

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 22/2709

PLANID 201704 - HAUGAN BF 2 OG BF3 – SLUTTBEHANDLING

Saksbehandler: Anita Lurfald Vedum	Arkiv: REGL 201704
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
38/23 Plan- og miljøutvalget	16.05.2023
66/23 Kommunestyret	25.05.2023

Vedlegg:

1. Plankart datert 02.01.23, forslagsstillers
2. Bestemmelser , datert 03.04.23
3. Planbeskrivelse datert 20.05.22.
4. Flom- og skredfarevurdering, datert 03.06.2021
5. Overvannsplan, datert 20.05.2022
6. Følgetegning til overvannsplan, datert 20.05.2022
7. Situasjonsplan veger, datert 25.03.2022
8. Lengdeprofiler veger 1/2, datert 10.09.2021
9. Lengdeprofiler veger 2/2, datert 10.09.2021
10. Helningskart, datert 20.05.2022
11. Sammendrag av merknader, datert 12.08.2019 (varsling av oppstart)
12. Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn, datert 3.4.2023
13. Scannet dokument med alle merknader fra offentlig ettersyn
14. Ønske om fri takform for et enkelt BF-område, Notat fra Structor 2.12.2022
15. Planprogram, datert 16.08.2019
16. Referat fra oppstartmøte, datert 10.8.2018

Sammendrag:

Kommunedirektøren anbefaler at Øyer kommune sluttbehandler reguleringsplan for Haugan BF2 og BF3 og vedtar reguleringsplanen. Kommunedirektøren gis fullmakt til å slutføre plandokumentene for eventuelt å tilpasse vedtatte endringer.

Saksutredning:

Forslagsstiller

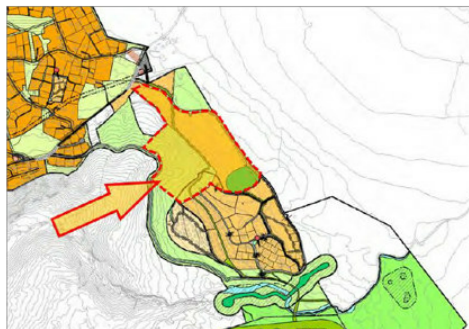
Reguleringsplanen er utarbeidet av Structor AS på oppdrag fra Moseteråsen AS.

Beliggenhet

Haugan BF2 og BF3 ligger sør for Lisetra og Hornsjøvegen, og nord for allerede etablert bebyggelse på Haugan.



Figur 1: Oversiktskart. Aktuell plan markert med rød sirkel.



Figur 2: Detaljkart. Aktuell plan markert med rød omramming.

Planstatus

Området er i KDP 2007 dels vist som fremtidig utbyggingsområde H4 «Lisetra sør», og dels som LNF-områder. Reguleringsplan for Haugan (planid 163) viser østre del av planområdet som flateregulert med krav om senere detaljregulering.

Siden det i planinitiativet ønskes å få vurdert nye byggeområder som i KDP 2007 er vist som LNF, er initiativet således ikke i tråd med overordnet plan. Det har derfor blitt utarbeidet planprogram og utført konsekvensutredning i hht. krav for planprosesser der initiativ ikke er i tråd med overordnet plan.

Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger/-leiligheter.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble avholdt 10.8.2018, og planoppstart ble varslet 3.2.2019. Planprogram, revidert iht. innkomne høringsuttalelser, ble vedtatt av kommunestyret i Øyer kommune 26.9.2019. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 7.10.2022, med merknadsfrist 18.11.2022. Det kom inn ti merknader, som er oppsummert og kommentert i dokumentet «Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn».

Kommunedirektørens vurdering:

Det har vært dialog med regulant og utbygger i etterkant av offentlig ettersyn om innkomne merknader og planforslaget for øvrig.

Merknadsbehandling med kommunedirektørens kommentarer er fremstilt i eget dokument, datert 3.4.2023. Der det fremgår at merknaden medfører endring, er dette spesielt kommentert. Samtlige merknader er også scannet samlet i ett dokument, slik at disse kan leses fullstendig; «Alle merknader samlet i ett dokument».

Planmaterialet er før sluttbehandling bearbeidet og endret.

