

NOTAT

Oppdrag **1350028771 – Detaljregulering for Fjellstad terrasse**
Kunde **Boligpartner**
Notat nr. **D01 – Sammendrag av mottatte innspill med forslagstillers forslag til endringer av planprogram**
Dato **2019/01/03**
Til **Øyer kommune**
Fra **Kari Laaverud Mangset**
Kopi **Oppdragsgiver**

1. **Oppland fylkeskommune**
2. **Fylkesmannen i Oppland**
3. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**
4. **Statens vegvesen**
5. **Lillehammer region brannvesen**
6. **Ole Gunnar Kaldor Austvik og Nanna Egidius**
7. **Bukkespranget hytteeierforening**
8. **Structor på vegne av Kringelåslia nedre**

Dato 2019/01/03

T +47 97656037

Dette notatet oppsummerer de innkomne merknadene og gjør en vurdering av behovet for eventuell revisjon av planprogrammet. Tilbakemelding på de ulike punktene og hvordan de er håndtert kommer i planforslaget til 1.gangs behandling. Alle innspillene tas med og vurderes i planprosessen.

1. **Oppland fylkeskommune**

Sammendrag

Fylkeskommunen skriver i høringsinnspill datert 5. januar at planarbeidet omfatter et stort areal hvor størstedelen er forankret i overordnet plan, og at den delen av planområdet som ikke er i tråd med kommunedelplanen for Øyer sør burde være innspill til revisjonen av Øyer sør som starter opp i disse dager. FK mener at dette ville sikret en helhetlig vurdering av konsekvensene for endring av arealformålene. Fylkeskommunen skriver at dersom forslagstiller ønsker å drøfte innholdet i planen med regionale og statlige myndigheter før den legges ut til offentlig ettersyn, kan saken meldes inn til Regionalt planforum.

FK skriver videre at planprogrammet som er utarbeidet gir en god oversikt over planoppgaven og problemstillingene knyttet til arbeidet. Alle relevante utredningstema med unntak av klima er tatt med. Når det gjelder utredningstema landskap skriver FK at ihht. Pbl §29-2 om visuelle kvaliteter skal «Ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bebygde og naturlige omgivelser og plassering. FK ber om at utredningene av landskapsbilde gjort i forbindelse med kommunedelplan (Øyer sør 2007) brukes som en del av kunnskapsgrunnlaget i utredningen. FK påpeker at en utbygging av H9 sammen med allerede vedtatt utbygging i reguleringsplan for Hafjelltoppen fjellgrend vil trekke hyttebebyggelsen ned i dalsiden. Derfor må konsekvensutredningen analysere i hvilken grad skogbremmen og den viktige horisontlinjen som danner innrammingen av kulturlandskapet i lia nedenfor blir brutt. Løypenedfartene som til nå har glidd inn i jordbrukslandskapet vil bli rammet inn av hyttebebyggelse. Det må også gjøres vurderinger knyttet til dette. I planarbeidet bør det legges stor vekt på avbøtende tiltak for å dempe virkningene en utbygging vil få for landskapsverdiene i dalsiden. Videre bør det stilles strenge krav til plassering, utforming og bygningsvolum samt material- og fargevalg. FK oppfordrer til at det tas utgangspunkt i prinsippene gitt i veilederen Planlegging av fritidsbebyggelse (MD, 2005), da valg av utbyggingsprinsipp vil ha stor betydning for mulighetene for god landskaps- og terrengtilpasning. FK anmoder om at det innarbeides bestemmelser som begrenser de negative virkningene av utelys fra fritidsbebyggelse.

Når det gjelder kapittel 12.1.2 Kulturarv skriver FK at det under befaring av planområdet i forbindelse med tidligere varslet planoppstart ikke ble påvist automatisk fredede kulturminner, men en rekke nyere tids kulturminner i form av tufter og rydningsrøyser samt en steingard. De registrerte, nyere tids kulturminner er vurdert å inneha lokal verneverdi, og det er opp til kommunen å vurdere i hvilket omfang kulturminnene skal ivaretas i reguleringsplanen. FK minner om meldeplikten og ber om at tekst om varslingsplikt til kulturminnemyndighetene skal innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser. Vedrørende avrenning og overvannshåndtering skriver FK at valgte tiltak må sikres gjennom bestemmelsene i planen.

