

## DETALJREGULERING STORSTEINSLIA – MERKNADER I SAMMENDRAG 10.03.2022

### 1. Statens vegvesen (SVV), 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 trafikksikkerhet 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 trafikksikkerhet 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 17.09.2021, 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 byggegrense 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 #1-4: «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 terrenngrep, 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 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 H\_410-område. Planen mangler krav til detaljplanlegging av vannhåndteringstiltak før byggetillatelse kan gis.*

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

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 i brev av 23.03.2022 er:

I Storsteinslia har kommunen nå fått lagt inn følgende endringer:

- Utvidete og oppdaterte planbestemmelsene for overvann.
- Oppdaterte krav til overvannsplaner og oppdaterte rekkefølgekrav vedr. ledevoll.
- Infrastruktursoner for overvannstiltak.

NVE savner at bestemmelse 6.2 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. NVE nevnte også i møtet at H410 burde benevnes med H410\_1, \_2 osv. slik at man kan sortere på tiltak og plassering av disse. Bestemmelsenes § 6.2 må videre også henviser til Norconsult rapporten, slik det gjøres flere andre steder i planen. Og i planbestemmelse § 8.2 mener vi man må henviser til § 6.4, slik at dette henger sammen. Tiltakene må være på plass før det kan gis byggetillatelse. Dette er ivarettatt i § 8.2.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Planbestemmelsene er rettet opp slik det er beskrevet ovenfor. Kommunedirektøren har ved disse endringene fulgt opp slik at innsigelsene fra NVE kan bortfalle.

**5. 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. Bestemmelser vedrørende parkeringskjellere er følgelig ikke relevant. Kommunedirektøren tar ellers merknadene fra brannvesenet til etterretning.

**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 de øverste tomtene F18, F20 og F22b tas ut av planen for å skape en akseptabel buffersone mot Hafjell Sandstulen nordre.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Reguleringsplan for Storsteinlia 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. Trond Fjørtoft, brev av 09.09.2021 og mail-utvekslinger i august 2021, desember 2021 og januar 2022.** Fjørtoft har hytte nært inntil tomtefeltet F18 og skriver at plassering av tomter rett foran deres fritidsbolig berører dem direkte og er til vesentleg ulempe. Fjørtoft skriver videre at plasseringa ikke er i samsvar med den generelle § 29-4 i PBL: «*plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboeiendommer*».

Fjørtoft vil be tiltakshaver om å fjerne eller flytte disse tomtene. Fjørtoft skriver videre at det nye forslaget til reguleringsplan/utbyggingsplan tar hensyn til alle de andre eksisterende hyttene (i behørig avstand og nedenfor i terrenget (altså ikke helt inntil eller rett i siktlinjer). Videre skriver Fjørtoft at ved å plassere to volum på flata rett inntil og framfor deres hytte, så tar planen ikke samme hensyn.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Plankonsulent har svart ut dette i egen korrespondanse, utdrag:

*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 og fortsatt flotte sol- og utsiktsforhold på deres tomt (5/29)*



Planforslag på høring

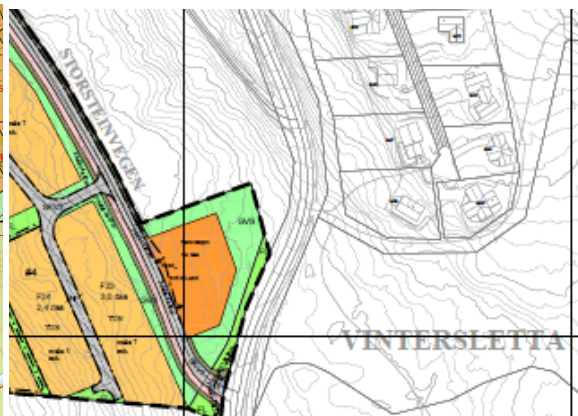


Revidert planforslag

*Det er mange hensyn å ta i denne reguleringsplanen, og deres forslag om å flytte bebyggelsen lengre mot nord, kan dessverre ikke gjennomføres pga. bratt terreng (>1:3).*

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.

8. **Bjørn Borgund, mail av 05.07.2021** vedrørende renovasjonsanlegg i planforslaget som ligger rett nedenfor deres eiendom (Slåsetervegen 17). Borgund er kritisk til hvordan dette vil bli seende ut.



#### KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR:

Arealet til renovasjonsanlegg, er i tråd med overordnet områdereguleringsplan. I bestemmelsene står:

*Det skal etableres renovasjonsanlegg med tilstrekkelig dimensjonert snuplass.*

*Renovasjonsanlegget skal kunne håndtere avfall fra alle boenheter innen planområdet. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Anlegget skal etableres iht. retningslinjer angitt av tjenesteleverandør for avfallshåndtering.*

Kommunedirektøren har ikke ytterligere kommentar til dette.