



Utv.saksnr	Utval	Møtedato
22/19	Formannskapet	02.04.2019

Sluttbehandling og godkjenning - Endring av reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark 2 - Delfelt E

Vedlegg:

- 1 Plankart T_REGPLAN_001_180918-A2-L
- 2 FØRESEGNER reguleringsplan - framlegg
- 3 ROS-analyse for mindre endring av reguleringsplan for Lemonsjøen hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark 2, jf Formannskapsvedtak 06112018
- 4 VA-plan-H-002 A1 19092018
- 5 Elforsyning -rørkart 21092018
- 6 Tomtekart del1 17082018
- 7 Framlegg av forslag til endring av reguleringsplan 200818

Saksframlegg:

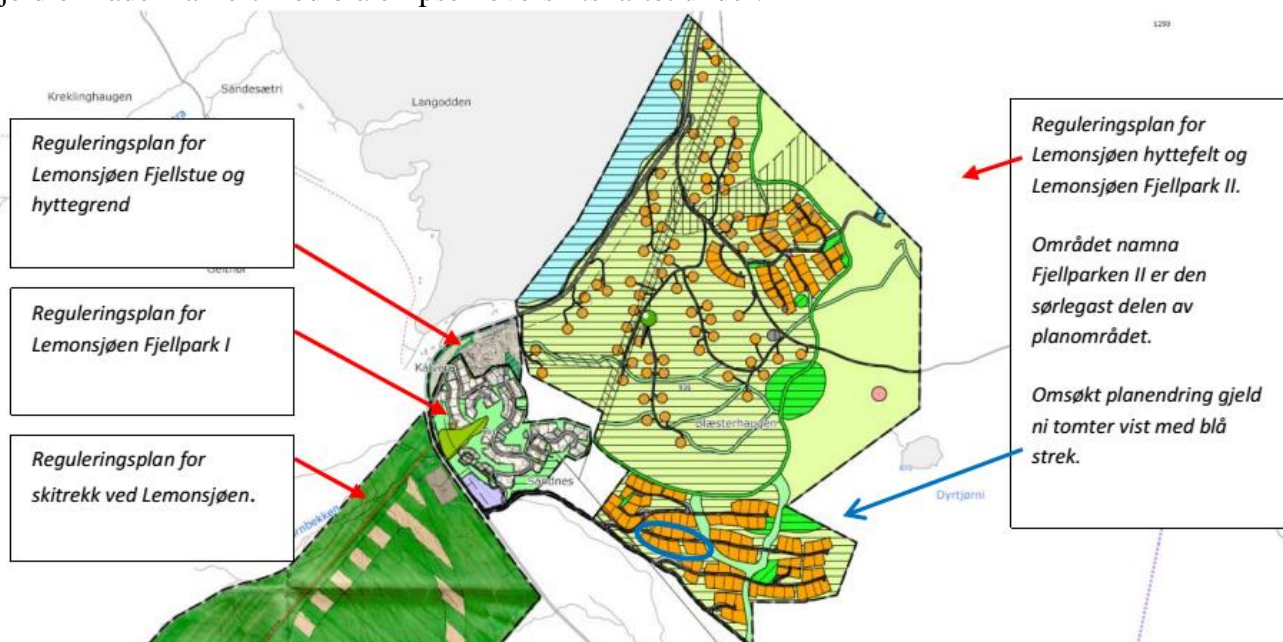
Vågå formannskap behandla i møte 6.11.2018, sak 56/18, forslaget til mindre endring av reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark 2, delfelt E. Formannskapet gjorde følgjande vedtak: *«Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 blir forslag til mindre endring av delfelt E innafør Reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark II sendt på høyring. Før saka kan sendast på høyring, må forslagsstillar jf. pbl § 4-3, jf. § 12-14 utarbeide ROS-analyse som følgjer planforslaget. Dersom ROS-analysen avdekkjer behov for justeringar i planforslaget, skal dette innarbeidast i planforslaget før høyring.»*

I samband med behandlinga av saka bad Formannskapet rådmannen om å avklare med Fylkesmannen om saka kan behandlast som mindre endring, før utsending på høyring. Administrasjonen var med bakgrunn i dette i kontakt med fylkesmannen og fekk attendemelding om å forelegge/høyre saka på vanleg måte og at fylkesmannen ville gjere si vurdering i samband med dette.

