

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/240-12

Saksbehandler: Benjamin Alexander
Faulkner

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
67/25	16.09.2025	Plan- og miljøutvalget
115/25	25.09.2025	Kommunestyret

PlanID 157b - Reguleringsplan - Søre Grønåsen - 1. gangsbehandling

Kommunestyrets behandling av sak 115/2025 i møte den 25.09.2025:

Behandling

Nisveta Tiro (SV) stilte spørsmål om saken til kommunedirektøren. Spørsmålene besvares i nest kommunestyremøte, 30.10.2025.

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble vedtatt med 11 stemmer (5 H, 4 Ap, 1 Sp - Amund Aarnes, 1 U - Fridtjof Bjerke) mot 8 stemmer (6 Sp - Hans Kristian Bjerkestuen, Svein Løken, Marthe Lang-Ree, Mona S Svegården, Heidi Stenseng, Lars Høvren, 2 SV).

Vedtak

1.I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan 157b, Søre Grønåsen, med plankart datert 28.08.2025 og reguleringsbestemmelser datert 29.08.2025 ut til offentlig ettersyn.

2.Tomtene BFR 20, BFR21 og BFR22 tas ut av planforslaget

3.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 67/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Innledning v/kommunalsjef for samfunnsutvikling og tekniske tjenester Trond Henning Klausen

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble vedtatt med 4 stemmer (3 H, 1 U) mot 3 stemmer (2 Sp, 1 SV).

Vedtak

Plan- og miljøutvalgets innstilling

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan 157b, Søre Grønåsen, med plankart datert 28.08.2025 og reguleringsbestemmelser datert 29.08.2025 ut til offentlig ettersyn.
2. Tomtene BFR 20, BFR21 og BFR22 tas ut av planforslaget
3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan 157b, Søre Grønåsen, med plankart datert 28.08.2025 og reguleringsbestemmelser datert 29.08.2025 ut til offentlig ettersyn.
2. Tomtene BFR 20, BFR21 og BFR22 tas ut av planforslaget
3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

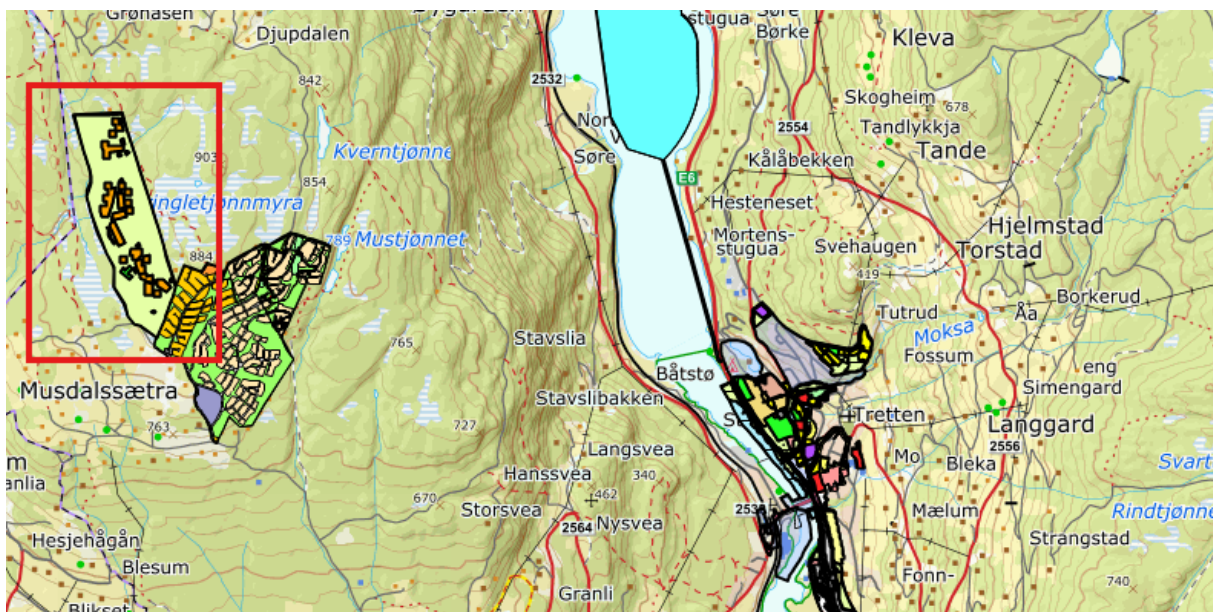
Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, datert 04.07.2025
- 2 Plankart, datert 28.08.2025
- 3 Planbestemmelser, datert 29.08.2025
- 4 ROS-analyse, datert 23.11.2023
- 5 Presisering av fastsettelse av planprogram for Søre Grønåsen, vedtatt 25.05.2023
- 6 Flom- og overvannsplan for hytteutbygging på Søre Grønåsen, datert 10.10.2022
- 7 Helningskart, datert 04.07.2025
- 8 Kartlegging av naturverdier i forbindelse med utvidelse av hyttefelt på Søre Grønåsen i Øyer kommune, datert 27.06.2022
- 9 Merknader til reguleringsplanarbeid, datert 18.05.2022
- 10 Kommentar til Velets merknader til oppstart av planarbeid, u.d.

