

## DETALJREGULERING BJØRGESETRA – MERKNADER I SAMMENDRAG 10.03.2022

### 1. Statens vegvesen, brev av 15.09.2021, skriver bl.a:

... Regulert bredde for Storsteinsvegen er 8 m, hvorav 5 m vegbredde og 3 m bredde på gs-veg jf. punkt 3.1 i reguleringsbestemmelsene. Under punkt 3.2 om gs-veg står det at opparbeidet bredde kan variere, men at det forutsettes at gs-vegen kan brøytes med traktor vinterstid. Innenfor arealet kan det plasseres stabbesteiner som skille mot kjøreveg. Av hensyn til trafiksikkerhet og vinterdrift er det uheldig at reguleringsbestemmelsene åpner for variabel bredde på gs-vegen, og plassering av stabbesteiner som sikring mellom kjøreveg og gs-veg innenfor arealer avsatt til gs-veg. Statens vegvesen mener drift og vedlikehold på vinteren må sikres nettopp ved å regulere tilstrekkelig bredde og standard på gs-vegen. De foreslåtte bestemmelsene er etter vår vurdering for uklare, og bør tydeliggjøres.

...

... Det står i planbeskrivelsen at utforming av veger og avkjørsler skal være iht. Håndbok N100 Veg- og gateutforming, men vi kan ikke finne dette som et krav i reguleringsbestemmelsene. Ut fra vårt sektoransvar for trafiksikkerhet anbefaler vi at veier og kryss/avkjørsler planlegges iht. Håndbok N100 og at dette sikres i bestemmelsene. ....

#### KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Regulert bredde for Storsteinsvegen er 8 m, hvorav 5 m vegbredde og 3 m bredde på gs-veg. Gjennom kulvertene er det i praksis ikke mulig med 5 m +3 m. Her må veibanen deles og det er god sikt i begge retninger. Kommunedirektøren finner at bestemmelsene kan tydeliggjøres bedre ved å ta bort teksten «*Opparbeidet bredde kan variere*».

Når det gjelder utforming av veger og avkjørsler, så tilrår kommunedirektøren at følgende tekst legges inn i planbestemmelsenes pkt 3.1:

*Utforming av veger og avkjørsler skal være iht. Håndbok N100 Veg- og gateutforming.*

### 2. Innlandet fylkeskommune, brev av 14.09.2021, har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

#### KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Kommunedirektøren tar til etterretning at Innlandet fylkeskommune ikke har vesentlige merknader til planforslaget.

### 3. Statsforvalteren i Innlandet, brev av 14.09.2021, har merknad vedrørende bratte tomter og skriver bl.a følgende:

*Deler av planområdet er bratt, over 1:3. I henhold til områdereguleringsplanen skal områder brattere enn 1:3 ikke reguleres som byggeområder. På bakgrunn av føringer i områdereguleringsplanen er noen tomter tatt ut, og det er lagt inn byggegrensene mot de bratteste arealene. Statsforvalteren støtter kommunens forslag om å ta ut særlig bratte tomter. Dette er i tråd med nasjonale føringer om fritidsbebyggelse, og vil redusere behovet for terrenginngrep og uheldig landskapsvirkning.*

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

I forbindelse med høringen ble dette detaljert noe nærmere, slik at hele tomter ikke ble tatt ut, men bestemmelsene ble konkretisert med bestemmelsesområder #1-5: «*Innenfor disse områdene kan det ikke plasseres bygninger i terreng brattere enn 1:3 med utgangspunkt i opprinnelig terreng. Det må fremgå av illustrasjon/snitt som viser terrenginngrep, bebyggelse og adkomstforhold i forhold til opprinnelig terreng.*»

4. **NVE, brev av 01.10.2021**, NVE mener detaljreguleringsplanen ikke ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til NVEs ansvarsområder, og fremmet derfor innsigelse til planen. Grunnlaget for innsigelsen er pbl. § 5-4, jf. pbl § 28-1, TEK17 § 7-2 og vrl §§ 5, 7 og NVE fremmet innsigelse fordi reell flomfare ikke er utredet slik at utredningskravet i en reguleringsplan er ivarettatt. 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 fordi det er 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.*

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

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 konkret tilbakemelding på hva kommune 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.

NVE sin konkrete tilbakemelding er:

- Utredning av reell flomfare: Norconsult rapport med oppdragsnummer 5207164 datert 03.02.2022 har benyttet den rasjonelle metode til å beregne flomvannføring med 40% klimapåslag i Stubberudbekken og Bjørgebekken (5 og 9 m<sup>3</sup>/s), men det er ikke gjort fullstendig oppmåling av bekkeprofil. Det er imidlertid lagt inn en liten flomavledingsvoll ved H5c, der vi påpekte at det så flatt ut i ett av få oppmålte profil langs bekken. Innsigelsen trekkes for dette innsigelsespunktet.
- Feil bruk av hensynssoner og bestemmelser: I plankartet er det nå tegnet inn faresone flom H320. Planbestemmelse § 6.2 til hensynssona mangler bestemmelse om at det ikke er tillatt med byggetiltak innenfor hensynssonen. Innsigelsen

oppretholdes for dette innsigelsespunktet inntil dette er på plass.

