



PLANID 201301A - HAFJELL SKIANLEGG MOSETERTOPPEN – VARSEL OG HØRING - MINDRE ENDRING AV BESTEMMELSER

I det videre omtales reguleringsformålet SKI/SKT/V/P for skistadion.

Forkortelser i reguleringsplanen:

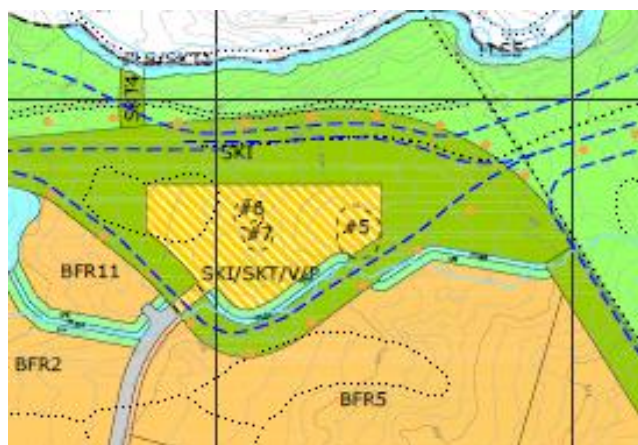
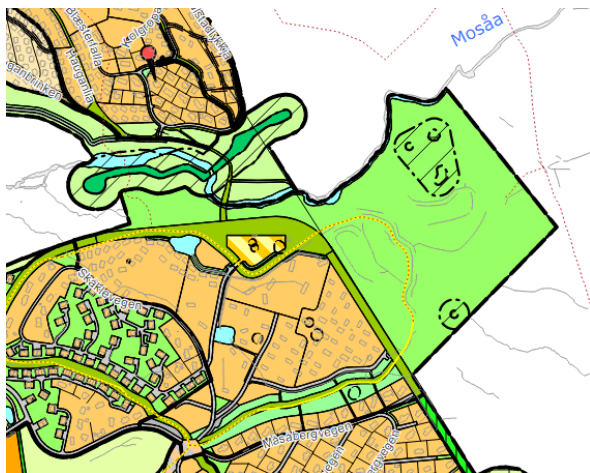
SKI/SKT/V/P – område for skianlegg/skiløypetrasé/veg/parkering

BFR – område for fritidsbebyggelse

FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er endring av bestemmelse for arealformålet på skistadion (SKI/SKT/V/P). Endringen har sin bakgrunn i feil/manglende samsvar i vedtatt plan mellom planbestemmelser i pkt. 4.8 og pkt. 5.4 som skulle hatt sammenfallende reguleringsformål (leilighetsbygg). I tillegg gjelder endringen justering av planbestemmelse som åpner for grunnmurshøyde slik at tråkkemaskin/løypemaskin kan komme inn i p-garasje under bebyggelsen. Dette er fremmet som en søknad om dispensasjon, men kommunen velger å vurdere dette inn i planendringen.

BELIGGENHET OG GJELDENDE PLANER



Bildet til venstre viser beliggenhet - mellom hytteområdet Haugan og Mosetertoppen BF8.

Gjeldende plan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen ble vedtatt 19.02.2015.

Området som blir berørt av planendringen er området avsatt til SKI/SKT/V/P i planen.

Endringen berører ikke plankart men kun bestemmelser.

BAKGRUNN

Reguleringsplan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen ble vedtatt 19.2.2015, sak 7/15. I ettertid kommer det frem en feil på grunn av manglende samsvar mellom prosess, innhold og planbestemmelse. Dette gjelder reguleringsbestemmelse pkt. 4.8 for BFR som leilighetsbygg og pkt. 5.4 som omfatter bestemmelser for skistadion.

I pkt 4.8 (som gjelder for BFR) står det at også skistadion kan bebygges med leilighetsbygg, mens det i pkt. 5.4 står at skistadion er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Altså åpner ikke pkt. 5.4 for leilighetsbygg på skistadion. Her er det manglende samsvar mellom bestemmelsene og reguleringsformål i plankartet.

Ved gjennomgang av saksframlegg og særutskrift viser disse at skistadion til sluttbehandling av planforslaget ble foreslått og tiltenkt utbygging med leiligheter, jf. rådmannens kommentar pkt 2 til merknad fra Oppland fylkeskommune datert 11.2.2014; *« Bestemmelsene er nå supplert med eget punkt om definisjoner, der dette er angitt (§4.4). Det er svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på BFR11 ved stadion og på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv. Svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på områdene ... spesielt mot stadion (spesielt BFR11, men også 4 og 7), samt på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv.»*

I rådmannens forslag til vedtak med endringer, er bestemmelsenes pkt 5.4 glemt mht. å oppdatere denne med byggeformål tilsvarende pkt. 4.8. Dette skulle vært gjort for å kunne åpne for leilighetsbygg på skistadion.

