

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 11/779

REGULERINGSENDRING 102A - HAFJELLTOPPEN HYTTEGREND

Saksbehandler: Knut P Aaslie	Arkiv: REGPL 102a
Saksnr.: Utvalg 43/11 Planutvalget	Møtedato 18.10.2011

Forslagsstiller: Planråd AS, Lillehammer ved Jakob Norstad på vegne av

Vedlegg:

1. Oversendelsesbrev, datert 16.09.2011 fra Planråd AS.
2. Planbeskrivelse, datert 16.09. 2011
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 16.09.2011
4. ROS-analyse, datert 16.09.2011
5. Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend, vedtatt i Øyer kommunestyre 31.05.2007.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Kopi av innkomne merknader og annonse i Byavisa
2. Relevant informasjon i i arkivperm for Hafjelltoppen hyttegrend planID 102

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Øyer planutvalg å legge forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene for Hafjell fjellandsby, datert 16.09.2011, ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Hensikten med endringen av planbestemmelsene er å muliggjøre en bedre utnytting av arealer under bakkenivå, dvs. å tilrettelegge for innredning av kjellerarealer til varig opphold eller til andre former for oppholdsrom, eller til eksempelvis garasjeformål. Slik tilrettelegging foreslås løst ved bla. å endre beregningsgrunnlaget for grad av utnytting fra BRA til BYA. Planbestemmelsene er også vurdert og justert i forhold til revidert teknisk forskrift (REN) hva gjelder bestemmelsene for gesims- og mønehøyde.

Plassering

Planområdet Hafjelltoppen er det øverste hytteområdet på sørsiden av Hafjell alpinanlegg og grenser inn mot alpinanlegget i nord mot Nysetervegen i øst, mot Hundersetervegen i sør og hytteområdet Hafjell Panorama i vest.

Tidligere planbehandling

Planområdet Hafjelltoppen hyttegrend ble vedtatt første gang av kommunestyret i Øyer den 25.06.1992 under betegnelsen Hafjell Media, området ble da regulert i den hensikt å være en del av medialandsbyen for OL'94. Området sto ferdig utbygd høsten 1993 med 225 hytte, 110 leiligheter og Gaiastova som ble benyttet som restaurant og bespisningssted.

I etterkant av OL ble planområdet omdøpt til Hafjelltoppen hyttegrennd og er etter 1994 utbygd med ytterligere 68 hytter og 35 leiligheter. Planen har vært revidert/endret flere ganger. I 2006 vedtok kommunestyret bl.a. å godkjenne anleggelse av ny hovedatkomst inn mot Gaiastova over Lunnstadmyra. Siste endring av planen ble vedtatt av kommunestyret den 31.05.2007 og omfattet planbestemmelsene for byggeområdet T1 hvor bl.a. Gaiastova ligger.

Planprosess og medvirkning

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 er oppstart på dette planarbeidet annonsert i Byavisa, ved brev datert 23.06.2011 til de berørte parter og på kommunens hjemmesider. Konsulenten har i etter oppstartsvarslingen vært i telefonisk kontakt med ca. 20 personer. Oppstartsvarslingen har ellers resultert i 6 skriftlige uttalelser, 3 fra private og 3 fra offentlige instanser.

Resymé av de innkomne uttalelser med konsulentens vurderinger er å finne på side 6 i planbeskrivelsen og gjentas ikke her da administrasjonen støtter konsulentens vurderinger av den enkelte merknad. Fra administrasjonen side vil en likevel henviser til Fylkesmannens merknad og konsulentens vurdering mht. å gå over fra TBRA (totalt bruksareal) til BYA (bebygd areal) ved beregning av utnyttingsgrad.

Overordnet plan – øvrige planer i området

Hafjelltoppen hytteområde som ligger inne kommunedelplan Øyer Sør som ble vedtatt av Øyer kommunesyre den 31.05.2007. Planområdet grenser inn mot reguleringsplanen for Hafjell alpinanlegg og reguleringsplanen for Ilseterura heiseanlegg heiseanlegg og seks andre planer for hytte- og næringsutbygging. Det vises til den reguleringsmessige status for disse under punktet planstaus på side 8, 9 og 10 i planbeskrivelsen. Alle områdene er på det nærmeste fullt utbygd.

Planforslaget - forslag til endringer

Forslaget omfatter følgende forslag til endringer:

1. Under pkt. 3.4. foreslås det at skifer og trevirke kan benyttes som taktekke på fritidsbebyggelsen, ikke som tidligere - bare torv.
2. Under pkt. 3.5. foreslås det (1.) At samlet tillatt bruksareal 190 kvm for hytte, uthus og anneks endres fra bruksareal (TBRA) til bebygd areal (BYA). (2.) At oppføring av 18 kvm åpent areal (OPA) i tillegg tas ut av bestemmelsene. (3.) At maks tillatt størrelse på frittliggende anneks og uthus/garasje, henholdsvis 30 og 40 kvm bruksareal, endres til maks. 30 og 40 kvm BYA. (4.) Det tas inn et punkt om at arealer til parkering og arealer under terreng ikke medregnes i BYA. (5.) På tomter hvor terrenget ligger til rette for å innrede kjelleren foreslås høyden på kjellermuren i fronten hevet til 1.5 m samt utsjaktning for rømningsveg og garasjeport på en del av veggen. (6.) Maksimal møne høyde heves fra 5.5 til 6.0m, maksimal gesimshøyde heves fra 2.85 til 3.5 m.
3. Det foreslås et nytt pkt. 4.5 vedr. tilrettelegging av ski- og turløyper innen friluftsområdet FO med følgende ordlyd:
I spesialområde friluftsområde – FO – tillates mindre terrengarbeider for å etablere skiløyper/turveger og liknende.
4. Under pkt. 6 foreslås følgende tilleggskrav vedr. sikring mot radon:
 - *I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200Bq/m³.*

