

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 21/4

## SAMLET SAKSFREMSTILLING - BJØRGESÆTRA - PLANID 201501 – SLUTTBEHANDLING

---

Saksbehandler:	Wenche Hagestuen Dale	Arkiv:
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
20/22	Plan- og miljøutvalget	22.03.2022
34/22	Kommunestyret	31.03.2022

### Vedlegg:

Plankart, datert 02.02.22

Planbestemmelser, datert 10.03.22

Merknadsbehandling, datert 10.03.22

Merknader-samledokument

Brev av 17.02.2022 (fra Øyer kommune til NVE)

Planbeskrivelse, datert 21.05.21

Overvannsplan for Bjørgesetra, datert 02.03.2022 (Norconsult, Oppdragsnr: 5207164)

ROS-analyse, datert 26.01.21

Planbestemmelser Bjørgesetra med endringer

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdeplan H5 og H6, Storsteinvegen i Hafjell, vedtatt 15.06.2017

Særutskrift offentlig ettersyn, PMU-sak 72/21, 15.06.21

### Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for Bjørgesetra i Hafjell er utarbeidet med utgangspunkt i områdeplan for H5 og H6, vedtatt 25.06.17. Totalt utgjør planområdet ca. 280 dekar, hvorav ca. 95 dekar er regulert til fritidsbebyggelse. Formål avsatt til fritidsbebyggelse fordeler seg på 70 tomter, hvorav 58 (60) enkelttomter og 12 (10) tuntomter, tilsvarende ca. 100 enheter tilsammen. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas iht. plankart datert 02.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.22.

For at alle tiltakene i overvannsplanen skal fungere tilfredsstillende også etter utbyggingen, mener kommunedirektøren at det bør utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan. Dette kan løses ved hjelp av krav i utbyggingsavtaler.

### Saksutredning:

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av områdene H5C, H5D, H5E og H5F i

kommunedelplanen for Øyer sør, som ble vedtatt 31.05.2007. Disse benevningene er videreført i områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene, som ble vedtatt den 25.06.2017. Det fremlagte planforslaget bygger på disse vedtakene og er i samsvar med overordnede planverk. Det er også kunngjort oppstart av forhandlinger mht. utbyggingsavtale.

Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området. Planen har til hensikt å regulere tomter på om lag et mål pr tomt, samt regulere noen tuntomter som åpner for utbygging av hytter i helhetlige tun.

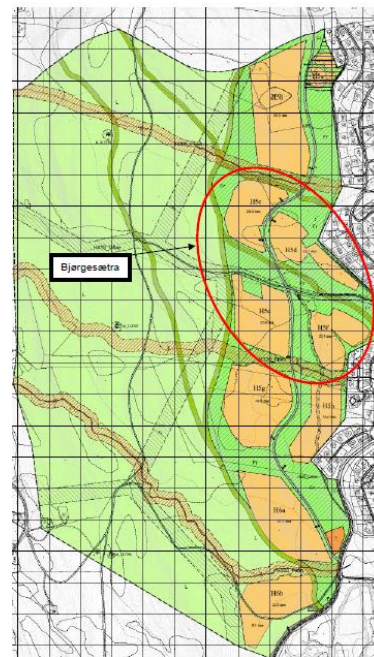
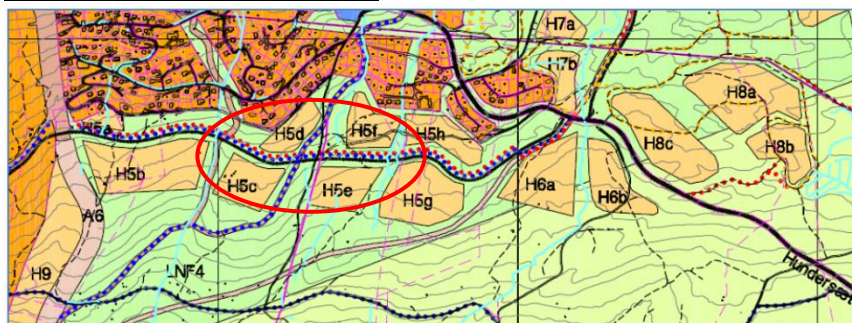
### FORSLAGSSTILLER

Planen er utarbeidet av Planråd AS på vegne av Hafjell hytter AS.

