

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 15/1980

SLUTTEHANDLING - PLANID 153B - LISETRA 2

Saksbehandler:	Anita Lerfald Vedum	Arkiv: REGPL 153b
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/19	Planutvalget	19.02.2019
25/19	Kommunestyret	21.02.2019
27/19	Kommunestyret	28.03.2019

Vedlegg:

1. Plankart, datert 5.11.2018
2. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 5.2.2019
3. Planbeskrivelse, datert 20.11.2017.
4. ROS-analyse, datert 20.11.2017.
5. Merknader etter 2. gangs offentlig ettersyn (050219) – med rådmannens kommentarer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Særutskrift, PU-sak 20/17, 21.3.2017
- Særutskrift, PU-sak 85/17, 5.12.2017
- Særutskrift, PU-sak 89/18, 6.11.2018
- Merknader ved offentlig ettersyn

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Lisetra 2, med plankart datert 5.11.18 og reguleringsbestemmelser sist revidert 5.2.19, med rådmannens forslag til endring etter 2. gangs offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Reguleringsplanen er utarbeidet av Arkitektkontoret per a. tofthagen siv.arkitekt mnal, på vegne av Hafjell Nord AS.

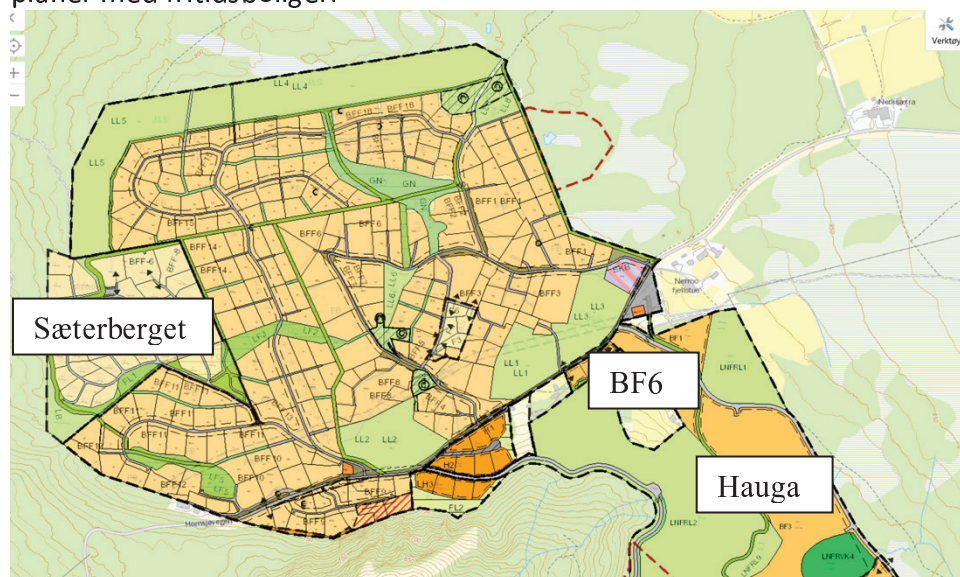
Beliggenhet og atkomst

Planområdet utgjør ca. 75 daa og er tidligere regulert til samme formål. Adkomst via fv. 361 og Hornsjøvegen.

Gjeldende planer

Den gjeldende reguleringsplanen for planområdet er regulert til fritidsboliger der tomtene historisk er store. Enkelte setereiendommer er omregulert til fritidsboliger og fortettet.

Sæterberget (planid 201406), Haugan (planid 163) og Haugan BF6 (201714) er tilgrensende planer med fritidsboliger.



Kort om planforslaget

I utgangspunktet startet revisjonen med et ønske fra forslagsstiller om å endre planbestemmelsene slik at de ble mer i tråd med det da nylig regulerte naboområdet, Sæterberget, med en høyere utnyttelsesgrad og mulighet for å bygge to boenheter. Intensjonen var da å kun endre bestemmelsene og ikke plankartet. Etter en stund ble det fra kommunen satt frem krav om at plankartet også måtte endres da det flere steder ikke var samsvar mellom eiendomsgrenser og formålsgrenser i planen. Kommunen ønsket at det ble rette opp der dette lot seg gjøre. Videre ble det avdekket at opparbeidet veg nord i planområdet ikke var anlagt i tråd med eksisterende plan.

Gjennom revisjonsprosessen har forslagsstiller gått tilbake på ønske om å øke utnyttelsesgraden på tomtene, så planforslaget har nå fremdeles særpreget til Lisætra2 planen, med noe endret utnyttelsesgrad.

Planprosess

Oppstart av revisjon av reguleringsplan for Lisætra 2 var i november 2015. I desember 2016 ble regulanten tilskrevet med krav om at plankartet måtte inngå i revideringsarbeidet pga. manglende samsvar mellom eiendomsgrenser og formålsgrenser.

