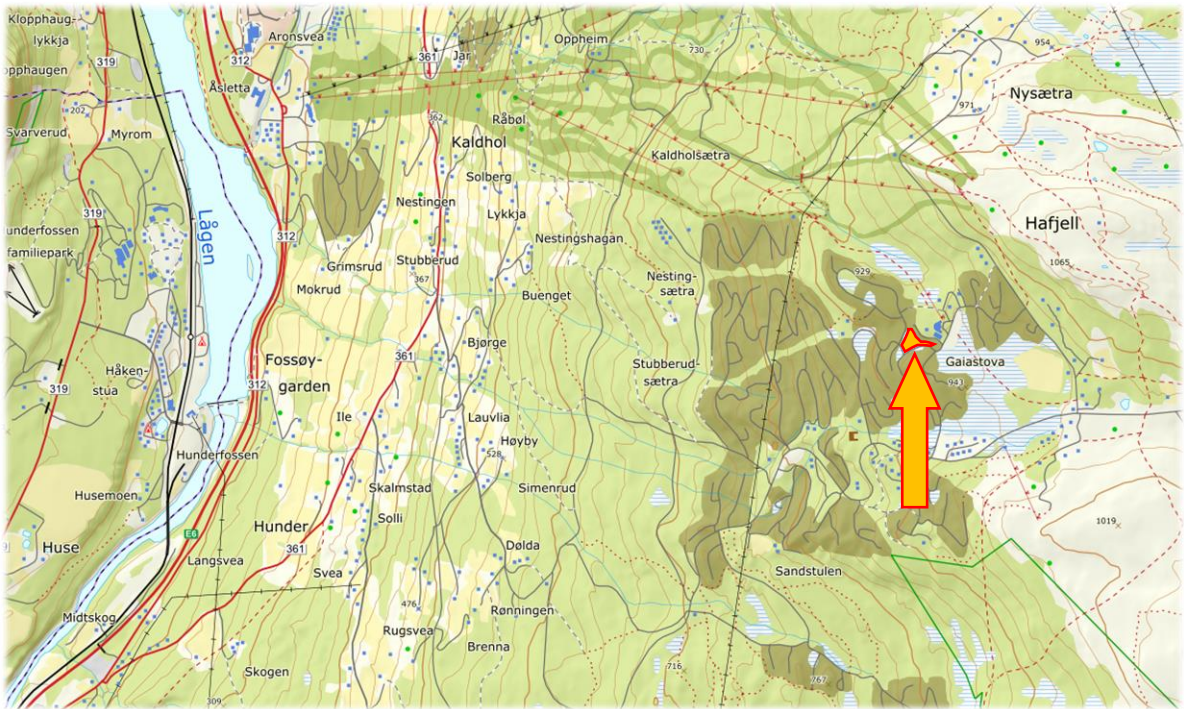


Oppdragsgiver
Gaiastova AS

Rapporttype
Planprogram

Dato
14.12.2017



REGULERINGSPLAN 201712 FOR LUNNSTADMYRVEGEN-GAIASTOVA

I ØYER KOMMUNE

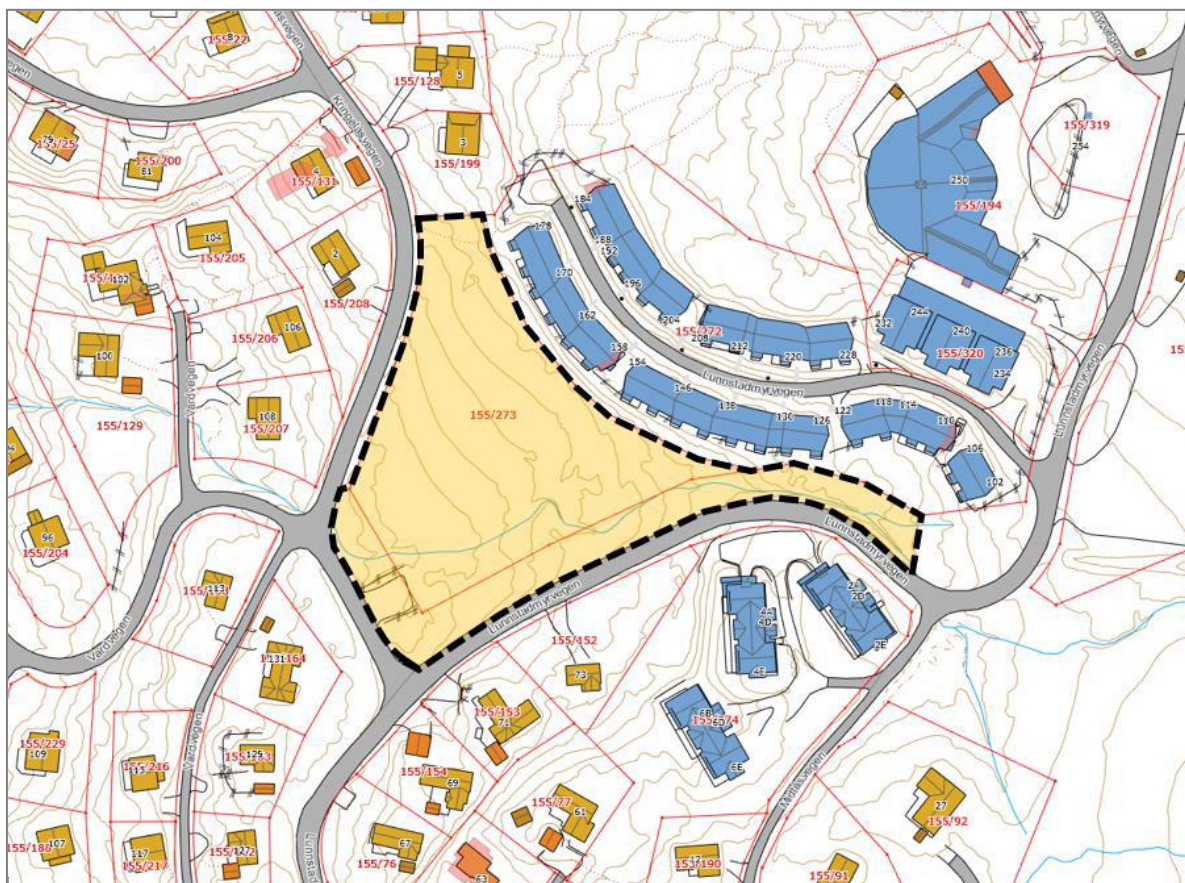
PLANPROGRAM

FORSLAG

FORORD

Gaiastova AS har behov for flere varme senger for å styrke driften av Gaiastova, forretning mv: Dette er også viktig med tanke på helårsdrift, mulighet for å motta større grupper gjester mv. Området er i dag regulert til Friområde, og det foreslås omregulering til utleieleiligheter og fritidsbebyggelse. Arealet er vist som LNF-4-område i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør.

Planområdet utgjør ca 10 daa og omfatter et område mellom Lunnstadmyrvegen i sør, Kringelåsvegen i vest og leilighetsbyggene ved Gaiastova i nord/øst:



Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 1102B Hafjelltoppen hyttegrenn, vedtatt 27.3.2014, der området er omkranset av fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse for overnatting («Hotell med tilhørende bebyggelse») på alle sider.

Hovedtiltak i planen vil være å etablere 6-10 bygninger i to etasjer, i utgangspunktet med 4 leiligheter i hvert, med adkomster fra Lunnstadmyrvegen og Kringelåsvegen.

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 15.9.2017. Her ble det konkludert med at siden aktuelt hovedformål er et annet enn det som er vist i gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan skal det utarbeides planprogram som sendes på høring iht pbl § 12-9, sammen med varsling av planoppstart.

Planprogrammet beskriver hvordan planarbeidet er tenkt gjennomført, hvilke momenter det blir lagt vekt på i planprosessen og hvilke tema som skal utredes.

