

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2940-5

Saksbehandler: Daniel Bjørnstad Kristiansen

### Behandling

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                 |
|------------|------------|------------------------|
| 37/25      | 03.06.2025 | Plan- og miljøutvalget |

## PlanID 201604 - Reguleringsplan - Bjørgejordet B1 og B2 - 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 Bjørgejordet B1 og B2, PlanID 201604, med plankart datert 24.02.2025 og reguleringsbestemmelser datert 15.05.2025, ut til høring og offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

### Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 37/2025 i møte den 03.06.2025:

### Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Bjørgejordet B1 og B2, PlanID 201604, med plankart datert 24.02.2025 og reguleringsbestemmelser datert 15.05.2025, ut til høring og offentlig ettersyn.

2.Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

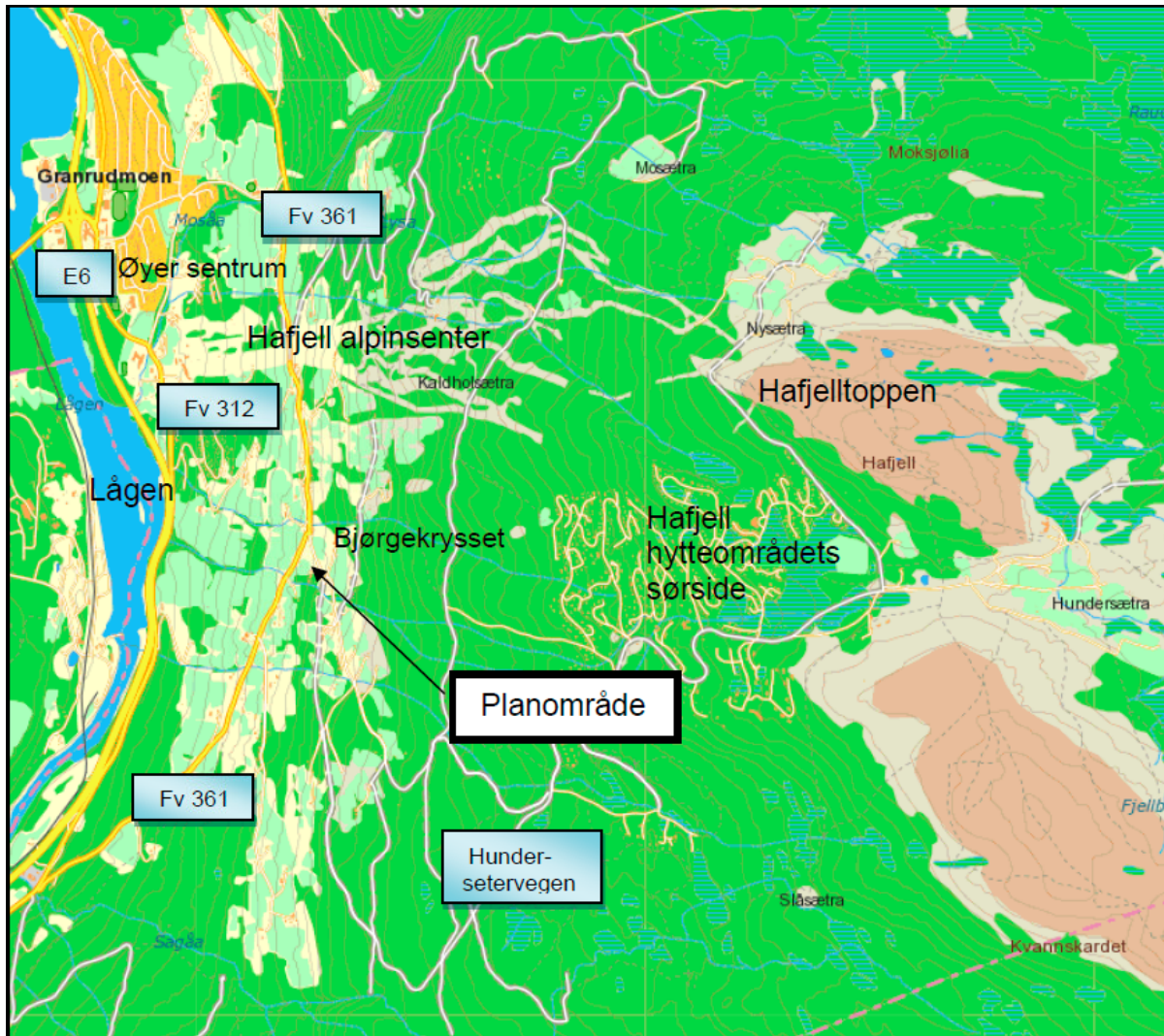
#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse v.1.0
- 2 Planbestemmelser v.1.1
- 3 Plankart R01-F1
- 4 Plankart R01-F1 med geom
- 5 ROS-analyse v.1.0
- 6 Flom- og overvannsplan for boligutbygging på Bjørge
- 7 Overvannsplan Bjørge boligområde-H010 D02
- 8 STØY B12 Øyer (002)
- 9 Plan og profil adkomstveg 01-03-F1
- 10 Boligtomter Bjørgejordet - VA-plan
- 11 Helningskart Bjørgejordet 04.07.2019
- 12 Referat fra oppstartsmøte, 22.09.2016

