

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2872-9

Saksbehandler: Wenche Hagestuen Dale

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Plan- og miljøutvalget

PlanID 201802 - Detaljregulering - Vintersletta - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar plan- og miljøutvalget å legge reguleringsplan for Vintersletta med plankart datert 08.01.2025 og reguleringsbestemmelser datert 10.01.2025 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Kommunedirektøren gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Vedlegg

- 1 2025-01-08 Plankart Vintersletta - H7b - A3_1250
- 2 2025-01-10_Planbestemmelser Vintersletta H7b
- 3 2025-01-10_Planbeskrivelse Vintersletta H7b
- 4 2024-08-27 Flom- og overvannsplan Vintersletta
- 5 2024-09-02 ROS-analyse Vintersletta H7b

Saksutredning

Sammendrag:

Planområdet ligger sør for Hafjell alpinanlegg, langs Hundersetervegen, rett øst for avkjøringen til Storsteinvegen og nord for Rundmyrvegen. Planforslaget legger til rette for 25 frittliggende tomter til fritidsbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

FORSLAGSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Saltdalshytta Utvikling AS og planarbeidet er opprinnelig utført av Planråd AS, og fra 01.10.23 videreført av Norconsult Norge AS.

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealer som er avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. I kommunedelplan for Øyer sør, er området navngitt som felt H7b.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.2007. I kommunedelplanen er arealet primært avsatt til fritidsbebyggelse, men mindre deler ligger også inne som LNF-formål i kommunedelplanen.

Kommunedelplan for Øyer sør er under revisjon og har i perioden 02.11.22 til 20.01.23 ligget ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Kommunedelplanen har deretter vært oppe til 2. gangs behandling i kommunestyret 31.10.2024, sak 137/24. Det ble i vedtaket gjort mange endringer ift kommunedirektøren sitt forslag til 2. gangs behandling. Endringene er såpass omfattende at det vil ta flere måneder å få nytt planmateriale klart til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Det vil bl.a kreve nye utredninger. Det mest tidkrevende arbeidet er knyttet til dokumenter vedrørende flom og overvann, trafikk og selve planbeskrivelsen med planforslagets samlede virkning. Forhåpentligvis er dette klart på senvinteren/våren 2025.

Planområdet for Vintersletta er i planforslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør, avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, og ligger følgelig inne i gjeldende kommunedelplan fra 2007.

Planområdet er i utgangspunktet uregulert, men en avgrenset del av området mot nord er regulert gjennom reguleringsplan for Hafjell Sandstul nordre, nedre del, (plan-ID 109) vedtatt 20.03.97.

PLANPROSESS - MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt i Øyer kommune 22.02.18. Referat fra møtet ligger vedlagt. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa GD 19.04.18 og varslet med brev til berørte parter 16.04.18, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 22.05.2018.

Det har vært løpende dialog og gjennomført flere møter med ulike parter og interesser i

området, samt dialogmøter med administrasjon i Øyer kommune. I planbeskrivelsen opplyses det om dialog med Hafjell Sandstulen nordre hytteeierforening, Hundersetervegen veilag samt andre grunneiere og utbyggerinteresser.

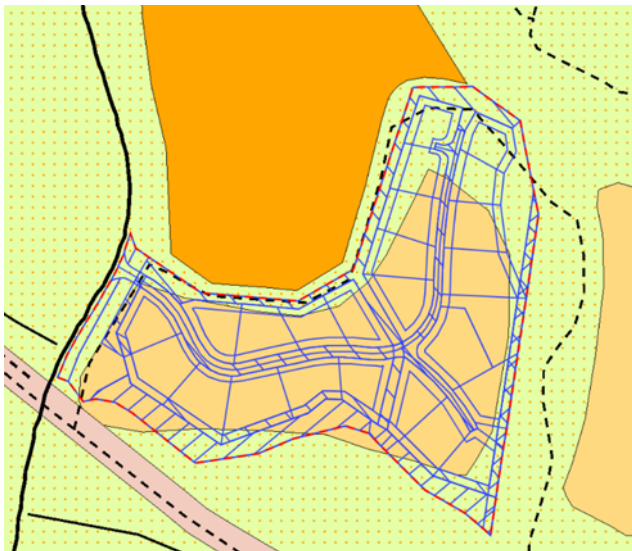
PLANFORSLAGETS INNHOLD

Planavgrensninga og vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.