Dokumentinformasjon:

Utarbeidet av:	Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer				
Oppdragsnr:	17055				
Dokument nr.:	03				
Filnavn:	O:\17049 Regulering Gaia\4-Prod\41-Dok\2-Planprogram\Planprogram_201712 Lunnstadmyrvegen-Gaiastova_v0.0.docx				
Revisjon	0.0				
Dato	14.11.2017				
Utarbeidet av	Tor Christensen				
Kontrollert av	Tor Christensen				
Godkjent av					
Beskrivelse	Planprogram: Forslag				

Vedtak

--	--

INNHold

1.	PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSING	5
2.	FORMÅLET MED PLANARBEIDET	6
3.	UTREDNINGSPLIKTEN	6
4.	DAGENS SITUASJON	7
5.	BESKRIVELSE AV TILTAKET	7
6.	RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	8
6.1	Planprosess	8
6.2	Medvirkning	8
6.3	Eksisterende planer, tillatelser og overordna føringer.....	9
6.3.1	Kommuneplan / kommunedelplan	9
6.3.2	Reguleringsplaner	10
6.3.3	Nasjonale mål og retningslinjer	11
6.3.4	Forholdet til annet lovverk.....	11
7.	METODIKK FOR VURDERING AV KONSEKVENSER.....	12
8.	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV	12
8.1	Utredningsbehov	13
8.2	Utredningsprogram	14
9.	REGULERINGSPLAN.....	15

1. PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSING

Planområdet ligger ved Gaiastova / Hafjelltoppen i Øyer kommune. Planområdet avgrenses av Lunnstadmyrvegen i sør, Kringelåsvegen i vest og leilighetsbyggene ved Gaiastova i nord/øst:



Omtrentlig beliggenhet (Statens kartverk/Norgeskart)

2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse for fritidsboliger og utleieleiligheter.

Hovedtiltak vil være:

- Etablering 6-10 bygninger i to etasjer, i utgangspunktet med 4 leiligheter i hvert.
- Adkomstveger fra Lunnstadmyrvegen og Kringelåsvegen.

Gjennom planarbeidet skal størrelse og høyder på bebyggelsen, samt plassering av adkomstene fastsettes i detalj.

Forslagsstiller er Gaiastova AS.

3. UTREDNINGSPLIKTEN

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 1102B Hafjelltoppen hyttegrennd, vedtatt 27.3.2014, der området er regulert til Friområde etter pbl §12-5, 2. ledd nr. 1.

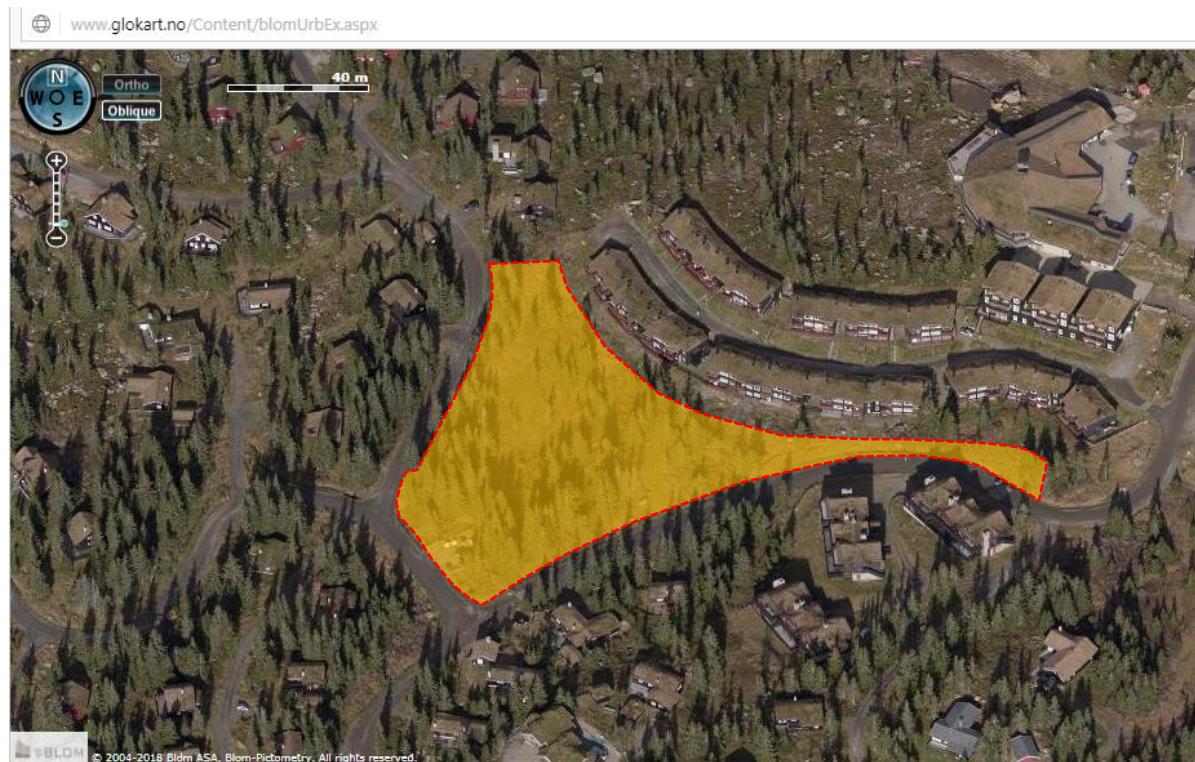
Videre ligger området innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007. Området er her vist som LNF 4 – område, dvs Landbruks- natur- og friluftsområde etter pbl §20-4, 1.ledd nr. 2.