Endringer i planbestemmelser:

Endringer i planbestemmelser er markert med rød skrift dersom de er gjort etter merknader til offentlig ettersyn. Det er gjort ytterligere endringer i bestemmelsene for å forenkle forståelsen av måleregler og utfordringer administrasjonen bruker tid på å forklare i byggesaker. Eksempelvis er dette at Øyer kommune ikke aksepterer garasjer og annekser med

sokkel med mindre dette er spesifisert i bestemmelser. Et annet eksempel er at det vises til nasjonal veileder for grad av utnytting, slik at det blir benyttet nasjonale måleregler. Slike endringer er merket med blå skrift. Det er også bestemmelser som er tilkommet helt i sluttarbeidet med planmaterialet.

I notat 2.12.2022 henvender Structor seg med ønske om at et byggeområde, BF 3-5, får endret bestemmelsen slik at det kan aksepteres fri takform. Et forprosjekt som Moseteråsen AS har fått utarbeidet har resultert i at det arkitektonisk anbefales å ha flatt tak slik at uttrykket dempes for omgivelsene.

Kommunedirektøren finner at dette ikke bør inntas, siden det ikke har vært med på offentlig ettersyn. I tillegg vektlegges det at alle arealplaner som omhandler hytteområder har, med unntak av spesielle områder ved Mosetertoppen sentrum (Favn), saltak som dominerende takform. At en tomt, som også ruver noe i terrenget, skal ha avvikende takform fra omgivelsene er ikke noe som planmessig ønskelig med mindre eiendommen skal sees på som et signalbygg for omgivelsene. Kommunedirektøren finner ikke at dette er ønskelig her.

Kommunedirektøren har videre, etter å ha vurdert formuleringene i pkt. 2.6, kommet til at denne er meget vid i form, og bør strammes noe opp. Det har vært dialog med Moseteråsen AS om dette. Bestemmelsen er så åpen at det i ytterste konsekvens kan bygges 1 boenhet på tuntomten og denne kan bestå av 6 bygninger. Bestemmelsen åpner da for en BYA på 972 m². Videre vil det være vanskelig å forsvare at et anneks er på 100 m² når dette per definisjon ikke skal inneha alle elementer en fullverdig hytte skal ha. Kommunedirektøren mener det bør inntas en bestemmelse som regulerer utbyggers intensjon på en bedre måte. Utbygger er enig i dette. Og det fremlegges omforent forslag:

I tråd med en godkjent situasjonsplan kan I-område BF3-5 bebygges med ~~kan det oppføres~~ inntil 6 bygninger i tunform, med totalt 5 boenheter. BYA for bygninger er 20% av tunomtens størrelse. En boenhet skal ha gjestehus-funksjon, og ikke overstige BYA 100 m². Øvrige 4 boenheter skal være enkeltstående hytter. Uthus/garasje skal ikke overstige 100m².

Hyttene kan være inntil 300m² BYA, men bebyggelsen skal brytes opp i mindre bygningskropper med BYA på inntil 200 m² som kan bindes sammen. I tilknytning til hyttene kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m². Anneks inntil 100 m² og Parkeringsareal kan legges inn i hyttebygningene.

I tillegg til bygningers BYA skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser på 18 m² i tilknytning til hver boenhet inne på tunomt, med fradrag for evt parkeringsareal i hytte eller garasje.

Maksimal mønehøyde er 5,65 m og maksimal gesimshøyde er 3,30 m. Ved sokkelløsning på hytter er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Bygninger skal ha saltak, fri møneretning.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Synlig grunnmur under sokkefront må ikke være mer enn 30 cm høy. Kommunen kan ved skjønn i byggesak tillate disse høydene hevet.

Der opprinnelige terrengforhold ligger til rette for det (1:4 eller brattere) kan kommunen tillate at det bygges hytte med sokkeletasje. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

Plankartet er endret etter offentlig ettersyn:

- Krysset mellom skiløype BST1 og BST3 er flyttet sørover, slik at BST3 og forventet fyllingsfot får større avstand til bekk og hensynssone for H320.
- Sørligste del av turveg, opprinnelig GT3, er endret til *annen veggrunn*, slik at krysning av Hauganvegen skjer på en rettere og mer oversiktlig del av veien.
- Adkomst til BF 3-16 er lagt om i henhold til privatrettslig avtale med eier av gbnr. 23/53.
- Hensynssone H310 er vist i forklaringsboksen over juridiske formål og linjer.