Nordplan sende 15.11.2018 kommunen ROS-analyse for framlagt planendring jf. krav stilt av kommunen i formannskapet sitt vedtak. Ein viser til saksframlegget i forhold til kommunen sine vurderingar av behovet for, og krav til, ROS-analyse.

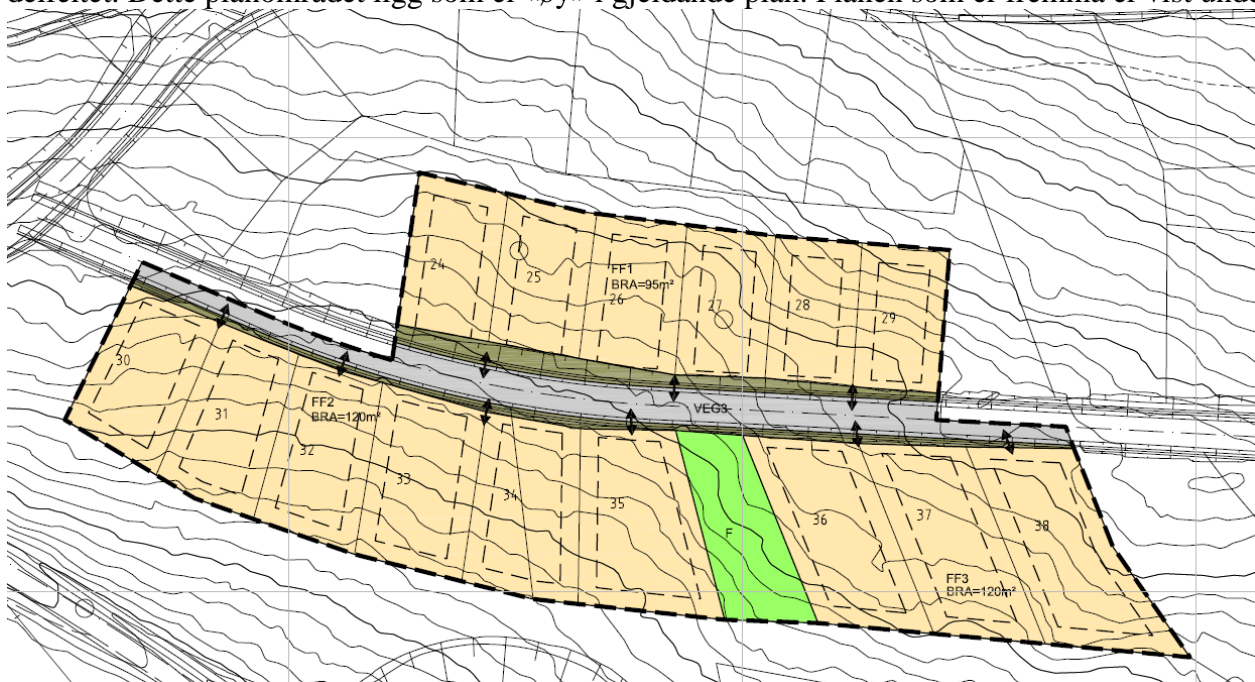
Planendringa gjelder eit avgrensa område, delområde E, på om lag 15 dekar. Endringa blir behandla som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Oversikt over reguleringsplanssituasjonen i Lemonsjøenområdet er vist under. Omsøkt planendring gjeld område markert med blå ellipse i oversiktskartet under.