Planen omfatter hele eiendommen gnr/bnr 6/80, samt deler av eiendommene gnr/bnr 4/1, 161/9 og 6/2.

Det ble i oppstartsmøte konkludert med at planforslaget ikke ville utløse krav om konsekvensutredning så lenge en forholdt seg til kommunedelplanens avgrensning av området.

Planavgrensningen har et mindre avvik mellom avsatt utbyggingsområde i kommunedelplan for Øyer sør og areal forslått regulert til fritidsbebyggelse i planforslaget. Sammenstiller man formålsavgrensningen «fritidsbebyggelse» i gjeldende kommunedelplan opp mot planforslaget, viser planforslaget totalt ca 3 daa mer utbyggingsformål enn hva kommunedelplanen gjør. Størst avvik er det mot nord, de søndre avvikene anses som mindre tilpasninger.



Figuren viser avsatt område i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør for område H7b markert med oransje, med forslag til planavgrensning i rød stiplet linje og byggeområder i heltrukket blå linje (det er foretatt mindre justeringer av byggegrenser og infrastruktursoner).

Kommunedirektørens kommentarer:

Det vises til veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, datert juni 2021, som omtaler vurdering av KU-plikt for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I veilederen har departementet antydnet at 15 daa kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse, men at dette må vurderes i den enkelte plansak.

Kommunedirektøren har gjort en vurdering etter KU forskriftens § 10 basert på opplysninger fra forslagstiller, og kommet frem til at planforslaget ikke vil få vesentlige konsekvenser for miljø og

samfunn og derav ikke utløser krav om konsekvensutredning. Denne kommentaren bør likevel ses i sammenheng med neste avsnitt om utbyggingsprogram.

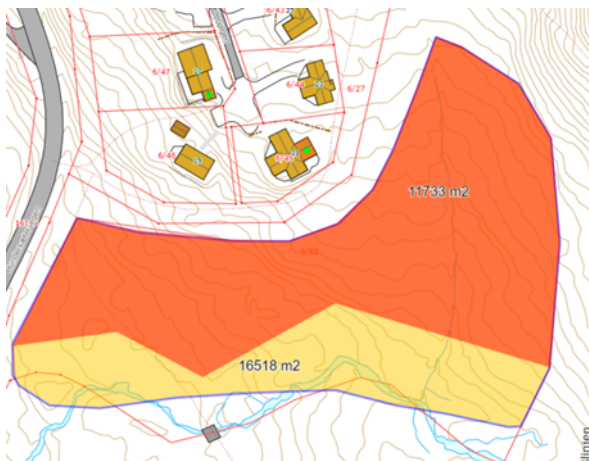
Planavgrensninga og forhold til vedtatt utbyggingsprogram:

Den 25.09.2008 vedtok kommunestyret i Øyer utbyggingsprogram knyttet til kommunedelplan for Øyer sør 2008-2011. Utbyggingsprogrammet beskriver utbyggingsstrategien som legges til grunn for utbyggingspolitikken i kommunedelplanen, og synliggjør de krav og forventninger som kommunen har til grunneier og utbygger, for gjennomføring av kommunal arealplan på detaljnivå. I utbyggingsprogrammet vises blant annet potensielle enheter innenfor de avsatte utbyggingsområdene. Anslått antall enheter er ikke juridisk bindende, men danner et nøkternt estimat på det totale antallet enheter som kan bygges ut innenfor kommunedelplanens rammer. For Vintersletta, felt H7a og H7b, er det estimert 18 store enheter.