Disse endringene er gjort i samhandling med forslagsstiller.

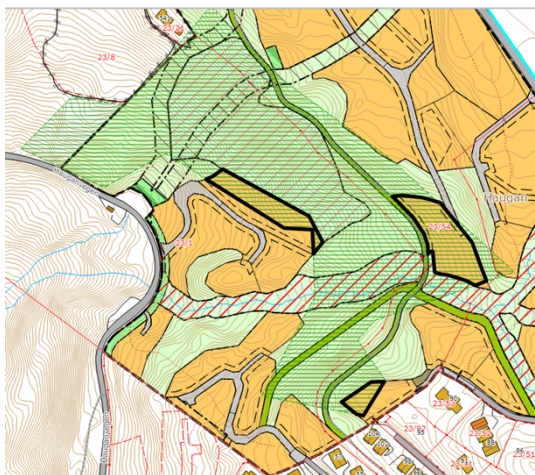
I tillegg til disse endringer ønsker kommunedirektøren at det vurderes om merknadene knyttet til naturtypen «gammel barskog» skal tas hensyn til:

Statsforvalteren og fylkeskommunen uttaler ved offentlig ettersyn at det er viktig å ivareta området med registrert naturtype *gammel barskog*. Selv om naturtypen kun har oppnådd lokal verdi ved verdsetting, vil den ha betydning i et økosystemperspektiv, som spredningskorridorer, skjul eller næringssøksområder. Statsforvalteren anbefaler at så mye som mulig av skogen får stå urørt, og at død stående og liggende ved forblir urørt, og fylkeskommunen mener bebyggelsen bør tilpasses rundt naturtypen. Det har også kommet høringsuttalelser fra flere privatpersoner om at grøntarealer i området må bevares.

Kommunedirektøren legger til grunn at arealformål LNF-F vil ivareta utvikling av området rundt byggeområdene på en slik måte at naturkvaliteten i området opprettholdes. Aktiv skogfornyning vil være vanskelig ut ifra terrengformasjoner og nærhet til bebyggelse når planen realiseres. Når det gjelder naturtypen innenfor arealformål «fritidsbebyggelse» som er byggeområder, må man forvente at naturtypen må vike dersom det ikke reguleres annerledes. Altså at man fjerner byggeformålet og regulerer området til LF.

Kommunedirektøren mener at planen i ganske stor grad legger opp til bevaring av naturtypen gammel barskog. Der det er potensial for å bevare den gamle barskogen, er på BF 5-3 og BF 3-9, som ligger henholdsvis delvis og helt innenfor naturtypen. På BF5-3 står skogen fortsatt, og på BF3-9 står om lag halvparten av skogen fortsatt. Også på deler av BF3-16 er det potensial for å bevare noe skog, da om lag en tredel av denne tomten ligger innenfor naturtypen. BF3-16 trekkes også frem i høringsuttalelse fra privatperson, som et markant landskapselement som blir brukt som akebakke og som «det eneste stedet på feltet der det fremdeles er litt blåbærlyng og noen gjenstående trær». Det er imidlertid hugget mellom BF3-16 og resten av den gamle skogen, for etablering av eksisterende skiløype.

Bevaring av gammel skog er svært viktig for artsmangfold, og i en avveining mellom dette hensynet og bruk av fortetting som virkemiddel for å unngå at det tas hull på nye områder, mener kommunedirektøren at BF 5-3, 3-9 og 3-16 som ligger innenfor den kartlagte naturtypen, bør endres til arealformål LF, og altså ikke bebygges.



For å sørge for at minst mulig av den naturlige vegetasjonen fjernes eller skades under byggeperioden, har denne planen fått bestemmelser om at det skal lages en plan for massehåndtering. Massehåndteringsplanen skal vise at håndtering av jord- og steinmasser ikke fører til ødeleggelse av vegetasjon utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet veier løyper, etc. Kommunedirektøren mener dette kravet er viktig for at området skal fremstå med et grønt preg.