Aktuelt hovedformål er derfor ikke i tråd med overordnet plan og kommer da inn under Forskrift om konsekvensutredninger fra 1.7.2017, § 6b – Vedlegg I «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning», herunder pkt 25 (Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.).

Det er derfor avtalt med kommunen at det skal utarbeides et planprogram for tiltaket og at det sammen med reguleringsplanen gjennomføres en konsekvensutredning for de tema planprogrammet fastsetter. Planprogrammet sendes på høring iht pbl § 12-9, sammen med varslingsplanoppstart. Planprogrammet beskriver hvordan planarbeidet er tenkt gjennomført, hvilke momenter det blir lagt vekt på i planprosessen og hvilke tema som skal utredes.

Krav til planprogrammet er at det skal beskrive miljøforhold og naturressurser som blir berørt, samt tiltakets eventuelle konsekvenser for miljø og samfunn. Det skal angis hvilke utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

4. DAGENS SITUASJON



Figur 1 Skråfoto som viser dagens arealbruk (Øyer kommune/Glokart)

Foreslått byggeområde er et noe myrlendt område med spredt granskog. I nedre, vestre del av området ligger en miljøplass, denne vil bli innarbeidet i ny plan, eventuelt noe justert, sett i sammenheng med planlagt ny bebyggelse.

5. BESKRIVELSE AV TILTAKET

Den planlagte utbyggingen i området vil omfatte arealer til:
Hovedtiltak vil være:

- Etablering 6-10 bygninger i to etasjer, i utgangspunktet med 4 leiligheter i hvert.
- Adkomstveger fra Lunnstadmyrvegen og Kringelåsvegen.
- Miljøplass.
- Mulig friområde på arealer som ikke avsettes til fritidsbebyggelse.

Det forutsettes at området tilknyttes eksisterende vann- og avløpssystem som ligger i umiddelbar tilknytning til planområdet.

6. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

6.1 Planprosess

Det legges opp til følgende planprosess og framdrift:

P.nr	Prosess	Tid (ferdig)
1	Tiltakshaver utarbeider forslag til planprogram i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, sendt kommunen for kommentar.	14.12.2017
2	Tiltakshaver varsler oppstart av planarbeidet og legger forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn i 6 uker iht pbl §12-9.	10.1.2018
3	Planprogrammet revideres etter offentlig ettersyn i henhold til innkomne høringsuttalelser.	22.2.2018
4	Kommunestyret fastsetter planprogrammet på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette.	22.3.2018
5	Forslagsstiller utarbeider forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning iht planprogram med innkomne merknader (antas å i hovedsak kunne utføres parallelt med behandling av planprogram).	22.3.2018
6	1. gangs behandling i planutvalget.	10.4.2018
7	Offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning. Høringsfrist 6 uker.	Ca 13.4. – 25.5.2018
8	2. gangs behandling i planutvalget.	5.6.2018
9	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret.	14.6.2018

Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan da påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen 3 uker etter at det er offentliggjort.