Utsnitt fra KDP Øyer sør 2007

I tilstøtende områder sør for Vintersletta, er det estimert 80 enheter innenfor Stulen H8a-c. Hele område H8b og deler av områdene H8a og H8c er regulert gjennom reguleringsplan for Høgshaugen Øvre, planID 201203a. Denne reguleringsplanen ble først vedtatt i 2013, og senere revidert i 2017. Bare innenfor denne reguleringsplanen er det et potensial for 102 enheter. Siden det allerede er regulert for betydelige flere enheter enn hva utbyggingsprogrammet estimerer, er områdene H7a tatt ut i forslag til ny kommunedelplan for Øyer sør. Likeledes er områdene H7b og H8a-c snevret inn. Område H7b er på om lag 16 500 m² i gjeldende kommunedelplan, men er redusert til ca 11 700 m² i revidert kommunedelplan-forslag.



Figuren viser differansen på utbyggingsformål i gjeldende kommunedelplan og i forslag til ny kommunedelplan.

Kommunedirektørens kommentarer:

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, mener kommunedirektøren på generelt grunnlag at det i utgangspunktet ville vært riktig å forholde seg til gjeldende avgrensing i kommunedelplanen og ikke utfordre denne. Dette gjør seg særlig aktuelt i kjølvannet av ny kommunedelplan som foreslår å redusere utbyggingsvolumet i dette området. En stadig overtredelse av kommunedelplanen sine avgrensinger kan gjøre at dens forutsetninger endres. For eksempel kapasitetsberegninger som ligger til grunn for den overordna planen. Kommunedirektøren har likevel, etter en helhetsvurdering, funnet at planforslagets avgrensing kan godtas under forutsetning av at H7a blir tatt ut av kommunedelplanen slik det er lagt opp til i 2. gangs behandling.

Ivaretagelse av innkomne merknader:

I tilknytning til varsel om planoppstart kom det 7 innspill. Disse er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Innspill i forbindelse med planoppstart er langt på vei svart ut og tatt til følge i planarbeidet.

Bebyggelse og arealutnyttelse, byggehøyder:

Utbyggingsområdene er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det er regulert til 25 tomter med varierende størrelse. Det skal avsettes areal til to parkeringsplasser for hver hytte/boenhet som skal inngå i det bebygde arealet. Det tillates en BYA per tomt på 30% BYA, men ikke over 200 m². Innenfor hver tomt tillates det to bygninger. Dette inkluderer én fritidsboligenhet og ett sekundærbygg (anneks/uthus(bod)/garasje), der sekundærbygget ikke kan overstige 30 m². Det kan i tilknytning til fritidsbolig og anneks oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Det er angitt hvilke tomter som bygges med sokkel og ikke, og hvilke tomter/bygg hvor det tillates kjeller. Det er differensiert på høydekrav til hytter med og uten sokkel. Tverrgående midtskip er tillatt for hytter uten sokkel.

Kommunedirektørens kommentarer:

Bestemmelser samsvarer i all hovedsak med overordna plan. Overordna plan er nå under revisjon. Utbygger har valgt å begrense antall bygninger til maks 2 stk. Det synes riktig på disse små tomtene.

Landskapstilpasning

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet helningskart og illustrasjoner av planlagt bebyggelse. I 3D-modellen er det satt inn eksempler på fritidsboliger som kan være aktuelle ved utbygging. Fritidsboligene i modellen er av varierende størrelse, fra ca. 100 m² til ca. 140 m² grunnflate (BYA). I modellen er sokkelhyttene vist med høyden 8,4 meter fra OK gulv til møne. Tillatt mønehøyde for disse er 8,95. Øvrige hytter er vist med høyde 5,56 meter fra OK gulv til møne. Tillatt mønehøyde for disse er 5,95. Modellen samsvarer godt med de høydebegrensinger som er satt selv om det er noen avvik.

I henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementet veileder H-1528 Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, blir det sagt at terreng brattere enn 1:3 generelt ikke er egnet for utbygging. Terreng brattere enn 1:4: bør som hovedregel ikke bygges ut uten at det blir gjort detaljerte landskapsvurderinger for hele området samla.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet helningskart. Kartet har vært førende for plassering av tomter, byggegrenser og fastsatte høydebestemmelser.

