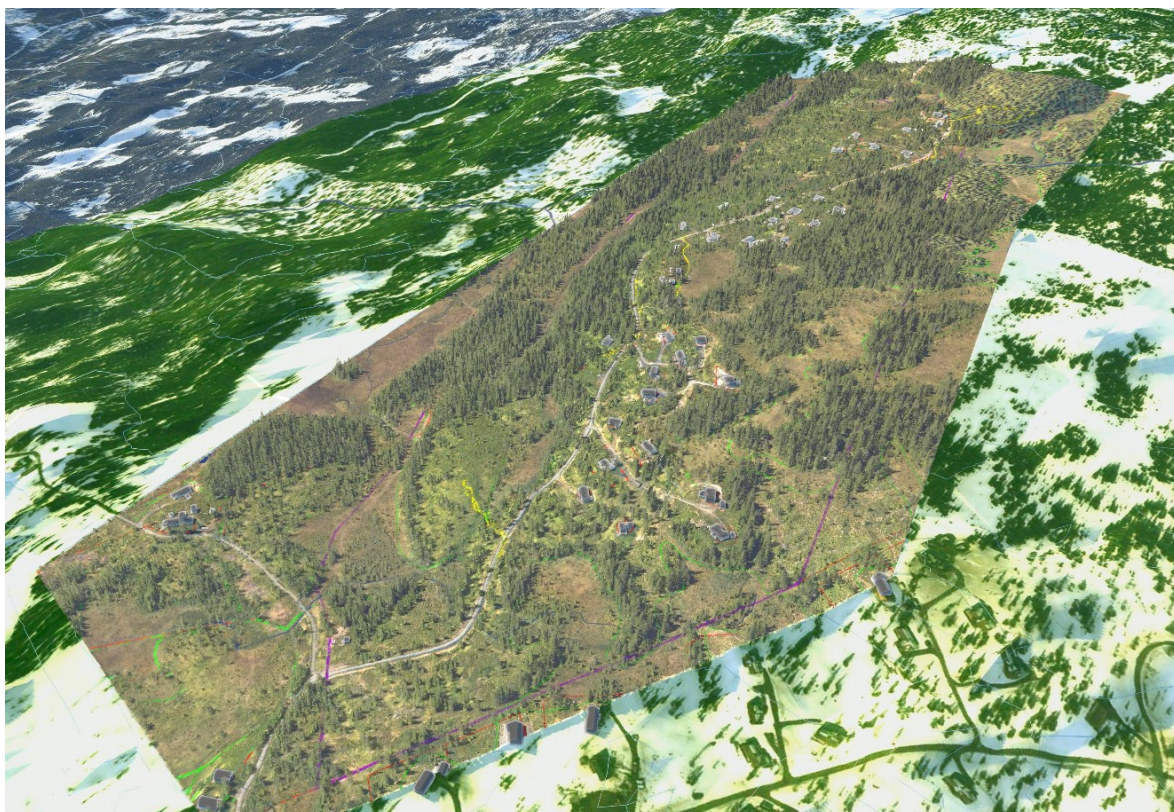




ØYER
KOMMUNE

Plan id: 3427_157B

Detaljreguleringsplan for **Søre Grønåsen hyttegrend**



Planprogram

09161 – Søre Grønåsen - regulering



2022-04-06

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: TT Tomteutvikling AS
Rapportnavn: Planprogram – Søre Grønåsen hyttegrend
Først innsendt dato: 2022-03-30
Sist revidert: 2022-04-06

OppdragsID: 09161 – Søre Grønåsen regulering
Oppdragsbeskrivelse: Søre Grønåsen hyttegrend
Oppdragsleder: Ole Jakob Reichelt
Kvalitetskontroll: Jakob Nordstad

Planråd AS www.planraad.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

DOKUMENTINFORMASJON	2
INNHOLDSFORTEGNELSE	3
BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET	4
<i>Forslagsstiller og grunneiere</i>	4
<i>Formål med planarbeidet</i>	4
<i>Planområdets beliggenhet og atkomst</i>	5
OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENDE PLANER	7
<i>Nasjonale føringer</i>	7
<i>Regionale føringer</i>	8
<i>Kommuneplanens arealdel</i>	9
<i>Gjeldende reguleringsplan (1993)</i>	9
<i>Tidligere planprosess</i>	11
<i>Foreløpig planforslag / fortettingsstudie</i>	12
<i>Teknisk standard og utbyggingsmønster</i>	15
<i>Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017</i>	16
UTREDNINGSTEMA	16
<i>Metode</i>	16
<i>Utredningstema 1: Fortetting med ca. 80 nye hyttetomter</i>	17
<i>Utredningstema 2: Vann- og avløpsløsning</i>	17
<i>Utredningstema 3: Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø</i>	17
<i>Utredningstema 4: Friluftsliv</i>	17
<i>Utredningstema 5: Landbruk og naturresurser</i>	18
<i>Utredningstema 6: Overvann</i>	20
<i>Ros-analyse</i>	20
<i>Andre utredningsbehov</i>	20
MEDVIRKNING	21
FREMDRIFTSPLAN	21

BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

Forslagsstiller og grunneiere

Forslagsstiller er TT Tomteutvikling AS, i samarbeid med grunneierne i planområdet.

GNR	BNR	GRUNNEIER
135	4	Eivind Holen Buhaug
137	1	Jan Helge og Kristin Nordby
137	2	Helge Offigstad

Grunneierne er samorganisert i Søre Grønåsen Hyttegrend (org.nr. 979 822 677).

På de tre eiendommene er det pr. i dag totalt 39 hyttetomter, hvorav fem er ubebygde.

Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er todelt. Forslagstillers ønske for planarbeidet er:

1. Tilrettelegge for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett i området
2. Standardheving og fortetting av eksisterende område for fritidsbebyggelse

Dette innebærer tilrettelegging for at eksisterende og ny fritidsbebyggelse vil ha muligheten for tilknytning til kommunalt vann og avløp via eksisterende ledningsnett til Musdalsætra-området.

Øyer kommune har vurdert kapasiteten på eksisterende ledningsnett til å være tilstrekkelig for det antallet det planlegges for i området (ca 120 enheter), forutsatt at den kommunale hovedledningen fra Øyer til Lillehammer blir oppgradert i henhold til vedtatte planer.

Det skal tilrettelegges for fritidsbebyggelse av høy standard, med innlagt strøm, vann og avløp. Det skal vurderes høyere utnyttingsgrad på de arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Den nye fritidsbebyggelsen skal tilpasses landskapet, og det skal tas hensyn til både eksisterende fritidsbebyggelse og naturgitte forhold som vegetasjon, myr- og bekkedrag.

Det skal også reguleres areal til fritidsformål som muliggjør utvikling av friluftsinnteresser i området. Et viktig prinsipp vil videre være å sikre almene ferdselsårer for skiløyper, turveier og stier. I et overordnet perspektiv må også planområdet vurderes som en del av et større turist- og friluftsområde.



