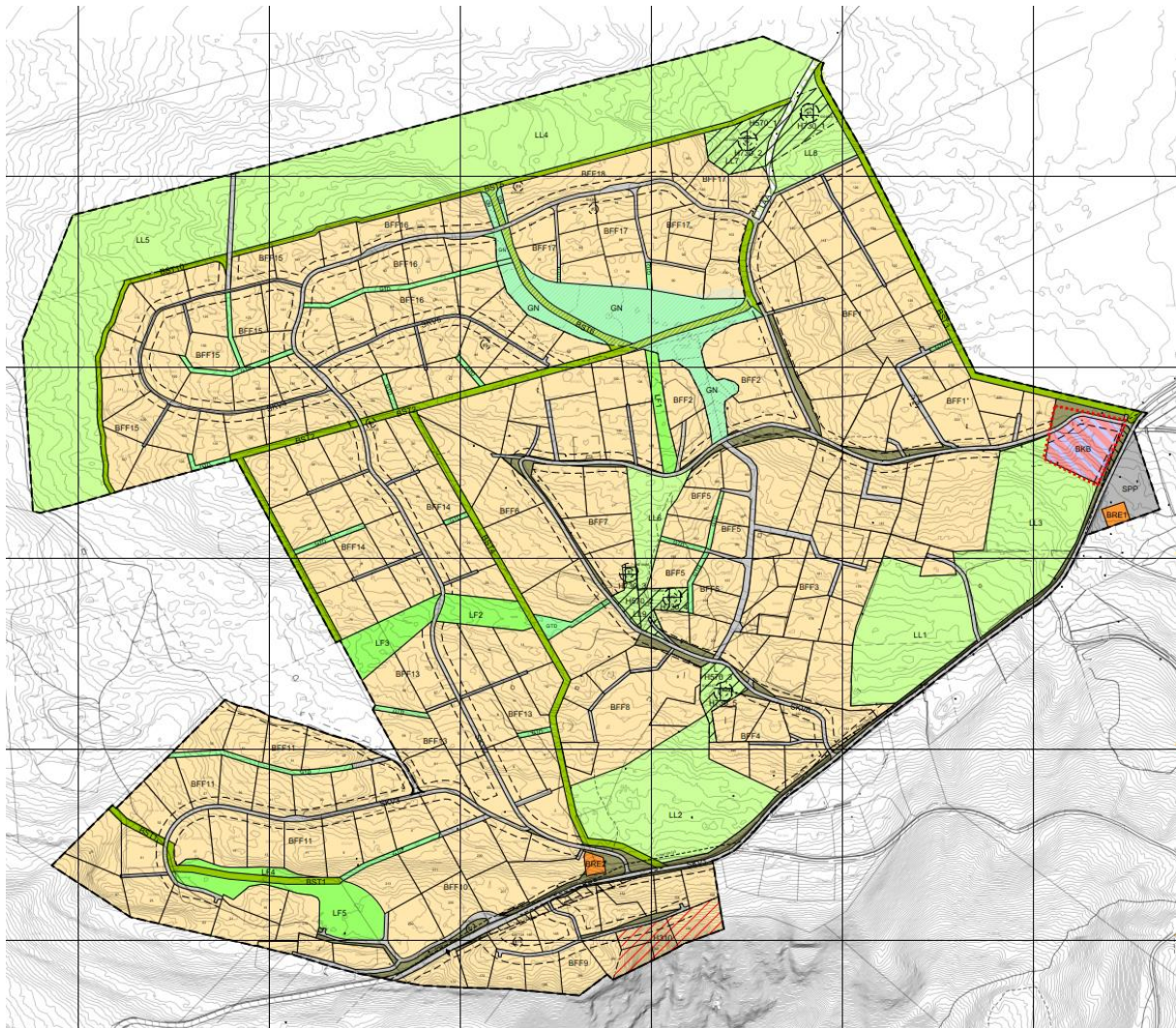

Endring etter PBL §12-14 annet ledd

Del av Lisætra 2

Endringsbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arenalpluss.no
Utskriftsdato, 27. november 2024



Oppdragsgiver: Nermo AS

Rapportnavn: Forslag til endring av Lisætra 2

Plan-id:

Dato: 27.11.2023

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av Lisætra 2

Prosjektnr: 12760

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Endringsbeskrivelse: Andreas Lindheim