6.2 Medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 15.9.2017.

Medvirkning ble drøftet og det ble avtalt at det er tilstrekkelig at berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget. De tilskrives både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget.

Barn og unge / mennesker med nedsatt funksjonsevne:
Kommunen sender planforslaget til Ungdomsrådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i forbindelse med høring.

Øvrig:

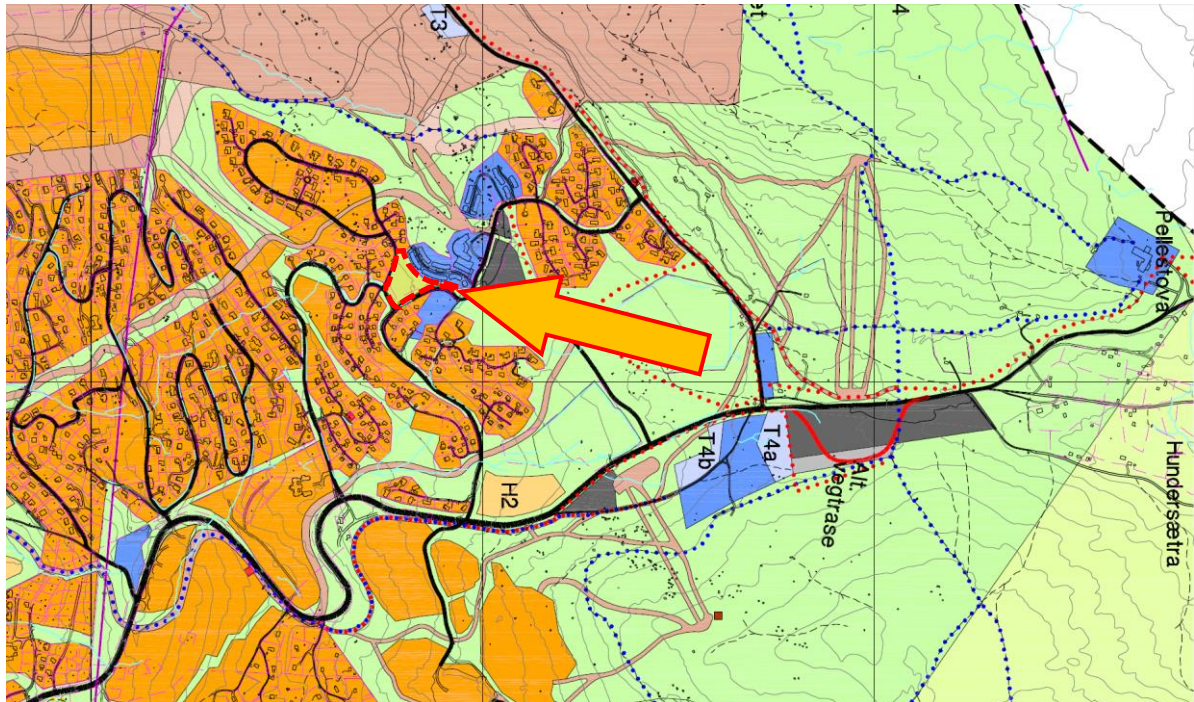
Kommunen informerer alle relevante kommunale råd og instanser.