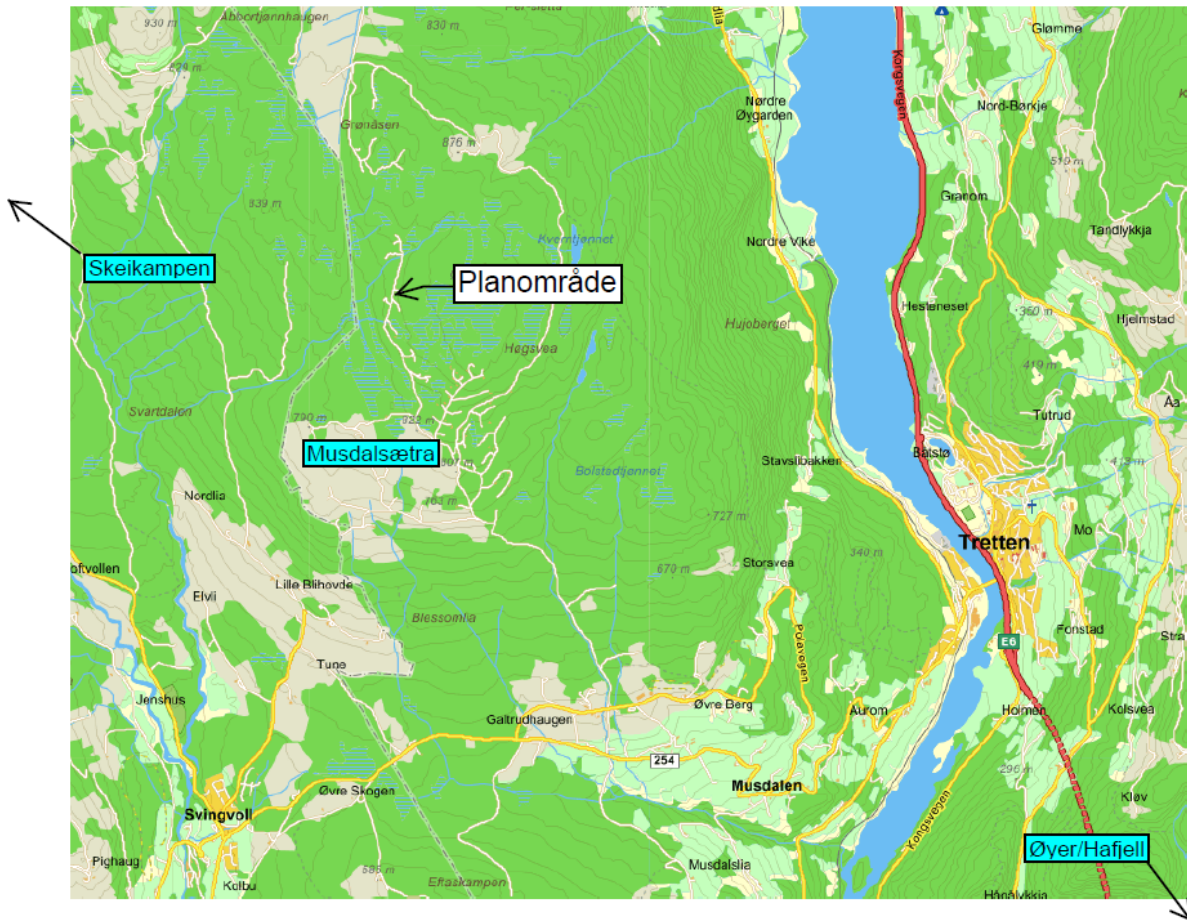
Bilde fra planområdet med utsikt mot Skeikampen

Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger i luftlinje ca. 1 km nord for Musdalsætra og ca. 5 km nord-vest for tettstedet Tretten i Øyer kommune, nær kommunegrensa mot Gausdal. Innenfor planområdet finnes i dag ca. 35 fritidsboliger som i hovedsak er bygd på 1980 -og 1990-tallet.

Planområdet ligger i det øvre skogbeltet mellom 800 m.o.h. og 900 m.o.h. Området ligger på et høydedrag som i hovedsak har helling mot sør-vest. Det er gode sol- og utsiktsforhold i hele planområdet.

Beliggenheten er sentral i forhold til flere store fritidsdestinasjoner i området. Det er ca. 25 km til både Skeikampen og Hafjell/Øyerfjellet, og ca. 30 km til Kvitfjell.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

↑ *NORD*

Områdets hovedatkomst fra øst er fra E6 på Tretten og deretter Musdalsvegen (fv. 254), Polavegen (fv. 2564), Musdalsætervegen og deretter inn på Søre Grønåsvegen. Fra Gausdalsida kommer man via Østringsvegen (fv. 254) og videre samme rute som fra øst.

Begge disse vegene har moderate stigningsforhold, og har en god vegstandard med god bæreevne og oversiktlige kjøreforhold. Atkomstforholdene med trafikale kjøretøy vurderes som gode, og tilfredsstillende med tanke på beredskapshensyn.

Området blir mye brukt som utfartspunkt til friluftaktiviteter sommer- og vinterstid. Særlig benyttes området mye vinterstid for ski- og vinteraktiviteter som knyttes til skiløypenettet i området. Området har derfor viktige ferdselsårer med turveier, stier og skiløyper.

OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER

Nasjonale føringer

Følgende nasjonale føringer vil være aktuelle i det videre planarbeidet:

Plan- og bygningsloven (2008)

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

Naturmangfoldloven (2009)

Loven omhandler forvaltning av naturressursene, omfatter all natur, og gjelder for alle sektorer som forvalter eller tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Mange av prinsippene som følger av loven er sentrale for å ivareta miljøhensyn i arealplanlegging.

Kulturminneloven (1978)

Lov om kulturminner (kulturminneloven) har som formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Kulturminner er ressurser som gir grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Kulturminneloven er en viktig særlov som skal hensyntas i arealplanlegging.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. Dokumentet er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 6-1. Forventningene er delt inn i tre hovedområder:

- 1) Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- 2) Bærekraftig areal- og transportutvikling
- 3) Byer og tettsteder der det er godt å leve

Det andre hovedfokusområdet gir føringer om planlegging som bidrar til å redusere klimautslipp, herunder styrket knutepunkts-utvikling. Det tredje hovedfokusområdet gir føringer for en tettstedsutvikling som i tillegg ivaretar befolkningens helse, trygghet og trivsel, og som er attraktive for et variert tilbud av handel, tjenester og aktiviteter.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Veileder: T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse (2005)

Veilederens hensikt er å hjelpe utbyggere, kommunene, private konsulenter og andre aktører i plan- og utbyggingsprosessene til å oppfylle målene om en mer miljøtilpasset fritidsbebyggelse. Hovedfokus i veilederen er hytteutbygging i fjell og utmark. Viktige hensyn og arealinteresser som veilederen viser til er naturverdier, kulturminner/kulturmiljø, friluftsliv, reindrift og landbruk, landskap, terreng, vegetasjon og lokalklima.

Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging (2008)

Formålet med rundskrivet er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Rundskrivet skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det vises også til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen, som fremdeles er gjeldende.

Meld. St. 18 (2015-2016) Melding til Stortinget. Friluftsliv.

Natur som kilde til helse og livskvalitet. Tilråkning fra Klima- og miljødepartementet 11.03.2016 og godkjent i statsråd samme dato. Målet i meldingen er å ivareta og videreutvikle friluftslivet, gjennom bevaring og tilrettelegging av viktige friluftsområder, stimulering til økt friluftaktivitet for alle og ivaretagelse av allemannsretten. Naturen skal i større grad brukes som læringsarena og aktivitetsområde for barn og unge.

Regionale føringer

Innlandsstrategien – Regional planstrategi for Innlandet 2020–24

– redegjør for utviklingstrekk og utfordringer, vurderer utviklingsmulighetene og tar stilling til langsiktige mål og på hvilke områder det er behov for regionale planer.

