

Saksframlegg

Saksb: Trond Røneid

Arkiv: PLAN 2021p178e01
21/341-14

Dato:
02.11.2022

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
17.11.2022

UTVALGSSAKNR
UPS-/

**HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN SJOGA
HYTTEOMRÅDE**

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan for Sjoga hytteområde med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 24.10.22 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.10.22
2. Planbestemmelser, datert 24.10.22
3. Planbeskrivelse, datert 24.10.22
4. ROS-analyse, datert 04.02.22
5. Notat - VA-plan for Sjoga hyttefelt, datert 11.01.22
6. Merknader ved varsel om oppstart i sin helhet

Sammendrag

Lillehammer kommune har mottatt planforslag til endring av reguleringsplan for Sjoga hytteområde. Hensikten med planarbeidet er å fortette etablert hytteområde ved Sjoga med 25 nye tomter for fritidsbebyggelse med lav standard. Planforslaget er en detaljering av et område for fremtidig fritidsbebyggelse (F4) i kommuneplanens arealdel. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Fakta

Plangrunnlag

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Sjoga-områder for fritidsbebyggelse, datert 30.08.07. Forslag til ny reguleringsplan erstatter denne i sin helhet.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt åtte nye områder for framtidig fritidsbebyggelse (område F4-Sjoga) i nær tilknytning eller som forlengelse av regulerte og etablerte hytteområder. I kommuneplanens arealdel er det lagt disse føringene for detaljreguleringen av området:

- *Det kreves felles reguleringsplan for området.*
- *Følgende krav stilles til reguleringsplan:*
 - o *Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.*
 - o *Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.*
 - o *Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.*
 - o *Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.*
 - o *Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.*
 - o *Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.*

Det er ingen reguleringsplaner som grenser direkte til reguleringsplan for Sjoga hytteområde. Reguleringsplan for Brattberg hytteområde datert 27.01.22 ligger ca. 300 m nord for planområdet.

Planprosess

Forslagsstiller er Thorstein Ouren, Jan Vik og Thomas Dahl med Areal+ AS som konsulent. Oppstartsmøte ble avholdt 17.02.21 og planarbeidet varslet oppstart 26.03.22 med frist for uttalelse 30.04.22. Ved varsel om oppstart mottok forslagsstiller elleve innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3), i tillegg ligger de vedlagt i sin helhet (vedlegg 6). Kommunen mottok første utkast til planforslag 04.02.22.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på gnr/bnr 14/2, 25/1 og 119/1 ligger langs Sjogvegen på østsiden av Nordre og Søre Sjogevatnet. Det reguleres for 25 nye hyttetomter i forlengelse/fortetting av etablerte områder. Tomtene er spredt på seks områder og tomtestørrelsen varierer fra ca. 1 til 1,7 daa. Innenfor planområdet reguleres det til frittliggende fritidsbebyggelse (BFF), vannforsyningsanlegg (BVA), kjøreveg (SV), annen veggrunn (AVG), parkeringsplass (SPA), friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS), samt landbruk, natur og friluftsområde (L). Det er i tillegg regulert hensynssoner, som bl.a. nedslagsfelt drikkevann (H110), bevaring kulturmiljø (H570) og båndlegging etter Lov om kulturminner (H730).

Det reguleres for lav standard fritidsbebyggelse med maks BYA på inntil 120m², fordelt 90m² på hovedhytta og 30m² på uthus/anneks. For eksisterende fritidsboliger innenfor byggegrensen mot vassdrag er det maks BYA på 70m², eksisterende bygningsmasse kan gjenoppføres. På hovedhytta foreslås det en møne-/gesimshøyde på 5m/3,2m. Det er lagt

føringer for å unngå vesentlige terrenginngrep på tomtene og begrense skogrydding for å ivareta vegetasjonen. Overvann skal håndteres lokalt.

Vurdering

Fritidsbebyggelse og landskapstilpasning

Byggeområdene i kommuneplanens areadel har en svært detaljert avgrensning. Hyttetomtene er plassert utenfor myr og fuktige områder, samt har tilpasning til terreng vært førende for plasseringen av tomtene. Det legges opp til en fortetting av et allerede etablert fritidsboligområde med 25 hyttetomter fordelt på seks områder. Vegetasjon og det småkuperte landskapet vurderes å begrense landskapsvirkningene.

Det er i innsendt planforslag gjort en liten endring av formålsavgrensningene på to eksisterende tomter innenfor BFF_30. Formålsgrensen følger nå tilsvarende avgrensning som for tilgrensende tomt i sør. Som en følge av at formålet er dratt opp på et høydedrag er det tatt inn byggegrensning slik at det ikke etableres bygningsmasse på kollen. Dette er gjort for å unngå negative landskapsvirkninger en slik plassering ville gi.

Planforslaget viderefører i stor grad gjeldende reguleringsplan bl.a. med lik grad av utnyttning. Iht. gjeldende reguleringsplan (bestemmelse 2a) kan ikke gamle hytter innenfor 100 meters sonen til vann og vassdrag utvides. I tråd med bestemmelsene for LSF i kommuneplanens arealdel foreslås det at hytter innenfor 50 meter fra vassdrag skal ha maks BYA på 70m². Dersom bygningsmassen er større, kan tilsvarende grunnflate føres opp igjen ved rivning eller totalskade. Etter Byplansjefens vurdering vil ikke dette medføre noe større privatisering av strandsone enn det som allerede er tilfellet og ser det som formålstjenlig at disse eiendommene får tydelige føringer ved eventuelle tiltak. Det er også sikret at bl.a. nye tiltak som eksempelvis tilbygg og uthus/anneks skal plasseres bort fra vannet, samt ved ev. rivning skal eksisterende byggegrop benyttes for å redusere terrenginngrepet. For å ivareta dette er det gjort mindre endringer i bestemmelsene.

Det er ikke lagt føringer for inngjerding av hyttetomtene. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med inngjerding av et mindre område knyttet til uteoppholdsareal eller inngangsparti etter søknad. Erfaringsmessig vil det komme søknad om å føre opp gjerde og dette vil da kreve dispensasjon. Gjerde er i utgangspunktet ikke søknadspliktig gitt at det er lagt konkrete føringer for inngjerdingen gjennom bestemmelsene. Byplansjefen mener i utgangspunktet at det hadde vært hensiktsmessig å ha rammer for inngjerding i bestemmelsene som sikrer fri gjennomgang og ferdsel, samt beiteinteressene i området og unødvendig byggesaksbehandling. Tydelige føringer for inngjerding vurderes å ville begrense konflikt og tilrettelegge for beitedyr.

Overvann, vann og avløpsløsninger

Det er utarbeidet en VA-plan som omtaler forholdet til vannforsyning, beskrivelse av utslippsløsning, samt vurdering av flom og overvann. Overvann skal løses lokalt. Området består av sandig morene, samt torv og myr som vil håndtere dette på en tilfredsstillende måte.

Å unngå myr og fuktige områder har vært førende for plasseringen av nye tomter. Etter Byplansjefens vurdering er hensynet til myr tilstrekkelig ivaretatt gjennom at det er tatt inn buffersoner mot disse områdene, i tillegg er det i bestemmelsene sikret at ingen tiltak skal berøre myr- og våtmarksområder. Dette gjelder også i anleggsfasen.

Det reguleres for lav standard hytter noe som bl.a. innebærer at drikkevann er tilgjengelig ved vannposter. Innenfor planområdet ligger det fem vannposter I opprinnelig innsendt planforslag var det foreslått en tomt over eksisterende vannpost ved BFF3 som innebar at det måtte etableres en ny vannpost. Tomteplasseringen ville også komme i berøring med sti til eksisterende hytter ved Nordre Sjøgevatnet. Planforslaget er nå tilpasset slik at det ikke er behov for å etablere ny vannpost.

Hensynet til myr, overvann og VA vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Kulturminner, landbruk, natur og friluftsliv

Planområdet som ligger på ca. 700 m.o.h. er et småkupert landskap som hovedsakelig består av myr og barskog. For å kunne gjennomføre reguleringsplanen vil det være nødvendig å fjerne noe vegetasjon, men iht. bestemmelsene skal dette begrenses. Jf. temakart vilt i kommuneplanens arealdel er dette området et kjerneområde for elg. Området er allerede påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse og planforslaget legger opp til en fortetting i tilknytning til disse etablerte fritidsboligområdene. Basert på dette mener Byplansjefen at påvirkningen på vilt i området er begrenset. Området er en del av utmarksbeite for beitedyr. Iht. beitebruksplanen er det etablert slipp-, samle- og salteplass mellom Nordre og Søre Sjøgevatnet, samt ved Lorthola.

Det går skiløyper gjennom planområdet. Disse blir ikke påvirket av nye byggeområder. Skiløypene er ikke regulert med formål, men vurderes som tilstrekkelig ivaretatt gjennom LNF-formålet. I bestemmelsene til LNF står det bl.a. at tiltak og tilrettelegging som fremmer friluftsliv og aktivitet er tillatt. Planforslaget kommer heller ikke i berøring med kjente turstier. Som omtalt ovenfor er det gjort en endring av BFF3-1 slik at denne ikke kommer i berøring med etablert vannpost og sti ned til eksisterende hytter langs Nordre Sjøgevatnet. Tilgangen langs strandsona og vassdragene er ivaretatt gjennom at nye hyttetomter er plassert min. 65 meter ifra vannene.

I gjeldende reguleringsplan er det tilrettelagt for å etablere bryggeområder ved to lokaliteter. Som følge av at området i sør er myrlendt og ikke egnet for formålet er dette bryggeområdet tatt ut av planforslaget. Området i nord er videreført og det åpnes for at det kan benyttes til et mindre bryggeanlegg, samt arealer tilrettelagt for opphold som for eksempel benker.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Dette er fem bosetningsspor fra steinalderen lokalisert langs vannene. Hensynet til kjente kulturminner og ev. funn av nye innenfor planområdet vurderes som tilstrekkelig ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser.

Planavgrensning

Det er et mindre avvik mellom området avsatt i kommuneplanens arealdel og forslaget til reguleringsplan. Dette gjelder området BFF5. Som omtalt ovenfor har det som følge av bl.a. tilpasning av tomter i terrenget medført mindre justeringer av avgrensningen. Selv om planforslaget innebærer endret avgrensning ift. byggeområdene i kommuneplanens arealdel,

vurderes disse ikke å være av en slik karakter at det utløser behov for konsekvensutredning. Områdene vurderes som tilstrekkelig utredet gjennom kommuneplanens arealdel. Byplansjefen vurderer endringene som hensiktsmessig mtp. tilpasning av tomter i terrenget.

Konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for etablering av lav standard fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Dersom planutvalget ønsker å legges føringer for inngjerding, kan Byplansjefens innstilling suppleres med følgende:

- 3. Det skal tas inn følgende bestemmelse før planforslaget sendes på høring/offentlig ettersyn: «Det kan gjerdes inn et område på maksimalt 300 m². Gjerdet kan ha høyde min. 1 meter, maks. 1,2 meter og skal være av type skigard eller annen løsning med ubehandlet trevirke. Eier har ansvar for at bygninger og gjerde er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Gjerdet skal stå minimum 3 meter fra nabogrense, for å ivareta gjennomgang/fri ferdsel».*

Lillehammer, 02.11.22

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Trond Røneid
Saksbehandler