## Saksutredning

### PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for Bjørgejordet B1 og B2 er 03.04.2025 mottatt fra Structor Lillehammer AS på vegne av Jarle Bjørge. Planforslaget var opprinnelig i utarbeidelse av Planråd AS, men Structor Lillehammer AS overtok prosessen fra starten av 2025. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget, slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1. gangs behandling.



Figur 1: Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på sørsiden av Hafjell alpinanlegg, mellom fylkesveg 361 og Hundersetervegen, rett nedenfor og sør for Bjørgekrysset.

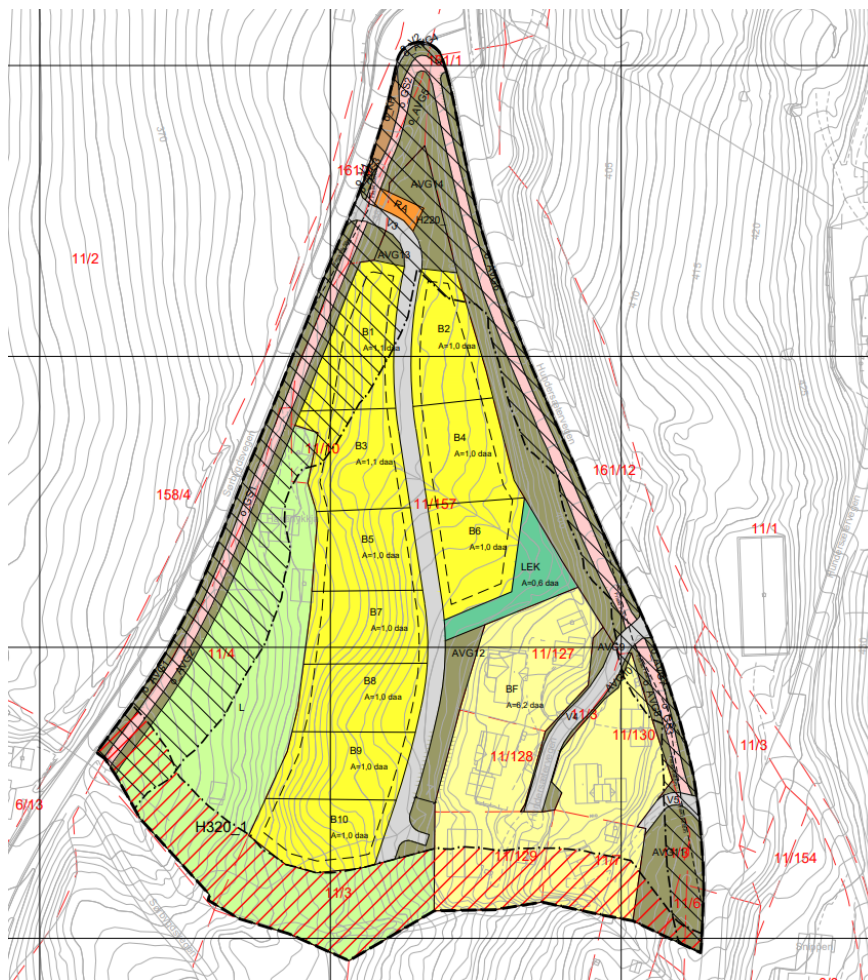
## FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med detaljreguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å detaljregulere to mindre delområder i områdereguleringsplanen for B-12-områdene i Øyer kommune. Disse er regulert til boligformål. Siden de to delområdene har felles grunneierinteresser og naturlig henger sammen, fremmes de to delområdene i en felles plan.

Boligtomtene skal tilpasses kulturlandskap og omkringliggende omgivelser med småhusbebyggelse og høy arealutnytting. Utbyggingsområdene er benevnt B2-1 og B2-2 i områdereguleringsplanen for B12-områdene. Områdene skal få atkomst via fylkesveg 361.