### BELIGGENHET OG ADKOMST

Planområdet ligger langs Storsteinvegen, på sørsiden av Hafjell alpinanlegg. Mot øst grenser planområdet til hyttefeltet Hafjell Panorama. Området har adkomst fra E6, opp Hundersetervegen til avkjøringen til Storsteinvegen. Hundersetervegen driftes av et privat veiselskap som finansierer drift og vedlikehold med bompengeneinnkreving. Storsteinvegen driftes av et privat vegselskap, og de nye vegene internt i området vil også bli privat eiet og driftes av rettighetshaverne til vegen som private veglag. Hundersetervegen og Storsteinvegen er dimensjonert for den planlagte utbyggingen i området, vegene er godt vedlikeholdt og ligger tett opp mot den nye planlagte fritidsbebyggelsen.



PLANSTATUS OG PLANPROSESS

I kommunedelplanens bestemmelser, og i det påfølgende utbyggingsprogrammet, ble det stilt krav til at det skulle være en helhetlig plan for H5-områdene og H6-områdene. Denne helhetlige planen skulle redegjøre for atkomst, renovasjonsplasser, ski- og skiløyper, krysningspunkter og redegjøre for vann- og avløpstilknytning. Områderegeringsplanen for H5 og H6-områdene ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 15.06.2017. Det er denne områdeplanen som reguleringsplanen bygger på.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 15.06.2021 sak 72/21. Det ble vedtatt å sende planforslag for Bjergesætra ut på høring og offentlig ettersyn.

Planen har etter 1.gangs behandling i juni 2021 vært på offentlig ettersyn, med frist for innspill 15.09.21. Ved fristens utløp var det kommet 7 merknader til planen, hvorav også innsigelse fra NVE. Merknadene er oppsummert i et eget vedlegg «Merknadsbehandling 10.03.2022» med kommunedirektørens kommentarer. Planmaterialet er bearbeidet siden første gangs behandling og offentlig ettersyn, og planendringene omtales i saksfremlegget.

**Vurdering:**

Det har vært mye dialog med regulant i etterkant av offentlig ettersyn om innkomne merknader, innsigelser og planforslaget for øvrig. Det har også vært egne møter med NVE for å løse innsigelsene.

OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER OG INNSIGELSER

Det vises til eget vedlegg for fullstendig oppsummering av enkeltinnspill fra regionale myndigheter og privatpersoner, med kommunedirektørens kommentarer.

NVE mener detaljreguleringsplanen som har ligget ute til offentlig ettersyn ikke ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til NVEs ansvarsområder, og fremmet derfor innsigelse til planen. Grunlaget for innsigelsen er pbl. § 5-4, jf. pbl § 28-1, TEK17 § 7-2 og vrl §§ 5, 7 og 8. NVE fremmet innsigelse fordi reell flomfare ikke er utredet slik at utredningskravet i en reguleringsplan er ivaretatt. NVE fremmet videre innsigelse til feil bruk av hensynssone for flomfare og mangelfulle bestemmelser til en slik hensynssone basert på farekartlegging. NVE fremmet også innsigelse til manglende bestemmelser for

vassdragskryssinger og pga. mangelfulle bestemmelser til områder avsatt til overvannshåndtering i plankartet.