Skiløyper og friluftsliv:

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til løypenett for langrenn. Omtrent 250 meter sør for planområdet er det etablert planfri kryssing i form av kulvert under Hundersetervegen. Herfra er det tilkomst til skiløyper og skiløyer som fører frem til Hafjell alpinanlegg. Forslagstiller opplyser at det ikke er registrert turstier innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert at barn og unge benytter området til lek og rekreasjon. Det er en veg gjennom området som er antatt benyttet i forbindelse ved tidligere hogst på området.

I planforslaget er det regulert en korridor (FL4) på tvers av byggeområdene for å sikre adkomst gjennom feltet og mot tilgrensende terreng. Passasjen kan benyttes både sommer- og vinterstid. Videre er det sikret tilgang til omsluttende skogsområder fra enden av regulerte veger.

Kommunedirektørens kommentarer:

Regulert korridor krysser adkomstveg. Krysningpunkt anses som oversiktlig. For å komme ut i terrenget sør for planområdet, må man krysse en regulert flomvoll med høyde >1 meter over eksisterende terreng.

Veg og parkering:

I oppstartsmøte med Øyer kommune ble forslagstiller anmodet om å se på andre avkjøringsmuligheter til planområdet enn fra Hundersetervegen. Statens vegvesen har i sitt innspill anført at adkomst bør legges inn via Rundmyrvegen. Vegvesenet har videre anført at

dersom det blir påført stor biltrafikk på atkomstvegen gjennom hyttebygging bør det anlegges turveg/gangveg langs vegen og settes rekkefølgekrav til bygging.

I planprosessen er det sett på adkomstmuligheter fra henholdsvis Rundmyrvegen i sør eller fra Slåsætervegen i nord. Begge disse alternativene er utfordrende. Fra sør må en krysse Skalmstadbekken og fra nord er terrenget såpass bratt at dette ikke er gjennomførbart med adkomst her ifra. Begge alternativene er derfor forkastet.

I planforslaget er det lagt til rette for adkomst via Hundesetervegen, ca. 90 meter nord for avkjøringa til Storsteinvegen. Plasseringen har tilfredsstillende siktforhold både oppover og nedover Hundesetervegen med ca. 150 meter sikt mot nord og ca. 90 meter sørover. Fartsgrensen ved planområdet er 60 km/t.

Adkomstvegen i planområdet er lagt sentralt for å kunne tilrettelegge for tosidige utbyggingsområder. Adkomstvegen har en stigningsprosent på inntil 10%. Inn fra Hundesetervegen er adkomstvegen regulert til 6 meter bredde, og fra kryss adkomstveg/sideveg er vegene regulert til 4 meter bredde. Tiltaket vurderes å ikke være av et slikt omfang at det utløser behov for turveg/gangveg langs adkomstvegen.

Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser for hver enhet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Alternative adkomster er vurdert etter ønske fra administrasjonen og Statens vegvesen. Kommunedirektøren støtter argumentasjonen for valgte atkomstløsning og at det ikke vil være behov for separat turveg/gangveg.

Det er vedlagt lengdeprofil som viser stigningsforhold på de regulerte vegene. Vegene er innenfor brannvesenets norm hva gjelder max. stigning og min. bredde. Det må påberegnes oppstilling på private tomter (adkomster) eller i kjørebanen på regulerte veger ved ev. utrykning til planområdet.

Krav til parkering er i henhold til overordna plan.

Skog og landbruk:

Det er tidligere gjennomført flatehogst i planområdet og det er begrenset med skog innenfor planområdet. Byggeområdet er konsekvensutredet på kommunedelplannivå, hvor det bl.a. er omtalt at planområdet ikke er blant de mest produktive for skogbruk og konsekvensene vurderes derfor å være lave. Planforslaget medfører ikke omdisponering av fulldyrka eller overflatedyrka areal, men hele planområdet er registrert som dyrkbart areal. Planforslaget omdisponerer 23,4 daa dyrkbart areal. Imidlertid er arealet blokkrikt noe som begrenser egnetheten for nydyrking. Området er i dag tilgjengelig for beite og en utbygging vil gi noen negative virkninger for dette ved at beitearealene blir redusert. Det tillates imidlertid ikke inngjerding av tomter slik at det fortsatt vil være åpent for beitebruk på dette området.