Saksutredning

Om planområdet

Søre Grønåsen er en hyttegrennd nord for Musdalssæter med Kringletjønnyra på sin østlige side og grenser mot Gausdal kommune mot vest. Planområdet er forholdsvis bratt noen steder og ligger oppmot 900 meter over havet i det øvre skogbeltet. Mye av arealet består av myrområder grunnet kjølig og fuktig lokalklima. Hyttebebyggelsen ble bygd hovedsakelig rundt 1980-1990. Området er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløp. I dag finnes 39 hyttetomter, hvorav fem er ubebygde.



Figur 1: planområdet avgrenset med rødt.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstillere er tre grunneiere organisert i Søre Grønåsen Hyttefelt.

Gårdsnummer	Bruksnummer	Grunneier
135	4	Eivind Holen Buhaug
137	1	Jan Helge og Kristin Nordby
137	2	Helge Offigstad

Plankonsulent er opprinnelig Planråd AS. Høsten 2024 tar Areal+ over som plankonsulent.

Hensikten med planforslaget

Planarbeidet har to hovedformål: fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse og tilrettelegging for fritidsbebyggelse med høy standard, inkl. strøm og tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Forslagsstiller peker på at tilkobling til kommunalt nett vil være en stor miljøforbedring sammenlignet med spredt avløp.

Det skal sikres allmenn tilgang til skiløyper, turveier og stier i arealer avsatt til LNF.

Naturmangfoldverdier sikres med eget formål. Store deler av planen er dekket av hensynssone for bevaring naturmiljø.

Krav om konsekvensutredning

Det er innarbeidet en konsekvensutredning i planbeskrivelsen kap. 6.

Tidligere saksgang

Oppstartsmøte for Søre Grønåsen ble avholdt 27.06.2019 mellom Øyer kommune og Planråd AS. Planforslagets hensikt var å knytte området til kommunens vann- og avløpsnett samt vurdere inngjerding for deler av hytteeiendom med hensikt å dempe interessekonflikt med

beitedyr. Varsel om oppstart planarbeid ble sendt ut 06.03.2020. Det lå ikke krav om konsekvensutredning til planen.

I møte 19.08.2021 ble foreløpig forslag til planprogram lagt fram hvilket innebar en fortetting på 80 tomter. Kommunen avsto denne på grunnlag av at det brøt med forutsetningene gitt i oppstartsmøte. I august 2021 ble Planråd AS bedt om å varsle på nytt med revidert planprogram.

07.03.2022 mottar Øyer kommune et nytt planinitiativ fra Planråd og oppstartsmøte holdes 17.03.2022, fire dager etter at kommunen den 13.03.2022 mottar foreslått planprogram fra Planråd. Det foreligger krav til konsekvensutredning jf. nytt oppstartsmøte. Den 18.03.2022 mottar kommunen korrigert planprogram fra Planråd, og den 08.04.2022 sender Planråd nytt varsel om oppstart.

Den 10.01.2023 mottar kommunen forslag til reguleringsplan. 13.01.2023 mottar Øyer kommune forslag til planprogram, hvilket går til behandling i PMU den 13.01.2023.

PMU sin innstilling er at planprogrammet bør avvises. Kommunestyret vedtok den 23.02.2023 at planprogrammet vedtas under forutsetningen om at det ikke skal fortettes med mer enn 40 nye hytter.