Den 14.3.2017 ble det nedlagt et midlertidig forbud mot tiltak innenfor deler av planområdet for å sikre at det ble en prosess som også involverte revidering av plankartet. Kommunen besørget utsendelse, siden det var kommunen som krevde revidering.

November 2017 ble et planforslag sendt ut på offentlig ettersyn. Planforslaget hadde noen endringer i plankartet, både korrigeringer for å rette uhensiktsmessige arealformål, vegkurvatur samt at det var innregulert en veg mellom Høghaugen og Furtholaa der det i gjeldende plan var en landbruksveg/turdrag. Bestemmelsene var omarbeidet, men utnyttelsesgraden var kun endret med 10 m² for de øvre områdene. Det kom inn 43

merknader. Disse er svart ut og nytt planforslag ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn den 8.11.2018. Høringsfristen var den 4.1.2018.

Ved andre gangs høring kom det inn merknader fra 9 grunneiere. Kun regionalt brannvesen og Oppland fylkeskommune hadde merknader fra offentlige etater. Merknadene er gjengitt i sammendrag med rådmannens kommentarer, jfr. vedlegg 5. De merknadene som er tatt til etterretning er innarbeidet i planforslaget ved sluttbehandling. Planforslaget tas nå opp til sluttbehandling.

Vurdering:

MERKNADER VED 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

Merknadene ved offentlig ettersyn er gjennomgått av rådmannen, men de er ikke gjennomgått med opprinnelig forslagsstiller. Utbygger ønsket ikke en 2. gangs høring, så planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn er kommunens forslag til endringer på bakgrunn av innkomne merknader, samt kommunens ønske om opprydding i området. I sammendraget av merknader er samtlige merknader kortfattet beskrevet og kommentert. Der merknaden har ført til endringer, fremkommer dette.

På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn, foreslår rådmannen følgende endringer av plankart og bestemmelser ved sluttbehandling:

PLANKART

- Når det påføres vedtaksdato i informasjonsfeltet, rettes også en askeladden-id for kulturminne #12. I plankartet er kulturminnet korrekt plassert, men id er feil. Dette er kun oppretting av skrivefeil. Ingen øvrige endringer i kartet etter 2. gangs høring.

REGULERINGSBESTEMMELSER – ENDRING I KURSIV

Pkt. 1.7 endres slik:

Vegforbindelse mellom Høghaugvegen og Furtholoa skal kun brukes for utrykningskjøretøy inntil Høghaugvegen er tilstrekkelig utbedret. Vegene skiltes i den sammenheng med «Gjennomkjøring forbudt», med underskilt om at dette ikke gjelder utrykningskjøretøy i tjeneste.

BFF2-8 har adkomst via Høghaugvegen og Gammellykkja. BFF 9-18 har adkomst via Furtholoa. Området BFF1 har delt adkomst gitt adresse.

Veg kan sperres med bom der det er anvist i plankartet dersom kommunen anser det nødvendig. Tiltaket er søknadspliktig.

Ny bebyggelse skal knyttes opp til godkjent vann- og avløpsnett. Eksisterende bebyggelse med innlagt vann kan kreves tilkoblet til godkjent vann- og avløpsnett etter reglene i forurensningsloven § 18 og pbl §§ 27-1 og 27-1. Eksisterende bebyggelse som ikke har innlagt vann kreves tilknyttet dersom vann legges inn.

Planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Pkt. 2.8 siste avsnitt får et tillegg for å presisere vegrett:

Området LAA kan benyttes til landbrukstransport for grunneiere av skogteiger i og utenfor planområdet. *Landbrukstransport over LAA har adkomst via Høghaugvegen.*

Pkt. 8

Områder for kulturminner er merket #1-12, i plankartet.

Kulturminnene i bestemmelsesområde #1-2 og # 7-9 er automatisk fredete kulturminner som er regulert til bevaring i planen. Formålet med bevaringen er å sikre kulturminnene et godt og varig vern, jf. hensynssonene H730_1-5 og H570_1-3 i plankartet og planbestemmelsesenes pkt. 7.2 og 7.3.

Kulturminnene i bestemmelsesområde # 3-6 og #10-12 er ferdig undersøkt, utgravd og fristilt jf. ferdigrapport fra Riksantikvaren og Oppland fylkeskommune.

Pkt. 9.1

Denne setningen strykes:

Skiløypene kan benyttes som trasé for sykkel og gange i barmarkssesongen.

ØVRIGE KOMMENTARER FRA RÅDMANNEN

Rådmannen er av den oppfatning at rekkefølgebestemmelsen som gjør at utbygger ikke får utvikle BFF17 og 18 før skiløypene BST 1,2,3,5 og 6 er opparbeidet er et viktig virkemiddel for at utbygge skal ta ansvar for gjennomføring av planelementer som er til felleskapets beste. De fremfører at det er tilstrekkelig med skiløyper andre steder, og viser at de ikke ønsker å komme i mål med forhandling med å bygge løype BST5. Rådmannen er kjent med bakenforliggende konflikt, men kan ikke ta hensyn til dette i vedtak av reguleringsplanen.