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen

Areal+ AS, www.arealpluss.no



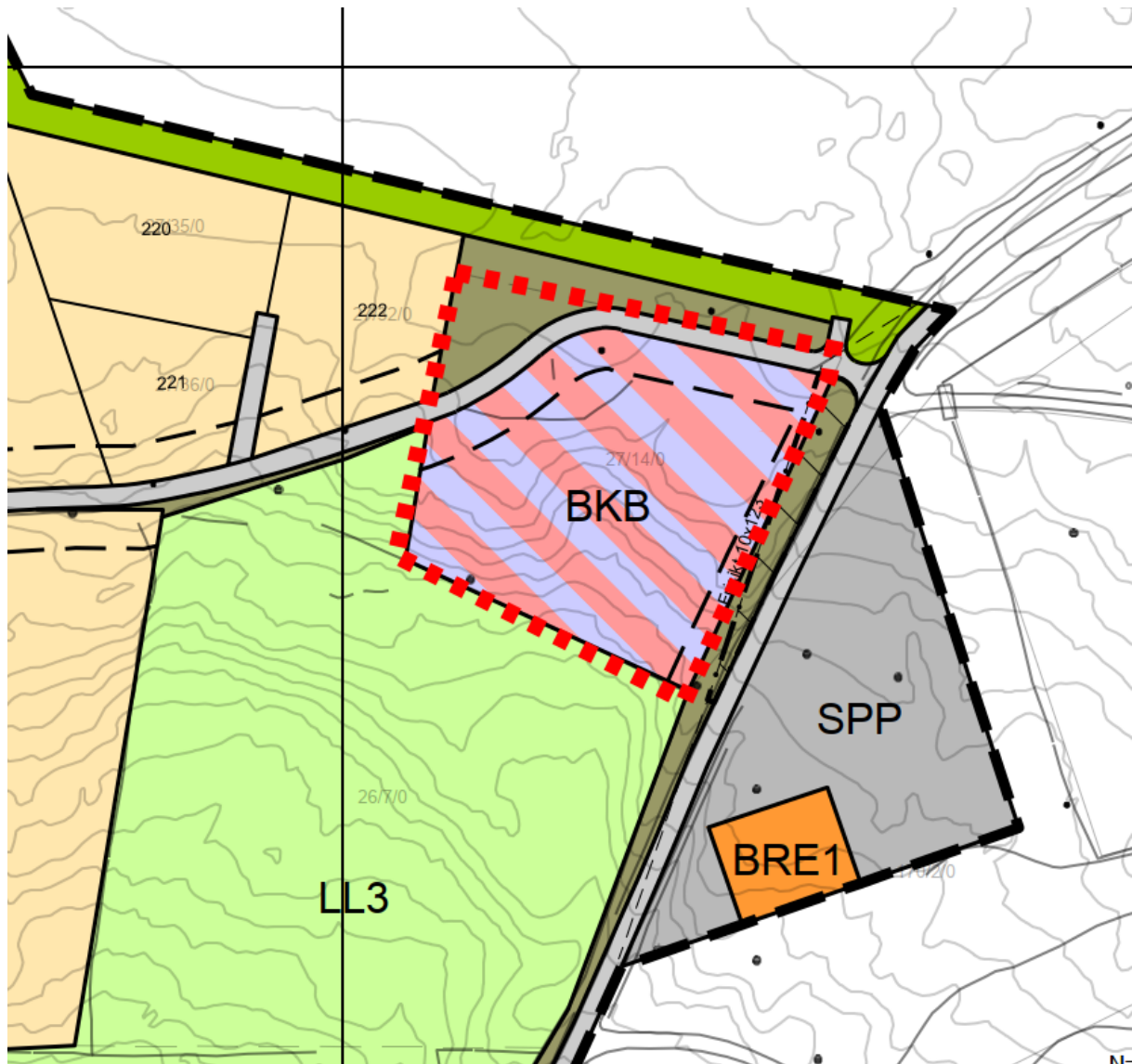
Innhold

HENSIKTEN MED PLANENDRINGEN.....	3
BELIGGENHET	4
BEHANDLINGSMÅTE.....	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	5
REGULERINGSENDRINGER.....	6
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	9
VANN, AVLØP OG OVERVANN.....	9
PLANKONSULENTENS AVSLUTTENDE VURDERING	11

HENSIKTEN MED PLANENDRINGEN

Hensikten med endringssøknaden er å gjøre små justeringer innenfor areal markert rødt, med feltnavn BKB i figur 1 (gnr./bnr. 27/14). Endringssøknaden omfatter:

