

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2581-2

Saksbehandler: Daniel Bjørnstad
Kristiansen

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Plan- og miljøutvalget

PlanID 202402 - Reguleringsplan - Hafjell Panorama (inkl 104 Tobiasgruva) - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Panorama (inkl 104 Tobiasgruva), PlanID 202402, med plankart datert 16.10.2024 og reguleringsbestemmelser datert 16.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart R01-F8
- 2 Bestemmelser
- 3 Bestemmelser med markerte endringer
- 4 Planbeskrivelse v.0.3
- 5 Planbeskrivelse v.0.3 markerte endringer
- 6 ROS-analyse v.1.1
- 7 ROS Gjeldende plan revidert
- 8 Flom- og overvannsvurdering for Hafjell Panorama
- 9 Referat fra oppstartsmøte 12.11.2020
- 10 Notat innkomne merknader varsling_v1.1

Saksutredning

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for *Hafjell Panorama (inkl 104 Tobiasgruva)* er mottatt fra Martin Bjørge og Sondre Stubrud. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av planforslaget fremgår av planbeskrivelsen. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget, slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1.gangs behandling.

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å legge til rette for fortetting med 15 nye tomter i området for fritidsbebyggelse.

FORHOLD TIL OVERODNA PLANER

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05.2007, avsatt til fritidsbebyggelse og annet byggeområde med alpinanlegg og alpine nedfartsløyper. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer sør erstattet med to planer.

- a) reguleringsplan for Hafjell Panorama, planID 103a, vedtatt 21.02.2019. Her er planområdet primært avsatt til fritidsbebyggelse, skiløypetrase, friområde og friluftsmål.
- b) reguleringsplan for Tobiasgruva, planID 104, vedtatt 22.02.2001. Her er planområdet primært avsatt til hytter (H1, H2, H3 og H4) og sti/løype/vegetasjon.

PLANPROSESS- MEDVIRKNING

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble avholdt 12.11.2020. Referat fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble etter sigende varslet 20.02.2023 med frist for innspill 21.03.2023. Det kom inn 37 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulentene og ligger vedlagt.

PLANFORSLAGETS INNHOLD

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planen legger til rette for fortetting med utbygging av ytterligere 15 tomter for fritidsbebyggelse. Dette er arealer som er regulert til friområder og lekeplass, men som i dag ikke benyttes til disse formålene.

Bestemmelser og utforming for fritidsbebyggelse

Alle nye tomter i planen får samme bestemmelser som de nærliggende eksisterende tomtene i gjeldende plan.

Endring av hensynssoner

Nye hensynssoner er lagt inn med utgangspunkt i ny Flom- og overvannsvurdering som ble gjennomført sommeren 2024. Hensynssonene gir et mer presist bilde på den reelle flom- og overvannssituasjonen i planområdet.

Justering av arealformål

Enkelte deler av arealer er foreslått omregulert til å samsvare med dagens faktiske bruk. Blant annet er noe vegareal dermed omregulert til enten grøntområde eller fritidsbebyggelse. Tilsvarende er deler av grøntområder omregulert til fritidsbebyggelse eller vegformål. Enkelte eiendommer er justert av praktiske årsaker, slik at nødvendige arealer blir innen tomtegrensene.

Vann og avløp

Arbeidet med avtale mot Lillehammer, med bakgrunn i utslippstillatelse fra 2022, har vist at det vil være behov for en snarlig utvidelse av utslippstillatelsen. I maksuke (påskeuka) er

man her svært nære, om ikke over, gitte grenser for påslipp før Tretten renseanlegg er tilkoblet.

Flom

I forbindelse med utarbeidningen av planforslaget er det gjennomført befaring av området. Rapporten som ble utarbeidet viser at faresoner for flom avviker sterkt fra den sonen som har vært vist i gjeldende plan tidligere. De nye hensynssonene er en mer nøyaktig representasjon av den reelle flomfaren.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en egen rapport for flom- og overvannsvurdering som følger planforslaget.

Beregningene viser at stikkrennene for bekkene er underdimensjonerte og at det går flere flomløp fra bekkene gjennom kartleggingsområdet. Det er tegnet faresoner som viser utstrekning av dimensjonerende flom. Siden de samme flomløpene aktiveres ved 20- og 200-årsflom, er F1 og F2-faresonene tilnærmet like. I henhold til krav i TEK17 §7-2 (4) skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon. For dagens situasjon vurderes erosjonssikkerheten som tilstrekkelig. Det bør føres jevnlig tilsyn og eventuelle begynnende erosjonsskader bør utbedres.

Det er planlagt 15 nye hyttetomter i planendringen. Disse kan føre til økt avrenning på grunn av økt andel tette flater og raskere avrenning.