Kommunedirektørens kommentarer:

I planbeskrivelsen er det laget en illustrativ arealoppgave for beslag av dyrkbart areal og skogverdi fordelt på arealformål. Skogen innenfor planområdet er registrert som hogstklasse 1. Det drives ikke landbruk innenfor området, men det er tilgjengelig for beiting.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med arealer av stor verdi for skog- og jordbruk, men vil kunne begrense beitepotensiale som her finnes.

Grønnstruktur og vassdrag:

Det er i planen sikret grønnstruktur gjennom formålene frilutsformål og vegetasjonsskjerm. Tilstøtende områder er i gjeldende kommunedelplan avsatt til LNF-formål. Langs bekken er det avsatt en skjerm på om lag 10 meter til hver side for bekken hvor hogst ikke er tillatt.

Kommunedirektørens kommentarer:

Ivaretagelse av kantvegetasjon langs bekken er sikret.

Flom- og overvannshåndtering:

Planområdet grenser til Skalmstadbekken i sør som er angitt med aktsomhetskart for flom. Flom er utredet og det er avsatt en faresone for flom som strekker seg om lag 20 meter fra bekkens senterlinje etter gjennomført flomsikring. Formålet vegetasjonsskjerm VS sammenfaller med faresone flom H320. Flomsikring i dette tilfelle er å etablere en flomvoll på minimum 1 meter over eksisterende terreng. Flomvollen skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 som ligger med et 4meters belte langs flomsonen.

Flomvann/overflatevann er beregnet med Scalgo og supplert med feltundersøkelser i 2020. Det er stort sett samsvar mellom funn i Scalgo og fra befaringen. Det er i kartgrunnlaget vist en bekk som ligger sentralt i planområdet. Denne ble vurdert ved befaringen til å være en grøft. Grøfta var tørr og det rant ikke noen bekk der. Det er uklart hvor mye vann som kommer inn mot og til området fra de ulike vegene og hytteutbyggingene oppstrøms. I vedlagt flom- og overvannsplan er det vist hvordan overvann oppstrøms og innad i planområdet kan håndteres ved bruk av grøfter i friområder og/eller langs veger, pukkmagasin/ infiltrasjonskummer og spredegrøfter. Magasin, kummer og spredegrøfter må avklares nærmere ved prosjektering både med hensyn til dimensjonering og plassering. Det er i plankartet avsatt 2 hensynssoner, H410_1-2, som samsvarer med flom- og overvannsplanen. I sonene tillates det terrengarbeider knyttet til vann- og avløpsanlegg, samt overvannstiltak. Innenfor bestemmelsesområdene #2-3 skal det etableres dypdreneringsgrøfter, terreng- og spredegrøfter. I hensynssonene og bestemmelsesområdene kan det ikke gjøres tiltak som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. I bestemmelsesområde #1 skal det etableres flomvoll.



Utsnitt fra flom- og overvannsplan for Vintersletta.

Kommunedirektørens kommentarer:

Flom- og overvann er omhyggelig beskrevet. Det er samsvar mellom utredninger, foreslåtte tiltak og plankart/bestemmelser.

Vann og avløp:

Eksisterende VA-ledninger ligger langs østsiden av Hundersetervegen. Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett gjennom Sørbygda Infra sitt eksisterende anlegg. Område til denne reguleringsplanen ble inkludert i beregningene da Sørbygda Infra bygde ut VA-nettet i området, dvs. at VA-nettet i området innehar kapasitet for de planlagte enhetene. Det er satt rekkefølgekrav til vann- og avløpsløsninger.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedelplan for vann og avløp pkt 10.5 angir behov for revisjon (utvidelse) av utslippstillatelse da rammen for belastning er "svært nær dagens belastning i maksuke". Senere målinger viser at belastning faktisk er over krav i gjeldende utslippstillatelse. Før nye områder kan tillates tilknyttet avløpsnettet, må ny utslippstillatelse foreligge. Øyer kommune har startet en dialog med Lillehammer kommune og Statsforvalter om dette. Fremdrift for en slik utvidelse er usikker, men det arbeides for en så rask løsning som mulig. Kostnadskonsekvenser er ikke avklart.