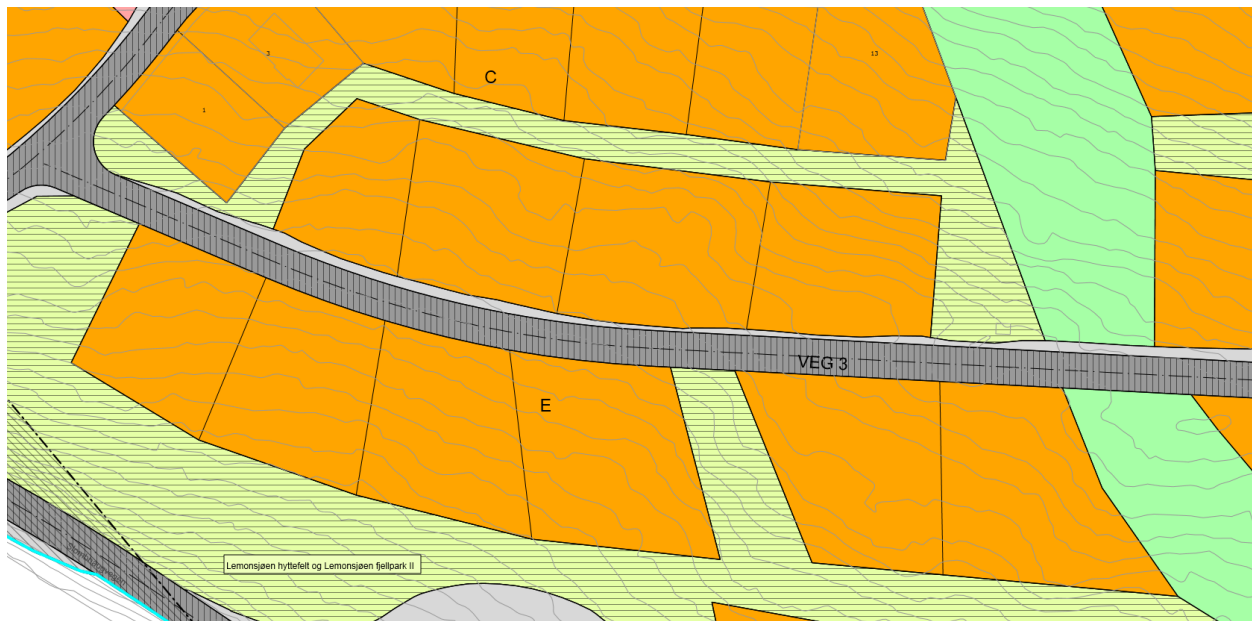


Området Lemonsjøen Fjellpark II inngår i det som opphavleg var reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt vedteken 2.7.2002. Denne planen endra namn til *reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark II* i samband med ei reguleringsendring i 2014. Lemonsjøen Fjellpark II blir også omtalt som «Nedre felt», og Lemonsjøen Hyttefelt som «Øvre felt».

Forslagsstillar sitt mål med endringa er å auke utnyttinga ved å legge til rette for ytterlegare 6 tomter, innafør eit delområde i reguleringsplanen. Det dreier seg om å endre regulert tomteinndeling i delfeltet. Dette planområdet ligg som ei «øy» i gjeldande plan. Planen som er fremma er vist under:



Plansituasjon for dette området i gjeldande plan er vist i utsnitt av reguleringsplankartet under:



Det har ved foreleggning av saka kome inn følgjande **høyringsuttaler**:

NVE:

«Vi viser til høyringsdokument mottatt 20.11.2018. Ut fra saksframlegget kan ikke vi se at dette er en planendring som medfører at våre ansvarsområder blir berørt i vesentlig grad.

Det eneste vi mener man må avklare og påse at er ivaretatt er overvannshåndtering og tilstrekkelig fordrøyning, slik at man ikke påfører vassdrag økt flomfare eller tredje part økt fare for flom. Ut over dette har ikke NVE vesentlige merknader til planendringen.»

Rådmannens kommentar: Rådmannen tek uttalen frå NVE til følgje ved å tilrå at føresegnene blir supplert med følgjande føresegn om rekkefølge: «Før det kan gjevast byggeløyve innafor delfelt E skal det dokumenterast at overvasshandtering og tilstrekkeleg fordrøyning er ivareteke slik at utbygging ikkje påfører vassdrag auka flomfare eller tredje part auka fare for flom. Relevante tiltak i VA-plan må vere etablerte før byggeløyve kan gjevast.»

Fylkesmannen i Oppland:

«Vi viser til oversending i brev 19.11.2018 og til gode utgreiingar i notat frå Nordplan 21.09.2018 som vedlegg. Endringsforslaget er i tillegg oversendt med SOSI-data for innlegging i InnlandsGIS, noko som klart forenkler vårt arbeid med saka. Det blir primært fremja søknad om endring av reguleringsplan for del av reguleringsplan for Lemonsjøen Fjellpark II (nedre del) etter pbl § 12-14, 2. og 3. ledd (mindre endring) subsidiært varsel om oppstart for ordinær endring etter same paragraf, 1. ledd.