I områdereguleringsplanen for B12, ble det vist til at disse to delområdene hadde et anslått potensiale for opp mot 15 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Her legges det opp til i områdereguleringen, at det bør planlegges med høy grad av utnytting, da arealet ligger sentralt opp mot Bjørgekrysset.

Detaljreguleringsplanen skal utformes i henhold til føringer gitt i områdereguleringsplanen for B12. Kommunedirektøren har konkludert med at planen ikke forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, jf. oppstartsmøte den 22.09.2016.



Figur 2: Foreløpig reguleringsplan.

## FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007, hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse – Fremtidig. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer Sør erstattet med:

- a) Områdereguleringsplan for B12 Bjørge-Skalmstad, planID 201403, vedtatt 24.11.2016. Her er planområdet primært regulert til boligbebyggelse.

## PLANPROSESS-MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt 22.09.2016. Referat fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev 21.08.2018, med frist 28.12.2018. Det kom inn 6 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens *kapittel 2.2 Medvirkning*, med unntak av en som har falt ut. Denne merknaden blir i stedet for kommentert nedenfor. Det ble også avholdt møte med NVE 27.08.2020 angående overvannsproblematikk, hvilket la føringer for utarbeidelse av overvannshåndteringsplan.

### Lillehammer region brannvesen, 22.11.2018

- ➔ Har ingen innvendinger til plan, men minner om behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann.
- ➔ Viser til Adkomst i henhold til gjeldende regelverk i plan- og bygningslovgivningen pbl. § 27-4 og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Se kap. 2.3 i våres veileder Tilrettelegging for slokke- og innsatsmanskap.
- ➔ Viser også til Slokkevann i henhold til, Tek.17 §11-17 og vannforsyning til brannsløkking i henhold til gjeldende regelverk i plan- og bygningslovgivningen Pbl. §27-1. Når det gjelder vannforsyning så ber Lillehammer Region brannvesen om at det monteres hydranter.

Forslagsstillers kommentar til merknad:

*Tas til etterretning.*

*Vegen som er regulert er framkommelig for brannbil. Hydranter mv kommer vel inn under byggesak.*

## PLANFORSLAGETS INNHOLD

### Arealformål

Planforslaget legger til rette for etablering av 10 boligtomter (B1–B10), hvor det kan bygges frittliggende småhus, enten som eneboliger eller tomannsboliger. Hver tomt kan også ha én sekundær boenhet, for eksempel en utleiedel. Det er også satt grense på maksimalt bebyggt areal (BYA) på 30 % per tomt. Området ligger på en slags «hylle» i terrenget, der de nederste delene av tomtene har en brattere helning. På grunn av dette er det innført spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene for å sikre god tilpasning til terrenget.

Lekeplassen skal, jf. rekkefølgekrav, opparbeides før 5. bolig i området tas i bruk.

### Trafikkstøy

Tomtene B1 og B3 ligger innenfor gul støysone i henhold til retningslinjene i T-1442. Denne støysonen er markert som hensynssone H220 i plankartet. Tomtene B2 og B3 kan bebygges som planlagt uten behov for ekstra tiltak mot støy. Støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse på tomter i hensynssone H220.

For tomt B1, derimot, må det gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå på uteområdene. Derfor stiller reguleringsbestemmelsene krav om at det må legges frem dokumentasjon på nødvendige støydempende tiltak før byggesøknad kan godkjennes.

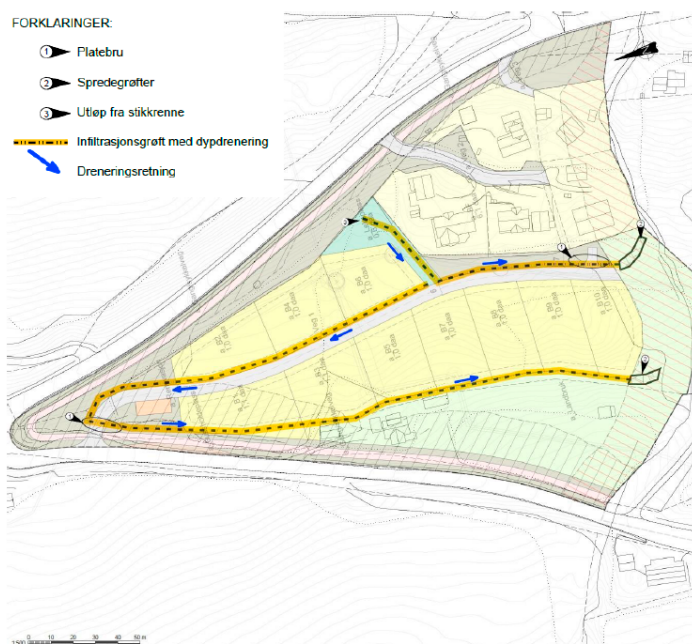
En egen støyrapport er vedlagt som dokumentasjon.