Det er gitt overordnede føringer for overvannshåndtering for nye utbyggingsområder. Overvann fra planområdet skal håndteres tilstrekkelig internt, samt på en slik måte at nedstrøms områder ikke får økt ulempe. Takvann skal ledes direkte ut i terreng. Tette flater skal reduseres i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør.

Krav til fordrøyning vil avhenge av det enkelte utbyggingsfeltets plassering i nedbørfeltet. Der man kan slippe overvann åpent ut til Stubberudbekken anses det ikke som nødvendig med fordrøyende tiltak da utbyggingen fører til neglisjerbar økning i vannføring sammenlignet med dimensjonerende flom. Ved utbygging som ikke ligger i direkte tilknytning til vassdragene, må økt avrenning fra utbyggingen fordrøyes.

Samlet virkning

I selve planområdet er det i dag ca. 250 hytter/boenheter. Planforslaget går ut på å etablere 15 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt at noen områder bringes i overensstemmelse med dagens faktiske bruk.

Videre er de friområdene som omdisponeres ikke deler av gjennomgående sammenhengende strukturer, men ligger for en stor del som inneklemt små enkeltområder. Regulerte friområder økes med ca 20 daa, gjennom formålsendring fra formål Skianlegg, noe som i teorien reduserer muligheten for planering og fjerning av vegetasjonsdekke.

15 nye tomter vil gi en marginal økning i trafikk tall. Ingen av de nye tomtene er i konflikt med definerte soner for flomfare etter gjennomført flom- og overvannsvurdering. En samlet vurdering tilsier at endringene i planen vil ha små virkninger for miljø og samfunn, også sett opp mot områdenes verdi for aktuelle konsekvenstyper/- utredningstema.

ROS-analyse

Gjeldende ROS-analyse for plan for Hafjell Panorama er revidert, samt det er utarbeidet ny ROS-analyse for det samlede arealet av planområdene for Hafjell Panorama og Tobiasgruva.

Det er i dette planforslaget identifisert fire uønskede hendelser i form av flom i elv/vassdrag/bekk, skogbrann/lyngbrann, annen naturfare (sprengkulde/frost) og forhindret tilkomst for nødetater.

Vurdering

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planforslaget omfatter 15 nye tomter innenfor dagens planområde for Hafjell Panorama. Økningen består av 33,2 dekar fritidsbebyggelse. Grad av utnyttelse endres ikke. Planbestemmelsene følger av dagens gjeldende bestemmelser.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget med fortetning er positivt for å være i tråd med overordnede myndigheters forventninger til regional og kommunal planlegging. Samtidig gjør ikke fortetningen noe stort utslag på grønnstrukturen.

Justering av arealformål

Kommunedirektøren anser det som nyttig at arealformålene justeres etter dagens faktiske bruk. Det er flere momenter som anses som positivt at blir rettet opp i, blant annet eiendomsgrenser, formålsgrenser og arealformål. Kommunedirektøren finner at vesentlige interesser ikke er tilsidesatt som følge av dette.

Vann og avløp

Som det går frem over, så har det i det videre arbeidet med utslippstillatelsen fra 2022 vist seg at det vil være behov for en snarlig utvidelse av denne tillatelsen. I en evt. utvidet utslippstillatelse vil forhold som kapasitet for overføringsanlegg og renseanlegg inngå. Dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet i offentlig vann- og avløpsanlegg er nødvendig før videre utbygging innenfor planområdet.

Flom

Øyer kommune krevde at det ved omregulering skulle utarbeides en ny kartlegging av flomfaresituasjonen innen Hafjell Panorama området. Den nye kartleggingen som ble gjennomført viser tydelig situasjonen og på en mer detaljert måte.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet et eget overvannsnotat og en overvannsplan som følger planforslaget. Nødvendige tiltak beskrevet i overvannsnotatet/planen er tatt inn som bestemmelser i planen.

Kommunedirektøren ser nødvendigheten med kartleggingen og metodene for å håndtere overvann i det helhetlige vassdragsområdet. Kommunedirektøren ser at kartleggingen ikke ga uttrykk for et større faremoment ved vassføringen og at utbyggingen ikke øker fører til noen betydelig forverring av situasjonen.

Samlet virkning

Reguleringen fører til økt tetthet uten stor miljøbekostning. I videre utbygging av Hafjell er fortetningen et positivt bidrag i kontrast til åpning av nye hyttefelt.

Virkninger av planen og ROS-analyse

Virkningene av planen er generelt sett godt belyst.

Oppsummering

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og har belyst en rekke relevante plantema. Med bakgrunn i vurderinger ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn.