



Utv.saksnr	Utval	Møtedato
12/20	Formannskapet	21.04.2020

Forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen - 2. gongs offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1 Plankart regplan Fiellsida-Lemonsjøen A 17032020 -A1
- 2 Føresegner Fiellsida Lemonsjøen 03042020
- 3 Planomtale Fiellsida Lemonsjøen 17032020
- 4 ROS-analyse Fiellsida Lemonsjøen 17032020
- 5 Overvassplan for Lemonsjøen Hvttefelt rev4 09032020
- 6 Skredfarevurdering ved Lemonsjøen i Vågå kommuneR4 06032020
- 7 VA plan Fiellsida 26.11.2019

Saksframlegg:

Kommunen har motteke forslag til detaljreguleringsplan for område F05 og F/FT01 i kommuneplanens arealdel. Det er Nordplan AS som fremmer planforslaget på vegne av Lemonsjøen Utvikling. Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eit område for fritidsformål og nødvendig infrastruktur for dette. Planområdet ligg på Lemonsjøen og grenser til Lemonsjøen alpinanlegg mot aus, og mot Fv51 mot sør. Planområdet er om lag 200 dekar stort. Planen opnar for ei omfattande utbygging i området da den opnar for 55 frittliggande fritidsbustader og 122 leilegheiter for eige/leige.

Historikk

Planprosessen for denne reguleringsplanen har strekt seg over mange år. Det vart varsla planoppstart i 2009. Eit planforslag var på høyring i 2012. NVE fremma da motsegn til planforslaget grunna manglande skredfarekartlegging. Forslagsstillar la etter dette planen på vent, men tok opp att planarbeidet i 2018 og har m.a. gjennomført skredfarekartlegging.

I løpet av tida etter førstegongs høyring av planen har kommunen revidert kommuneplanens arealdel, og reguleringsplanforslaget må forhalde seg til dei føringar som gjeldande kommuneplan gjev. Sidan arealformåla er i samsvar med kommuneplanens arealdel, har kommunen vald å la planprosessen halde

fram utan krav om ny oppstart. Dette inneber at framlagt planforslag skal leggest ut til andregongs offentlig ettersyn. I kommuneplanføresegnene § 9.5.1 er det vist til at eit planforslag har vore på førstegongs høyring og det er sett krav til særlege forhold som må takast i vare ved ny høyring. Som ein følgje av krav i kommuneplanen har forslagsstillar utarbeidd VA-plan og overvassplan for planområdet.

Kommunen har ved oppstart av planarbeid eit ansvar for å legge til rette for mest mogleg føreseielege planprosessar. Sidan denne planprosessen har strekt seg over svært lang tid, la kommunen fram planforslag innsendt februar 2018 i Regionalt planforum i møte 12. mars 2018. Med bakgrunn i attendemeldingar frå Regionalt planforum vart planforslaget sendt attende til forslagsstillar for vidare bearbeiding.

Vågå kommune mottok 13.12.2019 nytt revidert forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen. Planmaterialet var justert sidan førre innsending, og fleire punkt peikt på av Regionalt planforum og kommunen var endra. Ved gjennomgang av planmaterialet vurderte administrasjonen at det framleis var vesentlege forhold som ikkje var tilstrekkeleg ivareteke, sett i forhold til dei krav som følgjer av pbl med forskrifter, og at delar av planmaterialet måtte styrkast før eit planforslag kunne takast opp til behandling. Krava til forhold som gjeld risiko- og sårbarheit er vesentleg strengare enn tidlegare. Planforslaget vil opne for ei omfattande utbygging, med etablering av 55 fritidsbustader og 122 fritidsleilegheiter. Dette set tilsvarende høge krav til ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik og relevante forhold som gjeld risiko- og sårbarheit.

Planmaterialet

Planmaterialet som er innsendt omfattar følgjande dokument:

- Føresegner
- Plankart (målestokk 1:1000, i A1)
- Planomtale
- ROS-analyse
- VA-plan
- Overvassplan
- Flaum- og skredfarevurdering
- SOSI-fil (digital kartfil)

I planomtalen kap7 er det vist til øvrige dokument som er sentrale i planprosessen.

Forholdet til overordna plan – kommuneplanens arealdel:

Kommuneplanen legg føringar for reguleringsplanarbeidet. Føringar som gjeld dette området er vist i figuren under.

I tillegg til dei konkrete føringane som er omtalt under, gjeld også generelle føringar som går fram av føresegner og retningsliner i kommuneplanens arealdel. Arealbruken i planforslaget er i all hovudsak i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er likevel enkelte forhold som ikkje er i samsvar med føresegner i kommuneplanen og som blir drøfta i dette saksframlegget.

Vurdering:

Framlagt forslag til detaljregulering omfattar eit stort areal og ei omfattande utbygging. Det er positivt at det blir lagt til rette for ei utbygging som kan styrke Lemonsjøen skisenter og andre næringslivsbedrifter i området. Samtidig er det viktig at planen legg nødvendige føringar som sikrar forsvarleg utbygging og omsyn til landskap og omgjevnader.

Kommunedirektøren har nedanfor gjort ei vurdering av status/konsekvensar for enkelte tema som er sentrale i denne planen. Det vises elles til vurderingar som går fram av innsendt planmateriale.

Rammer for utbygging og byggeskikk - frittliggande fritidsbustader (områda FF1-14)

Planforslaget opnar for 55 frittliggande fritidsbustader i øvre del av planområdet, områda FF1 – FF14. I planforslaget som var på høyring i 2012 la opp til større hytter enn det tidlegare har vore opna for i Vågå, med samla bruksareal på inntil 180 m² på kvar tomt. Planprosessen stoppa opp etter 1. gongs høyring i 2012. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel kom det innspel frå Lemonsjøen Utvikling om at rammer for utbygging i området nedfelt i høyringsforslaget skulle takast inn i kommuneplanens arealdel. Ved godkjenninga av kommuneplanens arealdel 9.8.2017 opna kommunestyret for at "storleik, utnytting og utforming kan gå utover kulepunkt 2, 3, 4, 5 og 6 i § 9.5.2, jf. planforslag som har vore på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn". Kulepunkta 2, 3, 4,5 og 6 i § 9.5.2 som det er vist til, er det som gjerne blir omtala som "hytteføresegnene" i Vågå som gjev felles føringar for fritidsbustader. Kulepunkta i "hytteføresegnene" er vist i venstre kolonne i tabellen under. Kommunedirektøren meiner det er viktig å vurdere konsekvensane av føreslege arealbruk. Dette gjeld også forhold som var på høyring i 2012.

I tabellen nedanfor er det forsøkt sett opp ei oversikt over kva avvik i planforslaget (omtalt i høgre kolonne) det dreier seg om i forhold til kulepunkta i kommuneplanen sine "hytteføresegner" § 9.5.2 (vist til venstre i tabellen).

Tabell 1:

Kommuneplanen sine felles føresegner for fritidsbustader i Vågå § 9. 5.2 "Utnyttingsgrad og bygningsvolum"	Reguleringsplanforslaget legg opp til følgjande rammer for dei 55 tomtene for fritidsbustader vist i øvre del av plankartet (FF1-14).
<ul style="list-style-type: none">• Det skal berre vere ein fritidsbustad pr. eigedom. →• Det er tillate med tre bygg per tomt/feste. Anneks på inntil 30 m² og uthus inntil 25 m². Total utnytting pr. tomt/feste er 120 m² BRA. I tillegg til bygningsareal på 120 m² pr. tomt, kan inntil 30 m² opparbeidast til overflateparkering (2 p-plassar). Det kan ikkje byggjast på areal for parkering. Bygningar skal førast opp i ei tunløysing. →• Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt bygningen. Opphavleg terreng skal ikkje bli endra meir enn 1,5 m. →• Gesimshøgde skal ikkje vere høgare enn 3,1 meter. →• Grunnmur skal vere maks 0,8 meter. →• Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. →	<ul style="list-style-type: none">• Ikkje avvik frå kommuneplanføresegnene.• Avvik: Total utnytting pr. tomt på inntil 180 m² BRA, og i tillegg til dette kjem parkeringsareal to bilar.• Avvik: Mønehøgde på inntil 7 meter (frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt bygningen).• Avvik: Gesimshøgde skal ikkje vere høgare enn 5 meter.• Avvik: Makshøgde for grunnmur er ikkje fastsett.• Avvik: Ikkje saltak-krav. Takvinkel 15 - 35 grader. (Dvs. planforslaget opnar m.a. for late pulttak)

Ved Lemonsjøen er det i reguleringsplanane for Lemonsjøen Fjellpark I og II opna for større takvinkelintervall og også noko høgare bygg enn hytteføresegnene i kommuneplanen legg opp til.