NVE skriver videre: *Planforslaget er etter NVEs syn ikke godt gjennomarbeidet og ivaretar ikke NVEs ansvarsområder i tilstrekkelig grad. Vi mener Øyer kommune ikke burde lagt planen ut til offentlig ettersyn før lovkrav knyttet til pbl § 28-1 og vannressursloven §§ 5, 7 og 8 var tilstrekkelig innarbeidet i planen. NVE har fremmet mange innsigelser til reguleringsplaner i Øyer, og minimumskrav knyttet til utredninger, plankart og bestemmelser burde nå være kjent både for kommunen og utbyggere.*

Som det fremgår av saksfremlegget til offentlig ettersyn, har kommunedirektøren i korrespondanse med forslagsstiller foreslått å forankre overvannshåndteringen mer konkret i planen, grunnet signaler fra NVE ved høring av andre reguleringsplaner, men dette førte ikke frem.

Kommunedirektøren har i brev av 17.02.2022 forsøkt å svare ut innsigelsene, slik at planen kan vedtas. NVE opprettholder i brev av 23.02.2022 fortsatt noen av punktene til innsigelsen, men har gitt konkret tilbakemelding på hva kommunen kan gjøre for at disse også vil bli trukket. NVE skriver videre at de ikke trenger å få tilsendt nye endringer i bestemmelsene i tråd med deres vurderinger, men de ber om å få tilsendt endelige, vedtatte plandokumenter i saken.

For at alle tiltakene i overvannsplanen skal fungere tilfredsstillende også etter utbyggingen, mener kommunedirektøren at det bør utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan. Dette kan løses ved hjelp av krav i utbyggingsavtaler.

Statsforvalteren støtter det forhold at områder brattere enn 1:3 ikke skal bebygges.

Statens vegvesen har merknad vedrørende varierende bredde på veg/g-s-veg og uklare bestemmelser i tilknytning til dette. Kommunedirektøren bemerker at varierende bredde på veg/g-s-veg er i forbindelse kulvertene og at det i praksis ikke er mulig med 5 m + 3 m bredde. Her må veibanen deles og det er god sikt i begge retninger. Bestemmelsen tydeliggjøres ved å ta bort tekst vedrørende varierende bredde.

Innlandet fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Lillehammer region brannvesen har innspill til planen som viser til gjeldende regelverk og veiledere og det bes om montering av brannhydranter. Kommunedirektøren bemerker at slokkevann via brannhydranter allerede er inntatt i bestemmelsene.

Østlaft bygg AS har innspill vedrørende ønske om egne bestemmelser for 2 konkrete tuntomter, dersom disse ikke deles opp. Det er ønske om inntil 3 bygninger (en boenhet, et annekst og et uthus/garasje), og maksimalt bebygd areal (BYA) på 450 m<sup>2</sup>. Østlaft Bygg skriver videre at de ønsker tillatt BYA for annekst inntil 80 m<sup>2</sup> og uthus/garasje 50 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg ønskes en tilføyelse til bestemmelsen vedrørende takform og takvinkel. Kommunedirektøren mener det kan være rom for 2 store enkelttomter innenfor reguleringsplanen, men at 450 m<sup>2</sup> BYA synes høyt. Når det gjelder eventuell mulighet for andre typer tak og takvinkler i bestemmelsene, mener kommunedirektøren at dette vil

kunne gi mulighet for tilfeldige innslag av takform og takvinkler som kan bryte med helheten ellers i området.

Hafjell Sandstulen nordre hytteeierforening er generelt av den oppfatning at det foreslås for høy utnyttelsesgrad og for mange fritidsboliger på et begrenset tomteareal.

Kommunedirektøren finner ikke tungtveiende grunner for å ta hytteeierforeningen sin merknad til følge. Reguleringsplan for Bjørgesetra er i tråd med områdeplan fra 2017. Høyere utnyttelsesgrad er også i tråd med statlige og regionale føringer.

#### ENDRINGER GJORT ETTER 1. GANGS BEHANDLING

Generelt er planbestemmelsene og plankartet nå mere spesifisert mht. flom- og overvannshåndtering, rekkefølgebestemmelser og knytning til overvannsplan, *Norconsult rapport med oppdragsnummer 5207164, datert 03.02.2022*.