Landskap og helning

Statsforvalteren anbefaler at byggeareal hvor helning er over 1:4 tas ut. I den grad dette er sammenfallende med den kartlagte naturtypen, vil en reduksjon være positivt også med tanke på naturmangfold. Fylkeskommunen kommer ikke med noen anbefaling om å ta ut utbyggingsareal på grunn av bratthet, men fremholder at ny fritidsbebyggelse må bli vurdert med tanke på fjern- og nærvirkning, og at ny bebyggelse og veier tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse. Fylkeskommunen forutsetter at området som helhet, også ved maksimal utbygging, skal fremstå med et grønt preg.

I bestemmelsene til kommunedelplanen fra 2007 er det angitt at terreng med større helning enn 1:5 ikke bør bebygges og at terreng brattere enn 1:3 ikke må bebygges eller reguleres til bebyggelse.

I denne reguleringsplanen er det tilstrebet å holde hovedtyngden av bebyggelsen innenfor områder som er slakere enn 1:5, men noen områder med helning opp til 1:3 er planlagt som byggeområder. Helningskartet er utarbeidet fra overflatemodell med 5punkt/m². Byggeområdene er plassert etter nærmere vurderinger i 3D-modell mv., og i samspill med utredning av flom- og skredfare ved Skred AS.

En god arealutnyttelse i områder som allerede har etablert infrastruktur som veger, el/tele, vann- og avløpsanlegg, alpinanlegg, løypenett og annen tung tilrettelegging for friluftsliv er i tråd med føringer og forventinger fra overordnede myndigheter. Øyer kommune har anbefalt utnyttelse av terreng opp til 1:3 i andre nyere planer, f.eks. reguleringsplanene for Storsteinslia, Bjørgesætra og Haugan Vest 2. Sistnevnte grenser inn til denne planen.

Kommunedirektørens vurdering av plankart før sluttbehandling:

Kommunedirektøren finner å sette opp 4 alternativer mot hverandre, og legger til grunn at det er politikerne som må beslutte omfanget av ønsket bebyggelse.

1. Forslagsstillers plankart
2. Forslagsstillers plankart korrigert for naturtypebevaring; ta ut BF 5-3, BF 3-9 og BF 3-16. Arealene erstattes med arealformål LF.
3. Forslagsstillers plankart korrigert for naturtyper og føringer lagt i KDP-behandling av områdene omfattet av planprogram; ta ut BF 3-9, BF 3-16, BF 4 og BF 5 i sin helhet. Arealene erstattes med arealformål LF.
4. Forslagsstillers plankart korrigert for sikringstiltak; ta ut BF 4-6 og BF5 i sin helhet. Arealene erstattes med arealformål LF.

At forslagsstiller har gjennomført planprosess med planprogram for å kunne vurdere arealer som ikke er avsatt i overordnet plan, legger ingen føringer på kommunestyret i deres avgjørelse om planforslaget skal vedtas. Kommunestyret kan avslå eller endre et planforslag ved sluttbehandling. *«Det er opp til kommunestyrets skjønn å avgjøre arealbruken i kommunen. Herunder skal det tas for øyet at arealbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet, jf. § 3-1. Der det ligger interessekonflikter, for eksempel mellom verne- og utbyggingsinteresser, ligger avveiningen og prioriteringen mellom interessene til kommunestyrets frie skjønn. Forutsatt at avveiningen er forankret i reguleringsmessige hensyn og således ikke er usaklig, er vedtaket gyldig. Det er også opp til kommunestyrets frie skjønn å endre en reguleringsplan. Kommunestyret er ubundet av private rettigheter i sin vurdering. Hvem som eier et område og om det hviler byggeforbud på det, er uten relevans i vurderingen. Det samme vil gjelde avtaler om en bestemt reguleringⁱ.»*

At planprosessen er varslet og startet før kommunestyret la ut kommunedelplan for Øyer sør på høring, legger ingen føringer på kommunen i deres avgjørelse om planforslaget skal vedtas.

Kommunen velger selv hvilke byggeområder som skal inngå i plankart som vedtas. Slik kommunedirektøren ser det, så vil ingen av de fire alternativene over utløse nye høringer.

Ad 1: 114 enheter

Forslagsstillers planforslag åpner opp for maksimalt 114 enheter. Kommunedirektøren legger til grunn at det kan bli færre enheter når detaljeringen arbeides med og markedssegmentene legger føringer for hvilken utbyggingsstrategi som velges. Denne antagelsen vil gjelde for alle de øvrige alternativene også.