6.3 Eksisterende planer, tillatelser og overordna føringer

6.3.1 Kommuneplan / kommunedelplan

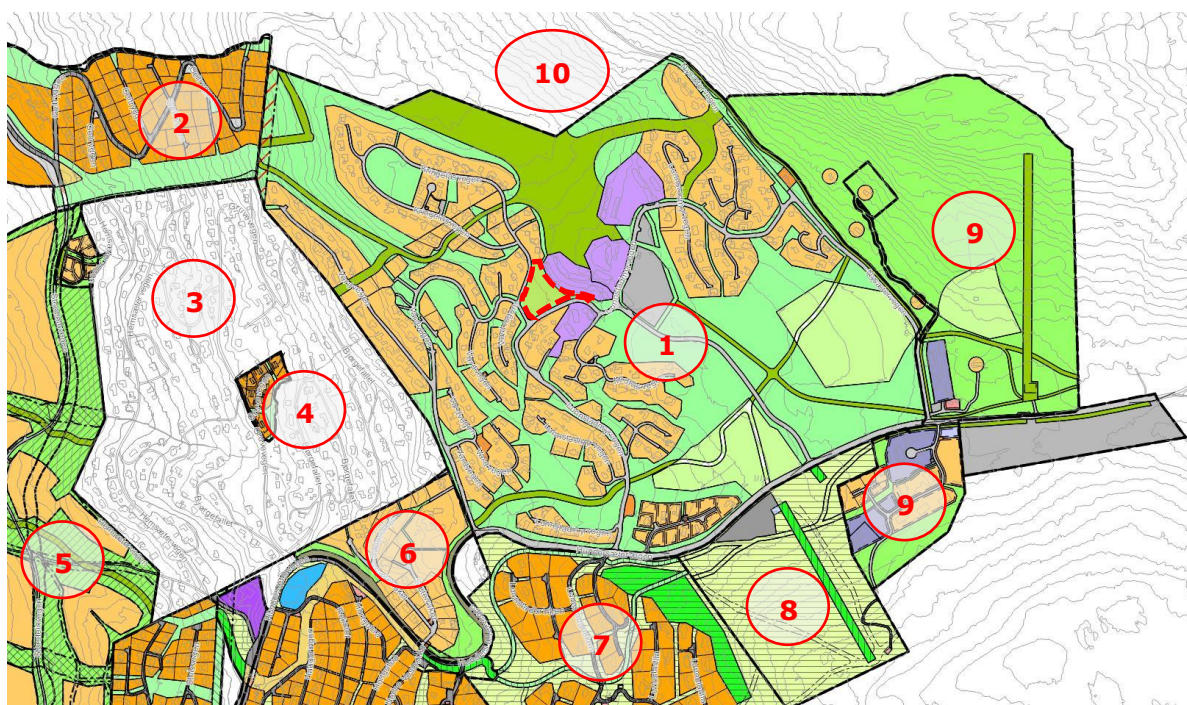
Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007.

Området er i kommunedelplanen vist som LNF 4 – område, dvs Landbruks- natur- og friluftsområde etter pbl §20-4, 1.ledd nr. 2.



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan. Planområdet for reguleringsplanen ved pila.

6.3.2 Reguleringsplaner



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner i området. Plangrense for ny plan med rødt.

Planområdet ligger omtrentlig midt inne i området for reguleringsplanen 1102B Hafjelltoppen hyttegrend, vedtatt 27.3.2014. Merket **(1)** på figuren.

Området er der regulert til Friområde etter pbl §12-5, 2. ledd nr. 1.

Denne planen er omkranset av andre reguleringsplaner på alle sider:

2. 111 Hafjelltoppen Fjellgrend, vedtatt 28.4.2005, mindre endring 28.3.2006
3. 103 Hafjell Søndre (Hafjell Panorama), vedtatt 25.10.1990, endring 1.11.2004.
4. 104 Tobiasgruva, vedtatt 22.2.2001.
5. 201503 Områdeplan H5 og H6 – Storsteinvegen i Hafjell, vedtatt 15.6.2017.
6. 107 Sandstultoppen, vedtatt 29.1.1998, endring 27.5.2010.
7. 105 Hafjell Arena, Lunnstaden, vedtatt 25.10.2001.
8. 604 Ilseterura, vedtatt 21.2.2003.
9. 201107 Steintjønnlia-Ilsetra, vedtatt 29.1.2015.
10. Hafjell Alpinanlegg Øvre del, vedtatt 20.2.1985, endring 29.1.1987.

6.3.3 Nasjonale mål og retningslinjer

Området vil bli foreslått regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse og fritids-/turistformål (utleieleiligheter).

Mht. fritidsbebyggelse er det gitt arealpolitiske føringer i ST.meld.nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og riktes miljøtilstand, bl.a: «*Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk*».

Her angis videre at «Prinsippene for en bærekraftig fritidsbebyggelse er konkretisert i Miljøverndepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" (T-1450), og det forventes at prinsippene følges opp».

For øvrig kan to retningslinjer fra Miljøverndepartementet komme til anvendelse i planarbeidet:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen¹ angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

I tillegg til oppfylt utredningsplikt (KU) er det nødvendig med vedtatt reguleringsplan.