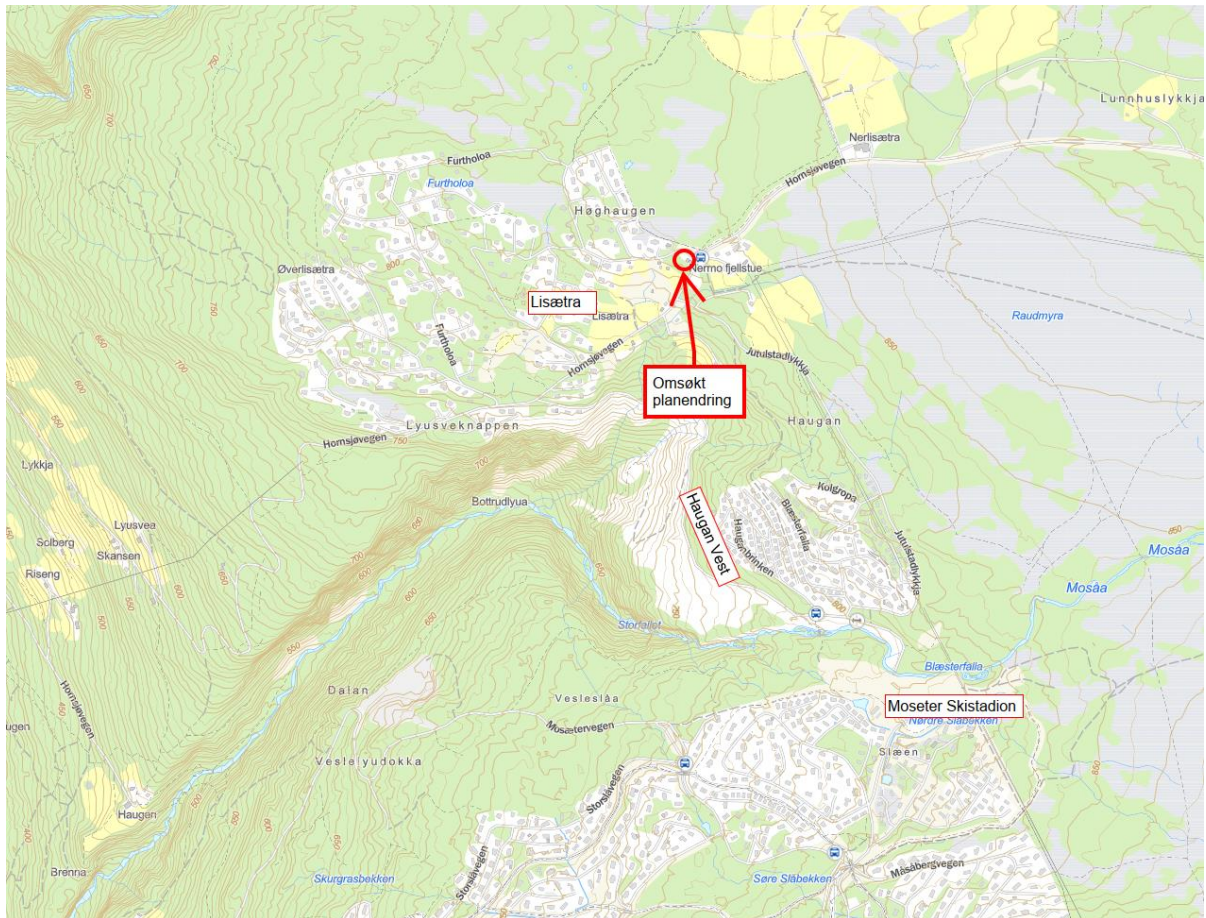
- Øke utnyttelsesgraden til 30 % BYA
- Tillate 9 utleieenheter
- Øke tillatt byggehøyde til 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng



Figur 1 Område hvor det søkes endring

BELIGGENHET

Området det søkes endring er sentralt plassert ved Lie-Hornsjøveien, skiløype, felles parkering og Øyer Fjellstue. Det er ca. 10 minutters kjøring til Øyer sentrum og 2 km til Moseter skistadion