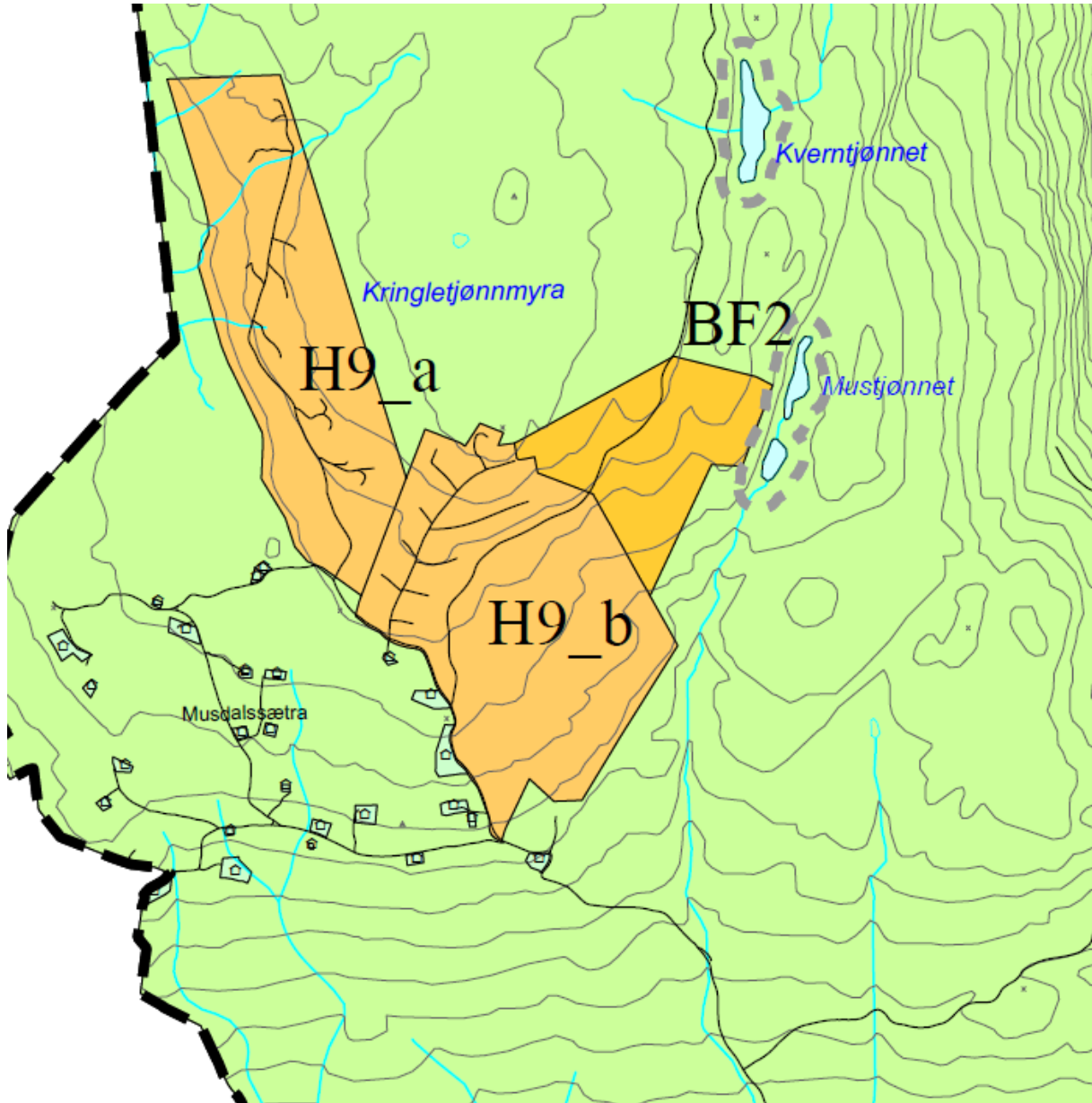
Langsiktige utviklingsmål

For å realisere eventyrlige muligheter i Innlandet legges følgende til grunn:

- Bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser.
- Levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder.
- At aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet

Kommuneplanens arealdel

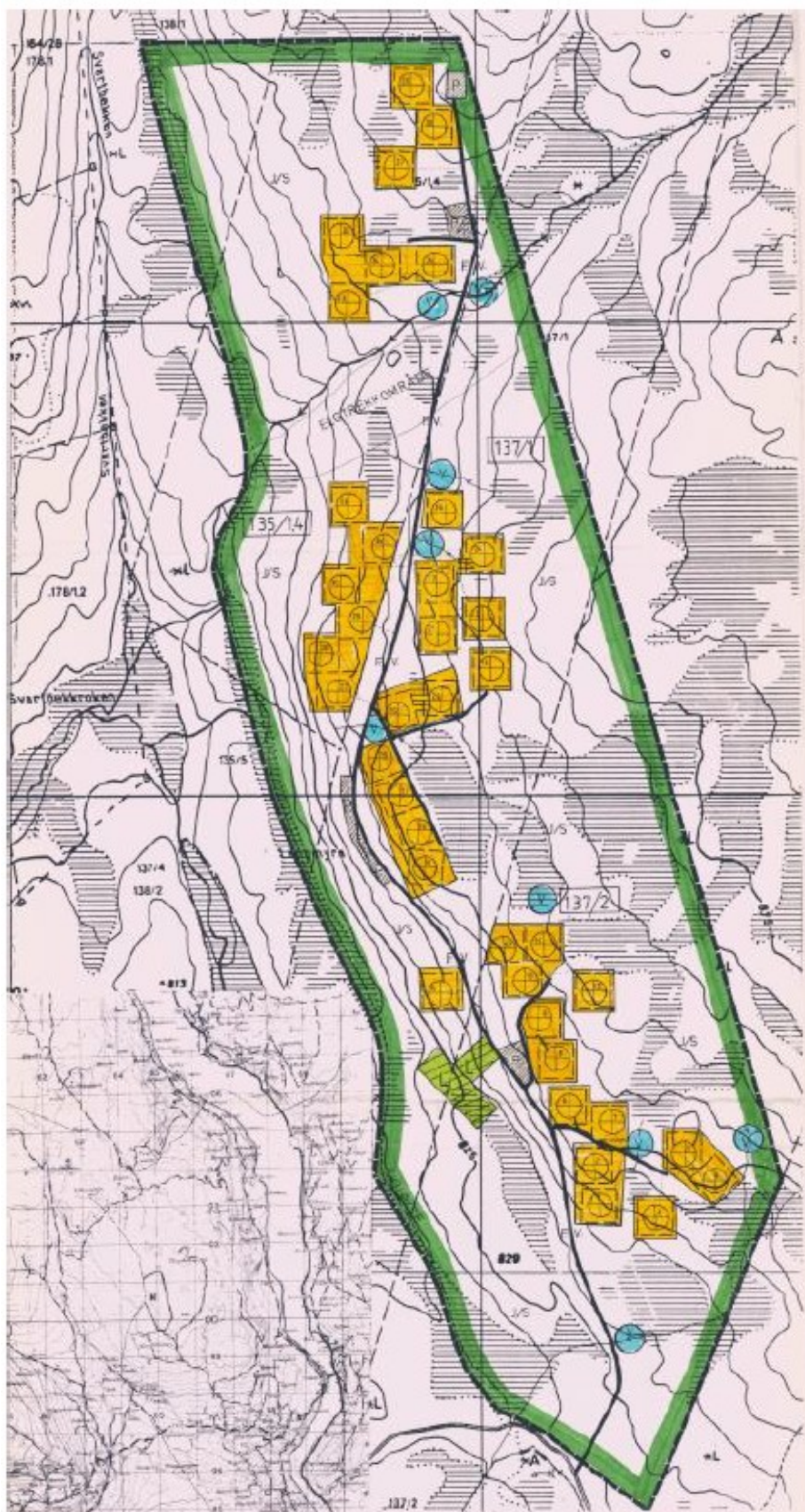
I Kommuneplanen for Øyer, vedtatt 27.09.2018 er et område på 543 dekar avsatt til fritidsbebyggelse, benevnt som H9a. Det er i gjeldende kommuneplan ikke gitt egne bestemmelser for området.



Utsnitt fra kommuneplanen som viser H9a, Søre Grønåsen.

