



PLANID 201203B HØGHAUGEN ØVRE - PLANENDRING BESTEMMELSER HØRING

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Høghaugen Øvre ble første gang vedtatt i Øyer kommunestyre den 20.06.2013 og sist endret ved en omregulering den 23.11.2017.

FORMÅL

I vedlagte søknad søkes det kun om endring av reguleringsbestemmelse. Det er ikke foreslått å endre på plankart, planformål eller andre vesentlige planforutsetninger som er av større betydning for planens formål.

BELIGGENHET

Planområdet ligger øst for Hundersetervegen med innkjøring til Rundmyrsvegen like ved avkjøring til Storsteinvegen.

SØKER/FORSLAGSSTILLER

Planråd AS søker på vegne av Rindalshytter Eiendom AS om en mindre endring av reguleringsplan for Høghaugen Øvre.

GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Området som omfattes av reguleringsplanen for Høghaugen øvre er pr i dag delvis utbygd . Infrastruktur, VVA, samt noen hytter, er under oppføring/er bygd. Ut over dette fremstår området nedre del som uberørt for utbygging pr i dag.

Det er ingen tilgrensende arealer som er bygget ut. Berørte grunneiere er derfor kun et fåtall. Kommunen anser ikke at organisasjoner og andre utenforstående er part i denne planendringen, da det kun tar sikte på å endre detaljer innenfor en allerede vedtatt ramme.



PLANENDRING

Bakgrunnen for at området ikke har blitt bygget ut tidligere, skyldes overordnede avklaringer for å løse helhetlige investeringer i teknisk infrastruktur, med hovedvekt på vann- og avløp (VA). Sørsiden av Hafjellområdet har i lengre tid hatt et behov for å oppgradere vann- og avløpsnettet, og det har i over 10 år blitt jobbet for å få på plass en helhetlig VA-løsning.

Det er etablert et eget selskap, «Sørbygda Infra AS», som et eget utbyggerselskap som skal stå for utbygging av all teknisk infrastruktur i området. Det er videre ved avtaler mellom grunneierne og utbyggere i hele området sikret at all nødvendig infrastruktur kommer på plass før ny bebyggelse i området tas i bruk. Grunneierne av Høgshaugen Øvre og Rindalshytter Eiendom AS er parter i dette samarbeidet, og har investert betydelige kapital i prosjektet for å tilrettelegge for teknisk infrastruktur.

PROSESS

Formålet med planprosessen har vært å endre beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning slik at beregningen av den målebare BYA skjer i tråd med gjeldende veileder om grad av utnyttning og i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK 17). Etter søknad i 2020 innstilte kommunen på å behandle søknaden som en mindre endring av reguleringsbestemmelsene.

I forbindelse med prosessen er det i dialog med Øyer kommune også gjort mindre tilpasninger og justeringer i bestemmelsene for å få så like bestemmelser som mulig med tilsvarende hyttebebyggelse i andre og tilgrensende områder. Blant annet er det tatt inn krav om et eget punkt om - Energi, klima og miljø og det er integrert flere bestemmelser som ivaretar overvann og flomfare i et 200års intervall med 40 % klimapåslag. Overvann og flom er utredet som et eget tema i planprosessen og vedlagt søknaden som en egen rapport. Overvann- og flomrapporten er knyttet direkte til bestemmelsene, også med egne rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring til rett tid.

AVKLARINGER

De siste årene har det blitt stort fokus på håndtering av overvann i denne delen av Hafjellområdet. Planbestemmelsene har derfor tatt inn bestemmelser med tanke på å sikre at overvann internt i feltet håndteres lokalt. Området ligger ikke i tilknytning til noe vassdrag med bekker eller lignende og det er ingen utfordringer knyttet til dette. Oppstrøms er det heller ingen utfordringer som påvirker planområdet, og det er tatt inn bestemmelser som sikrer at det ikke genereres mer vann internt i feltet som påvirker områder nedstrøms. Det er følgelig ingen utfordringer knyttet til overvann.

Structor AS har laget overvannsnotat som grunnlag til dimensjonering av tiltak i planområdet. Tiltakene i overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er innarbeidet i bestemmelser, og er gjort juridisk bindende for gjennomføring av utbyggingen, jf pkt 1.5 og 1.9.

VURDERINGER

PLANBEHANDLING

I plan og bygningslovens § 12-14 står det i andre og tredje avsnitt: «[2] *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. [3] 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.*»

Videre står det om ROS:

§ 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.

ENDRINGSFORSLAG

Planendringen omfatter oppdatering av bestemmelser til dagens lovverk og dagens normer/planbestemmelser for tilsvarende områder for fritidsbebyggelse i Hafjellområdet. Bebygd areal i gjeldende plan er satt til 15 % av tomtens totale størrelse, noe som er vesentlig lavere enn hva det åpnes for i nærliggende reguleringsplaner; som i hovedsak er 25 – 30 % BYA. I denne prosentandelen skal også parkering innregnes.