Figur 2 Oversiktskart

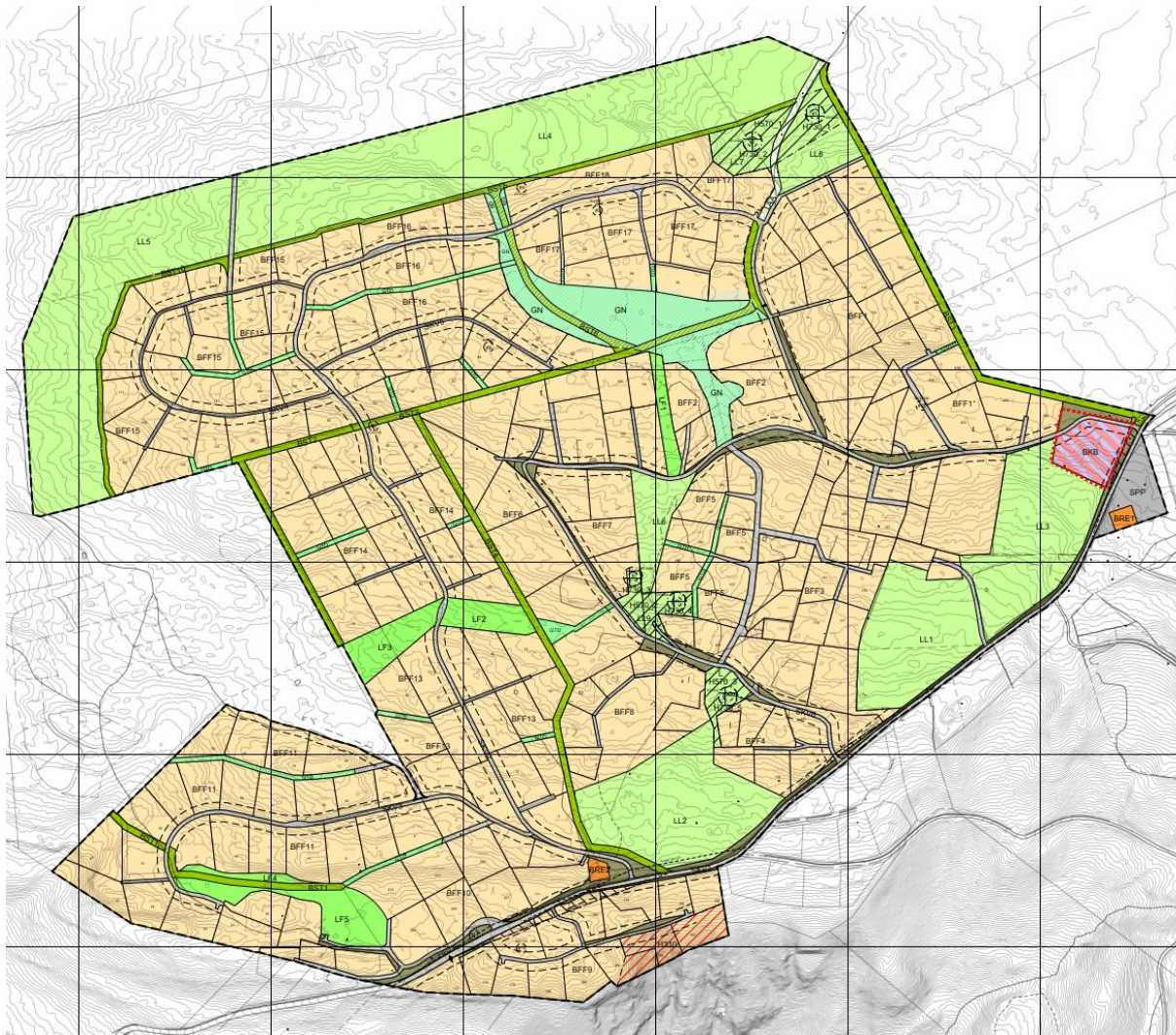
BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er vurdert til å kunne behandles etter «forenklet prosess» (mindre endring), jfr. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Det er lagt vekt på at dette kun er små endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging. Dersom det kommer frem vesentlige merknader til planendringen, vil endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes vedtak, forelegges planen ovenfor berørte myndigheter og eiere, fastere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte som påvirkes jfr. PBL. §12-14.

PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

- Områderegulering for Lisætra 2, ID 153B, vedtatt 28.03.2019.



Figur 3 Områderegulering Lisætra 2

En av hovedgrunnene til at arealet ble regulert til kombinert forretning/tjenesteyting var at Nermo på tidspunktet for den opprinnelige reguleringsplanen drev med løypekjøring i Øyerfjellet. Det ble derfor satt opp to garasjer på arealet som ble benyttet til løypemaskinene. Nermo har ikke drevet med løypekjøring siden sesongen 2014/2015 og behovet for to garasjer tilpasset tråkkemaskiner er derfor ikke lengre til stede.