Gjeldende reguleringsplan (1993)

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 24.6.1993. Her er det regulert inn 39 planlagte hyttetomter og felles vannforsyningsområde med brønner. I tillegg er det regulert inn felles parkering samt felles lekeområde. Reguleringsbestemmelsene for området tillater bl.a. et samlet bruksareal på inntil 120 m² hvorav anneks og uthus hver kan ha grunnflate på inntil 15 m². Det er videre ikke tillatt med inngjerding og det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Som privet for hyttene tillates kun multrom-/biologisk system.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan

Tidligere planprosess

I 2019 startet arbeidet med ny reguleringsplan for området. Det var da et samarbeid mellom hytteeierne/velforeningen og grunneierne, med hensikt å endre bestemmelser for området mht. mulighet til å inngjerde hyttetomtene, bore etter vann samt etablere lokale minirensesanlegg. Det skulle samtidig vurderes potensiale for fortetting i området, i utgangspunktet forutsatt enkel til middels sanitær standard på hyttene.

Det ble avholdt formelt oppstartsmøte med kommunen 27. juni 2019.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 04.03.2020

Våren 2021 gikk planarbeidet inn i en ny fase, da det etter en lengre utredningsfase og kartlegging av eksisterende borehull og lokale utslippsløsninger ble klart at det ikke var ønskelig med flere spredte utslipp i området, men at det ville være gunstigere å få knyttet hele hytteområdet til felles/offentlig VA-nett. Det ble inngått avtale mellom grunneierne og utbyggingselskapet TT Tomteutvikling AS om å overta ansvaret for den videre planprosessen.

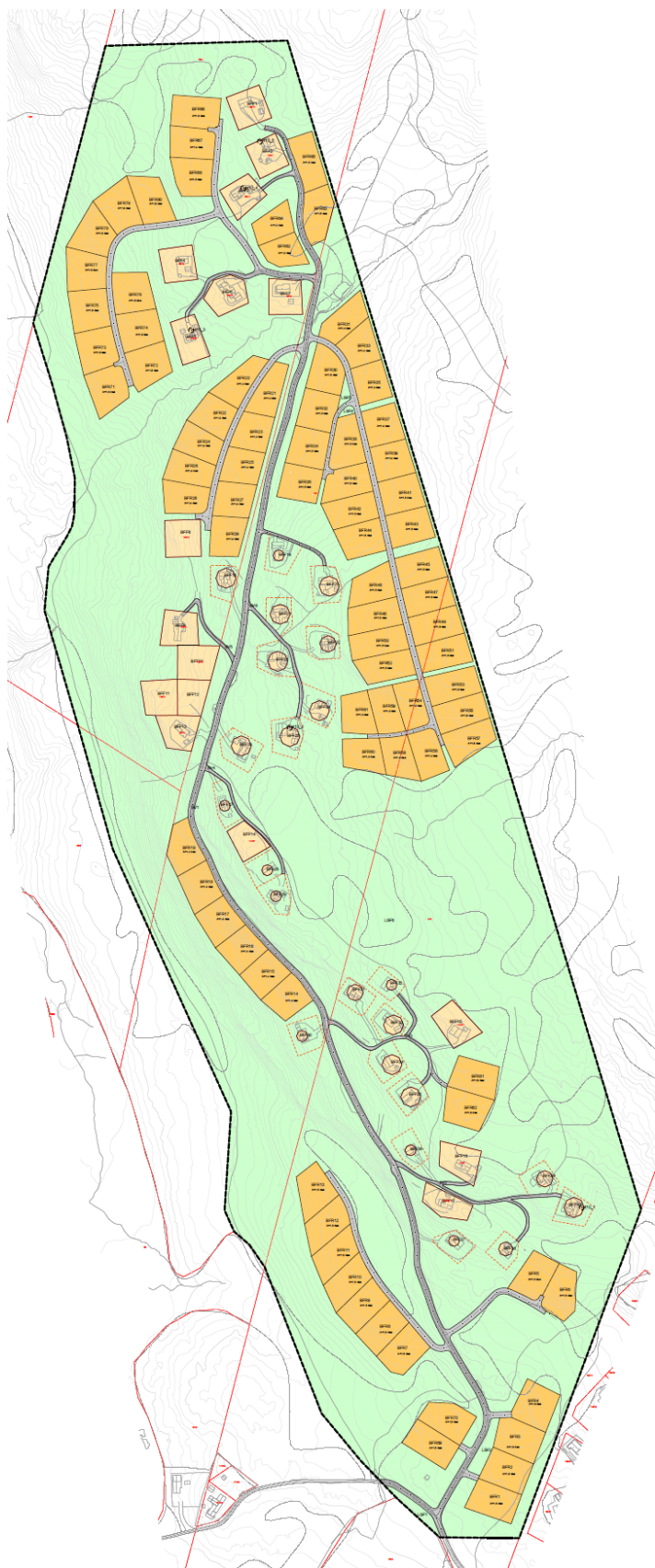
Forutsetningene for planarbeidet ble dermed endret fra å omhandle enkle sanitærløsninger, mindre fortetting og endring av bestemmelser til å vurdere potensiale for fortetting og standardheving av hytteområdet fullt ut, i likhet med planene for de tilgrensende områdene rundt Musdalsætra.

Det ble gjennomført nye feltbefaringer sommeren 2021 og i etterkant av dette utarbeidet et foreløpig planforslag/fortettingsstudie med ca. 80 nye tomter. Dette er fra konsulentens side betegnet som en illustrasjon av maksimal tomteutnyttelse, basert på tilgjengelig grunnlag (før videre utredninger mht. overvann osv.)

Det ble avholdt møter med kommunen, grunneiere og hytteeiere i august og september 2021, og det foreløpige planforslaget/fortettingsstudien ble presentert for politikerne i plan- og miljøutvalget i Øyer kommune den 12. oktober 2021.

I samråd med kommunens planavdeling, ble det videre avklart at det skulle utarbeides et planprogram for det videre reguleringsarbeidet og varsles ny formell oppstart, ettersom forutsetningene nå var vesentlig endret siden forrige varsel om planarbeid. Det nye planforslaget vil også medføre en endring av de opprinnelige forutsetningene i kommuneplanens arealdel mht. sanitærløsninger og fortetting.

Foreløpig planforslag / fortettingsstudie



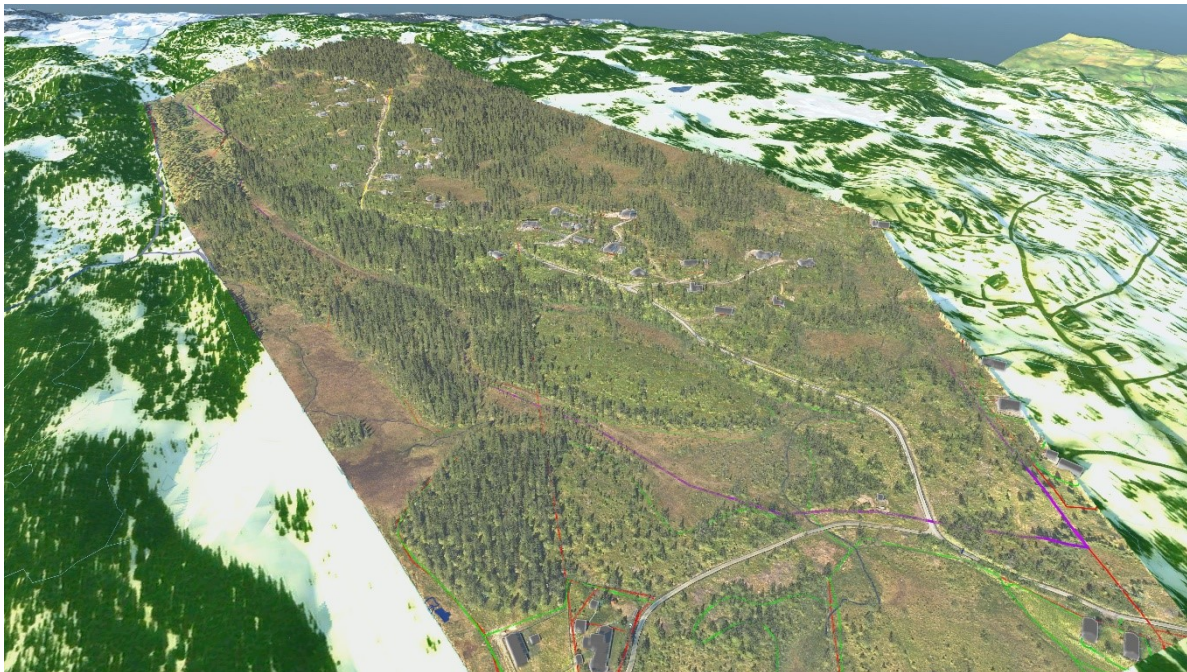
Illustrasjon av fortettingspotensial (NB! ikke juridisk plankart)