Planarbeidet ble opprinnelig utført av Planråd AS. Areal+ overtok arbeidet høsten 2024.

Planstatus og rammebetingelser

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan (PlanID 157), ble vedtatt januar 1993. Planen er ikke fullstendig utbygd da det foreligger 5 ubebygde tomter.

Forhold til overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (H9_a), og er omfattet av generelt plankrav for nye hyttetomter, jf. kommuneplan § 2.2.

Relevante pågående planarbeid i området

Planarbeid for en forenklet planendring av reguleringsplan Musdalsæter hyttegrenn er igangsatt. Hensikten er å endre arealformål på et område, i dag regulert som turistanlegg/overnatting, til frittliggende fritidsbebyggelse.

Kommunestyrevedtak om tillat antall fritidsboliger

Kommunestyret vedtok, i møte 25. mai 2023 (saksnr. 67/23), en presisering at reguleringsplan for Søre Grønåsen skal foregå med maksimalt 40 nye fritidsboliger. Det framgår av innsendt planbeskrivelse at det vil være krevende å finansiere infrastrukturbyggingen med kun 40 nye tomter. Forslagsstillers standpunkt er at maksgrensen på 40 fritidsboliger er et kompromissvedtak da konsekvensutredningen ennå ikke var ferdigstilt og at man da ikke hadde et helhetlig bilde av konsekvensene som planen kunne medbringe. Forslagsstiller utfordrer dermed KST-vedtaket og mener at fordelene, f.eks. kontroll på spredt avløp og positivt bidrag til kommunens økonomi gjennom flere VA-kunder, veier opp for ulempene ved 72 fritidsboliger kontra 40 fritidsboliger. Denne 1. gangs behandlingen av planforslaget vil derfor også bli lagt frem for kommunestyret før eventuell 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Medvirknings- og samarbeidsprosesser

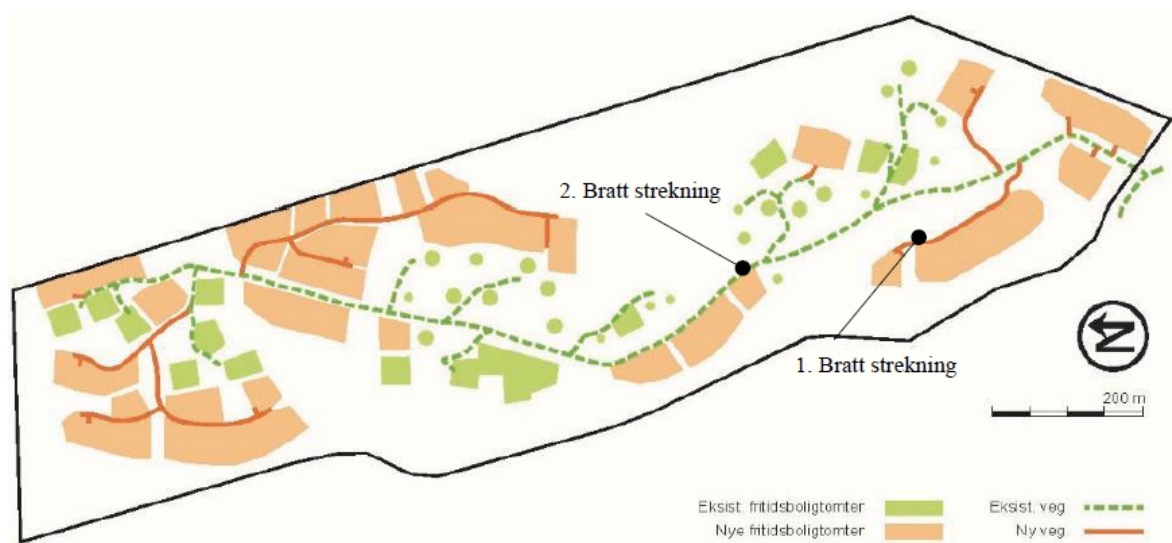
Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert i GD (Gudbrandsdølen Dagingen) og varslet med brev til berørte parter 08.04.2022. I tilknytning varsel om planoppstart kom det 11 innspill. Disse er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsen.

Fullstendig svarbrev til innspill fra Søre Grønåsen Hyttegrennd Velforening v/ Adv. Økland & co., datert 16.05.2022, er vedlagt saksframlegget.