I forbindelse med utarbeidelse med Liesætra II, ble det sett på mulighet for et område der man kunne ha en liten butikk og/eller kafe. Arealet ligger sentralt plassert ved parkering, løypekryss og hyttebebyggelse direkte tilgrensende. Det er godt kjent at det etableres både dagligvarebutikk, innendørs treningsfasiliteter samt restaurant og bar med flere konsepter på Moseter Skistadion. Det er gangavstand fra det omsøkte arealet til Moseter Skistadion (ca. 2 km) både sommer som vinter. Vi mener derfor at det er mer naturlig å bygge opp under de forretningstilbudene som kommer der, fremfor å tilby konkurrerende virksomhet på omsøkte areal.

Ny kommunedelplan for Øyer sør

Det er et pågående arbeid med ny kommunedelplan for Øyer sør. Arealet er avsatt til kominasjonsformål – bebyggelse og anlegg – nåværende, med feltnavn FORT/T. Slik vi tolker planen er det en videreføring av eksisterende reguleringsplan, men med en presisering at kommunedelplanen vil gå foran ved motstrid. En må derfor se til reguleringsplanen for å se muligheter og begrensninger på tomten. Det er ikke knyttet spesifikke bestemmelser knyttet til arealformålet FORT/T i kommunedelplanen, men det bemerkes at det forventes høy utnyttning i både kombinert bebyggelse og anlegg, samt fritids og turistformål i de øvrige foreslåtte områdene i kommunedelplanen.

REGULERINGSENDRINGER

Området hvor det søkes endring er i dag kombinasjonsområde «forretning/tjenesteyting» med følgende bestemmelse:

«Området regulert til forretning/tjenesteyting BKB. Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift med utnyttelse på maks. 20 % BYA. Maksimal grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,5 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.»

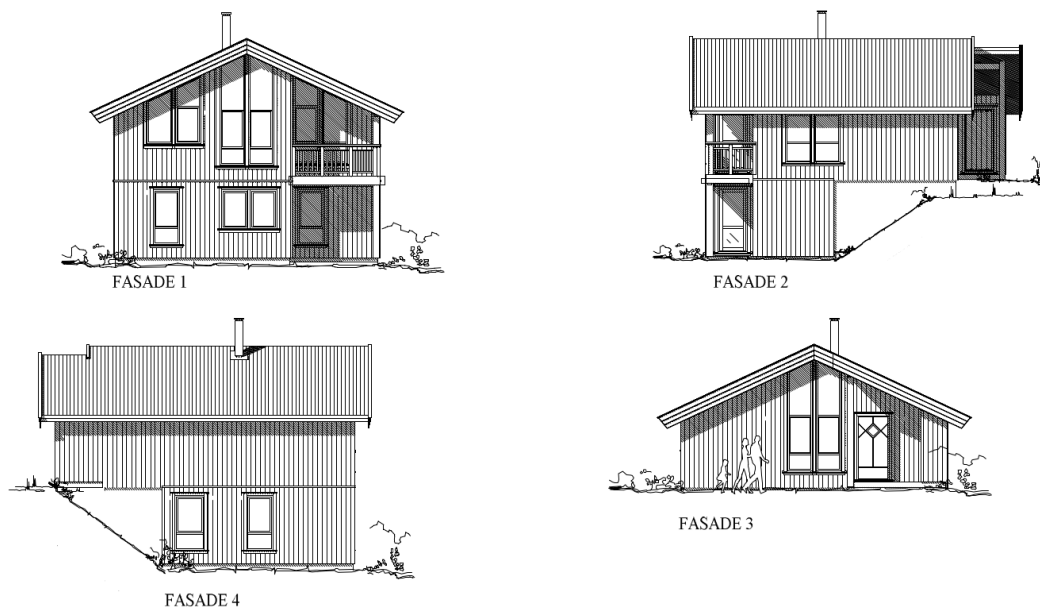
Deler av området ligger i skrående terreng. For at disse områdene skal kunne utnyttes på en god måte, samtidig som man ønsker så lite terrenginngrep som mulig, er det nødvendig med sokkelhytter. Disse hyttene har et mindre fotavtrykk, men er allikevel store nok til at de er praktiske for familier og rasjonelle i utleie.

Det søkes derfor å øke utnyttelsesgraden fra 20 % BYA til 30 % BYA.

