

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2782-16

Saksbehandler: Benjamin Alexander
Faulkner

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
86/25	11.11.2025	Plan- og miljøutvalget

PlanID 153F - Forenklet planprosess - Lisætra 2 - Endring arealformål - GBNR 27/14

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 86/2025 i møte den 11.11.2025:

Behandling

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Plan- og miljøutvalgets vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar plan- og miljøutvalget følgende endringer i detaljreguleringsplan Lisætra

2, PlanID 153B, bestemmelse § 2.7:

a. «Området regulert til forretning/utleiehytter BKB. Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift og utleiehytter med utnyttelse på maks. 30% BYA. Maksimal synlig grunnmurshøyde

er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 5,5 m og maksimal mønehøyde er 7,5 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Bygninger skal ha takvinkel minimum 22- maks. 35 grader. Materialbruk skal primært være i tre, stein, betong og glass. Takmaterialet skal være torv, skifer eller tre. Farger skal holdes i matte og mørke jordfarger. Bygningene skal tilknyttes offentlig kloakkledning.»

b. Endret plan har PlanID 153F.

2. Følgende rekkefølgekrav føres inn i planbestemmelsene: 9.4 For området BKB Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

a. Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.

b. 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» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar plan- og miljøutvalget følgende endringer i detaljreguleringsplan Lisætra 2, PlanID 153B, bestemmelse § 2.7:
 - a. *«Området regulert til forretning/utleiehytter BKB. Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift og utleiehytter med utnyttelse på maks. 30% BYA. Maksimal synlig grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 5,5 m og maksimal mønehøyde er 7,5 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Bygninger skal ha takvinkel minimum 22- maks. 35 grader. Materialbruk skal primært være i tre, stein, betong og glass. Takmaterialet skal være torv, skifer eller tre. Farger skal holdes i matte og mørke jordfarger. Bygningene skal tilknyttes offentlig kloakkledning.»*
 - b. *Endret plan har PlanID 153F.*

2. Følgende rekkefølgekrav føres inn i planbestemmelsene:

9.4 For området BKB

Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

- a. Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.*
- b. Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.*

Vedlegg

- 1 Endringsbeskrivelse, datert 27.11.2024
- 2 ROS-analyse.pdf
- 3 Overvannsplan, datert 11.08.2024
- 4 Vann- og avløpsplan, datert 11.08.2024
- 5 Innsigelsesavklaring - reguleringsplan - forenklet prosess - Øyer 27_14 - Lisætra 2 - 153F.pdf
- 6 PlanID 153F - NVEs tilbakemelding.pdf
- 7 PlanID 153F - Statsforvalteren i Innlandet.pdf
- 8 PlanID 153F - Innlandet fylkeskommune.pdf
- 9 Oppstartsmøtereferat, datert 17.08.2023

Saksutredning

Om planområdet

Endringsområdet ligger mellom Høghaugvegen og Hornsjøvegen på Lisætra. Foreslått planendring er avgrenset til gårds- og bruksnummer 27/14.



Figur 1: Endringens beliggenhet.

Forslagsstillere og plankonsulent

Nermo AS er forslagsstiller, og konsulent er Areal+. Grunneier er Johannes Nermo.

Hensikten med endringsforslaget

Hensikten med endringen er å øke utnyttelsesgraden til 30%, tillate 9 utleieenheter og øke tillatt byggehøyde til 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Planstatus og rammebetingelser

Planstatus og forhold til overordnede planer

Arealet reguleres av detaljreguleringsplan 153B Lisætra 2. Den aktuelle tomten er regulert til formål forretning/tjenesteyting. Tillatt bebygd areal (maks %BYA) er 20 %, og maksimal mønehøyde er satt til 6,5 meter over ferdig grunnmur. Området er merket som «BKB» i reguleringsplanen, og tilhørende bestemmelser gjelder særskilt for dette delområdet.

153B ligger innenfor kommunedelplan Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007.

Relevante pågående planarbeid i området

Det er igangsatt planarbeid med reguleringsendring for delområde BFF6 og BFF7 i reguleringsplan 153B Lisætra 2.

Endringsforslagets innhold

Arealbruk

Planområdet er i dag regulert til forretning/tjenesteyting. Ifølge planendringsbeskrivelsen var området tidligere tilrettelagt for butikkvirksomhet eller bevertning. Forslagsstiller vurderer imidlertid at det nå er mer hensiktsmessig å legge til rette for utleiefritidsboliger fremfor et forretningstilbud som vil konkurrere med eksisterende tilbud på Moseter.