Fra Hafjell føres avløpet ned til bygda i to ulike «strenger»; Alpinstrengen fra nordre del og Hafjellstrengen fra søndre del. For Hafjellstrengen er det i løpet av de siste årene etablert en ny avløpsledning ned Sørbygda som øker kapasiteten, og som har kapasitet til ca. 800-1000 nye enheter i søndre del av Hafjell. Ref. «Kommunedelplan for Vannforsyning og avløp 2023-2033».

I 2013 ble det etablert vannledning gjennom Sørbygda fra Midtskog til Bjørgejordet HB som i tillegg til lokal forsyning i Sørbygda vil gi mulighet for supplerende vanntilførsel til Hafjellstrengen. Behovet for kapasitetsøkning framover på Hafjellstrengen vil avgjøre når det etableres stasjoner / trykkøkere på vannledningen langs Sørbygdavegen slik at Hafjellstrengen får en alternativ oppføring av vann gjennom Sørbygda fra Midtskog opp til Bjørgejorde. Ref. «Kommunedelplan for Vannforsyning og avløp 2023-2033».

Med unntak av krav til utvidet utslippstillatelse, ivaretar planforslaget med bestemmelser hensynet til vann og avløp,

Energi:

Det ligger høyspentkabler i umiddelbar nærhet til planområdet. I Øyer er det på eksisterende overordna nett begrenset kapasitet pr dato, men det er ventelig at dette løses i løpet av siste kvartal 2025. Planlegging for kapasitetsutvidelse pågår med en aktuell utvidelse av Hunderfossen transformatorstasjon og ny 22kV forbindelse over Lågen.

Løsning for tilknytning vurderes nærmere inn mot byggefase. Det er gjennom bestemmelsene sikret at eventuell nødvendig teknisk infrastruktur i forbindelse med dette kan etableres i friluftsfarmålet.

ROS-analyse:

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som gjennomgår relevante risiko- og sårbarhetsforhold ved gjennomføring/anleggsarbeid og i permanent situasjon.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og det er tre tema hvor det er funnet grunn til å gjøre nærmere sårbarhetsvurdering; Flom i vassdrag, Skog- og lyngbrann og Elektromagnetiske felt. Planområdet vurderes å være lite til moderat sårbart for flom og skog- og lyngbrann, og lite sårbart for elektromagnetisk felt.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn planområdet.

Kommunedirektørens kommentarer:

ROS-analysen har med seg, etter kommunedirektørens skjønn, tilstrekkelige ROS-tema for vurdering opp mot planarbeidet/planområdet. Uten en nærmere utredning på støy, er det vanskelig å se at etablering av terrengvoll langs Hundersetervegen er et nødvendig og effektivt støytiltak. Plankonsulenten har senere redegjort for at vollen først og fremst har en visuell funksjon.

Utbyggingsavtale:

Det skal utarbeides forslag til utbyggingsavtale for Vintersletta.

Kommunedirektørens kommentarer:

Utbyggingsavtale vil håndteres gjennom egen prosess, iht. plan- og bygningsloven kap. 17

Vurdering

Oppsummering:

Kommunedirektøren mener på generelt grunnlag at det vil være riktig å forholde seg til gjeldende avgrensing i kommunedelplanen og ikke utfordre denne. Utfordringen det her er snakk om gjelder om lag 3 daa og synes ikke å komme i konflikt med vesentlige verdier eller interesser. Kommunedirektøren har etter en helhetsvurdering funnet at planforslagets avgrensing kan godtas, under forutsetning av at H7a blir tatt ut av kommunedelplanen slik det er lagt opp til i 2. gangs behandling.

Planforslaget er godt redegjort for.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.