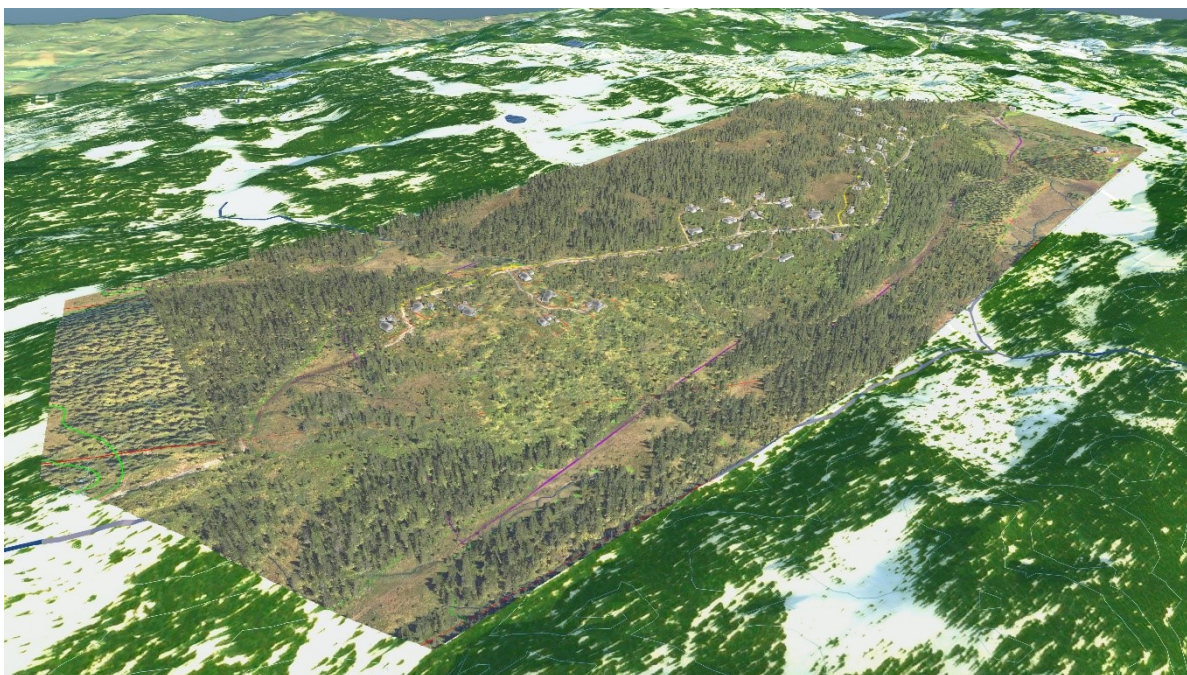
Illustrasjon av fortettingspotensial (ortofoto bakgrunn)

Terrengmodell (3D)

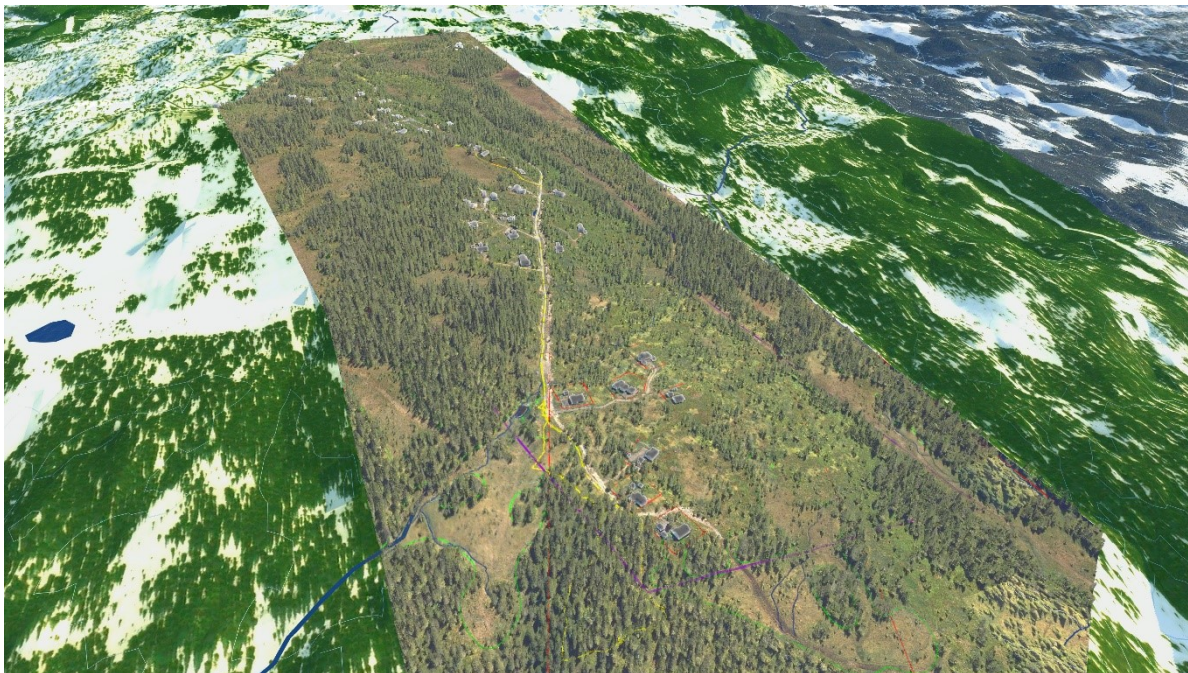
Allerede i tidlig planfase er det etablert en digital terrengmodell (3D) som er benyttet til registreringer og vurderinger av områdets egnethet for utbygging og ulike hensyn. Under følger noen utsnitt fra terrengmodellen som viser planområdet med omgivelser, sett fra ulike himmelretninger.



