning enn før utbygging. Overvann fra disse arealene skal derfor fordrøyes. Ved

dimensjonering av fordrøyningsmagasin for overvann fra og på egen tomt, skal det legges til grunn nedbørintensitet med 10 års gjentaksintervall og 40% klimapåslag. Tiltak inkludert fordrøyningsanlegg skal prosjekteres som beskrevet og vist i Overvannsplan som er vedlagt planen. Fordrøyningsanlegg skal vedlikeholdes. En plan for vedlikehold av fordrøyningsanleggene skal medfølge byggesøknad for disse. **For BFF4, som ligger utenfor fordrøyning i overvannsplan datert 12.1.2022, skal det legges til grunn 200-års gjentaksintervall + 40 % klimapåslag ved tiltak for håndtering av overvann.** Rød tekst viser endringer/tillegg og gjennomstrekninger et tekst som utgår.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 24.02.2022 sak 17/22

Behandling:

Habilitetsspørsmål:

Stein Plukkerud (Sp) stilte spørsmål om sin habilitet som daglig leder i Mosetertoppen AS. Stein Plukkerud fratrådte. Ordføreren fremmet forslag om at Stein Plukkerud erklæres inhabil i henhold til forvaltningsloven § 6, e). Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.

Roar Øien (H) stilte spørsmål om sin habilitet som ansatt i Vestsiden Invest AS som igjen gir tjenester til Mosetertoppen AS. Roar Øien fratrådte. Ordføreren fremmet forslag om at Roar Øien erklæres inhabil i henhold til forvaltningsloven § 6, 2. ledd. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt. Bjørner Killi tiltrådte som varamedlem.

Avstemming:

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt med 20 medlemmer i kommunestyret.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer revisjon av reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum, PlanID 201504A, med plankart datert 17.11.2021 og reguleringsbestemmelser revidert 07.02.2022, med de endringer som fremkommet av kommunedirektørens forslag, med tillegg av følgende endringer i bestemmelsene (Rød tekst viser endringer/tillegg og gjennomstrekning er tekst som skal ut):

1.9 Parkering:

Dersom annet ikke er bestemt skal parkeringsareal ~~skal~~ regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

2.9.3 Områder som inndeles i enkelttomter:

2. avsnitt endret

På øvrige tomter innenfor BFF skal BYA ikke overstige 25%, men samlet kan ikke bygningsmassen overstige 204 m2. På disse tomtene kan det oppføres inntil 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Hytta kan inneholde to fullstendige boenheter. Annekset

kan utgjøre inntil 30 m² og uthus/garasje kan utgjøre inntil 40 m². Garasje/anneks skal være i en etasje.

6.1 For områdene BFF1 til og med 5:

Overvann fra takflater, adkomst og parkering fra den enkelte tomt skal ikke medføre raskere avrenning enn før utbygging. Overvann fra disse arealene skal derfor fordrøyes. Ved dimensjonering av fordrøyningsmagasin for overvann fra og på egen tomt, skal det legges til grunn nedbørintensitet med 10 års gjentaksintervall og 40% klimapåslag. Tiltak inkludert fordrøyningsanlegg skal prosjekteres som beskrevet og vist i Overvannsplan som er vedlagt planen. Fordrøyningsanlegg skal vedlikeholdes. En plan for vedlikehold av fordrøyningsanleggene skal medfølge byggesøknad for disse. **For BFF4, som ligger utenfor fordrøying i overvannsplan datert 12.1.2022, skal det legges til grunn 200-års gjentaksintervall + 40 % klimapåslag ved tiltak for håndtering av overvann.** Rød tekst viser endringer/tillegg og gjennomstrekninger er tekst som utgår.

Stein Plukkerud og Roar Øien tiltrådte. Bjørner Killi fratrådte.