6.3.4 Forholdet til annet lovverk

Jord- og skogbrukslovgivningen

Reguleringsplanen blir utarbeidet i henhold til plan – og bygningslovens bestemmelser, blant annet basert på planprogrammet og høringen av dette. Forholdet til jord- og skogbrukslovgivningen blir avklart gjennom behandlingen etter plan- og bygningsloven.

Forurensningsloven

Det anses ikke at den aktuelle utbyggingen gir krav om utslippstillatelse etter forurensningsloven. All bebyggelse knyttes til offentlig vann og avløp.

Naturmangfoldloven

Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er vernet etter naturmangfoldloven eller områder som er foreslått vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Virkninger av planen i henhold til lovens bestemmelser (§§ 8 - 12) skal vurderes i planbeskrivelsen.

Kulturminneloven

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer. Konsekvensutredningen forutsetter å avklare eventuelle konflikter med kulturminner og kulturmiljøer. Dersom tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, må kulturminnemyndighetene ta stilling til eventuell dispensasjon fra den automatiske fredningen. Områdene på alle sider er regulert tidligere og muligens er det også gjort registreringer i aktuelt planområde i forbindelse med dette. Oppland fylkeskommune må ta stilling til om undersøkelsesplikten i henhold til § 9 er ivarettatt og evt utføre supplerende undersøkelser. Forholdene vil bli avklart med kulturminnemyndighetene gjennom planprosessen.

¹ T1442/2012, Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Vannressursloven

Det vurderes at det aktuelle tiltaket ikke vil påvirke forhold til vassdrag i en slik grad at det må søkes om tillatelse fra Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE) med hjemmel i vannressursloven.

Øvrig lovverk

Det er ikke kjent at tiltaket må belyses i forhold til, eller vil kreve tillatelse etter annet lovverk. Det antas at sektormyndighetene i forbindelse med høringen av konsekvensutredningen i så fall vil informere tiltakshaver om dette.

7. METODIKK FOR VURDERING AV KONSEKVENSER

Konsekvensutredningen og planforslaget vil omhandle kun ett hovedalternativ. Alternativet skal vurderes opp mot 0-alternativet. 0-alternativet innebærer en situasjon der det aktuelle planområdet blir liggende som i dag.

Det vil i konsekvensutredningen bli benyttet en forenklet metodikk for vurdering av konsekvenser, med utgangspunkt i håndbok V712² fra Statens vegvesen.

Metoden innebærer å beskrive og vurdere temaets status og verdi innenfor influensområdet. Deretter vurderes type og grad av omfang (positivt eller negativt) som det planlagte utbyggingsalternativet medfører for de enkelte fagtema. Verdi og omfang sammenstilles til konsekvensen for det enkelte tema. Med konsekvens menes de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til alternativ.

8. ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal planprogrammet være tilpasset omfanget og nivået på planarbeidet. Programmet skal beskrive miljøforhold og naturressurser som blir berørt, samt tiltakets eventuelle konsekvenser for miljø og samfunn. Det skal angis hvilke utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Nedenfor følger en oversikt over relevante problemstillinger, kjent kunnskap og en vurdering av utredningsbehov.

² Statens vegvesen håndbok V712. Konsekvensanalyser, Veiledning.

8.1 Utredningsbehov

Listen under er satt opp med utgangspunkt i § 21 i KU-forskriften og Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. I tabellen er det også foreslått hvilke tema som er aktuelle med full konsekvensutredning iht V712 og hvilke som beskrives / omtales i planbeskrivelsen.

