

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/4361

### SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR STORSTEINSLIA - PLANID 201408

Saksbehandler:	Wenche Hagestuen Dale	Arkiv: REGPL 201408
<b>Saknr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
19/22	Plan- og miljøutvalget	22.03.2022
33/22	Kommunestyret	31.03.2022

#### Vedlegg:

Plankart, datert 03.02.22  
 Planbestemmelser, datert 10.03.22  
 Merknadsbehandling, datert 10.03.22  
 Merknader-samledokument  
 Brev av 17.02.2022 (fra Øyer kommune til NVE)  
 Planbeskrivelse, datert 22.04.21  
 Overvannsplan for Storsteinslia, datert 03.02.2022 (Norconsult, Oppdragsnr: 5207164)  
 ROS-analyse, datert 22.04.21  
 Planbestemmelser Storsteinslia med endringer

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdeplan H5 og H6, Storsteinvegen i Hafjell, vedtatt 15.06.2017  
 Særutskrift offentlig ettersyn, PMU-sak 71/21, 15.06.21

#### Sammendrag:

Reguleringsplan for Storsteinslia er utarbeidet med utgangspunkt i områdeplan for H5 og H6, vedtatt 25.06.17. Totalt utgjør planområdet ca. 180 daa, hvorav ca. 83 daa er regulert til fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen fordeler seg på 36 tuntomter av ulik størrelse, samt én enkelttomt. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas iht. plankart datert 03.02.22 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 detaljregulere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Utbyggingsområdet består av områdene H5g, H5h og H6a i kommunedelplanen for Øyer sør (2007.) Disse benevningene er videreført i områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene, vedtatt den 25.06.2017. Fritidsbebyggelsen som reguleres foreslås som tradisjonell fritidsbebyggelse i henhold til byggeskikk for fritidsbebyggelse i Hafjell-området.

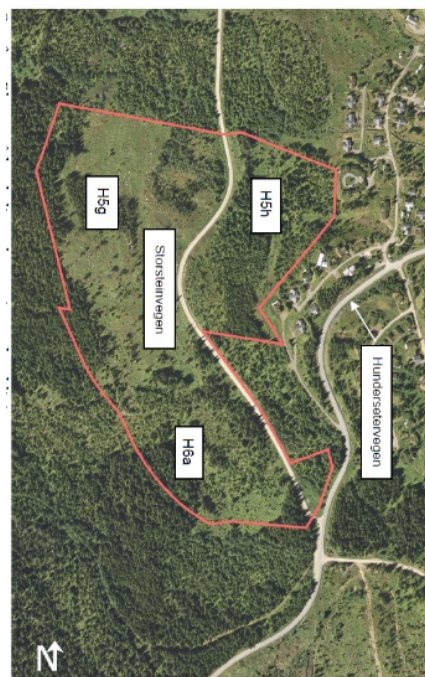
Det fremlagte planforslaget bygger på disse vedtakene og er i samsvar med overordnede planverk. Det er også kunngjort oppstart av forhandlinger mht. utbyggingsavtale.

### FORSLAGSSTILLER

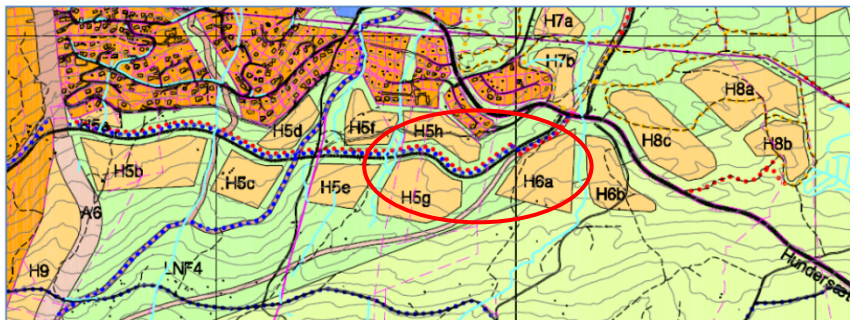
Planen er utarbeidet av Planråd AS på vegne av Saltdalshytta Utvikling AS.

### BELIGGENHET OG ADKOMST

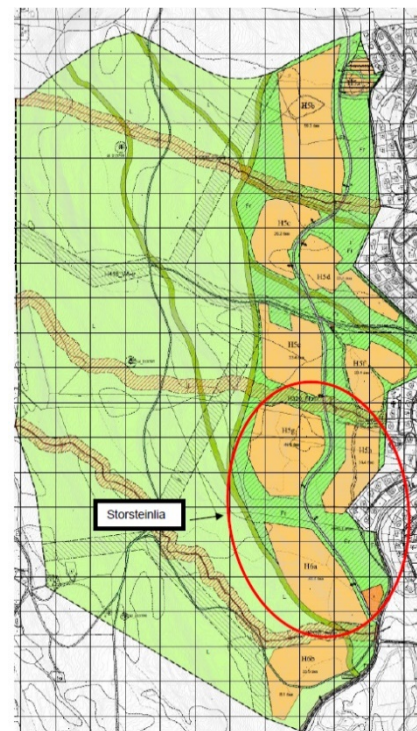
Planområdet ligger sør for Hafjell alpinanlegg, langs Storsteinvegen, rett nord for avkjøring fra Hundersetervegen. Hundersetervegen driftes av privat veiselskap som finansierer drift og vedlikehold med bompengeneinnkreving. Storsteinvegen driftes av et privat vegselskap, og de nye vegene internt i området vil også bli privat eiet og driftes av rettighetshaverne til vegene 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. Områdereguleringsplanen for H5 og H6-områdene ble vedtatt i Øyer kommunestyre den 25.06.2017. Det er denne områdeplanen som reguleringsplanen bygger på.



Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 15.06.2021 sak 71/21. Det ble vedtatt å sende planforslag for Storsteinlia 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 8 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 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 8. NVE skriver videre:

*Det mangler dokumentasjon av reell fare fra bekken i nord. Hva er forventet 200-års flom + klimapåslag i denne bekken. Det er viktig å få avklart om bekkeløpet og kryssinger klarer å ta unna en slik vannføring, uten at vann trenger inn i planområdet.*

*Det er mangelfull henvisning til konkrete områder for vannhåndtering og for generelle bestemmelser (planbestemmelsenes §§ 1.7, 6.1 og 8.2) til hvert enkelt H410-område. Planen mangler krav til detaljplanlegging av vannhåndteringstiltak før byggetillatelse kan gis.*

Kommunedirektøren har i brev av 17.02.2022 forsøkt å svare ut innsigelsene, slik at planen kan vedtas. Kommunedirektøren bemerker i brevet at ifølge overvannsrapporten er konklusjonen at hverken Bjørgebekken eller Skalmstadbekken vil drenere inn mot planområdet i en flomsituasjon. Det vises også til reguleringsplan og overvannsplan for Bjørgesetra. Det presiseres videre i brevet at det er gjort konkrete endringer, presiseringer og tilføyelser i planbestemmelsene, og planbestemmelsene er gitt knytning til overvannsplanen og plankartet, slik at dette skal kunne følges opp.

Når det gjelder plankartet, så speiler dette nå overvannsplanen mht. fordrøyningsområder, flomveier, ledevoller, grøfter, platebru, stikkrenner mv. (*hensynssone H410\_ Krav vedrørende infrastruktur*).

NVE opprettholder i brev av 23.02.2022 fortsatt noen av punktene til innsigelsen, men har konkret gitt 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.

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 Storsteinslia er i tråd med områdeplan fra 2017. Høyere utnyttelsesgrad er også i tråd med statlige og regionale føringer.

Trond Fjørtoft har hytte nært inntil tomtefeltet F18 og skriver bl.a. at plassering av tomter rett foran deres fritidsbolig berører dem direkte og er til vesentlig ulempe. Plankonsulent har svart ut dette i egen korrespondanse, og skriver bl.a.:

*...Det er allerede tatt hensyn til deres innspill ved at tomtefeltet F18 er vesentlig redusert etter høring, både i areal og maks. utnyttelse. Det vil være god avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse ...* Kommunedirektøren kan heller ikke se andre faglige argumenter for at det som nå er avsatt til byggeareal i revidert plan ikke skal utnyttes, så lenge det er i tråd med overordnet plan og øvrige hensyn er ivaretatt.

Bjørn Borgund er kritisk til hvordan renovasjonsanlegg i planforslaget som ligger rett nedenfor deres eiendom (Slåsetervegen 17) vil bli seende ut. Kommunedirektøren bemerker at arealet til renovasjonsanlegg, er i tråd med overordnet områdereguleringsplan. Videre står det i bestemmelsene bl.a. at det skal benyttes nedgravde avfallscontainere.

#### ENDRINGER GJORT ETTER 1. GANGS BEHANDLING

Generelt er planbestemmelsene og plankartet nå mer 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).
- Hensynssone «Krav vedrørende infrastruktur» (H410) er nå benevnt med underscore: H410\_1, \_2 osv.

Planbestemmelsene er bl.a. rettet opp slik:

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

- § 6.2, 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.
- § 6.2 henviser nå til Norconsult rapport med oppdragsnummer 5207164 datert 03.02.2022.
- § 8.2 henviser nå til § 6.2, slik at dette henger sammen.

I bestemmelsen 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 Storsteinslia, PLANID 201408, med plankart datert 03.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.21.
2. Planbeskrivelsen, datert 22.04.2021, 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 19/22**

#### **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 Storsteinslia, PLANID 201408, med plankart datert 03.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.22.
2. Planbeskrivelsen, datert 22.04.2021, 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 33/22**

**Behandling:**

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Storsteinslia, PLANID 201408, med plankart datert 03.02.22 og planbestemmelser datert 10.03.22.
2. Planbeskrivelsen, datert 22.04.2021, 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.