- I Lemonsjøen Fjellpark I og Lemonsjø Fjellpark II er det opna for takvinkel 22-35 grader, men med krav om saltak.
- I Lemonsjøen Fjellpark II er det opna for mønehøgde inntil 7 m og gesimshøgde 5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- I Lemonsjøen Fjellpark I er det opna for hyttestorleik inntil 180 m² BRA.

Dette har vore grunngeve med at Lemonsjøen er ein reiselivsdestinasjon, og at det her kan vere grunnlag for å opne for m.a. noko høgare utnytting utan at dette gjev presedens for øvrige hytter og hytteområde i kommunen. Planområdet for Fjellsida ligg i ei dels bratt lise. Det er føreslege å opne for inntil 180 m² BRA for bygningar på kvar fritidstomt. Kommunedirektøren meiner dette set store krav til tilpassing av hyttene i terrenget. Parkeringsareal og anna infrastruktur vil også gje vesentlege terrenginngrep med skjeringar/fyllingar.

Byggeskikk (FF1-14)

Kommuneplanens arealdel legg føringar tradisjonell byggeskikk i område for fritidsbustader. I planforslaget for Fjellsida er det onna m.a. for pultak og takvinkel heilt ned i 15 grader. Det er i føresegnene ikkje vist til at tradisjonell byggeskikk skal leggest til grunn. Dette inneber at planen t.d. opnar for bygging av hytter utan takutstikk og annan utformin som ikkje er tradisjonell byggeskikk. Dette har det tidlegare ikkje vore opna for i Vågå, og det er heller ikkje i samsvar med generelle føringar i kommuneplanen. Ved godkjenning av kommuneplanens arealdel 9.8.2017 opnar kommunestyret for at "storleik, utnytting og utforming kan gå utover kulepunkt 2, 3, 4, 5 og 6 i § 9.5.2, jf. planforslag som har vore på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn".

Kommunedirektøren meiner det er viktig å løfte fram temaet byggeskikk i samband med behandling av dette planforslaget. Godkjenning av planforslaget slik det ligg føre vil innebere ei endring i forhold til tidlegare praksis og vil kunne få presedens for øvrige hytteområde. Kommunedirektøren har forståing for at forslagsstillar ønskjer å opna for fritidsbustader med eit meir moderne uttrykk. Samtidig er tradisjonell byggeskikk nedfelt i kommuneplanen som grunnleggande føringar for utforming av fritidsbustader. I Vågå vil derfor slike endringar vere ei prinsipiell sak. Endring av overordna føringar bør skje som del av revisjon av kommuneplanen for å få ei god og generell drøfting av fordelar og ulemper ved endringa.

Administrasjonen følgjer dei føringar som planverket gjev og tilrår at det blir lagt inn følgjande supplerings- og endringar av føresegnene pkt 4.1.3. som angjevne nedanfor. Denne ordlyden tek utgangspunkt i føresegnene i reguleringsplan for Lemonsjøen Fjellpark II:

"Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området og utformast med forbilde tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22°-35°, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft og takarker."

Rammer for utbygging og byggeskikk - fritidsleilegheiter for eige/leige (områda FK1-8)

Planforslaget opnar for til saman 122 leilegheiter (bueiningar) for eige eller utleige fordelt over inntil 9 leilegheitsbygg i nedre del av området. Områda der det opna for leilegheiter er namna FK1-FK8. Det er opna for mønehøgde inntil 9 m og gesimshøgde inntil 8 m. Når det gjeld takform, er det i planen ikkje sett krav om saltak, og det er opna takvinkel 15 – 35 grader. Dette inneber at planen opnar for bygging av pulttak. I Vågå er det ingen gjeldande reguleringsplanar for fritidsformål der det er opna for pulttak. Det er heller ingen planar for fritidsformål der det er opna for takvinkel som opnar for så late tak.