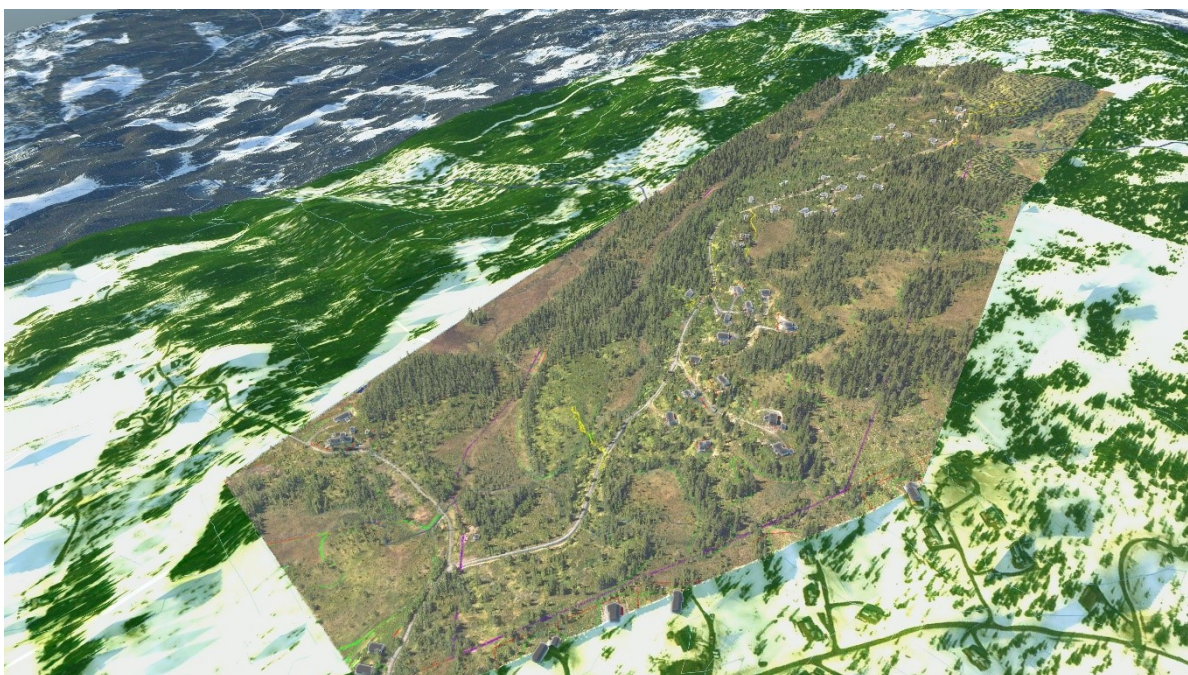
Utsnitt fra terrengmodell (sett fra sør-vest)



Utsnitt fra terrengmodell (sett fra nord-vest)



Utsnitt fra terrengmodell (sett fra nord-øst)



Utsnitt fra terrengmodell (sett fra sør-øst)

Teknisk standard og utbyggingsmønster

Hyttefeltet er planlagt med høy standard; strøm, fiber, vann- og avløp.

Ved utformingen av reguleringsplanen vil det bli lagt vekt på at tomtefeltene skal ha grønne korridorer som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder, samtidig som det

sikres fremkommelighet for barn og unge som benytter arealene rundt bebyggelsen til lek og annen aktivitet.

Det er lagt opp til en arealeffektiv utnyttelse av området, samtidig som tomtene gis en tilstrekkelig størrelse som sikrer at det blir mye luft og grønn vegetasjon mellom hyttene. I tillegg vil det hellende arealet sikre utsyn og lys/sol, da bakenforliggende bebyggelse vil se over bebyggelsen i front. På avstand resulterer dette i at området fremstår som hyttebebyggelsen ligger i klynger, med store grønne arealer mellom bebyggelsen. Siden vegene også er prosjektert med vekt på landskapstilpasning, vil området fremstå som skånsomt utbygget, selv om det er bygget arealeffektivt og økonomisk fornuftig med tanke på investeringskostnader.

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 (KU-forskriften) gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Planer som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planer som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding.

Tiltaket i dette planarbeidet faller inn under pkt. nr.25 i vedlegg I gjeldende KU-forskrift: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Det innebærer at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen vil bli innarbeidet som integrert del av planbeskrivelsen. Omfanget av utredningen vil bli tilpasset det faktiske utredningsbehovet.

UTREDNINGSTEMA

Som nevnt innledningsvis er formålet med detaljreguleringen å tilrettelegge for standardheving og fortetting av hytteområdet Søre Grønåsen i Øyer kommune. For å synliggjøre konsekvensene og virkningene av planforslaget i planprosessen, foreslås det å spesifisere og kategorisere aktuelle utredningstema. Temaene som beskrives under er de tema som på nåværende tidspunkt i planprosessen antas å utgjøre viktige problemstillinger i planarbeidet.

Metode

De ulike utredningstemaene som er gitt i planprogrammet vurderes. Der det er relevant bygger temaene på Statens vegvesens håndbok V712, kap.6 – ikke-prissatte konsekvenser. Håndbokens metode benyttes for å vurdere verdier, påvirkning og konsekvenser for temaene:

- Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med **påvirkning** menes en vurdering av hvordan og i hvilken grad et område påvirkes.
- Med **konsekvens** menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til alternativ 0. Konsekvens framkommer ved sammenstilling av områdets verdi og omfang av påvirkning på området.

Konsekvenser av tiltaket skal vurderes i forhold til referansealternativet, kalt 0-alternativet, dvs. den situasjon man vil få i området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Utgangspunktet for dette er dagens arealbruk, sammen med de planer som foreligger for den videre utvikling av området. Konsekvenser av tiltaket skal sammenholdes med forventet utvikling.

Utredningstema 1: Fortetting med ca. 80 nye hyttetomter

I gjeldende kommuneplan er det avsatt totalt 543 dekar til fritidsbebyggelse. I forarbeidene til planprogrammet er det vurdert å være tilstrekkelig kapasitet på VA-ledningsnett til ca. 120 hytter totalt i dette området. Med skissert fortetting (jfr. foreløpig plankart/fortettingsstudie), vil samlet tomteareal for fritidsbebyggelse innenfor det avsatte området (H9a) utgjøre ca. 150 dekar.

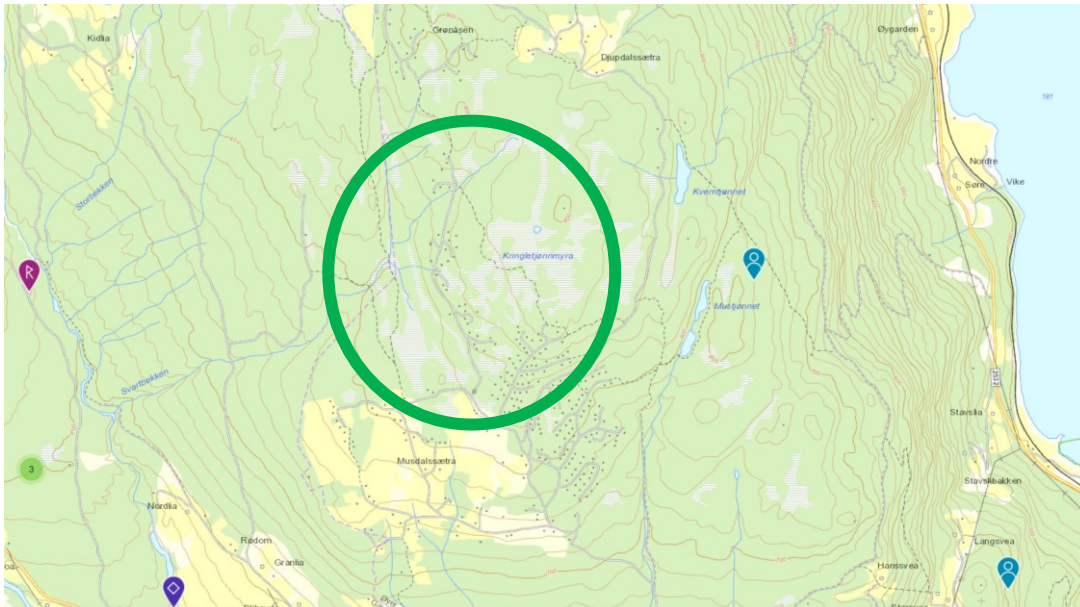
Den nye fritidsbebyggelsen skal tilpasses landskap og omgivelser. Et viktig prinsipp vil videre være å sikre allmenne ferdselsårer for skiløyper, turveier og stier i og gjennom hytteområdet. I et overordnet perspektiv må også planområdet vurderes som en del av et større friluftsområde.