Endringane omfattar etter det vi kan forstå i alt vesentleg grad ei fortetting av delar av planlagt men ikkje utbygd regulert område for Lemonsjøen Fjellpark 2. Tal tomter aukar frå 9 til 15, innafor det arealet som allereie er avsett til fritidsbebyggelse. Tomtestorleik reduserast grovt rekna frå ca. 1,2 daa pr tomt til ca. 0,7 daa. Tillate arealstorleik blir uendra eller noko redusert, samstundes som tal bygg som blir tillate oppført på tomta reduserast frå 3 til 2.

Fylkesmannen har ingen merknader til foreslåtte endringar, som vi i hovudsak oppfattar som positive. Vi har heller ikkje merknader til at endringa blir gjennomført etter § 12-14, 2. og 3. ledd, dvs. som såkalla "mindre endring".

Rådmannens kommentar: Rådmannen tek uttalen til orientering. Planendringa vil bli behandla etter pbl § 12-14, 2. og 3. ledd da det ikkje har kome merknader til dette ved forelegging av saka.

Oppland fylkeskommune:

«Det vises til brev av 21.09.18 vedr søknad om mindre endring i reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark 2.

Bakgrunn

Nordplan AS søker på vegne av Lemonsjøen Utvikling AS, om å gjennomføre en planendring i eksisterende reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark 2. Dette ihht PBL § 12-14. Dette gjelder et avgrenset område innenfor reguleringsplan Lemonsjøen Fjellpark II («nedre felt»). Formålet med reguleringsendringen er å øke utnyttingsgraden til deler av arealet i reguleringsplan for det aktuelle området. Antallet fritidsboliger økes fra 9 til 15 tomter. Dette begrunnes med at markedssituasjonen tilsier at det er hensiktsmessig med en større utnytting av arealet. Nordplan AS ønsker å fremme denne endringen som en mindre endring og viser til vilkår i Rundskriv nr. H-6/17. De mener at disse vilkårene i det vesentlige er oppfylt. Oppland fylkeskommune støtter denne vurderingen.

Kommentar fra Regionalenheten

Endringen skal ha som hensikt å få til en større utnyttingsgrad av tomtene som allerede ligger i reguleringsplanen. Oppland fylkeskommune er på linje med denne tankegangen. Virkninger som følger av endringsforslaget:

Overordna og gjeldende plan

Området er i gjeldende plan allerede avsatt til fritidsboliger.

Høyre utnyttingsgrad

Oppland fylkeskommune er i utgangspunktet positiv til fortetting og høyere utnyttingsgrad, men det må ikke skje på bekostning av kvaliteten i hytteområdet. Det er viktig med fortetting med kvalitet. Fylkeskommunen ber også utbygger reflektere over behovet for flere hytter. Er det potensielle kjøpere på disse enhetene? Også de økonomiske konsekvensene for kommunen må det i utbyggingssituasjoner tas hensyn til.

Landskapsbilde

Det er viktig at det tas estetiske hensyn i utbyggingssituasjonen. Endring av reguleringsplanen skal ikke ha innvirkning på dette da planbestemmelsene ikke endres.

Universell utforming

Planarbeidet bør også omfatte vurderinger i forhold til universell utforming og tilgjengelighet for alle. Utfyllende regler for å sikre at adkomst til fritidsboligene, utearealer som gangstier, vegger, adkomster og uteoppholdsområder utformes universelt bør tas inn i bestemmelsene ihht regler i TEK 17 § 8-2 og Miljøverndepartementets rundskriv Tilgjengelighet for alle.

Kommentar fra Kulturarvenheten

Endringen berører ikke kulturminnehensyn.»

Rådmannens kommentar: Rådmannen tek uttalen til orientering. Det dreier seg om å leggje til rette for 6 hytteeininger i eit område som er ein viktig reiselivsdestinasjon i Vågå. Fortettinga skal gjennomførast innanfor same rammer for utbygging i planen elles når det gjeld krav til tilkomst, vegar uteopphaldsareal m.v. Seks nye einingar i dette området er ikkje ei stor auke slik rådmannen ser det.