Når det gjelder landbruk påpekes at Nasjonal jordvernstrategi (2015) og regional jordvernstrategi mangler i planprogrammet. Videre skriver FK at det under behandling av kommunedelplanen og senere reguleringsplaner er lagt til grunn at alpintrasèer må kunne kombineres med fortsatt landbruksdrift om sommeren, at en omdisponering av dyrka jord vil være i strid med regionale og nasjonale jordverninteresser, og at planforslaget må synliggjøre konsekvensene av dette.

Om friluftsliv og nærmiljø skriver FK at det trolig ikke er behov for en konsekvensutredning av dette temaet, men at det bør gjøres en vurdering av hvordan tiltaket påvirker sammenhengene i eksisterende løypenett og mulighetene for å komme ut i terrenget på en trafiksikker måte, der det tas spesielt hensyn til barn og unges interesser.

Vedrørende trafikk og transport skriver FK at det i utredningen bør gjøres en vurdering av alternative løsninger for å redusere terrenginngrep/areal til vegformål. Dette kan være bilfrie tun og felles parkeringsanlegg under bakken. Når det gjelder barn og unges interesser

påpeker FK at føringer er hjemlet i §3-5 i plan- og bygningsloven, og at planforslaget må utformes slik at det er i tråd med dette.

Om utredningstema klima og miljø skriver FK at reguleringsplanen bør inneholde tydelige tiltak for klima- og miljøløsninger. I et nytt og stort hyttefelt forventes at alternative energikilder vurderes nøye og at samlet energibruk i planlagt bygningsmasse beregnes.

FK lister opp konkrete miljøløsninger som bør legges inn som forpliktelser i planen: Alle kjørbare arealer og p-arealer skal ha grusdekke og ikke asfalt. Alle tak gjøres grønne i form av gras, sedum eller egnet vegetasjon som kan forsinke avrenning og ta opp vann. Tre som hovedmateriale i alle konstruksjoner, samt mest mulig bruk av stedegen stein og kortreise materialer. Lademuligheter for elbil. Revegetering av alle overflater innen ett år etter ferdigstillelse med stedstilpassede frøblandinger og/eller toppjord med frøbank legges tilbake.

Forslag til endringer i planprogrammet

Nasjonal og regional jordvernstrategi og gjeldende kommunedelplan for klima og energi tas inn i planprogrammet under kapitlet som omtaler nasjonale mål og retningslinjer. Det er kun tenkt bebyggelse på areal som er avsatt til alpinnedfart i søndre del av planområdet, ikke i nord eller vest. Slik berøres kun arealer som er skog i dag. Dette fremkommer tydeligere i revidert planprogram. Utredningen av landskapsbilde i kommunedelplanen tas inn som en del av kunnskapsgrunnet i KU for tema landskapsbilde. Klima og miljø legges inn som et eget utredningstema. Øvrige innspill tas med videre i planarbeidet.

2. Fylkesmannen i Oppland

Sammendrag

I innspill datert 20.12.2018 skriver Fylkesmannen at planprogrammet gjør godt rede for planlagt utbygging og at de foreslåtte utredningstema i hovedsak er tilstrekkelig for det kommende planarbeidet.

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i planskjemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3 blir ivarettatt i planarbeidet. Ut fra oppstartvarselet kan særlig følgende kapitler være aktuelle: kap. 2.2.5 Klima- og energi, 2.2.6 Samfunnssikkerhet og beredskap, 2.2.7 Jordvern, 2.2.8 Blågrønn struktur, 3.1 Generelt om bærekraftig arealplanlegging, 3.2.1 Samfunnssikkerhet og beredskap, 3.2.2 Landbruk, 3.2.3 Landskap og 3.2.7 Vassdrag. FM forventer at kap. 1 om prosess og planforberedelse følges opp, og oppfordrer til å legge saken fram for regionalt planforum.