Planforslagets innhold

Arealbruk

Av 530 daa innenfor planavgrensning er ca. 95 daa satt av til ny fritidsbebyggelse, fordelt på 72 tomter. Antallet tomter er redusert i planprosessen etter hensyn til biologisk mangfold og overvannshåndtering. Tomtene er mellom 1,2 og 1,6 dekar, og organisert i felt med store grøntarealer.



Figur 2: eksisterende arealbruk og nye tiltak.

Planen legger vekt på arealeffektiv utnyttelse samtidig som det sikres luft mellom hyttene. Det hellende terrenget gir gode sol- og utsiktsforhold, og bebyggelsen vil fremstå som klynger med grønne mellomrom. Veier og skiløyper er tilpasset terrenget for å bevare landskapsinntrykket.

Bestemmelser og utforming av bebyggelse

Fritidsbebyggelsen skal tilpasses landskapet og omgivelsene, med høystandard hytter som tilpasses eksisterende bebyggelse i Musdalsæterområdet. Det tillates også mindre anneks og uthus. Strengt krav til materialbruk, farger og byggehøyde skal sikre at bebyggelsen fremstår diskret i landskapet. Det åpnes for gjerder etter søknad, men med klare begrensninger på utforming og størrelse. Det er stilt krav til utendørsbelysning for å forhindre lysforurensning.



Figur 3: modellbilde av ny fritidsboligbebyggelse.

Renovasjon

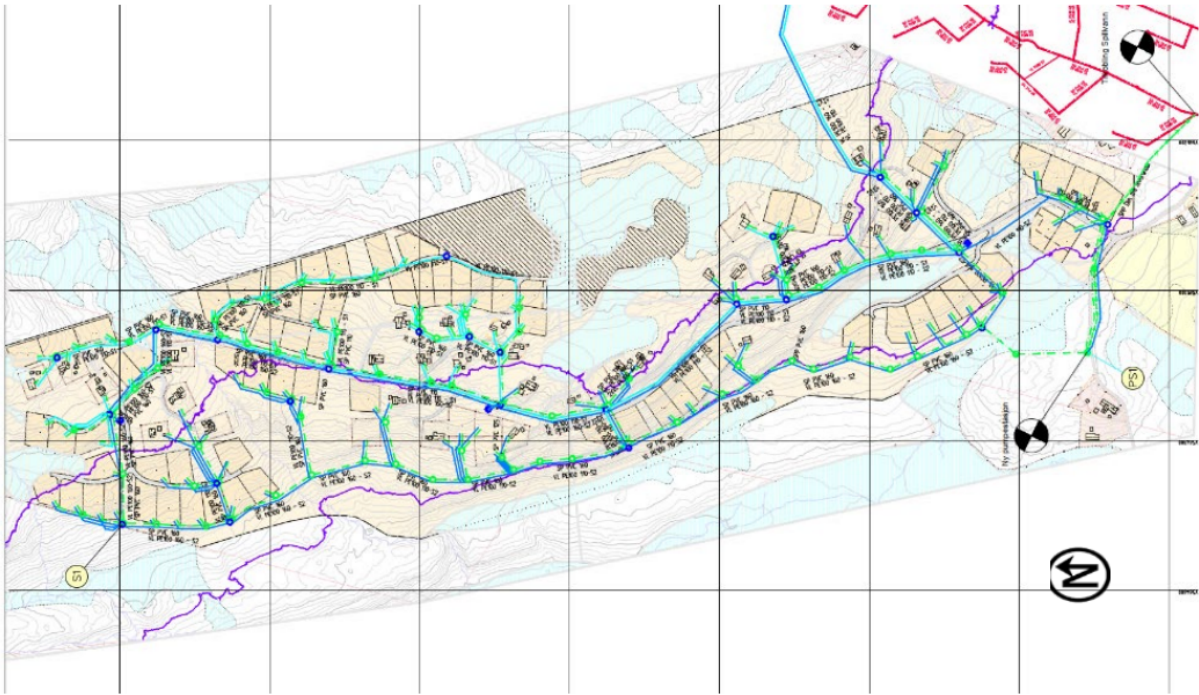
Forslagsstiller viser til innspill fra GLØR, hvor det fremgår at den eksisterende renovasjonsfasiliteten langs Musdalssætervegen har tilstrekkelig kapasitet. Det er derfor ikke nødvendig å avsette areal i Søre Grønåsens planområde, da krav om renovasjon er tilfredsstilt.