- Manglende krav til vassdragskryssinger: Det er gitt dimensjoneringskrav både i planbestemmelsene §§ 6.2 og 8.2, men det mangler rekkefølgekrav om utskifting av kryssingene før bygging kan starte i planbestemmelsene § 8.2. Ut fra plankartet er det ikke flere bekkekryssinger enn de som er omfattet av denne bestemmelsen. Innsigelsen opprettholdes for dette innsigelsespunktet inntil denne tilføyingen er på plass.
- Mangelfulle bestemmelser til områder avsatt til overvannshåndtering: Når det gjelder infrastruktursoner H410 og krav til bestemmelser, så savner vi fortsatt at bestemmelse 6.3 henviser til hva som skal gjøres hvor og at det ikke kan gjøres tiltak (verken permanent eller i anleggsfasen) innenfor disse sonene som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som endrer denne funksjonen som er avgjørende for at utbyggingen er gjennomførbar. Vi nevnte også i møtet 15.02.2022 at H410 burde benevnes med H410\_1, \_2 osv. slik at man kan sortere på tiltak og plassering av disse. Bestemmelsenes § 6.3 må videre også henviser til Norconsult rapport med oppdragsnummer 5207164 datert 03.02.2022, slik det gjør flere andre steder i planen. Og i planbestemmelse § 8.2 mener vi man må henviser til § 6.3, slik at dette henger sammen. Tiltakene må være på plass før det kan gis byggetillatelse. Men dette er ivaretatt i § 8.2. Innsigelsen opprettholdes for dette innsigelsespunktet inntil de forholdene vi her påpeker er ivaretatt.

#### KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Plankartet er rettet opp slik:

- lagt inn en liten flomavledingsvoll ved H5c
- tegnet inn faresone flom H320
- Hensynssone «Krav vedrørende infrastruktur» (H410) er nå benevnt med H410\_1, \_2 osv.

Planbestemmelsene er rettet opp slik:

- § 6.2 til hensynssona har nå bestemmelse om at det ikke er tillatt med byggetiltak innenfor hensynssonen.
- Lagt inn rekkefølgekrav i § 8.2 om utskifting av bekkekryssingene før bygging kan starte
- § 6.3 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.

Kommunedirektøren har ved disse endringene fulgt opp slik at innsigelsene fra NVE kan bortfalle.

5. **Østlaft Bygg AS, brev av 18.01.2022**, ønsker at tuntomt 5 og 8 gjøres om til enkelttomter med egne bestemmelser. Dette er store tomter på hhv 3,6 og 2,1 daa. Disse tomtene ligger også i ytterkant og på hver sin kant av tomteområdet. Det er ønske om inntil 3 bygninger (en boenhet, et anneks 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 anneks inntil 80 m<sup>2</sup> og uthus/garasje 50 m<sup>2</sup> BYA.

I tillegg ønskes en tilføyelse til bestemmelsen *Tak skal fortrinnsvis bygges som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader*. Tilføyelsen lyder: *Andre typer tak og takvinkler på minimum 10° fall kan tillates oppført dersom tiltaket ivaretar naturens og områdets kvaliteter, herunder terrengtilpasningen og hensynet til naboene*.

**KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER:**

Kommunedirektøren mener det kan være rom for 2 store enkelttomter innenfor reguleringsplanen, men at 450 m<sup>2</sup> BYA synes høyt. Største tillatte BYA Øyer kommune har i noen få gjeldende reguleringsplaner i Hafjell, er samlet 300 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg er det et unntak for én tomt innenfor reguleringsplan for Sæterberget, med samlet 400 m<sup>2</sup> BYA.

Når det gjelder anneks, så vil kommunedirektøren bemerke at dette er bygninger som ikke er tiltenkt alle funksjoner som bad, kjøkken osv. BYA inntil 80 m<sup>2</sup> for anneks synes således ikke formålstjenlig. Kommunedirektøren har følgende forslag til bestemmelse:

*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>.*

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. Reguleringsplan for Bjørgesetra omfatter ca 70 tomter (inntil 100 enheter), og det er fra regulant/forslagsstiller lagt opp til bestemmelser om saltak og takvinkel mellom 22 og 35 grader. Kommunedirektøren finner at eventuelle ønsker om annen takform og takvinkel, må tas gjennom dispensasjonsbehandling for konkrete tiltak.

6. **Hafjell Sandstulen nordre hytteeierforening, brev av 18.08.2021** er generelt av den oppfatning at det foreslås for høy utnyttelsesgrad og for mange fritidsboliger på et begrenset tomteareal. Det bes om at det tas hensyn til tiliggende områder. Konkret er det ønskelig at

delfelt H5f flyttes vestover nærmere Storsteinvegen for å skape en akseptabel buffersone mot Hafjell Sandstulen nordre.

**KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:**

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

**7. Lillehammer Region brannvesen, brev av 07.07.2021**

Brannvesenet har innspill til planen som viser til gjeldende regelverk og veiledere. Det bes videre om at det stilles krav om automatiske slokkeanlegg og -brannvarslingsanlegg, samt krav utover TEK17 med mekanisk brannrøyk ventilasjon i alle parkeringskjellere.

Når det gjelder vannforsyning så ber Lillehammer Region brannvesen om at det monteres brannhydranter.

**KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER:**

Kommunedirektøren bemerker at slokkevann via brannhydranter allerede er inntatt i bestemmelsene. Videre skal området kun bygges ut med enkeltstående fritidsboliger, ikke leilighetsbygg med parkeringskjeller. Bestemmelser vedrørende parkeringskjellere er følgelig ikke relevant. Kommunedirektøren tar ellers merknadene fra brannvesenet til etterretning.