FM påpeker at Nasjonal jordvernstrategi mangler under nasjonale mål og retningslinjer, og viser til at det innenfor planområdet er 45 daa fulldyrket areal, 15 daa innmarksbeite og 9 daa skogsmark som er dyrkbar. FM skriver videre at i henhold til jordvernstrategien må om-disponering av dyrka jord og generell arealutnyttelse vurderes vesentlig strengere enn tidligere. Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 2007, og på den bakgrunn må en se hen til nye nasjonale føringer i planutforming. Ved behandlingen av kommunedelplanen og seinere reguleringsplaner er det i stor grad lagt til grunn at alpintraseer må kunne kombineres med fortsatt landbruksdrift om sommeren, og dermed er det ikke kurant å om-disponere areal som er

avsatt til alpintrase til andre utbyggingsformål. FM skriver at det er uklart i hvilken grad planforslaget vil legge opp til eventuell omdisponering av dyrka jord, og Fylkesmannen vil signalisere at omdisponering av dyrka jord vil være i strid med nasjonale jordverninteresser. Slik Fylkesmannen leser kommunedelplanen er det kun ovenfor dagens tilbringerløype at det kan være aktuelt med utbygging til fritidsformål. I kommunedelplanen ligger det innenfor byggeområde H9 og tilstøtende areal for alpinanlegg i nord, et fulldyrka areal på ca. 9 daa. Med bakgrunn i Nasjonal jordvernstrategi samt Landbruks og matministerens brev av 1. oktober 2018, ber Fylkesmannen om at en legger til rette for at dette arealet fortsatt skal kunne dyrkes og brukes til jordbruksproduksjon.

Fylkesmannen påpeker at store deler av planområdet er brattere enn 1:4, og at gjeldende veiledere for fritidsbebyggelse (T-1450/2005), anbefaler at slike arealer ikke bygges ut. FM forventer vektlegging av landskapstilpasning i bratt terreng i utformingen av planen, noe som krever tydelige reguleringsbestemmelser om volum, bygningsform, trappede løsninger, synliggjøring av terrengutslag, bevaring av eksisterende vegetasjon, fargevalg, takteking og takform, samt hovedmøneretning parallelt med høydekoter. FM forventer at dette synliggjøres i planbeskrivelse/konsekvensutredning og at landskapspåvirkning ut fra foreslåtte bestemmelser visualiseres.

FM forventer at det vurderes energiløsninger utover kun å dekke varmebehovet med elektrisk energi, og viser til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. FM mener at tiltakshaver bør foreta en enkel vurdering av samlede transportløsninger i området, med sikte på minst mulig klimautslipp, samt en vurdering av samlet energibruk i planlagt bygningsmasse, med vekt på utnyttelse av bioenergi, optimal energibruk og redusert utslipp. FM viser også til føringer i gjeldende kommunedelplan for klima og energi.

Fylkesmannen ber om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes Statens kartverk ved høring av planforslag. Kartverket lagrer den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling.

Foreslåtte endringer i planprogrammet

Nasjonale jordvernstrategi tas inn i planprogrammet under kapitlet som omtaler nasjonale mål og retningslinjer. Det er kun tenkt bebyggelse på areal som er avsatt til alpinnedfart i søndre del av planområdet, ikke i nord eller vest. Utvidelsen berører dermed bare arealer som er skog i dag. Dette fremkommer tydeligere i revidert planprogram. Klima og miljø legges inn som et eget utredningstema.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Sammendrag

NVE skriver i høringsinnspill av 18.12.2018 at direktoratet er nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for kraftproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE viser til at TEK 17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging, at arealplanlegging er det viktigste virkemidlet for å forebygge skader, og at det på reguleringsplannivå ofte vil være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren, der hensyn til klimaendringer også vurderes.

NVE skriver at det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og at tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE ber om at det tydelig fremgår av oversendelsesbrev dersom det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon.

Videre må planen hensynta anlegg som har konsesjon etter energi og vassdragslovgivingen. Det anbefales at NVEs veiledere og verktøy benyttes ved oppstart av planarbeidet. Det er karttjeneste, veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging, NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, samt sjekklister for reguleringsplan. Dersom planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Foreslåtte endringer av planprogrammet

Det anses ikke som nødvendig med endringer av planprogrammet. Øvrige innspill blir vurdert ved utarbeidelse av planmaterialet.

4. Statens vegvesen

Sammendrag

SVV skriver i høringsinnspill datert 23. november 2018 at forslag til planprogram gir god informasjon om planområdet, rammer for planarbeidet og utredningstema, og at utredningsbehov for trafikale virkninger godt ivaretatt i kap. 12.2.2 Transport og trafikk. SVV ber om at trafiksikkerhet vektlegges i planarbeidet, og har ellers ingen merknader.

Foreslåtte endringer av planprogrammet

Det anses ikke som nødvendig med endringer av planprogrammet. Øvrige innspill blir vurdert ved utarbeidelse av planmaterialet.