### Flom, skred og overvann

Områdeplanen har definert en egen hensynssone med bestemmelser som beskytter området rundt Bjørgebekken mot utbygging. Det stilles blant annet krav om at stikkrenner og kryssinger av vassdrag må dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom + klimapåslag.

Flom- og overvannsnotatet viser til at reguleringsplanen påvirker hverken bekken direkte eller områdene som er definert som hensynssoner. Bekken ligger lavere i terrenget enn boligområdet, så det er ingen fare for flomskader på de nye boligene. I tillegg fungerer Hunderseterveien, som ligger oppstrøms, som en barriere mot vann fra høyere liggende områder.

Alt overvann fra området skal håndteres lokalt. Det framgår av bestemmelsene at overvann skal håndteres som beskrevet i flom- og overvannsplan fra Norconsult 08.12.2022. Anbefalte hovedgrep er å lede flomvann mot Bjørgebekken via infiltrasjons- og fordrøyningsgrøfter uten direkte utløp i bekken. Overvannsnotatet forutsetter at parkeringsplasser skal ha permeable overflater. Det er ikke tillatt å lede overvann direkte ut i bekken sør for området.



Figur 3: Kart med prinsipppløsninger for overvannshåndtering i revidert planområde.

## Naturmangfold

Virkningene etter naturmangfoldloven § 7 for naturmangfold er vurdert etter lovens § 8-12. Forslagsstiller vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende etter lovens prinsipper. Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på tidligere registreringer og konsekvensutredninger i forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplan Øyer sør, dvs. i 2005. Det samme kunnskapsgrunnlaget ble lagt til grunn for områdeplan B12 Bjørge-Skalmstad, som planforslaget bygger videre på.

## ROS-analyse

I planen er det ikke identifisert noen uakseptable risikoforhold. De tre forholdene som er ansett for å være mest relevante, er vurdert videre: flom i elv, skogbrann/lyngbrann og annen naturfare (sprengkulde/frost).

### *Flom i elv/vassdrag/bekk*

Ingen fysiske tiltak foreslås. Faresone er regulert til hensynssone for flomfare i stedet for sone vist i gjeldende plan. Sonen er underlagt bestemmelse om 6 meter bred vegetasjonssone i tråd med planens flom- og overvannsvurdering.

### *Skogbrann/lyngbrann*

Ingen fysiske tiltak foreslås. Tiltakene i planen vurderes ikke å medføre økt sannsynlighet for at hendelsen skal inntreffe.

### *Annen naturfare*

Ingen fysiske tiltak foreslås. Tiltakene i planen vurderes ikke å medføre økt sannsynlighet for at hendelsen skal inntreffe.

## **Vurdering**

### Rekkefølgekrav

Overordnet plan, dvs. områdereguleringsplan for B12-områdene i Øyer, legger opp til rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg før boliger kan tas i bruk. Naboplanen sør for planområdet, Hamninga-Smørlykkja, fikk rekkefølgekrav: *Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 2560) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.* Rekkefølgekravet har ikke blitt gjennomført. I ettertid har dessuten utbyggingsavtalen kommunen har med utbygger for Hamninga-Smørlykkja, blitt reforhandlet til å omfatte generell bidragsplikt, fremfor konkrete tiltak, tilsvarende det er gjort i andre planer. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det for denne planen bør settes generell bidragsplikt, slik det er foreslått i planbestemmelsene.

### Utslippstillatelse

Situasjonen med utslippstillatelsen er som kjent utfordrende mtp. når utbygging kan gjennomføres. Kommunedirektøren finner at planprosessen kan fortsette, men med krav om at det må være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet, før tiltak etter pbl §

20-1 kan gjennomføres. Kommunedirektøren har valgt å tydeliggjøre dette gjennom rekkefølgekrav. Pbl § 20-1 omfatter alle tiltak, inkludert opprettelse av ny grunneiendom.

### Konklusjon

Etter en helhetlig vurdering finner kommunedirektøren at det kan anbefales å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.