Kommunedirektøren tilrår at det er felles føresegner for takform og takvinkel for områda FF1-14 og FK1-8. Av føresegnene går det fram at det må vere minst to bueiningar i bygningar innafor FK1-8. Det er ikkje sett rammer for maksimal storleik per bueining.

Planen opnar for høg utnyttingsgrad i nedre del av området i dei åtte delfelta (FK1- FK8) som er regulert til konsentert fritidsbebyggelse (leilegheiter) for eige /leige. Det er i plankartet lagt inn ein maksimal BRA for kvar tomt. I tillegg er det maksimal BYA sett til 30 %. Kommunedirektøren meiner kombinasjonen av maks BYA og maks BRA gje gode føringar for utnytting av tomtene.

Byggeskikk FK1-8

Kommunedirektøren viser til sine vurderingar i avsnittet om byggeskikk over (dvs. knytt til området for frittliggande fritidsbustader), og tilrår at føreslege endra ordlyd i føresegnene vedr. byggeskikk skal gjelde både for områda FF1-14 og område FK1-8 ved at ordlyden blir teke inn i føresegnene pkt. 4.1.3.

Gjerde/inngjerdning

Det er teke inn føresegner om inngjerdning som opnar for 75 løpemetar gjerde på kvar fritidstomt. Dette er ikkje i samsvar med retningslinene gjerde knytt til fritidsbustader slik desse er utforma i kommuneplanen. Formålet med Vågå sine felles gjerderetningsliner for fritidsbustader var å legge grunnlag for like rammer i heile kommunen. Kommunedirektøren frår å opne for inngjerdning som går utover desse retningslinene da dette vil uthole den styringsmoglegheita planverket gir og gje presedens for andre område. Administrasjonen kjenner ikkje til at Stasskog har gjeve samtykke til inngjerdning med 75 meter i hytteomtåde. Grunneigar kan legge strengare restriksjonar for inngjerdning enn det planen legg opp til.

Universell utforming – tilgjenge for alle

Planforslaget omtaler universell utforming og tilgjenge for alle. Det må leggest vekt på at alle bueiningar, næringsbygg, fellesområde og uteareal skal kunne nyttast av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for seinare tilpassing eller spesiell utforming. Planforslaget legg ikkje vesentlege føringar utover det som følger av gjeldande teknisk forskrift.

Naturmangfald og kulturminne.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel vart det gjort konsekvensvurdering for området. Det er ikkje registrert artsførekomst i området som krev særlege omsyn. Slik kommunedirektøren ser det, er det gjort tilfredsstillande vurderingar etter §§ 8-12 i naturmangfaldlova. Ein viser til vurderingane i innsendt materiale. Registrerte kulturminne i området skal vere ivareteke på tilfredsstillande måte i planforslaget.

ROS-analyse, skredfarekartlegging, overvassplan og VA-plan

Planforslaget opnar for mange einingar for fritidsformål. Det er sær viktig at det er gjort eit godt arbeid i forhold til risiko og sårbarheit. Administrasjonen har hatt ein god dialog med forslagsstillar om desse forholda, og kommunedirektøren meiner plangrunnlaget nå er vesentleg styrka på dette området. Plan- og bygningslova set krav om risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen er omarbeidd etter DSB sin nasjonale rettleiar.

Forslagsstillar har styrka utgreiingane både når det gjeld skredfare og overvatn. Faglege utgreiingar er innarbeidde i planforslaget ved bruk av omsynssoner med tilhøyrande føresegner og elles føresegner om rekkefølge.

Det er utarbeidd ein heilskapleg VA-plan for området. Utbygginga skal koplust på det kommunale VA-nettet, slik at kommunen tek over drifta. Omfanget tilsvarar like mange pe som det per i dag er på det kommunale nettet i områda Lemonsjøen og Randsverk i dag. Administrasjonen meiner krava om rekkefølge sikrar at det blir lagt opp til miljømessig forsvarlege løysingar for vatn og avløp og ein forsvarleg gjennomføring av planen.