Ad 2: Ta ut maksimalt 10 enheter pga naturtype gammel barskog

I merknadene fra regionale myndigheter fremkommer et ønske om å bevare naturtype gammelskog. Noe av skogen er allerede hugget, men konsekvens av å ta ut områdene som dekkes av kartlagt naturtype er 10 enheter. BF 5-3 har skog stående i dag. BF 3-16 har kun skog på deler av byggeområdet, men dette vil trolig bli fjernet for å sikre god utsikt fra eiendommen dersom denne bebygges. BF 3-16 omtales i en merknad som utmerket akeområde etc. BF 3-9 er også delvis hugget ut. Siden BF3-9 ligger i enden av en blindveg, og kun har potensiale for 4 enheter, bør hele området utgå, slik at man sparer terrenginngrep.

ⁱ Plan- og bygningsrett s. 288, O.J Pedersen m.fl 2. utgave 2010

Ad 3: Ta ut maksimalt 35 enheter pga. signaler i KDP-prosess samt gammel barskog
Forslaget hensyntar politikernes signaler om hvor det ønskes fremtidige byggeområder ved 1. gangs behandling av kommunedelplanen for Øyer sør, samt at naturtype gammel barskog tas hensyn til. Dette blir den strengeste vurderingen å legge til grunn.

Ad 4: Ta ut maksimalt 15 enheter pga skogskjøtsel og rasfare
For å unngå at skogsområdet ovenfor BF 5 og BF 4-6 må ha spesiell skjøtelsesplan for å bevare sikkerheten for bebyggd område nedstrøms hensynssone H310 kan disse områdene tas ut. Det vil trolig være vanskelig å ha regningssvarende skogsdrift på arealene som skal sikre byggeområdene. Det er uavklart hvilke konsekvenser det kan få for kommunen dersom det skjer en naturhendelse som svekker skogen som sikring etter at det er bygd hytter nedenfor hensynssonen.

Siden det er skissert 4 alternativer for løsning av plankartet, skrives ikke en vedtaksinnstilling helt ut, men innledende tekst gis under her i kursiv:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Haugan BF2 og BF3. Planbestemmelsene er datert 3.4.2023. Plankart skal utarbeides etter alternativ nr: ((sett inn)(eller definer hvilke områder som skal inngå)

Kommunedirektøren gis fullmakt til å slutføre plandokumentene for eventuelt å tilpasse vedtatte endringer.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Anita Lerfald Vedum

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.05.2023 sak 38/23

Behandling:

Forslag fra Marthe Lang-Ree (Sp):

Saken sendes kommunestyret uten innstilling.

Forslag fra Marthe Lang-Ree ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Saken sendes kommunestyret uten innstilling.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.05.2023 sak 66/23

Behandling:

Anne Braastad Lie (Sp) fremmet forslag om kommunedirektørens forslag alternativ 3 for Øyer Sp/Øyer SV.

Brit K Lundgård (Ap) fremmet forslag om kommunedirektørens forslag alternativ 4 for Øyer Ap/Øyer H.

Brit K Lundgård ba om gruppemøte. Møtet hevet for gruppemøte.

Møtet satt.

Avstemning:

Ved alternativ avstemming mellom Øyer Sp/Øyer SV sitt forslag om kommunedirektørens forslag alternativ 3 og Øyer AP/Øyer H sitt forslag om kommunedirektørens forslag alternativ 4 ble Øyer Ap/Øyer H sitt forslag om kommunedirektørens forslag alternativ 4 vedtatt med 12 stemmer (7 Ap, 2 H, 3 Sp – Stein Plukkerud, Steinar Grimsrud, Lars Høvren) mot 9 stemmer (7 Sp – Jon Halvor Midtmageli, Laila Jonassen Skåden, Marthe Lang-Ree, Randi Ø Sagheim, Anne Braastad Lie, Mona S Svegården, Ingrid O Mork, 2 SV).

Vedtak:

Alternativ 4 ble vedtatt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Haugan BF2 og BF3. Planbestemmelsene er datert 3.4.2023. Plankart skal utarbeides etter alternativ nr. 4 i saksframlegget slik at byggeområdene BF 4-6, 5-1, 5-2, 5-3 og 5-4 erstattes med LF-formål.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å slutføre plandokumentene for eventuelt å tilpasse vedtatte endringer.