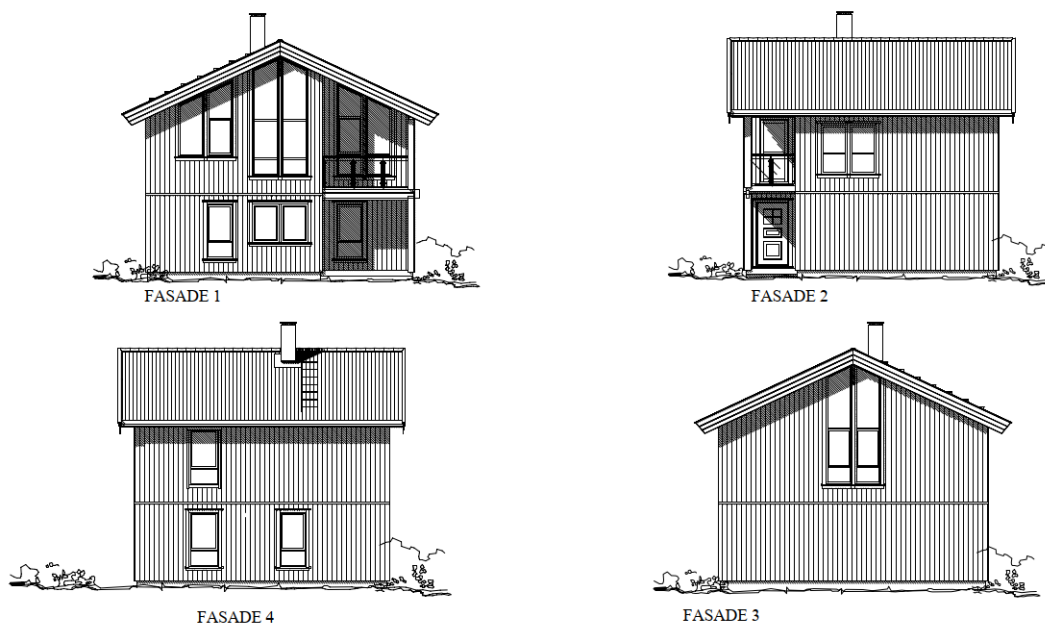
Begrensningen i gjeldende reguleringsplan er på 6,5 meter mønehøyde. Sokkelhytter har gjerne minimum 7,0 meter mønehøyde. Det er derfor ønskelig at byggehøyden økes til 7,5 meter, slik at man kan oppføre bygninger som går godt inn i terrenget. For fritidsboliger med underetasje er det i gjeldende reguleringsplan tillat med 8,95 meter mønehøyde og 5,90 meter gesims. Omsøkt tiltak er lavere enn hva som tillates med underetasje i de øvrige byggeområdene innenfor reguleringsplanen, men tilstrekkelig for prosjektet.



Figur 4 Mulighetsstudie



Figur 5 Fasadetegninger type 1



Figur 6 Fasadetegninger type 2

Den senere tid har det vært økt fokus på fortetting og god utnyttelse av de byggearealene som er tilgjengelige i kommuneplaner. Blant annet er ønsket om å minimere arealomdisponeringen blant annet drøftet i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet:

«Ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, og tilpasses bebyggelse, landskap og terreng. Det er viktig å unngå ny, omfattende fritidsbebyggelse i viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder og utbygging på myr. I fjellområdene er det av særlig betydning å bevare større, sammenhengende områder uten bebyggelse, og ikke legge til rette for ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen».

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 infrastrukturinngrep for å realisere utbyggingen. Dette er videre forankret i regjeringens forventning nr. 57.

NR 57.

Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås.

Prosjektet ikke er en ren fritidsboligutbygging, men en ut. Hensikten med prosjektet er å styrke den eksisterende reiselivsvirksomheten på Nermo med flere varme senger. En konsentrert og rasjonell bebyggelse vil bidra til å holde driftskostnader nede. Det er viktig å understreke at enhetene skal seksjoneres og at det kan bli nødvendig å selge en eller flere for å få totaløkonomien i prosjektet til å henge sammen. Dog vil det da medfølge en utleieplikt. Brukerne vil ta tilgang på en enkel butikk,

smørebod, lite treningsrom osv. Den umiddelbare nærhet til Lie Hornsjøvegen vil videre forenkle muligheten og tilbud om "shuttle" service til og fra hyttene.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Det er behov for en ny planbestemmelse i §2.7. Eksisterende bestemmelse lyder:

«Området regulert til forretning/tjenesteyting BKB. Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift med utnyttelse på maks. 20 % BYA. Maksimal grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,5 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.»

Plankonsulent sitt forslag til ny bestemmelse er (endringer 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.»

Utover bestemmelse §2.7 vil øvrige bestemmelser være uforandret.

