

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 23/1464

REGPLAN 201708 - MOSETERTOPPEN - PJEKSEN FB5 - FB6 OG DEL AV FB13

Saksbehandler:	Ingvild Jokstad	Arkiv: REGPL 201708
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/24	Plan- og miljøutvalget	16.04.2024
56/24	Kommunestyret	25.04.2024

Vedlegg:

- Planbestemmelser, datert 19.03.2024
- Planbeskrivelse, datert 19.03.2024
- Plankart, datert 07.03.2024
- Oppsummering av merknader, datert 19.03.2024
- Tegningshefte for reguleringsplan, oversendt 20.03.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ROS-analyse, datert 05.10.2023
- Flomvurdering, 10227461-01 RIVASS-RAP-002-rev, datert 18.04.2022
- Overvannsnotat, overvannshåndtering, 10227461-01 RIVA-NOT- 001-4, datert 15.11.2023
- Fordrøyning av vann-regendevolpmentmetode, 10227461-RIVA-BER-001, datert 14.09.2023
- Overvannsnotat, valgte løsninger knyttet til flomsikring, 10227461-01 RIVASS-NOT-003, datert 16.11.2023
- Plan for overvannshåndtering, datert 15.11.2023
- Oppsummering av innkomne merknader, datert 27.09.2023
- Referat fra oppstartmøtet, møtedato 06.06.2023

Forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Masetertoppen – Pjeksen FB5-FB6 og del av FB13, PLANID 201708, med planbestemmelser sist revidert 19.03.2024 og plankart sist revidert 07.03.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Sammendrag:

Planområdet ligger i tilknytning til utviklede fritidsboligområder og i nærheten av ny konsentrert bebyggelse ved toppen av gondolen i Hafjell.

Reguleringsplan for Mosetertoppen legger til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveger. Det er gjort flere grep med hensyn til flom og overvannshåndtering i planforslaget.

Planforslaget er endret på bakgrunn av innspill ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med endringer gjort etter offentlig ettersyn.

Saksutredning:

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for Mosetertoppen - Pjeksens FB5, 6 og del av FB13 er mottatt fra Mosetertoppen Hafjell AS. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av planforslaget fremgår av planbeskrivelsen. I saksutredningen følger sammenstilling av planforslaget og planprosessen.

FORMÅLET MED REGULERINGSENDRINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05.2007, avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer Sør erstattet med reguleringsplan for Mosetertoppen, planID 118, vedtatt 28.05.2009. Her er planområdet primært avsatt til fritidsbebyggelse, samt en gjennomgående skiløype.

I områdeplan for Mosetertoppen, heretter omtalt som 118-planen, er det i pk. 3.4 angitt at det for nærmere angitte områder skal utarbeides egne bebyggelsesplaner/detaljplaner som skal godkjennes før byggearbeidene igangsettes. Denne bestemmelsen kommer til anvendelse for dette planforslaget.

Planområdet inkluderer også mindre deler av reguleringsplan for Mosetertoppen del FB1, FB2, FB4, FB11 og FB15, planID 201307, vedtatt 30.04.2015. Dette for å få med gang- og sykkelveg langs vegen Pjeksens i sin helhet.

1. GANGS BEHANDLING OG MERKNADER

Planforslaget ble første gang behandlet av plan- og miljøutvalget den 12.12.2023, sak 92/23. Plan- og miljøutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, med kommunedirektørens forslag til endringer.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.12.2023 til 16.02.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 merknader. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert i eget vedlegg.

ENDRINGER GJORT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

De viktigste endringer gjort etter offentlig ettersyn er:

Endringer i plankart

- Arealformål frittliggende fritidsbebyggelse BFF er tilnærmet uforandret i avgrensning/størrelse, men antall hyttetomter er økt fra 30 til 32.
- Andel blå/grønnstruktur GBG er økt noe fra 6,4 daa til 6,8 daa.
- Andel friluftsområder i sjø og vassdrag er økt marginalt fra 0,7 til 0,8 daa.