Siden denne påkrevde sammenheng har falt ut ved sluttvedtak, og det er helt klart at intensjonen var å tillate leilighetsbygg på skistadion, fremmer Øyer kommune denne planendringen som en endring av reguleringsplan etter § 12-14 i plan- og bygningsloven. Siden endringen i hovedsak retter opp feil gjort ved sluttbehandling anser kommunedirektøren endringen som så minimal at det varsles oppstart og gjennomføres høres i sammenfallende prosess.

VARSLING AV PLANENDRING OG HØRING

På grunnlag av over nevnte forhold varsler kommunedirektøren oppstart av planendring og høring av planendring i samme brev.

Planendringen omfatter endring av bestemmelse pkt 5.4 med supplerings av leilighetsbygg som reguleringsformål/byggeformål i området SKI/SKT/V/P.

For å realisere leilighetsbebyggelse på skistadion har utbygger søkt rammetillatelse for oppføring av bebyggelse med leiligheter og tilhørende anlegg. Det var i denne søknadsbehandlingen at manglende samsvar mellom bestemmelsene ble avdekt.

I rammesøknad fremgår det at det er planlagt parkering under terreng/under bebyggelse med ca. 180 p-plasser for 79 leiligheter som er planlagt. I tillegg er det planlagt garasje/parkering for tråkkemaskin/løypemaskin. For å kunne ivareta adkomst for

løypemaskin(er) må grunnmurshøyde være 5 meter og det må gjøres en utsjaktning i bredde for 2 porter.

Kommunedirektøren finner å kunne fremme denne endringen i samme prosess. Slik at planendringen også omfatter økt grunnmurshøyde på nordvestre hjørne av bygningsmassen på skistadion. Det tillates ikke endringer innenfor BFR for leilighetsbygg. Det foreslås også at det gis adgang for utsjaktning til garasjeporter for løypemaskiner i denne planendringen med innarbeiding av i bestemmelser for å imøtekomme dette. Se vedlegg for tegninger.

PLANBEHANDLING

Plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd: *Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

I veiledning til loven fremgår at det er anledning til å kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, samt at små endringer kan delegeres til administrasjonen. Dette gjelder dersom endringen ikke utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3, at forslaget ikke er i strid med overordnede planer, eller forventes å påføre naboer ulemper, samt at det ikke foreligger innvending fra sektormyndighet.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Plan- og bygningslovens bestemmelser sier følgende:

§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Analyse av samfunnssikkerhet angir ingen fareområder for planområdet og eiendommen. ROS-analysen gir også samme konklusjon.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen gjennomføres som mindre endring og

vedtas som administrativt vedtak i henhold til delegasjonsreglementet.

Endring av bestemmelse pkt. 5.4 er en korrigerende i henhold til intensjoner for bruk av arealer SKI/SKT/V/P som inkluderer leiligheter i arealformålet. Endring av høyde for parkering av løypemaskin under bebyggelse, er en tilpasning der kjøretøy og maskiner samles i et område for parkering og drift. Dette er iht. søknad om rammetillatelse. Før videre behandling av planendringen, sendes planendringen på høring til eier og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Kommunedirektøren mener regionale myndigheter ikke er direkte berørt, da endringen retter opp i mangler som skulle vært formulert som bestemmelse før vedtak i 2015. Regionale myndigheter mottok planvedtaket etter sluttbehandling. Likevel sendes varsel til Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune, slik at de er orientert om prosessen.