FLOM OG OVERVANNSHÅNTERING

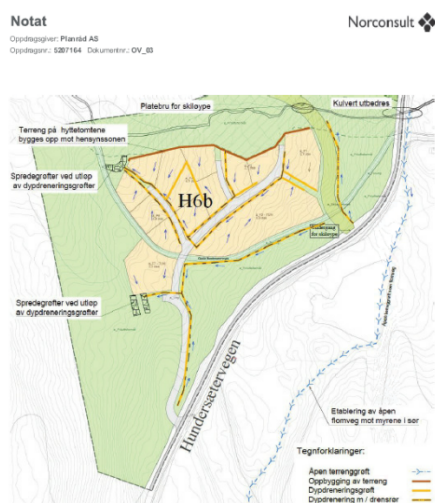
Ut over endring av bestemmelser må planendringen svare ut flom og overvannshåndtering og gi en vurdering og begrunnelse mht. planendringens innvirkning på risiko og sårbarhet/flom og overvann. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et overvannsnotat, datert 1.3.2022. Dette notatet skal legges til grunn for videre detaljplan for overvannshåndtering i de enkelte delområder og den enkelte tomt. I bestemmelsene er det inntatt krav til detaljplan, dokumentasjon og gjennomføring

I notatet legges det til grunn at håndtering av overvann fra bebyggelsen skal skje på egen tomt. Overvann fra vegareal skal håndteres i LNF-områder. Det er lagt inn fordrøyning i 3 områder i overvannsplanen for håndtering av vannmengder fra vegareal. Flomveg i planområdet gjelder for sikring av flom i planområdet Høghaugen H6b vedtatt 29.4.2021, tatt inn i overvannsnotatet fra Structor AS.

I nærliggende reguleringsplan, Høghaugen H6b, er det ifbm. overvannshåndtering forutsatt etablert et tiltak inne i planområdet for Høghaugen øvre. En sikker flomveg for

Skalmstadbekken forutsettes lagt gjennom planområdet.

Gjennomføring av tiltak for flom- og overvannshåndtering er sikret i bestemmelsene pkt. 1.5 og 1.9, og overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, og er juridisk bindende for utbygging av planområdet.



OVERVANN FRA HYTTER/BYGGEOMRÅDER

Det er lagt inn fordrøyning i 3 områder i overvannsplanen basert på vannmengder ift. vegareal. Infiltrasjon fra hytter eller byggeområder mht vannmengder/volum er ikke definert eller angitte størrelser i overvannsnotat. Ifølge møte med konsulent og forslagsstiller 1.4.2022, ble dette omtalt som mindre mengder som lett kunne infiltreres i grøntområder(LNF) eller byggeområde.

Tiltak for tilrenning av vann fra øst er sikret gjennom en flomvoll og dypdrenering.

Overvann langs veger er beregnet i kap. 5.2.3 og vist med 3 områder for fordrøyning. «Overvann på den enkelte tomt, kap. 5.2.2, peker på at tomter som grenser til arealer

regulert til grønnstruktur bør ha avrenning til disse arealene fremfor veggrøfter. Fordrøyning av overvann kan løses ved å benytte torvtak, infiltrasjons- og fordrøyningsmagasin i pukkpute under hytte og gårdsplasser, unngå at dreneringsgrøfter føres rett til veggrøfter og heller etablere nedsenkninger i terrenget hvor overvann kan ledes for infiltrasjon».

Tabell 2 – nødvendig fordrøyningsvolum (s15) angir arealer fra 20 – 40 m2 i forhold til fordrøyning av vann langs veier.

I bestemmelsenes pkt 4, «*Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen samt tiltak for fordrøyning av overvann, vann- og avløpsledninger mv.»*

Overvannsnotat er foreslått å gjøres juridisk gjeldende som del av reguleringsplan med presiseringer i reguleringsbestemmelser, jf. pkt 1.5 og pkt. 1.9.

I rekkefølgekrav i bestemmelser 6.2 avklares tidspunkt for gjennomføring av tiltak før planenndringen vedtas (rød tekst).

For å sikre byggeområde F1, skal tiltak beskrevet i overvannsnotat for Høghaugen øvre, 01.03.2022– Structor AS, som er nødvendig for F1, gjennomføres før det kan gis [igangsettelsestillatelse/brukstillatelse](#) for tiltak innenfor F1.

PLANKARTPlankart er uendret og overvannsnotat er juridisk bindende som del av reguleringsplanen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Det har over lengre tid vært en prosess med tanke på et omforent forslag til endringer av planbestemmelser. Det er spesielt krav til tiltak for flom og overvann som kommunen nå har et sterkere fokus på, tilsvarende som dette fokus fra regionale myndigheter samt NVE.

Kommunen mener det er viktig at øvrige bestemmelser oppdateres til dagens standard og normer når det foretas revisjon av disse. Kommunedirektøren har derfor foreslått endringer i struktur på bestemmelser og nye punkter mht. krav til detaljert overvannsplan ved søknad om tillatelse til tiltak, utførelse av fagkyndig person og ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende for utbygging av tiltakene iht. detaljplanen. I tillegg kan det stilles krav til uavhengig kontroll.