Tilknytning til infrastruktur

Det planlegges for kvalitetsheving av Søre Grønåsvegen og tilhørende sideveger med forbedringer i vegstandard, bredde, fundamentering og overvannshåndtering. Enkelte strekninger krever justering av stigningsforhold.

Vegbredden settes til 4,5 meter inkludert skulder, noe bredere enn dagens veger. Det kreves detaljprosjektering, og det skal legges opp til tett samarbeid mellom fagmiljøer for vann, avløp og teknisk infrastruktur for å samordne løsninger, spesielt for grøfter. Søre Grønåsvegen har stort sett akseptable stigningsforhold, men én strekning har opptil 16 % stigning. Det foreslås tiltak for å redusere dette til ca. 12,5 %, blant annet ved å flytte vegen noe nordover for å unngå store terrenginngrep mot sør.

Planens intensjon er at eksisterende hytter i Søre Grønåsen skal kunne beholde enkel sanitær standard, så lenge det ikke søkes om utvidelse eller nybygg. For nye hyttetomter stilles det krav om høy standard, inkludert innlagt vann og avløp. Øyer kommune eier VA-anlegget på Musdalsæter, og i henhold til planbeskrivelse er det ønskelig å koble nye og eksisterende hytter til dette anlegget.



Figur 4: skissert VA-anlegg i planbeskrivelse. Vannforsyning og spillvann vises i henholdsvis blått og grønt. Eksisterende VA-anlegg vises i rødt.

Areal+ har utarbeidet foreløpige planer for nytt VA-anlegg, og det er sannsynlig at det vil kreves pumpeløsning for å føre spillvann til det kommunale nettet. Et skisseforslag for VA-løsning er vedlagt reguleringsplanen.



Figur 5: modell av bratt parti langs Søre Grønåsvegen som bør utbedres.

Overvannshåndtering

Utbygging av området med inntil 72 fritidsboliger og tilhørende infrastruktur vil endre dreneringsforholdene og medføre økt overflateavrenning.

Dypdrenering benyttes der åpne overvannsløsninger ikke er mulig, særlig oppstrøms langs vegene i planområdet. Dypdreneringsgrøfter leder vann kontrollert til stikkrenner og horisontale infiltrasjons-, sprede- og fordrøyningsgrøfter. Slike grøfter kan kombineres med VA-grøfter og

plasseres under stikkrenner. Utforming av dypdreneringsgrøfter er beskrevet i vedlagt overvannsrapport fra Norconsult, og bestemmelsesområder viser på plankartet.

Beite

Musdalssæter er en del av Tretten vestside beitelag. Området har moderat til høyt beitetrykk. Kartlegging viser at sauene hovedsakelig trekker inn i hyttefeltet på Musdalssæter og langs stikkveger til hyttene på Søre Grønåsen. Årsaken er at området er avskoget og dermed har godt grunnlag for bedre beitekvalitet. Det er i liten grad konflikt mellom fritidsbeboere og beitebruk da beiteaktiviteten er allment akseptert blant lokalbeboere, ifølge planbeskrivelsen.

Naturmangfold

Vegetasjonen domineres av gran, med noe spredt bjørk. Området har for det meste frisk, men næringsfattig, lyngdominert vegetasjon. I skråninger er det mer urter og gras på grunn av sigevann påvirket av skifer. Urterik vegetasjon forekommer også i hogstfelt og veikanter. Myrene er i hovedsak uten grøfting, og vegetasjonen er fattig til intermedier med mulighet for enkelte rikere partier.