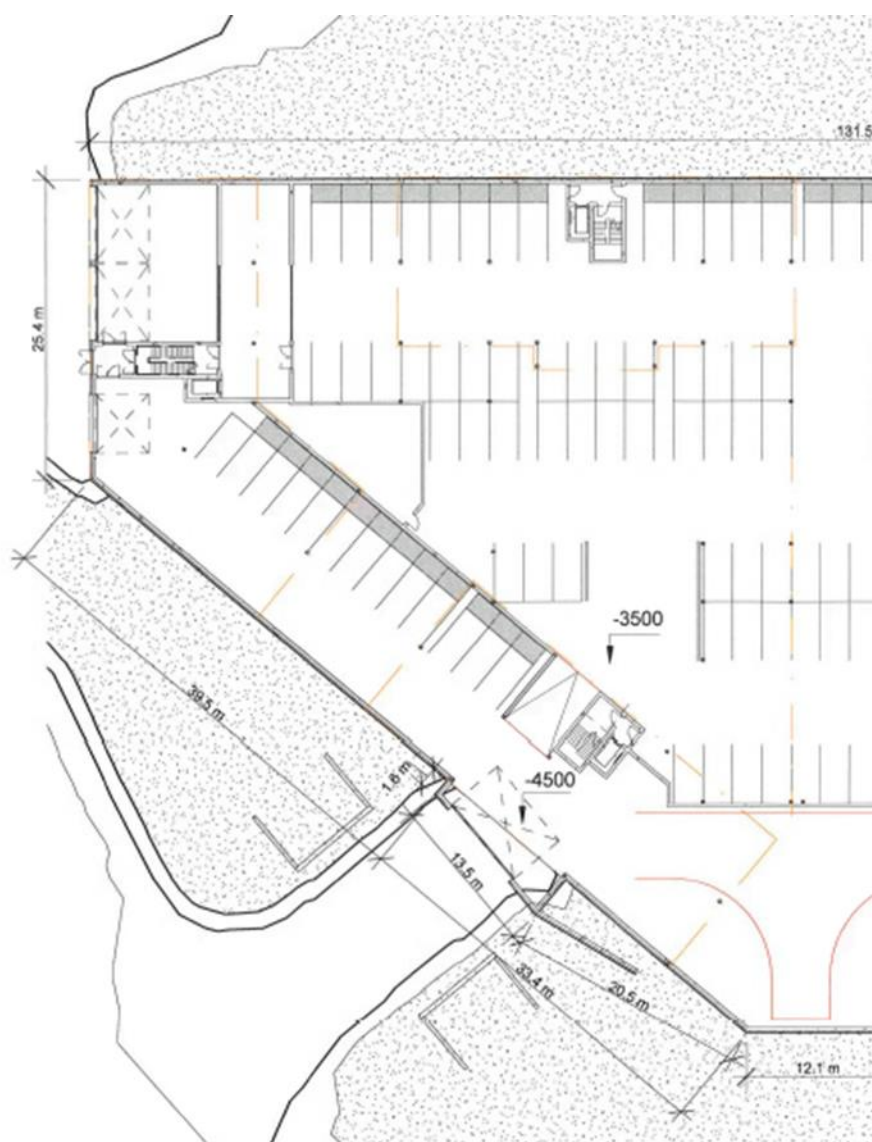
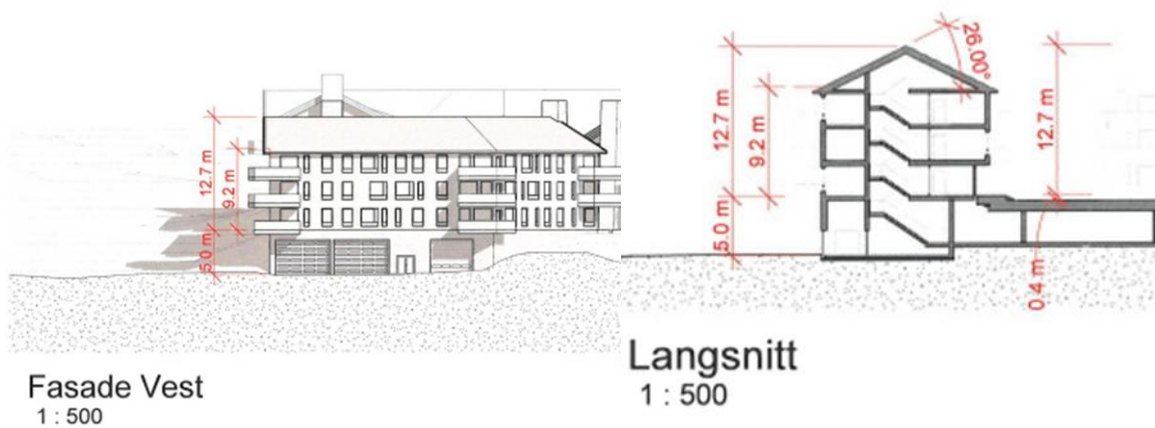
Saken sendes på høring i 3 uker til regionale myndigheter og berørte naboer. Vi ber om eventuelle merknader til planendringen sendes Øyer kommune, Kongsvegen 325, 2636 Øyer/ postmottak@oyer.kommune.no , merket arkivsak nr. 22/127, innen 4.2.2022.

Med hilsen

Helge Haugan

Dette brevet er godkjent med elektronisk signatur

Vedlegg 1



Vedlegg 2:

Forslag til ny tilførsel i bestemmelse pkt. 4.8:

Områdene BFR4 til BFR7, samt BFR 10, BFR11 og SKI/SKT/V/P kan bebygges med leilighetsbygg. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. I disse områdene kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Innenfor hvert enkelt delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger. I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng. **Innenfor SKI/SKT/V/P tillates det grunnmurshøyde på maksimalt 5 m på den delen av leilighetsbygget som skal ha sokkel med adkomst for tråkkemaskin. Det tillates også utsjaktning til to porter i nødvendig utstrekning.** Maksimal mønehøyde er 12,7m og maksimal gesimshøyde på 9,2m over ferdig grunnmur. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.

Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.

Forslag til ny tilførsel i bestemmelse pkt. 5.4:

Området SKI/SKT/V/P er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. **På området tillates også leilighetsbygg etter volum gitt i pkt. 4.8.** Skiløype og veg skal foregå ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen.

For denne planfrie kryssingen og dette område skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.