5. Lillehammer region brannvesen

Sammendrag

Brannvesenet skriver i e-post av 22.11.2018 at de ikke har noen merknader til oppstartsvarselet, men minner om behovet for tilstrekkelig slokkevann. Videre skriver brannvesenet at adkomst skal være i henhold til Pbl. §27-4, og kapittel 2.3 i Brannvesenets veileder Tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper. Slokkevann skal være i henhold til TEK 17 §11-17 og vannforsyning til brannslukking i henhold til gjeldende regelverk i Pbl. §27-1. Det bes om at det monteres hydranter og at det tas kontakt for avklaring om plassering av disse.

Foreslåtte endringer av planprogrammet

Det anses ikke som nødvendig med endringer av planprogrammet. Øvrige innspill blir vurdert ved utarbeidelse av planmaterialet.

6. Ole Gunnar Kaldor Austvik og Nanna Egidius

Sammendrag

Ole Gunnar Kaldor Austvik og Nanna Egidius skriver i høringsinnspill datert 20. desember 2018 at planavgrensningen ligger tett inntil deres skogteig i nord, og et stykke ovenfor hovedbebyggelsen på gården Kaldor. Generelt mener de at ytterligere hyttebygging i området bør begrenses, samt at ny bebyggelse bør bygges bedre inn i naturen med hensyn til plassering, vegetasjon og tetthet enn det som er gjort i områdene rundt.

Når det gjelder transport og trafikk viser de til at planprogrammet legger opp til en beregning av trafikkøkning som følge av tiltaket, og mener at det også bør gjøres en helhetlig vurdering av trafikkøkningen som følge av de tiltak som er gjennomført og som planlegges. I løpet av de siste ti årene er trafikken langs fv 361 mellom Bjørgekrysset og tunnelen under alpinanlegget mangedoblet. Strekningen har også vært berørt av anleggstrafikk og massetransport gjennom 30 år, og gir plager i form av støy og støv. Mengden trafikk i kombinasjon med manglende respekt for fartsgrenser gjør at det ofte oppstår trafikkfarlige situasjoner i forbindelse med jordbruksdrift. Videre stiller de spørsmål ved om det er beredskapsmessig forsvarlig at så mange mennesker er avhengig av kun én adkomstveg. Austvik og Egidius mener at det bør vurderes alternative adkomstveger til hyttefeltene og egne ruter for tungtransporten.

Det vises til at det fremgår av planprogrammet at Øyer kommune har stilt krav om at overvann skal håndteres innenfor hvert av de to planområdene Kringelåslia nedre og Fjellstad terrasse. Knyttet til dette etterlyses en helhetlig vurdering av de problemer endret avrenningsmønster gir som følge av både allerede anlagte og planlagte hytteområder langs sørsiden av alpinanlegget.

Kaldor gård har en festeavtale med Hafjell alpinssenter som kan benytte grunnen til løype- og heistraseer i vinterhalvåret. De påpeker at det må gjøres avtaler med dem som grunneier og nabo dersom grunn eller deres bruk av arealene berøres av et nytt tiltak. De viser til at det ikke fremgår av varslingsdokumentene hvordan nye skiløyper er tenkt og heller ikke nye sommeraktiviteter og hvorvidt disse kommer i konflikt med deres bruk nå eller senere.

Foreslåtte endringer av planprogrammet

Det anses ikke som nødvendig med endringer av planprogrammet. Øvrige innspill blir vurdert ved utarbeidelse av planmaterialet.

7. Bukkespranget hytteeierforening

Sammendrag

Nicolai Clever skriver på vegne av Bukkespranget hytteeierforening i høringsinnspill datert 20. desember 2018 at Bukkespranget ligger i Kringelåslia/FB 12 tun 3. Det påpekes at en løsning med felles adkomst for Kringelåslia nedre og Fjellstad terrasse vil gi en stor belastning på Storsteinveien. Det vises til at forslag til reguleringsplan for Kringelåslia nedre viser mer enn 900 fritidsleiligheter. Clever skriver at Storsteinsvegen ikke er dimensjonert for trafikkbelastningen som vil oppstå i en situasjon der også planområdet for Fjellstad terrasse bygges ut med flere hundre enheter. Videre vises det til at vegen forbi Bukkespranget går parallelt med tilfartsløyper fra Kringelåslia. Her ferdes mange barn, og det kan oppstå farlige situasjoner både i anleggsperioden og etter ferdigstilling. Clever skriver at det bør utredes om adkomstvegen til Fjellstad terrasse heller bør legges fra nedsiden av området eller direkte inn fra Hundesætervegen.