Endringer i planbestemmelser :

- Bestemmelse 1.4 er endret i forhold til ordlyd hva angår gjerder. Det er nå benyttet de samme bestemmelsene som for reguleringsplan Mosetertoppen, planId 118, men utelatt forhold som omhandler sikring mot alpine løyper.
- Bestemmelse 1.7 i forhold til skitrafikk er fjernet.
- Avsnitt i fellesbestemmelse 2.1 er ny, og omhandler utendørs lyssetting.
- Bestemmelse 2.1, 2.2 og 2.4 (tidligere 2.3) er justert. Dette gjelder høydebestemmelser og forhold til sokkeletasje både for frittliggende fritidsbebyggelse BFF og konsentrert fritidstidsbebyggelse, felt BFK1.
- Bestemmelse 2.3 er ny. Dette gjelder kun tomt BFF8.
- Bestemmelse 5 er endret i forhold til ordlyd hva angår bruk og vern av sjø og vassdrag. Bestemmelsen presiserer hvilke VFV områder som er og skal være sikret for 200 årsflom med klimapåslag.
- Bestemmelse 6.3 om overvannshåndtering er fjernet. Gjelder tiltak utenfor planområdet.
- Bestemmelse 7.1 hva angår faresone er supplert. Det vises nå til grunnlag for faresonen.
- Bestemmelse 8.1 om dokumentasjon ved byggesak er supplert i forhold til massehåndteringsplan.
- Rekkefølgebestemmelser 9.4 er ny. Denne angår tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger, samt etablering av hydranter.
- Rekkefølgebestemmelse 9.5 er ny. Gjelder bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak.

Endring i planbeskrivelse:

Planbeskrivelsen er oppdatert som følge av endringer i plankart og planbestemmelser.

DRØFTING AV PLANFORSLAGET OG ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn kom det inn 10 ulike merknader til planen. Merknadene er vurdert og planen endret på bakgrunn av disse. Ovenfor er de vesentligste endringene oppsummert punktvis, mens de ulike temaene som er belyst i merknadene og som har påvirket planforslaget, er omtalt nærmere i dette kapitlet.

Gjerder: Det verserer ulike ordlyder rundt gjerdebestemmelser i overordna/tilstøtende planer i og ved Mosetertoppen. I utgangspunktet er oppføring av gjerder ikke tillatt og evt. tillatelse må omsøkes. Kommunedirektøren mener derfor ordlyd fra «morplan» Mosetertoppen, planID 118, bør benyttes selv om dette ikke er påpekt fra høringen. Ordlyden fra «morplan» er inntatt i bestemmelsene.

Skiløyper, felles utearealer og friluftsområder: Temaene ble belyst og drøftet i saksutredningen. Ved offentlig ettersyn har regionale myndigheter stilt spørsmål ved temaene og mener blant annet at sti- og løypenett innenfor planområdet og koblinger ut av planområdet kan tydeliggjøres/sikres bedre i planmaterialet. Kommunedirektøren påpeker at forbindelser innad i planområdet nå er godt sikret via regulerte veier og allment tilgjengelige grønne smett. Det er kort avstand til tilgjengelig sti- og løypenett og friluftsområder utenfor planområdet. Bestemmelsen som åpnet for at det innenfor hele planområdet kunne tilrettelegges for skiløyper etter avtale med grunneiere, er fjernet. Bestemmelsen åpnet for uforutsigbare løsninger. Kommunedirektøren forventer at gode utearealer tilknyttet leilighetsbygg fremgår av byggesøknaden til det aktuelle prosjektet.

Lyssetting: Lyssetting var ikke tema når kommunen behandlet planforslaget. Det er nå medtatt en bestemmelse om lyssetting for å begrense evt. negative konsekvenser ved bruk av utendørs lyskilder. Det er benyttet samme formular som i høringsforslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør.