Advokat Wilhelm Hopen fremfører på vegne av Odd Arne Kruke at det fremdeles er feil i plankartet også andre steder på Lisetra. Blant annet sør i planområdet. Ved en oppmålingsforretning som han var innkalt til sør i området, stilte Kruke spørsmål ved et grensepunkt kommunen har målt inn som grense mot hans eiendom. Han påpekte at han ikke hadde godkjent dette grensepunktet. Uklarheter omkring dette grensepunktet må evt. tas tak i ved en senere anledning. Dette grensepunktet har ikke konsekvenser for innholdet i plankartet da punktet ligger ved vegkryss og ikke i nærheten av tomtegrense for bebyggelse. Plangrensen han viser til i sin henvendelse oktober 2018 er oppmålt fra kommunen og berørte naboer er tilskrevet med klageadgang i januar 2013. En oppmålt grense kan avvike fra grensesteiner i terrenget uten at dette betyr at grensen er feil. Oppmålt grense er oversendt berørte grunneiere og disse har klagerett. Ingen har påklaget grensepunktene. I dette området er det ikke nedlagt midlertidig forbud mot tiltak. Rådmannen finner ikke å anbefale at dette nedlegges, da omfanget er begrenset og eiendomsgrensen ikke påklaget.

Det fremføres av flere som sokner til Høghaugvegen at det ikke er ønsket med gjennomkjøring til Furtholaa. Rådmannen mener dette er et viktig plangrep i beredskapsmessig sammenheng. Videre er det gardbrukere i Lisgrend som har vegrett på denne strekningen som binder sammen disse to vegene. Plan- og bygningslovens kap. 15 og 16 omhandler erstatning og ekspropriasjon. Det må etter vedtatt plan vurderes om disse kommer til anvendelse.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Lisetra 2, med plankart datert 5.11.18 og reguleringsbestemmelser sist revidert 5.2.19, med rådmannens forslag til endring etter 2. gangs offentlig ettersyn.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lerfald Vedum

Behandling/vedtak i Planutvalget den 19.02.2019 sak 9/19

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Lisetra 2, med plankart datert 5.11.18 og reguleringsbestemmelser sist revidert 5.2.19, med rådmannens forslag til endring etter 2. gangs offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.02.2019 sak 25/19

Behandling:

Stein Plukkerud (SP) reiste spørsmål om sin habilitet som eier i selskaper knyttet til utbyggingen. Stein Plukkerud fratrådte.

Ordføreren fremmet forslag om at Stein Plukkerud erklæres inhabil til å delta i behandlingen av saken. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.

Saken er vurdert etter kommuneloven §40 og forvaltningsloven §6.

Ordføreren fremmet forslag om at behandlingen av saken utsettes til kommunestyremøtet 28.03.2019.

Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt med 23 stemmer.

Vedtak:

Behandlingen av saken utsettes til kommunestyremøtet 28.03.2019.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.03.2019 sak 27/19

Behandling:

Ordfører ba Laila Skåden (SP) og rådmann Ådne Bakke om en kort oppfølging av saken etter påstander fremsatt i kommunestyremøtet 21.02.2019.

Ordfører oppfordret alle til å opptre ryddig og troverdig i behandling av alle politiske saker.

Per Nermo (H) reiste spørsmål om sin habilitet som grunneier. Per Nermo fratrådte.
Anne Braastad Lie (SP) reiste spørsmål om sin habilitet som grunneier. Anne Braastad Lie fratrådte.

Ordføreren fremmet forslag om at Per Nermo erklæres inhabil til å delta i behandlingen av saken. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.
Saken er vurdert etter kommuneloven §40 og forvaltningsloven §6.

Ordføreren fremmet forslag om at Anne Braastad Lie erklæres inhabil til å delta i behandlingen av saken. Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.
Saken er vurdert etter kommuneloven §40 og forvaltningsloven §6.

Åse B Ryager (H) tiltrådte.

Roar Øien (H) fremmet følgende forslag til endring i Planbestemmelsene pkt 2.8
«ordet lysløype strykes»

Planutvalgets innstilling med Roar Øiens endringsforslag ble vedtatt med 19 stemmer (11 AP, 4 H, 2 SP, 1 SV, 1 KrF) mot 5 (5 SP) stemmer.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer reguleringsplan for Lisetra 2, med plankart datert 5.11.18 og reguleringsbestemmelser sist revidert 5.2.19, med rådmannens forslag til endring etter 2. gangs offentlig ettersyn.
Planbestemmelsene pkt 2.8 ordet lysløype strykes.

Per Nermo og Anne Braastad Lie tiltrådte. Åse B Ryager fratrådte.