Artsgruppe	Vitenskapelig navn	Norsk navn	Kategori	Siste funn
Lav	<i>Alectoria sarmentosa</i>	gubbeskjegg	Nær truet (NT)	08.06.2022
	<i>Bryoria nadvornikiana</i>	sprikeskjegg	Nær truet (NT)	08.06.2022
	<i>Chaenotheca subroscida</i>	sukkernål	Sårbar (VU)	08.06.2022
	<i>Hypogymnia bitteri</i>	granseterlav	Nær truet (NT)	08.06.2022
Sopp	<i>Phellinus nigrolimitatus</i>	svartsonekjuke	Nær truet (NT)	08.06.2022
Fugl	<i>Poecile montanus</i>	granmeis	Sårbar (VU)	08.06.2022
	<i>Picoides tridactylus</i>	tretåspett	Nær truet (NT)	08.06.2022
	<i>Cuculus canorus</i>	gjøk	Nær truet (NT)	08.06.2022
Pattedyr	<i>Lepus timidus</i>	hare	Nær truet (NT)	08.06.2022

Figur 6: arter oppdaget i området i forbindelse med utredning. Nær truet status innebærer at en art har en 5% risiko for å dø ut innen 100 år. Sårbar innebærer en 10% risiko innen 100 år.

Det er registrert et enkelttilfelle av gubbeskjegg på en foreslått veistrekning. Enkelttilfellet ligger ikke registrert i område regnet som høy verdi.

ROS-analyse

Det er vurdert 6 mulige uønskede hendelser som vurderes nærmere i vedlagt ROS-analyse.

- 8: Flom i sjø/vassdrag
- 9: Urban flom/overvann
- 15: Samferdselsårer (lokalt vegnett)
- 16: Infrastruktur (VA/ledningsnett)
- 26: Naturgitte forhold / klimaendringer
- 28: Veg (økt trafikkbelastning)

Ifølge risikomatrise er det 3 hendelser som med middels sannsynlighet vil medføre små/middels konsekvenser:

Nr. 8, 9 og 26

Flom / overvann og effekt av klimaendringer (samlet vurdering)

Årsaken for fare er mer nedbør, mindre permeable flater som følge av utbygging og manglende system for overvannshåndtering. Videre utbygging vil endre drenering og flomavrenning. Hvis det ikke etableres dreneringsløsninger vil det kunne føre til erosjon, vann på aveie og flomskader innen utbyggingsområder og nedstrøms.

Utbygging kan ta sted forutsatt at dimensjonering av overvannstiltak tar utgangspunkt i 200 års gjentakintervall og klimafaktor på 40%. Teknisk løsning skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse jf. bestemmelser.

Nr. 15 og 28

Økt trafikkbelastning, økt fare for ulykke (samlet vurdering)

Årsaken for fare er at økt trafikk kan medføre økt kollisjonsrisiko mellom gående og kjørende. Atkomstvegen har også begrenset bredde og bæreevne.

Nr. 16

Sårbare vannkilder, fare for forurensing av grunnvann

Årsaken for fare er at det er flere private brønner i området tilknyttet eksisterende hytter. Avløp håndteres gjennom naturlig infiltrasjon i grunnen.

Planlagte tiltak, f.eks. tilknytning til offentlig VA-nett og utfasing av private anlegg, vil redusere sannsynlighet og fare for alvorlige hendelser. Tiltak sikres gjennom rekkefølgekrav og planbestemmelser.

Vurdering

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er gjennomarbeidet og grundig. I planforslaget er det gjennomgått en rekke ulike temaer gjennom konsekvensutredninger og videre utdypingstemaer.

Forhold til kommunestyrevedtak om tillatt antall fritidsboliger

Planforslaget utfordrer kommunestyrets vedtak av 09.06.2023 på begrensning av antall fritidsboliger det tillates oppført. Planforslagets fordel, dvs. utfasing av nåværende spredte avløp, vurderes til å være større enn ulempene som kan følge ved flere hytter med høyere standard. Kommunedirektørens vurdering er at de hensynene som er forsøkt ivaretatt i KST-vedtaket er sikret i planforslagets helhetlige utforming.