Karl Olav Kleiven:

«Underteikna har nokre synspunkt til planforslaget. Dette går på risiko og sårbarheit (ROSanalyse), under punkt overfløymingar.

Som brukar av Slomhaugevegen ser eg allereie store forandringar med meir vatn i veggrøft og store tilfrysingar på vinteren (kjøvingar). Eg har i denne uttala teke utgangspunkt i VA- plan H 002 A1 190902018, og vil referere til 3 punkt eg finn utfordrande. Desse punkta har eg sett inn på vedlagt kart.

Pkt. 1 :

Dreneringsvatn kjem på ein plass, pkt. 1 vedlagt kart, ut av røyr ca. 2 meter over veggrøft. Dette vatnet som kjem ut av bakken er temperert og frys når det kjem ut i grøfta.

Pkt. 2:

Likeeins er det der ny grøft med spillvatn kjem ned og vart kopla til hovudledning som går midt under Slomhaugevegen, pkt. 2 vedlagt kart. Her kjem det og temperet vatn ut i veggrøft med same problematikk.

Underteikna meiner at i desse to tilfella burde vatnet vorte ført i rør på frostfri grunn under vegen og ut i terrenget nedanfor Slomhaugevegen. Ser og ut som at det på VA- plan er innteikna slik løysing for pkt. 2, men dette er tydeleg ikkje gjort tilfredsstillande.

Pkt. 3:

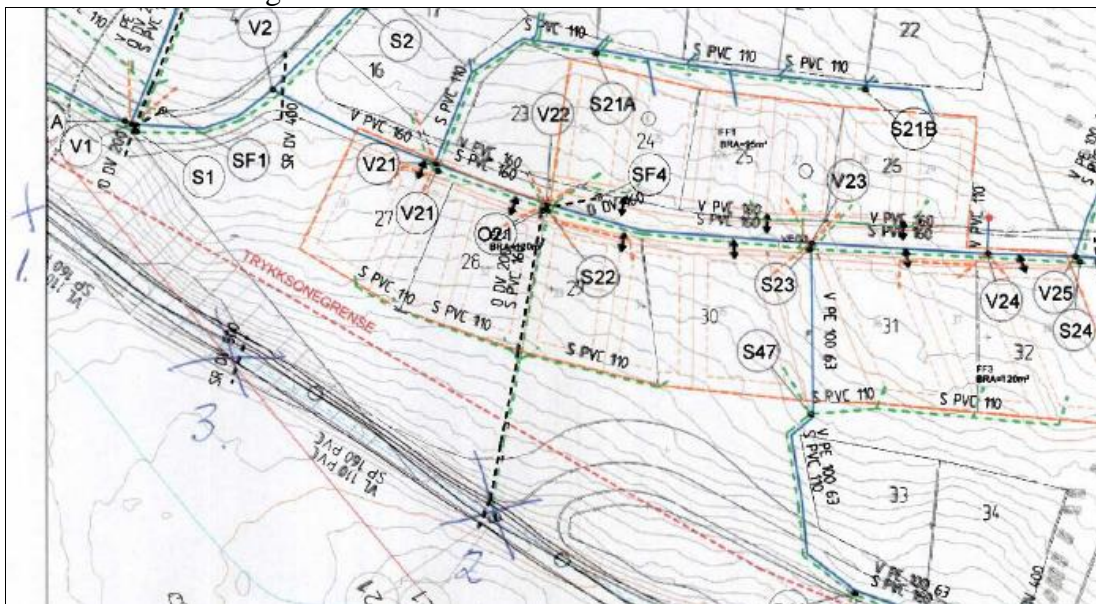
I VA- plan er det innteikna ei stikkrenne, pkt. 3, men denne kan underteikna ikkje sjå er ferdigstilt. Situasjonen i dag er veggrøft full av is, og isen kjem opp og inn i vegbana. Dette kan bli ei utfordring seinare i vinter, og vil bli ei utfordring i vårløysinga.

Nordplan kommenterer situasjonen for overfløyming som ikkje endra i si ROS- analyse. Dette stemmer ikkje med situasjonen eg beskriv over og eg ser det naudsynt med tiltak snarast og i alle tilfelle før planen for vidare utbygging blir godkjent.