nr	Tema	Utredningsbehov	KU	Plan
1	Naturmangfold, jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven	Kartlegging av eks. registreringer i naturbase, sjekk av øvrige registreringer ifbm overordnede planer mv. Vurdering etter V712.	X	
2	Økosystemtjenester	Ikke relevant		
3	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Forhold beskrives		X
4	Kulturminner og kulturmiljø	Vurderes av Fylkeskommunen iht kulturminneloven, beskrives i planen.		X
5	Friluftsliv og nærmiljø	Vurdering av bruk av området i dag. Sjekk ift overordnede planer, vurdering etter V712	X	
6	Landskap	Visualisering av tiltak og landskapsfaglig vurdering		X
7	Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, og støy)	Vurdering av omfang av påvirkning ved tiltakene, vurdering etter V712	X	
8	Vannmiljø, jf. relevante bestemmelser i vannforskriften.	Vurdering av omfang av påvirkning ved tiltakene, vurdering etter V712	X	
9	Jordressurser (jordvern)	Beregning av arealbeslag, beskrivelse virkninger, vurdering etter V712	X	
10	Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke relevant		
11	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Beskrive transportbehovet ift endring av formål. Energiforbruk / -løsninger i driftsfase kommenteres.		X
12	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan- og bygningsloven § 4-3	ROS-analyse.		X
13	Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Vurdering av stabilitet ved grunn.		X
14	Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant		
15	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Vurdering av behov for tiltak. Beskrivelse av forholdet i planbeskrivelsen.		X
16	Barn og unges oppvekstvilkår	Vurdering av bruken av området i dag sammenliknet med ettersituasjon.		X
17	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant		
18	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Visualisering, kfr. pkt 6.		X

8.2 Utredningsprogram

Her presiseres og detaljeres utførelse av utredning av de enkelte aktuelle tema iht tabellen i forrige kapittel.

Vedr metodebeskrivelse skal alle tema utredes iht metoden i Statens vegvesens håndbok V712. Metodebeskrivelsen i tabellene under angir mer spesifikt hvordan grunnlaget for dette skal fremskaffes.

Tema 1 Naturmangfold

Jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven

Dagens situasjon		
Det foreligger ved oppstart ikke kjent kunnskap om forhold av betydning ift. temaet.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Intet kjent		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Undersøke registrerte forekomster / lokaliteter.	Gjennomgåelse / systematisering av eksisterende registreringer. Innsynsverktøy (Naturbase).	Refereres i KU-kapittel. Evt konsekvens vurderes iht V712.

Tema 5 Friluftsliv og nærmiljø

Dagens situasjon		
Det er ikke kjent om området benyttes til friluftsmål i dag.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Oversikt over bruk av områder til friluftsliv foreligger på nettsidene til Øyer kommune, Øyer turskiløyper, DNT, Sykkeltkart mv.		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Det undersøkes om det finnes nærmere informasjon om bruken av området, eventuelt om området brukes som passasje til andre områder av verdi ift temaet.	Gjennomgåelse av ovennevnte datakilder. Kontakt med kommunen og lag/foreninger.	Refereres i KU-kapittel. Evt konsekvens vurderes iht V712.

Tema 7 Forurensning

(Utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, og støy)

Dagens situasjon		
Området består i dag i hovedsak av skogsarealer. Kilde til utslipp til luft vil være fyring i planlagte hytter, samt i byggefasen.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
-		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Det gis en vurdering av omfang av utslipp.	Beregnes ift aktuell bruksfrekvens og størrelse.	Refereres i KU-kapittel. Evt konsekvens vurderes iht V712.

Tema 8 Vannmiljø

Dagens situasjon		
Området består i hovedsak av skog / grasarealer. En bekk renner gjennom utkanten av området, langs Lunnstadmyrvegen.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
-		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Utbygging kan gi økt avrenningshastighet.	Beregne avrenningshastighet/mengde i dagens situasjon og ettersituasjon.	Refereres i KU-kapittel. Konsekvens vurderes iht V712

Tema 9 Jordressurser

Dagens situasjon		
Området består i hovedsak av skog / grasarealer.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
-		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Undersøke arealets status ift dyrkbarhet mv.	Undersøkelse vha innsynstjeneste (NIBIO/Arealressurskart)	Refereres i KU-kapittel. Konsekvens vurderes iht V712

9. REGULERINGSPLAN

Det vil bli utarbeidet reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for tiltaket. Konsekvensutredning og omtale av øvrige virkninger av planen vil fremgå av en felles planbeskrivelse, der konsekvensutredning er et eget kapittel.

Det vil bli gitt bestemmelser til planen om bebyggelsens størrelse, omfang og utforming, samt eventuelle krav til parkering, vegløsninger osv.