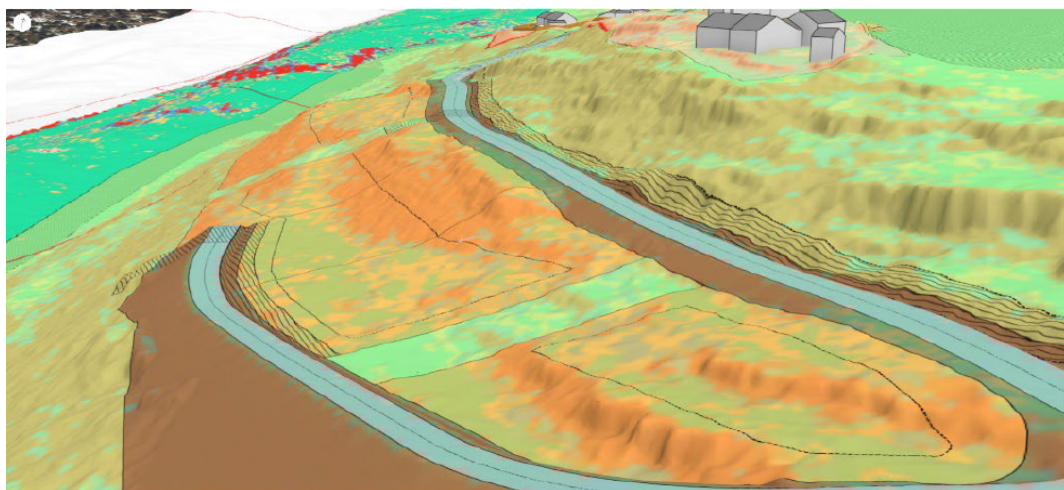
Overvannshåndtering

Det største faremomentet er vann på avveie i planområdet. Dette skal løses med egen plan for overvannshåndtering og er forankret i reguleringskart. Kommunedirektøren finner at plan for lokal overvannshåndtering er tilfredsstillende. Ettersom at nedbørsfeltet i en stor del av Søre Grønåsen renner vestover mot Gausa, ansett som en usikker resipient ifølge tretrinnsstrategien, er kommunedirektørens vurdering at Gausdal kommune bør gis muligheten til å gi innspill i perioden for offentlig ettersyn.

Terreng

Det er flere tomter i plankartet, foreslått endret til fritidsboliger, som har hellingsgrader på 1:3 og 1:4. Retningslinjer jf. Kommuneplanens arealdel tilsier at terreng med større helling enn 1:3 ikke skal bygges ut, og at terreng med større helling enn 1:4 ikke *bør* bygges ut. Denne retningslinjen komplementerer bestemmelse 2.2.1d) i kommuneplanens arealdel som klart uttrykker at alle bygninger og veger skal utformes og planlegges slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.

Særlig tomtene BFR 20, 21, 22 ligger i hellingsgrader som, i stor grad, ligger utenfor handlingsrommet gitt av planbestemmelser i arealdelen, og delvis utenfor intensjonen i foreslåtte planbestemmelser. Administrasjonen har vært på befaring i området, og har konkludert med at hyttebygging på disse tomtene blir utfordrende med tanke på gitte handlingsrammer. Administrasjonen har uttrykt et ønske om å ta ut disse tomtene fra foreslått plan grunnet utfordringene nevnt ovenfor.



Figur 7: 3D-visning av BFR18-BFR23 på helningskart.

Naturmangfold og LNFR

Bebyggelsen er i god avstand til området markert som Åsen V, en granskog fremhevet som svært viktig. I reguleringsplankartet er hensynet til de aktuelle naturmangfoldverdier ivaretatt gjennom regulering til LNFR - naturformål. Det kan for øvrig tillates skjøtselstiltak langs eksisterende sti og/eller skiløype.

Vann og avløp

Planen ivaretar hensyn til belastning på kommunalt avløpsnett gjennom rekkefølgekrav.

Begrepsavklaring

Planforslaget gir uttrykk for at hovedgrepet i planen er fortetting i eksisterende hyttefelt. Kommunens anvendelse av betegnelsen «fortetting» tar utgangspunkt i begrepsbruken anvendt av statlige myndigheter. Her kjennetegnes fortetting ved at eksisterende bebygde områder får oppført et betydelig antall nye bygninger uten betydelige investeringer i infrastruktur som veg, vann og avløp. Kommunedirektøren finner at planforslaget i realiteten mere bør oppfattes som en utvidelse av eksisterende plan, da investeringene i infrastruktur det gis uttrykk for er av en sådan art at det ikke faller helt inn under begrepet fortetting. Kommunedirektøren vektlegger likevel ikke dette i vurderingsgrunnlaget i denne omgang.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderinger ovenfor, tilrår kommunedirektøren at reguleringsplan 157b, Søre Grønåsen, legges ut til offentlig ettersyn slik den foreligger inkludert endringer i planbestemmelsene knyttet til rekkefølgekrav og at tomtene BFR 20, BFR21 og BFR22 tas ut av planforslaget.