Figur 2: Mulighetsstudie. Hentet fra endringsbeskrivelse, datert 27.11.2024.

Forslagsstiller viser til fordelene ved økt fokus på fortetting og bedre utnyttelse av allerede bebygde arealer, slik det er drøftet i «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*» fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KMD). Den planlagte utnyttelsen ligger nær eksisterende infrastruktur.

For å realisere fortetningsplanen foreslås en endring i planbestemmelsene spesifikt for delområde BKB. Endringer vises i rødt.

«Området regulert til forretning/**tjenesteyting/utleiehytter** BKB. Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift **og utleiehytter** med utnyttelse på maks. **30% BYA**. Maksimal **synlig** grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er **5,5 m** og maksimal mønehøyde er **7,5 m** over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Bygninger skal ha takvinkel minimum 22- maks. 35 grader. Materialbruk skal primært være i tre, stein, betong og glass. Takmaterialet skal være torv, skifer eller tre. Farger skal holdes i matte og mørke jord farger. Bygningene skal tilknyttes offentlig kloakkledning.»

Analysen identifiserer tre tiltak som må følges opp:

- Krav om tilgang for slokke- og redningsarbeider (5) samt overvannsplan (8) skal løses gjennom byggesak.

Vann og avløp

Overvann

Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Endringsforslaget er sendt ut på høring til naboer, statlige myndigheter og andre interesserte parter. Statsforvalteren fremmet av brev 23.01.2025 innsigelse mot planendring på bakgrunn av manglende risiko- og sårbarhetsanalyse. Av hensyn til Statsforvalterens innsigelse ble risiko- og

sårbarhetsanalyse oversendt kommunen 07.02.2025. Fylkeskommunens innspill ble tatt til etterretning. Det samme gjelder innspillet fra NVE.

Innspill fra myndigheter finnes vedlagt i saksframlegget.

Det er kommet inn to merknader fra grunneiere i løpet av høringen.

Private innspill

Knut Røssum, eier av naboeiendom 26/7:

«Som eier av naboeiendommen, 26/7/0, vil jeg med dette motsette meg planene om å bygge 9 utleieenheter på tomt 27/14/0. En utnyttelsesgrad på 30% synes jeg er altfor høyt, og en byggehøyde på opptil 8,5m over terreng vil virke veldig høyt og dominerende sett fra nedsiden. 27/14/0 er delt av veien så utnyttelsesgraden for det som er nedenfor veien og som er planlagt utbygd er i realiteten enda høyere enn 30%. Så mange enheter på ei lita tomt bryter med tradisjonene med relativt store tomter for hver hytte på Lisætra.

Det står skrevet i søknaden at terrenget skal utnyttes på en god måte og med ønske om så lite terrenginngrep som mulig. Med så mange enheter med tilhørende veier så vil hele skråningen ovenfor min eiendom bli fullstendig rasert. Videre er det nevnt at utbygging skal tilpasses bebyggelse, landskap og terreng. Jeg mener at ingen av disse forutsetningene er tatt hensyn til her med 9 enheter inneklemt på denne til dels bratte tomten. Dette kan ikke sies å være tilpasset eksisterende bebyggelse.

Jeg ser at ledningsnett er lagt over hjørnet av min eiendom. Dette tillater jeg ikke. Videre er det nevnt at overvannet infiltreres og fordrøyes lokalt. Med så mange harde flater så vil mye av overvannet trolig renne som små bekker ned på min eiendom om våren og ved større nedbørmengder. Dersom noe av overvannet blir ført til drenskummer vil det være stor sjanse for at dette vil slå opp igjen på seterløkka mi. Tegn. G001 viser ei stikkrenne som fører vannet rett ned mot min eiendom, noe jeg ikke aksepterer. Det er mye snakk om lysforurensing i nye hytteområder. Med så mange utleieenheter på ei bratt, lita tomt helt inntil veien, kan dette bli veldig godt synlig på lang avstand. Med bakgrunn i at jeg synes utnyttelsesgraden er altfor høy, at overvannet vil renne ned på min eiendom, lysforurensing og at disse planene bryter med all byggeskikk på Lisætra så motsetter jeg meg at disse planene godkjennes.»

Forslagsstillers kommentar:

«Store tomter har tidligere vært normen på hyttefelt. Med bakgrunn i press på arealer, nærhet til infrastruktur og nye overordnede føringer ønskes det nå en tettere utnyttelse. Hyttemodellen vist er tilpasset bygging i skrående terreng. Modellen er smal og med sokkel. Disse kan derfor bedre plasseres i terrenget kontra en bredere hytte med plate på mark. Det vil naturlig nok bli terrengforandringer, men med forutsetningene som ligger på tomten er arealet godt utnyttet.