Høydebestemmelser: Planområdet er omfattet av en overordna plan fra 2009. Parallelt med denne planbehandlingen jobbes det med ny kommunedelplan for Øyer sør, der forslag til bestemmelser foreligger. Øyer kommune ønsker at fremtidige planer i stor grad skal innordne seg de nye bestemmelsene i kommunedelplanen.

Kommunedirektøren har etter offentlig ettersyn funnet det formålstjenlig å endre enkelte av høydebestemmelsene for bedre å balansere forholdet mellom overordna plan, forslag til ny kommunedelplan og innspill fra regionale myndigheter.

Endringer er først og først presiseringer/suppleringer av:

- tillatt skjærings- og fyllingshøyde
- gjennomgående målangivelser for gesims- og mønehøyder
- når det er krav om bruk av sokkeletasje basert på eksisterende terrengforhold
- tillatt utnyttelse av areal under bakken for frittliggende fritidsbebyggelse

For område BFK1 er tillatt gesims- og mønehøyde økt med en meter.

Endringene synes ikke å gå utover rammene i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn.

Bestemmelser til område BFF8: I den overordna planen, Mosetertoppen, planID 118, er tomt BFF8 omtalt som felt L2 med tilhørende bestemmelser. Disse bestemmelsene er overført dette planforslaget.

Faresone flom: Faresoner flom H320 viser kartlagte flomsoneer i nåværende situasjon. NVE anbefaler at bestemmelsen angir hvilket kunnskapsgrunnlag som er grunnlag for sonene. Bestemmelsene er supplert med hvilket kunnskapsgrunnlag som er grunnlaget for sonene.

Plantehelse: Mattilsynet forventer at det blir utformet bestemmelser til planen for å hindre smitte og spredning av plantesykdommer. Denne setningen er medtatt i bestemmelse 8.1: Eventuelt forurensede masser skal fraktes til godkjent mottak. Planen skal særskilt dokumentere håndtering av eventuell matjord, inkludert avbøtende tiltak mot spredning av plantesykdommer i samsvar med gjeldende forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere FOR-2000-12-01-1333.

Vann- og avløp og brannhydranter: Ny bebyggelse skal knyttes til offentlig vann og avløp. Tilstrekkelige brannhydranter skal etableres etter ønske fra Lillehammer Region brannvesen. Dette er nå medtatt i rekkefølgebestemmelsene.

Bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak: Denne standardbestemmelsen var uteglemt ved offentlig ettersyn, og er nå medtatt i bestemmelse 9.5 : *Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» i henhold til vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer Sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.*

INNSIGELSER

Det er ikke varslet/fremmet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområdet blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

LOVHJEMLER

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn synes ikke å gå utover rammene i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i redegjørelser ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen vedtas.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Mosetertoppen – Pjeksen FB5-FB6 og del av FB13, PLANID 201708, med planbestemmelser sist revidert 19.03.2024 og plankart sist revidert 07.03.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Ingvild J. Jokstad

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.04.2024 sak 18/24

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Mosetertoppen – Pjeksen FB5-FB6 og del av FB13, PLANID 201708, med planbestemmelser sist revidert 19.03.2024 og plankart sist revidert 07.03.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.04.2024 sak 56/24

Behandling:

Roar Øien (H) stilte spørsmål om sin habilitet som ansatt i selskap hvor arbeidsgiver er part i saken. Roar Øien fratrådte. Ordføreren fremmet forslag om at Roar Øien erklæres inhabil i henhold til forvaltningsloven § 6e. Ordføreren forslag ble enstemmig vedtatt. John Berge tiltrådte som varamedlem.

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble vedtatt med 20 stemmer mot 1 stemme.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Mosetertoppen – Pjeksen FB5-FB6 og del av FB13, PLANID 201708, med planbestemmelser sist revidert 19.03.2024 og plankart sist revidert 07.03.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Roar Øien tiltrådte. John Berge fratrådte.