Kommunedirektøren har foreslått omorganisering av bestemmelser der det som er felles for for utbygging generelt legges under innledende fellesbestemmelser.

Punkt byggesak er foreslått lagt under innledende bestemmelser nytt pkt.

1.5 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng,

adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann på tomta skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep.

Parkering skal ivaretas på egen tomt.

Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er juridisk bindende for gjennomføring av utbygging og byggesaker.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak. Se videre pkt. 1.9.

Plan og tiltak for overvann skal inngå i søknad om tiltak med ansvarlig prosjekterende og utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

Under vann og avløpsledninger foreslår kommunedirektøren tillegg:

1.8 Veg, vann, avløp

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter.

1.9 Overvann og drenering – tillegg:

Detaljplan for håndtering av overvann skal ta utgangspunkt i 200 års flom med 40 % klimapåslag. Den skal vise tiltak for håndtering av flom og overvann i hele området og håndtering av delområder før den enkelte tomt og delområder kan bebygges.

Detaljplanen skal utføres av ansvarlig prosjekterende og utførelsen i henhold til denne skal være med ansvarlig utførende. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for delområder basert på denne planen. Detaljprosjektering skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyning, håndtering av trinnvis utbygging og lokal håndtering av overvann/takvann på den enkelte tomt.

For å sikre dreneringsveiene og -tiltakene fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon og ved vinterforhold skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold.

REKKEFØLGKRAV

6.5 For å sikre at dreneringsveiene og -tiltak fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av

rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold. Dette skal være på plass senest ett år etter første gitte brukstillatelse for hytter som ligger i et område som blir berørt av overvannstiltaket.

Under vann og avløpsledninger foreslår kommunedirektøren tillegg:

Veg, vann, avløp

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Prosjekt materialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyning og andre nødvendige overvanns-håndteringstiltak

1.9 Overvann og drenering – tillegg:

Detaljplan for håndtering av overvann skal ta utgangspunkt i 200 års flom med 40 % klimapåslag. Den skal vise tiltak for håndtering av flom og overvann i hele området og håndtering av delområder før den enkelte tomt og delområder kan bebygges.

Detaljplanen skal utføres av ansvarlig prosjekterende og utførelsen i henhold til denne skal være med ansvarlig utførende. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for delområder basert på denne planen. Detaljprosjektering skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyning, håndtering av trinnvis utbygging og lokal håndtering av overvann/takvann på den enkelte tomt.

For å sikre dreneringsveiene og -tiltakene fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon og ved vinterforhold skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold.

Punkt byggesak er foreslått lagt under innledende bestemmelser nytt pkt.

1.5 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann på tomta skal håndteres.

Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep.

Parkering skal ivaretas på egen tomt.

Det skal foreligge en detaljprosjektering av overvann og fordrøyning med utgangspunkt i flom og overvannsplan. Detaljplan skal inngå som et grunnlagsdokument utarbeidet av ansvarlig prosjekterende. I søknad om tiltak skal det fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning.

Overvannsplan og situasjonsplan skal vise inngrepssone på tomtene og endra avrenningsforhold ift. tiltak på tomta.

Plan og tiltak for overvann skal inngå i søknad om tiltak med ansvarlig prosjekterende og utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser tiltaket, adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtgrenser. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan relevant overvann for eiendommen skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep. Overvannsnotat Høgshaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er juridisk bindende for gjennomføring av utbygging og byggesaker.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak. Se videre pkt. 1.9.

HENSYNSSONE

Hensynssone for teknisk infrastruktur som VA-anlegg, fordrøyningsområder, åpne flomveier, dreneringsgrøfter, dypdrenering, ledevoller mm.

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen. Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå. Hensynssoner følger av overvannsnotat Stuctor datert 1.3.2022 og VA-plan for området.

REKKEFØLGEKRAV

Det skal sikres drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegg gjennom avtaler med tanke på framtid og sikkerhet ift. flom og overvann/samfunnssikkerhet.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen gjennomføres som mindre endring og vedtas som administrativt vedtak i henhold til delegasjonsreglementet.

Før videre behandling av planendringen, forelegges planendringen berørte regionale myndigheter og berørte naboer og grunneiere innenfor planområdet.

Merknadsfrist settes til 3 uker til regionale myndigheter og berørte naboer. Vi ber om eventuelle merknader til planendringen sendes Øyer kommune. Postmottak@oyer.kommune.no, merket arkivsak nr. 20/4005, innen 3.4.2023.

Spørsmål verørende saken rettes til fagleder Anita Lerfald Vedum, mail anita.lerfald.vedum@oyer.kommune.no, tlf: 93063575

Med hilsen

Helge Haugan
Arealplanlegger

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser
OV-notat Structor AS
Flom og overvannsrapport Høghaugen H6b, Norconsult AS

Dette brevet er godkjent med elektronisk signatur