Clever skriver at de er skeptiske til en reduksjon av alpinnedfarten i forhold til arealet som er satt av i gjeldende kommunedelplan. De mener at alpinnedfarten må bevares best mulig, samt at det er uansvarlig å redusere bredden på nedfarten, og viser til Veilederen Alpinanlegg – Planlegging, bygging og drift utgitt av Kulturdepartementet i desember 2011. Clever påpeker at det må legges vekt på at nye skidisipliner og fremtidige endringer i utstyr kan bidra til at breddene på alpinanlegg bør økes. I denne sammenhengen vises det også til et ønske om Hafjell som et godt alternativ som arena for internasjonale alpiskonkurranser.

Det bes om at det tas særlig hensyn til at inngrep skal planlegges og utføres slik at utsikten fra medlemmene i Bukkespranget hytteeierforening påvirkes minst mulig. Clever skriver videre at merknadene til oppstartsvarselet og planprogrammet må anses som foreløpige og ikke uttømmende. Bukkespranget hytteeierforening vil nedsette en gruppe som vil følge opp nåværende og fremtidige merknader. Hytteeierforeningen ønsker en åpen, fortløpende dialog i løpet av planprosessen og ber om at tidspunkt for møter hensyntar hytteeierenes tilgjengelighet med tanke på at svært få er bosatt i distriktet.

Foreslåtte endringer av planprogrammet

Det anses ikke som nødvendig med endringer av planprogrammet. Øvrige innspill blir vurdert ved utarbeidelse av planmaterialet.

8. Structor på vegne av Kringelåslia nedre

Sammendrag

Merknadene fremgår av høringsinnspill skrevet av Structor, datert 17. desember 2018. Når det gjelder planområdets utstrekning skriver Structor at Kringelåslia nedre ikke aksepterer at Boligpartner regulerer arealer på Kringelåslias eiendom, annet enn det som nødvendig for fremføring av hovedvegen etter avtale, i tillegg til nødvendig tilknytning til Døldavegen i forbindelse med dette.

Når det gjelder planprogrammet skriver Structor om endringer i forhold til kommunedelplan for Øyer sør at planområdet er lagt inn i areal som er avsatt til alpinanlegg i gjeldende kommunedelplan på nordsiden. Kringelåslia har i møter oppfattet at dette skal søkes omregulert til byggeområde for fritidsbebyggelse, og Structor viser til at i så fall må dette omtales i planprogrammet og konsekvensutredes. Vedrørende definisjonen av 0-alternativet i planprogrammet skriver Structor at det kan vurderes om en utbygging i tråd med kommunedelplanen burde være 0-alternativet. Videre bemerker Structor at det i kap 9.4.3 er anført at planforslaget for Kringelåslia ikke er førstegangsbehandlet. Planen ble førstegangsbehandlet 4.12.2018 i sak 97/18), og er lagt ut til offentlig ettersyn fram til 31. januar 2019.

Foreslåtte endringer i planprogrammet

Plangrensen endres i henhold til Kringelåslia sin merknad. Oppdaterte kart med revidert plangrense legges inn i planprogrammet.

Det er tenkt bebyggelse på areal som er avsatt til alpinnedfart i søndre del av planområdet, ikke på nordsiden, og konsekvensene av en utvidelse av bebyggelsesområde mot sør, sammenlignet med gjeldende kommunedelplan, som skal utredes. Dette skal fremkomme tydeligere i revidert planprogram.

Referansesituasjonen, 0-alternativet, er videreføring av dagens bruk i planområdet, samt videreføring av bruk i tilstøtende områder og utbygging i henhold til vedtatte reguleringsplaner/igangsatt utbygging i tilstøtende områder. Referansesituasjonen er sammenligningsgrunnlaget for vurdering av konsekvenser, og har per definisjon konsekvens 0. Det kan vurderes om utbygging i tråd med gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 2007, kan defineres som et 0+ alternativ som også sammenlignes med foreslått tiltak (utbyggingsalternativet). Planprogrammet endres til å angi at reguleringsplan for Kringelåslia nedre ble førstegangsbehandlet 4/12-2018.