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre.
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Konsulenten har kommentert de foreslåtte endringer på side 12 og 13 i planbeskrivelsen. Administrasjonen støtter konsulentens kommentarer, men har følgende tilføyelser til punktene:

- 1.) Blandet erfaring med torv som taktekking på de mest værutsatte områdene innen feltet tilsier også at det bør åpnes for alternativ tekkingsmateriell som foreslått.
- 2.) Hytteområdet er på det nærmeste utbygd og en overgang fra BRA til BYA vil i først og fremst være aktuelt i forbindelse med utvidelse av eksisterende hytter som ligger i skrått terreng. For at utvidelsesmulighetene ikke skal bli redusert for eksisterende hytter uten kjellerløsning, men som ligger på flate tomter, er BYA foreslått hevet til 190 kvm i forhold til dagens BRA på 180 kvm. Rent estetisk har en kommet fra til at en viss heving av grunnmurshøyden og innsetting av vinduer i forkant av slike hytter er en bedre løsning en oppfylling av terrenget. Justeringen av møne og gesimshøyder er en følge av økte isolasjonskrav og derved økt tykkelse på isolasjonen i golv og tak.
- 3.) Det foreslåtte punkt 4.5 er i samsvar med de opprinnelige bestemmelsene, men punktet falt ved en inkurie ut reguleringsbestemmelsene ved en tidligere revidering av disse.
- 4.) Det foreslåtte tillegg til pkt. 6 er i samsvar med nye krav plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Virkninger for miljø og samfunn

Med henvisning til side 15 i planbeskrivelsen har konsulenten vurdert de foreslått endringer i forhold til miljø og samfunn og gjennomført en ROS-analyse som følger vedlagt planen. Administrasjonen støtter konsulentens konklusjon om at de foreslåtte endringer ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og at endringene må antas å være så små at det ikke kan være riktig å kreve planprogram eller egen konsekvensvurdering for denne planen

Vurdering:

Slik rådmannen vurderer det foreliggende forslag til endringer er dette ført og fremst en revidering av reguleringsbestemmelsene i forhold til anbefalte beregningsregler for grad av utnyttelse, samt en revidering av bestemmelsene i forhold til ny plan- og bygningslov og ny teknisk forskrift.

Som det framgår av overstående har administrasjonen ikke vesentlige merknader til de foreslåtte endringer og støtter konsulentens kommentarer til de innkomne merknader og konsulentens begrunnelse for de endringer som er foreslått.

I saksutredningen over er det spesielt henvist til Fylkesmannens merknad om at tilrettelegging for innredning av kjellerareal vil gi øke utnyttingsgrad av den enkelte fritidsbolig, og derved generere større trafikk inn til tilgrensende fjellområder.

En vil til dette bemerke at Hafjelltoppen hytteområdet på det er nærmeste utbygd og at det innen området kun ligger igjen 5 ubebygde tomter og relativt få hytter med kjeller da alle hyttene som ble oppført i forbindelse med OL '94 er kjellerløse. Foranstående innebærer at oppføring av kjellerareal som følge av overgang til BYA vil være relativt begrenset og kun knyttet til oppføring av hytter på de gjenstående 5 tomter, innredning av deler av allerede

oppført kjellerareal og ved tilbygg på hytter som ikke er utbygd med maks. BYA og ligger i terreng som kan tillate slik utnyttelse.

Det skal ellers opplyses at den foreslåtte BYA er lavere enn hva som er vedtatt innen planområdene Hafjell fjellandsby, Hafjelltoppen fjellgrend og Mosetertoppen hyttegrend som det er naturlig å sammenlikne med, bestemmelser som Fylkesmannen tidligere ikke har hatt merknader til. En har ellers vært av den oppfatning at Fylkesmannen ved vurdering av tidligere planer i forhold til villreinenes leveområde først og fremst har vurdert antall hytteenheter og ikke utnyttelsesgraden på den enkelte hyttetomt.

Rådmannen vil med henvisning til overstående tilrå at de foreslåtte endringer av reguleringsbestemmelsene legges ut til offentlig ettersyn og fatter slik vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Øyer planutvalg å legge forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrend, datert 10.10.2011, ut til offentlig ettersyn..

Per H. Lervåg
Rådmann

Knut P Aaslie

Behandling/vedtak i Planutvalget den 18.10.2011 sak 43/11

Behandling:

Enstemmig som rådmannens forslag.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar Øyer planutvalg å legge forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene for Hafjelltoppen hyttegrend, datert 10.10.2011, ut til offentlig ettersyn..

Bett kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 20 / 10 2011