Plankartet er bl.a. rettet opp slik:

- plankartet speiler nå overvannsplanen mht. fordrøyningsområder, flomveier, ledevoller, grøfter, platebru, stikkrenner mv. (hensynssone H410\_ Krav vedrørende infrastruktur).
- tegnet inn faresone flom H320
- Hensynssone «Krav vedrørende infrastruktur» (H410) er nå benevnt med underscore: H410\_1, \_2 osv.
- lagt inn en liten flomavledingsvoll ved H5c

Planbestemmelsene er bl.a. rettet opp slik:

(Se også eget dokument, *Planbestemmelser Bjørgesetra med endringer*. Endringene er markert med gult).

- § 6.2, om hensynssone flomfare, har nå bestemmelse om at det ikke er tillatt med byggetiltak innenfor hensynssonen.
- § 6.3, om hensynssone vedr. infrastruktur, henviser til hva som skal gjøres hvor og at det ikke kan gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), innenfor disse sonene som hindrer funksjonen disse områdene skal ha.
- Hensynssone «Krav vedrørende infrastruktur» (H410) er nå benevnt med H410\_1, \_2 osv. slik at man kan sortere på tiltak og plassering av disse.
- § 6.3 henviser nå til Norconsult rapport med oppdragsnummer 5207164 datert 03.02.2022.
- § 8.2 henviser nå til § 6.3, slik at dette henger sammen.
- Lagt inn rekkefølgekrav i § 8.2 om utskifting av bekkekryssingene før bygging kan starte.

Ny bestemmelse vedrørende H5d-tun5 og H5-f-tun 8:

*Dersom tuntomtene H5d-tun5 og H5-f-tun 8 ikke deles opp, gjelder:*

*Det kan oppføres inntil 3 bygninger, men kun 1 boenhet.*

*Samlet bygningsmasse skal ikke overskride 400 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal brytes opp i mindre enheter med bygningskropper på inntil 200 m<sup>2</sup> BYA. Disse kan eventuelt bygges sammen med mellombygg. Oppbrytning i elementer er for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse som totalt har en mindre BYA. Uthus/garasje skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup> BYA.*

*Det skal avsettes areal til 4 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 72 m<sup>2</sup> BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.*

*I tilknytning til hytte kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.*

I bestemmelsenes pkt. 1.3 (3. og 4.setning) og 8.2 (2.avsnitt under Vann og avløp) er det gjort presiseringer mht. vann og avløp:

*Utbygger må selv ta hånd om all prosjektering og omkostninger for utbygging av vann- og avløpsnett. Planer skal godkjennes av Øyer kommunes VVA-avdeling før igangsetting av arbeidene.*

*Før fritidsboliger kan tas i bruk, skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.*

I bestemmelsenes pkt. 2.1.2 er det lagt inn en setning om beregning av grad av utnytting:

*Beregning av grad av utnytting følger veileder Grad av utnytting H-2300 B.*

## KONKLUSJON

Det har vært mye 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:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Bjørgesetra, PLANID 201501, med plankart datert 02.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.21.
2. Planbeskrivelsen, datert 21.05.2021, må ses i sammenheng med oppdatert plankart, planbestemmelser, overvannsplan og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale

### **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 22.03.2022 sak 20/22**

#### **Behandling:**

Planbestemmelsen har feil dato, og rett dato skal være 10.03.22

*Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.*

#### **Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Bjørgesetra, PLANID 201501, med plankart datert 02.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.22.
2. Planbeskrivelsen, datert 21.05.2021, må ses i sammenheng med oppdatert plankart, planbestemmelser, overvannsplan og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 31.03.2022 sak 34/22**

#### **Behandling:**

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

#### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Bjørgesetra, PLANID 201501, med plankart datert 02.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.22.
2. Planbeskrivelsen, datert 21.05.2021, må ses i sammenheng med oppdatert plankart, planbestemmelser, overvannsplan og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.