Utredningstema 2: Vann- og avløpsløsning

De nye hyttetomtene som skal tilrettelegges skal ha høy standard, det vil si at de skal ha innlagt strøm, vann og avløp. Den kommende planprosessen skal vurdere løsninger og utrede ledningstraseer for tilknytning av eksisterende og nye hytter til felles/offentlig vann- og avløpsanlegg. Eksisterende offentlig ledningsnett til nabofeltet Musdalsæter hyttegrend, har i følge Øyer kommune tilstrekkelig kapasitet til planlagt utvidelse/fortetting.

Utredningstema 3: Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Det er fra tidligere ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes andre kulturminner enn de som er registrert. Det vil derfor være aktuelt å utrede nærmere hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for temaet.



Kartutsnitt fra Kulturminnesøk med planområdet markert med grønn sirkel

Utredningstema 4: Friluftsliv

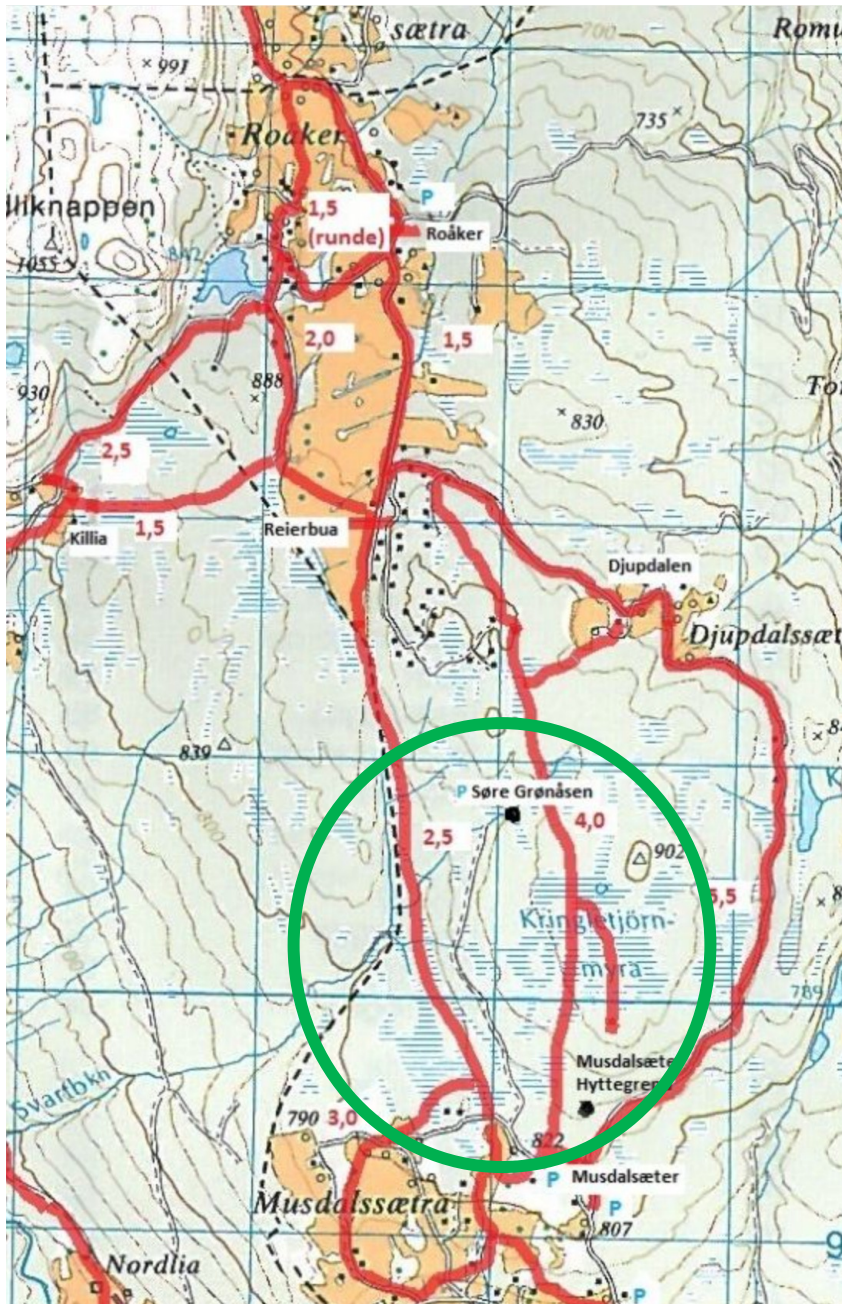
Sentrale spørsmål vurderingene mht. friluftsliv vil være;

Sikring av fri ferdsel? F.eks på private vegger, stier på privat grunn o.l.

Løyper eller stier i området? Fiske- eller badeplasser?

Er det behov for å sikre grønnstruktur?

Området benyttes i dag til aktivt friluftsliv både vinter og sommer. Løypenett for langrenn vinterstid går gjennom planområdet. Utforming av planområdet vil kunne ha betydning for tilrettelegging av løypetraseer for langrenn og annen utøvelse av friluftsliv i området



Utsnitt av løypetraseer for langrenn i området (planområdet markert med grønn sirkel)

Utredningstema 5: Landbruk og naturresurser

Hensyn til skogbruk, beitebruk og viltinteresser skal utredes.

Sentrale spørsmål vurderingene vil være;

Hvordan vil myrområdene påvirkes av tiltakene?

Hvordan påvirkes vilttrekk og beiteområder?

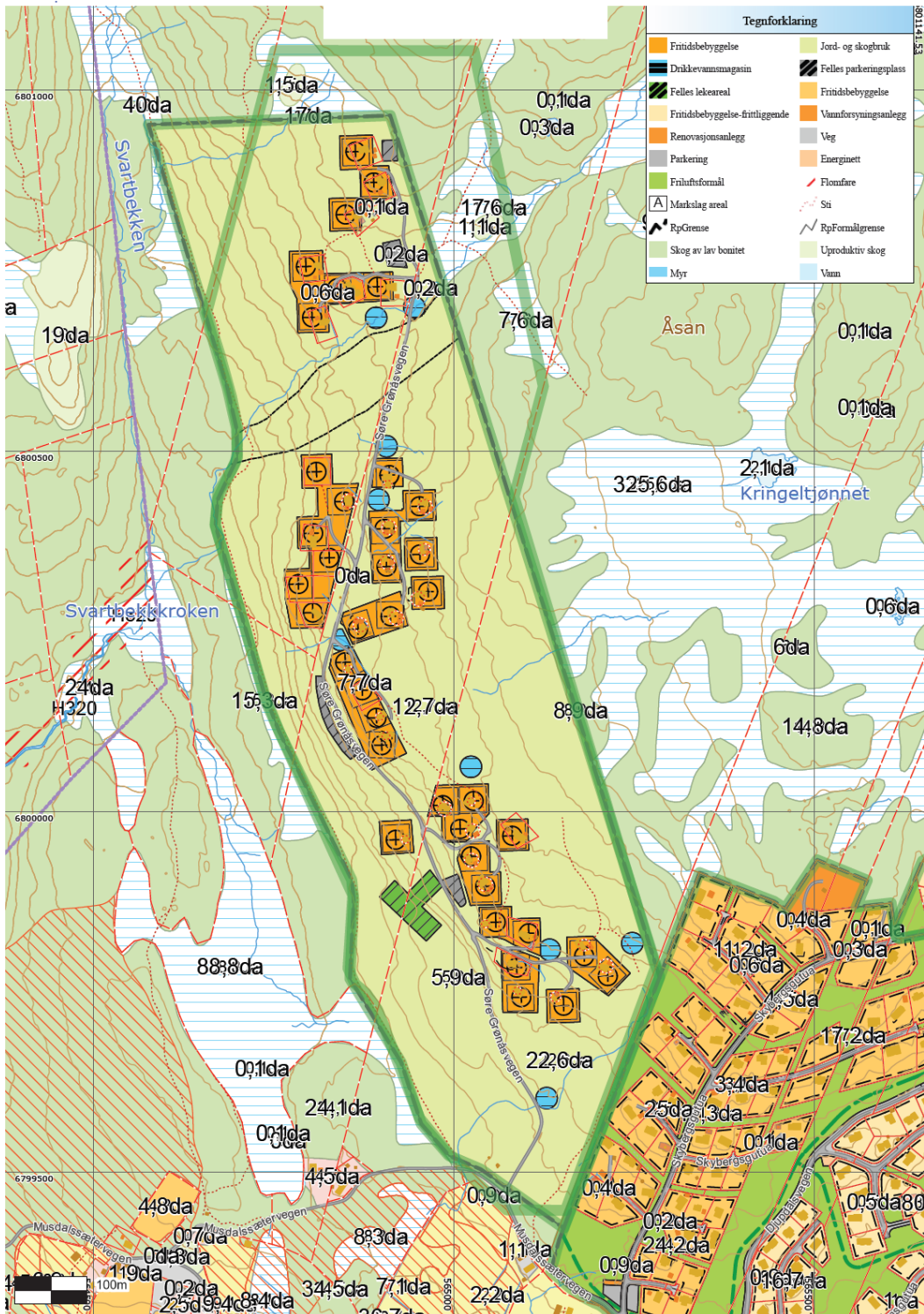
Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag?