Eg er ikkje motstandar av utbygging i området, men er heilt avhengig av Slomhaugevegen da eg er fastbuande ca. 1 km lengre nede/inne i vegen.

Håpar at Vågå kommune som ein av brukarane av vegen sørgjer for at dette blir følgt opp. Det same gjeld for Langmorkje Statsallmenning, som og er brukarar av vegen.

Utsnitt av kart vedlagt Kleiven sin uttale:



Rådmannens kommentar: K.O. Kleiven peiker på viktige punkt. Rådmannen meiner forholda blir ivareteke gjennom føreslege føresegn om rekkefølge. Dette vil sikre at problempunkta som er peikt på i uttalen frå Kleiven må vere utbetra før det kan gjevast byggeløyve innafør delfelt E.

Forslagsstillar sine kommentarar til innkomne merknader:

Administrasjonen sende 3.1.2019 e-post med innkomne uttaler til Nordplan for å få forslagsstillars kommentar og vurdering av merknadene før vidare behandling av planendring. Kommunen avvanta vidare behandling i påvente av attendemelding frå forslagsstillar, jf. også signal gjeve av kommunen i møte 24.1.2019. Administrasjonen fekk seinare munnleg attendemelding om at Nordplan ikkje kom til å kommentere uttalene, noko kommune tok til etterretning. Nordplan har i e-post til kommunen 13. mars i samband med oversending av føresegner som etterspurt frå kommunen, likevel kome med følgjande kommentar til innkomne merknader:

«Syner til e-post 4.1.2019, og vi drøfta dette i møtet med administrasjonen 24.01.2019, men fekk melding om dykkar utsetting den 08.02.2019. Merknaden som er mottatt frå Karl Olav Kleiven påpeiker viktige og praktiske opplysningar om forholda på staden undervegs i utbygginga. Overvassystemet i Fjellpark II er eit delvis gjennomført byggeprosjekt, der berre eitt byggetrinn er gjennomført. Det vises i det høve til byggesakene som gjeld for infrastrukturiltaka i byggetrinn 1, med løyve gitt av Vågå kommune 17.12.2013, samt igangsetjingsløyve som gjeld for veger og VA-installasjoner. Avrenning av overflatevatn skal handterast med gjennomføring i stikkrenner (i alt 3 stk) under Slombhaugvegen, og denne løysinga blir lik uavhengig av nytt planforslag med auka utnytting. Det er vurdert i planforslaget at den auka utnyttinga ikkje gjev behov for auka dimensjonering. Vi står derfor ved vår vurdering i ROS-analysen; at reguleringsendringa ikkje medfører ny, signifikant risiko for flaumverknad/ skade internt i, eller nedstraums reguleringsområdet. Opplysningane som kjem inn som merknad til planforslaget gjeld ikkje først og fremst den auka utnytting i delfeltet, men vi meiner merknaden bør handterast i den aktuelle byggesaka. Vi vil difor rå til at opplysningane i merknaden vert oversendt partane i byggesaka, der tiltakshavar og ansvarleg utførande entreprenør kan følgje opp utfordringane med tilfrysing/kjøving i grøftene langs Slombhaugvegen.»

Rådmannens kommentar: Rådmannen meiner forholdet blir ivareteke gjennom føreslege føresegn om rekkefølge.

Vurdering:

Formålet med planendringa er å leggje til rette for fleire einingar innafør delfelt E. Området vart regulert for mange år sidan, og det er positivt at Fjellparken II nå er under utbygging. Utbygginga er med på å styrke Lemonsjøen som reiselivsdestinasjon, og grunnlaget for service- og aktivitetstilbod i området.

Omsøkt endring opnar for fortetting av delfelt E med 6 hyttetomter. 9 regulerte tomter blir endra til 15. Samla areal byggeområde for fritidsformål blir ikkje auka. Kvar tomt blir mindre og tomtestorleiken i planforslaget varierer mellom ca. 600 m² og 1200 m². Føreslegne føresegner opnar for inntil 95 m² BRA på dei seks minste tomtene nord for vegen (område FF1). Dette er lågare utnyttingsgrad enn i gjeldande plan. For dei 9 tomtene sør for vegen (områda FF2 og FF3) er det, som elles i gjeldande plan, opna for inntil 120 m² BRA.