VANN, AVLØP OG OVERVANN

Vann og avløp

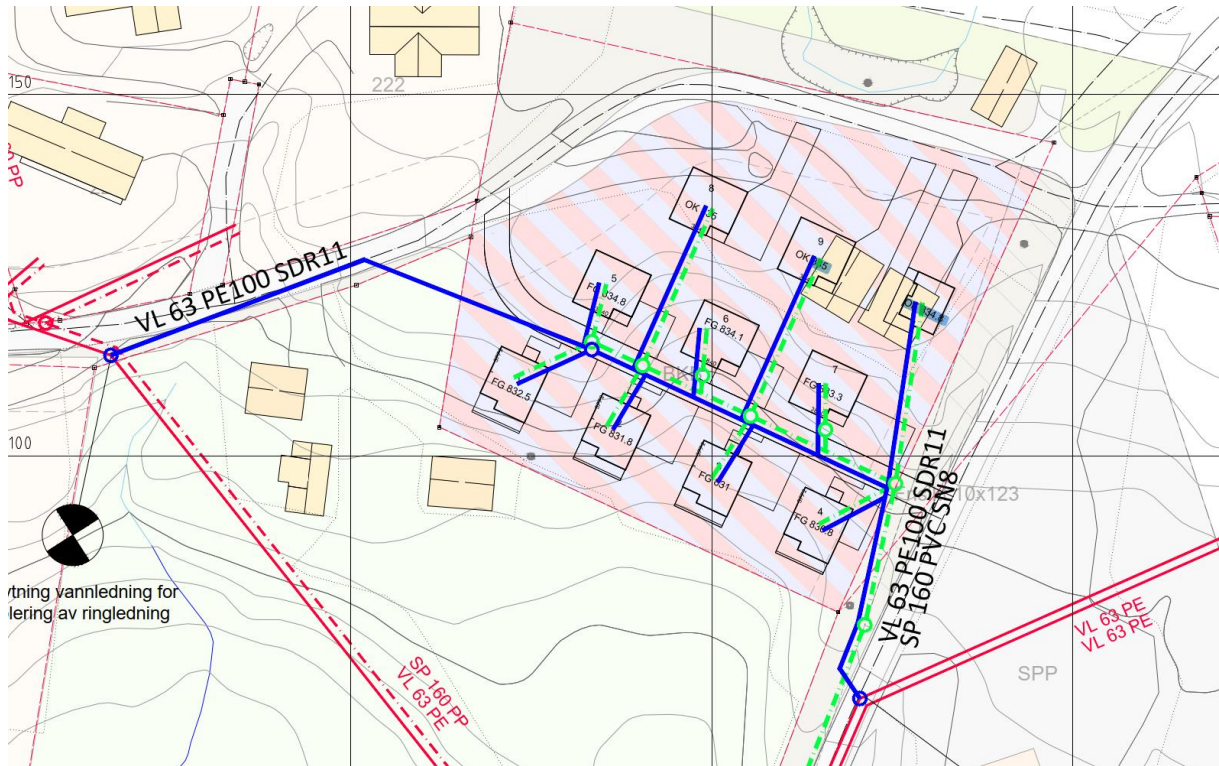
Det kommunale VA-nettet for området stopper i krysset mot Moseteråsen lenger ned for planområdet. Det er privat ledningsnett i Hornsjøvegen opp mot fjellstua og i planområdet for Lisetra 2. Det nye ledningsnettet kobles til det private ledningsnettet.

I den kommunale vannkummen i krysset mot Moseteråsen er det 11 bar inn på 777 moh (trykk fra Mosetertoppen HB på maksnivå er 890.50.). Trykket er redusert i kummen, men det er ledningen som går oppover mot fjellstua som forsyner øvre del av Lisetra 2 som ikke er redusert. Tilknytning skjer på privat ledning som forsyner øvre trykksone for Lisetra 2. Det må etableres ny vannkum.

Tilknytning stikkledninger (Ø32 PE100 SDR11) skjer på ny Ø63 mm PE100 SDR11 fellesledning (som vist på vedlagte plan), alternativt i felles vannkum med bruk av manifold. For å styrke ledningnettet i området, føres fellesledningen videre vestover og knyttes til eksisterende vannledning for etablering

av ringledning. Det må etableres ny vannkum for dette formålet.