Er det vegetasjon som bør bevares?

MiS -registreringer? (Miljøregistrering i skog)

Planlagte tiltak skal vurderes etter reglene for saksbehandling i Naturmangfoldloven §§8-12.

Arealet er ikke registrert som dyrkbar jord.



Arealressurskart (AR5) med planomriss og tilgrensende områder

Utredningstema 6: Overvann

Utbygging av området med inntil 80 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur vil nødvendigvis kunne gi økt overflateavrenning. Økt overflateavrenning vil dermed i stor grad også påvirke arealdisponering og arealplanlegging i form av behovet for å sikre trygge flomveier, planlegge flomsoner/hensynsoner og områder for infiltrasjon. Økt nedbør er i så måte en utfordring i arealplanleggingen. Overvannsplanlegging må derfor ta hensyn til klimaendringer både i forvaltning av eksisterende anlegg og planlegging av fremtidige utbygginger.

Denne planen vil ikke utrede i hvilken grad nedbøren vil øke, men legge til grunn allerede utarbeidete prognoser for klimaendringer ved utarbeidelse av planen. F. eks. vil det være relevant å vurdere allerede utarbeidete anbefalinger for bruk av klimafaktor. Blant annet finner man anbefalinger til valg av klimafaktor i Statens Vegvesen (Håndbok N200) og rapport fra Miljødirektoratet (Klima i Norge 2100) og Norsk vann (Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem). Aktuelle tema og utrede vil kunne være nedbørfelt, avrenningslinjer og risikoområder flom

Hydrogeolog Steinar Myrabø (Norconsult) har gjort innledende undersøkelser i området med befaringsfeltarbeid i november 2021. Under vises et utdrag fra hans foreløpige rapport (følger som eget vedlegg)

3 Flom- og overvannsvurdering i planområdet

På bakgrunn av det som er nevnt i kapittel 2, så må det gjøres en del endringer i utkastet til reguleringsplanen vist i Figur 2.

Det anbefales å gjøre omfattende endringer av grøfter og stikkrenner i tilknytning til Søre Grønåsvegen, ellers må dreneringen ut fra mange av stikkrennene håndteres gjennom tomtene til de foreslåtte nye fritidsboligene, f.eks. via grønne korridorer og ev. andre tiltak. Det kan da kreves både vegetasjonssoner og flomsikring.

Uansett må noen av tomtene flyttes på, som BFR63 (ligger på et myrområde). Her anbefales å flytte/forskyve BFR63 og BFR64 ca. en tomtelengde nordover. BFR62 ligger midt i utløpet av stikkrenna fra det samme myrområdet, så den må i utgangspunktet tas ut. Hvis nærmere befarings viser at tomta ikke ligger på et myrområde og det er tilrådelig å tette stikkrenna slik at overvannet på oversiden av vegen drenerer sørover langs vegen til hovedbekken (B1), så er det muligheter for at tomta ikke må tas ut.

Det må også gjøres endringer for å tilpasse tomtene slik at alt vannet fra de store myrområdene i øst kan drenerer fritt ned til og gjennom Søre Grønåsvegen via B2 (se Figur 4). Tomtene det gjelder er BFR41,43,45 og tomtene videre nedstrøms (vestover), samt en trygg dreneringsvei nedstrøms Søre Grønåsvegen der bl.a. BFR27 nå er plassert.

For å vurdere disse utfordringene og en del andre nærmere, der f.eks. tomter er plassert over større flomveier, så må det først tas en feltbefaring til våren når det er snøfritt og helst med mye avrenning, f.eks. i slutten av snøsmelteperioden.

Ros-analyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhets-analyse for detaljreguleringsplanen. Ros-analysen utarbeides etter temaveilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Andre utredningsbehov

I plan- og bygningslovens §4-2 andre ledd står det at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal særskilt i planbeskrivelsen gi en vurdering og beskrivelse – konsekvensvurdering – av planens virkninger for miljø og samfunn.

I tillegg til utredningstemaene ovenfor vil den kommende planprosessen og i planbeskrivelsen gjøres vurderinger av relevante forhold knyttet til planens virkninger som f.eks. trafikale forhold, lokaliseringsfaktorer, estetikk og byggeskikk, ENØK og visuell påvirkning.

MEDVIRKNING

Plan og bygningslovens formål er at planlegging skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Forholdet til medvirkning ble tatt opp med kommunens administrasjon tidlig i prosessen, og det har vært løpende dialog og gjennomført flere møter med ulike parter og interesser i området. Det har også kommet innspill og merknader til planarbeidet ved tidligere varsling av reguleringsarbeid i området.

Det er i den videre prosessen lagt opp til at forslagsstiller og konsulent bidrar til medvirkning gjennom informasjonsmøter eller dialogmøter med interessenter og politikere i Øyer kommune for å se på mulige løsninger i det endelige planforslaget. Behovet for flere slike møter vil bli vurdert underveis i prosessen, i samråd med politisk og administrativ ledelse. Forslagsstiller vil gjerne presentere planforslaget ved 1. gangs behandling når første utkast til reguleringsplan er klart til politisk behandling.

I forhåndskonferansen med kommunen ble det ikke vist til særlige eller spesielle interessenter som burde inkluderes i planprosessen ut over de som naturlig skal inkluderes i en ordinær planprosess for detaljregulering av et hytteområde.

FREMDRIFTSPLAN

Aktivitet	Ansvarlig	Frist
Kunngjøring av planarbeid med planprogram	Forslagstiller	april 2022
Vedtak fastsetting planprogram	Kommunen	juni 2022
Utredninger, analyser, feltarbeid	Forslagstiller	april-juli 2022
Utarbeidelse planforslag	Forslagstiller	april-juli 2022
1.gangs behandling planforslag	Kommunen	aug.-sept. 2022
2. gangs behandling planforslag	Kommunen	nov.-des. 2022
Vedtak	Kommunen	des. 2022