Rådmannen viser til dei vurderingane som vart gjort i samband med formannskapet si behandling for foreleggning av planendringa, dvs. høyring. Planendringa inneber auka utnytting av eit areal som allereie er regulert til fritidsformål og vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for tema som landbruk,

barn og unge sine interesser, folkehelse og universell utforming. Rådmannen viser til innspel frå fylkeskommunen, men meiner det ikkje vil vere naturleg å stille strengare krav vedr. universell utforming for delfelt E enn det som går fram av felles føresegner i planen forøvrig. Fortettinga vil heller ikkje ha vesentlege konsekvensar kulturminne og kulturlandskap eller for naturmangfald. Det er i søknaden gjort vurderingar etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og rådmannen har ikkje vesentlege merknader til dette. Planendringa vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for friluftsliv da planendringa ikkje rårar friluftsområde eller område regulert til andre formål enn utbyggingsformål. Når det gjeld landskapsverknader viser rådmannen til tidlegare vurderingar og meiner at konsekvensane vil vere akseptable. Avgrensing til maksimalt 2 bygningar per tomt er eit grep forslagsstillar har lagt opp til for å sikre ryddigare struktur på bebyggelsen. Rådmannen vil også peike på at det er positivt at maksimal BRA for dei minste tomtene (område FF1) er sett noko lågare. Lemonsjøen Fjellpark II omfattar eit større felt, hovudvegssystemet i delar av området er opparbeidd, og fortettinga som er føreslege ligg innfor rammene for utbygging i området når det gjeld utforming og type bebyggelse.

Forslaget til reguleringsendring har vore forelagt regionale styresmakter, naboar og partar for uytale. Høyringsuttalene som er innkomne er siterte i saksframlegget. Rådmannen har til kvar av uttalene gjeve si vurdering til merknadene og innspela. Dette går fram over i dette saksframlegget. Rådmannen viser til sine vurderingar til kvar av uttalene, og dei justering rådmannen tilrår for å imøtekomme innkomne merknader.

Forslagstillar utarbeidde før høyring ROS-analyse, jf. formannskapet sitt vedtak i møte 6.11.2018, sak 56/18. Hyttefeltet ligg i ei relativt bratt lisode og handtering av overvatn i området er eit viktig tema. Det har kome merknader knytt ROS og planendringa sine verknader for overvasshandtering. Rådmannen meiner uttalene frå NVE og frå Karl Olav Kleiven peiker på viktige forhold. Rådmannen meiner det bør takast inn føresegn om rekkefølge, jf. kommentar til innkomne uttaler. Føreslege føresegn om rekkefølge er innarbeidd (raud skrift) i vedlagt forslag til føresegner.

Mindre endring – forenkla prosess

Det har i høyringa ikkje kome merknader til å behandle planendringa etter forenkla prosess jf. pbl § 12-14 2. og 3. ledd. Forenkla prosess kan berre gjerast for endringar som i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går utover hovudrammer i planen og heller ikkje rårar omsyn til viktige natur- og friluftsområde. Det er ved forenkla prosess ikkje krav om kunngjering av endeleg vedtak, men kommunen skal sende melding om planvedtak til styresmakter som har hatt merknader, og eigarar/festarar av eigedommar som er direkte råka av vedtaket.

Etter Vågå kommune sitt delegeringsreglement er det formannskapet som vedtek og godkjenner mindre reguleringsendringar.

Justering/retting i føresegnene

Rådmannen har gjort nokre rettingar i forslag til føresener. Rettingane gjeld manglande samsvar i forhold til gjeldande føresegner (vegbreidd) og elles oppdatering av tilvising til regelverk. Rettingane er vist med raud skrift med overstryking slik at det skal vere enkelt å sjå kvar det er gjort justeringar/rettingar.

Rådmannens innstilling:

Med heimel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Vågå kommune vedlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark II - Delfelt E. Planen erstattar gjeldande plan for samanfallande område.

Saksprotokoll i Formannskapet - 02.04.2019

Behandling:

Samrøystes

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Vågå kommune vedlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Lemonsjøen Hyttefelt og Lemonsjøen Fjellpark II - Delfelt E. Planen erstattar gjeldande plan for samanfallande område.