Forholdet til fylkesveg 51 - støy og byggjegrænse

Planområdet grenser til fylkesveg 51. I plankartet er støysoner lagt inn som omsynssone med bakgrunn i Statens vegvesen sine støyvarselkart. Byggjegrænse mot fylkesvegen går fram av plankartet.

Landbruksinteresser

Det går beitedyr i området, både småfe og storfe. Tilgjengeleg beiteareal vil bli redusert. Erfaringsmessig blir det konflikter knyta til beiteaktivitet på dei areala som ikkje blir inngjerda. Det vil venteleg bli dyr etter vegskråningar/skjeringar og andre flater som kan bli attraktive for beitedyra. Spesielt kan det bli ei utfordring knyta storfe som kan gjere skade på parkerte bilar. Det er viktig at veranda eller opphøgde terrassar blir utforma slik at dei ikkje blir ei felle for beitedyr. Dette skal vere ivareteke i føresegnene om gjerde. Problematikk knytt til beiteinteresser/beiterett vil vere av privatrettsleg karakter. Det aktuelle området er statsallmenning. Beiteretten er ein bruksrett.

Konklusjon

Forslagsstillar har arbeidd vidare med planforslaget ut frå attendemeldingar som kom i regionalt planforum og frå kommunen da tidlegare planforslag vart framlagt. Administrasjonen meiner framlagt planforslag er grundig utgreidd. Mellom anna er ROS-analysen styrka og skredfarevurderingane og overvassplanen er forbetra. Det er gjort vesentleg detaljering av nedre del av planområdet der det er opna for store bygg med leilegheiter, men samtidig gjeve opning for berre to bueininga pr bygg, slik at det er relativt stor fleksibilitet i planen for å tilpasse seg marknaden. Det er nødvendig med fleksibilitet samtidig som det er viktig å sikre heilskap og kvalitet. Med føresegnene som rekkefølge som er sett, meiner kommunedirektøren at viktige føresetnader er ivareteke.

Kommunedirektøren meiner at framlagt planforslag nå er tilstrekkeleg utgreidd og at planforslaget kan sendast på 2. gongs høyring og offentleg ettersyn. Med tilvising til kommuneplanens arealdel og vurderingane som går fram saksframlegget når det gjeld byggeskikk og gjerdeføresegner, tilrår kommunedirektøren at reguleringsføresegnene blir supplerte/justerte slik:

- a) Føresegnene pkt 4.1.3 - Plassering og utforming av bygningar (felles for FK1-FK8 og FF1-FF14) blir supplert med:

"Bygningane si utforming og materialbruk skal tilpassast området og utformast med forbilde tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22-35 grader, og tilnærma same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangspart m.m. kan ha anna takvinkel. Det er ikkje tillate med valma tak. Det skal ikkje nyttast takoppløft og takarker."

Tekst i same punkt som oppnar for takvinkel 15-35 grader blir teke ut.

- b) Føresegnene pkt. 3.3 - Gjerder, grenser, antenner, flaggstenger, vindmøller, utebelysning -
Tekst om 75 løpemetere blir endra til:

"Det kan setjast opp inntil 50 løpemetere gjerde på tomte. (...)"

Kommunedirektøren tilrår at endringane blir innarbeidde før utlegging av planforslaget til offentleg ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring etter justering av føresegnene slik det går fram av pkt. a) og b) i konklusjonen.

Saksprotokoll i Formannskapet - 21.04.2020

Behandling:

Forslag frå formannskapet til endring i føresegnene;
Det blir teke inn eit tillegg til pkt. 1 a):

- Det blir godteke takutforming utan takutstikk

Alternativ til 50 m gjerde:

- Heile hytteområdet skal gjerdast inn

Samrøystes

Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring etter justering av føresegnene slik det går fram av pkt. a) og b) i konklusjonen.

Tillegg til pkt. 1 a):

Det blir godteke takutforming utan takutstikk

Alternativ til 50 m gjerde:

Heile hytteområdet skal gjerdast inn