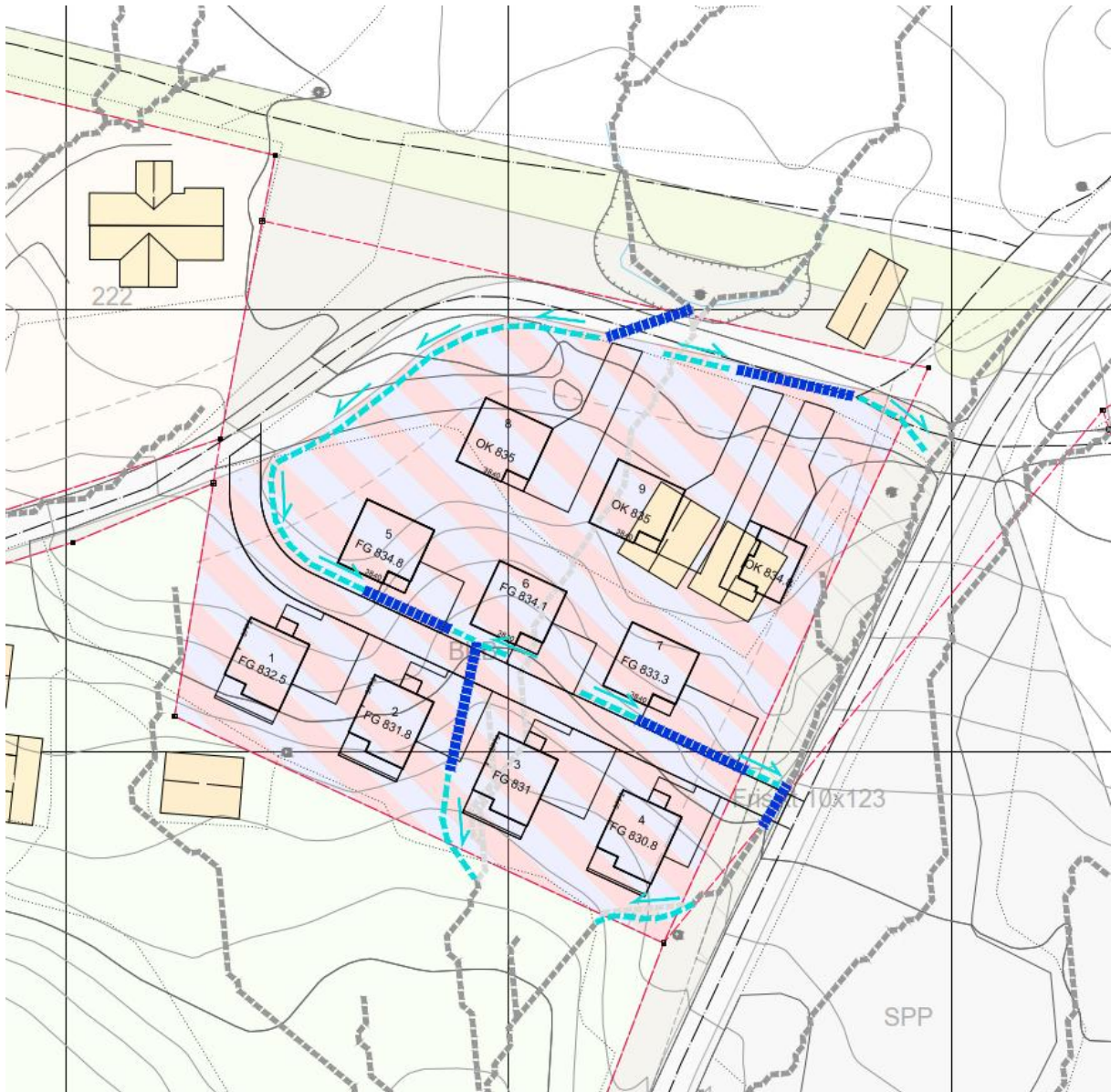
Tilknytning til spillvann skjer noe lengre ned enn for vannledningen, i eksisterende spillvannskum (alternativt skiftes denne ut). Det etableres en fellesledning Ø160 PVC SN8. Tilknytning stikkledninger (Ø110 PVC SN8) skjer direkte på fellesledning, enten via stake-/spylekum, eller via grenrør. For stikkledninger som tilknyttes via grenrør etableres det en egen stake-spylegren på stikkledningen.



Figur 7 VA-plan

Overvannsstrategi

Norsk Vanns 3-trinnsstrategi legges til grunn for overvannshåndteringen. Den lokale vannbalansen i området skal opprettholdes, og økt avrenning grunnet utbyggingen skal infiltreres eller fordrøyes lokalt



Figur 8 Overvannshåndtering

PLANKONSULENTENS AVSLUTTENDE VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser.

Planendringen vil gi en marginal økning i trafikkbelastning på veinettet og veinettet er dimensjonert for trafikkbelastningen. Endringsforslaget ikke berører ikke skiløyper eller turstier i området og er i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023–2027, samt den nye «retteleiar om planlegging av fritidsbustader» utgitt av KMD september 2022.