Det søkes enighet om ledningsnett og overvann med relevante rettighetshavere. Overvannet skal håndteres på egen tomt, og det skal ikke forekomme nye bekker som følge av utbyggingen. Det vil ikke bli gjort tiltak på annen manns grunn uten nødvendige grunneiertyllatelser.»

Kommunedirektørens kommentar:

ROS-analysen og overvannshåndteringsplanen har, etter kommunedirektørens skjønn, vurdert overvannsproblematikken tilstrekkelig. Det må påpekes at NVE ikke har innspill til planen. Kommunedirektøren kan derfor ikke se grunn til at det skal eksistere noen nevneverdig sikkerhetsrisiko rundt flom- og overvannssituasjonen i forbindelse med planendringen.

Asbjørn Lie og Anne Braastad Lie:

«Dette gjelder merknad til PlanID 153F- Lisætra2-endring arealformål.GBNR 27/14. Dette er et utbyggingsprosjekt som behandles før en overordna plan er ferdigbehandlet. Vi ser på det som en uheldig utvikling hvor konsekvenser i liten grad blir belyst i en helhetlig sammenheng. Håper kommunen kan se på denne, og andre nye planer på Lisætra, som innspill til Øyer Sør. Slik vil vi få en grundigere konsekvensanalyse og med høring. Ulempene for andre næringer og privatpersoner langs Hornsjøveien er nå vanskelig å takle. Dette er en landbruksvei. Dessuten er veien ikke tilstrekkelig for økt belastning. Økt ferdsel i utmarka kan øke konflikten mellom beitedyr og de som bruker marka til rekreasjon og jakt. Det biologiske mangfoldet med planter og ville dyr blir også belastet, uten en god tilrettelegging og plan.»

Forslagsstillers kommentar:

«Merknaden virker å være av generell karakter mot utbygging. Overordnet plan har vist seg vanskelig å få vedtatt, og disse mindre endringene blir for detaljert til at de hører hjemme i en kommuneplanprosess. Omsøkte endring er liten, og gjelder et areal som er avsatt til bebyggelse. Grunnlaget for endringen er godt beskrevet i søknaden.

Det er riktig at Lie-Hornsjøveien er en landbruksvei, slik de fleste veier inn til hyttefelt er. Lie-Hornsjøveien har gjennomgående god standard. Veibredden er varierende, men ikke så smal at man må rygge for å passere hverandre. Foreslåtte område ligger tett på eksisterende infrastruktur og klemte mellom eksisterende fritidsbebyggelse. I forhold til å begynne på nye urørte felt vil det kreves lite inngrep for å realisere utbyggingen.»

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen vesentlig kommentar og sier seg enig i forslagsstillers kommentar.

Innsigelse

23. januar 2025 fremmet Statsforvalteren i Innlandet innsigelse med bakgrunn i manglende ROS-analyse i sammenheng med forenklet planprosess. 04.09.2025 mottok administrasjonen brev fra Statsforvalteren hvor det kommer frem at innsigelsen er løst grunnet innsendt ROS-analyse.

Vurdering

Planområdet er i kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt i kommunestyret 31. mai 2007, vist som areal avsatt til næring. Tiltent arealbruk ønskes endret fra forretning/tjenesteyting til forretning/utleiehytter, da arealets opprinnelige formål (å tjene som garasjer tilpasset tråkkemaskiner) ikke lenger er til stede. Arealendringen går ikke utover hoveddrammene i planen, da formålet ikke endres vesentlig. Endringene i BYA, gesimshøyde, grunnmur og mønehøyde vil i

liten grad påvirke gjennomføringen av planen og berører ikke hensynet til tilstøtende natur- og friluftsområder.

Angående VA-situasjonen

Situasjonen vedrørende utslippstillatelsen er utfordrende. Kommunedirektøren finner at reguleringsplanen kan vedtas, 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 etter rekkefølgekrav.

Planbehandling

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9.

Kommunedirektøren har i Øyer kommune delegert myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Denne saken legges likevel frem for plan- og miljøutvalget siden planinitiativet til denne planendringen i første omgang ble avvist i administrativt vedtak, PMU-sak 10/24. Dette ble senere, etter krav om forelegging for kommunestyret, gjort om i KST-sak 70/24. Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren det riktig å fremme saken til plan- og miljøutvalget for endelig vedtak.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår, med bakgrunn i innkomne merknader og etter vurdering av disse, at omsøkte reguleringsendringer kan vedtas.