



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan - Norefjell Alpingrend - PlanID 3046-109 - sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
87/22	Formannskapet	09.06.2022
61/22	Kommunestyre	16.06.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Norefjell alpingrend, planID 3046-109, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt 22.06.2005, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Formannskapet har behandla sak 87/2022 i møte den 09.06.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Norefjell alpingrend, planID 3046-109, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt 22.06.2005, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

Vedtak

Formannskapetets innstilling:

Detaljreguleringsplan for Norefjell alpingrend, planID 3046-109, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt 22.06.2005, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Kommunestyre har behandla sak 61/2022 i møte den 16.06.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Norefjell alpingrend, planID 3046-109, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt 22.06.2005, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Norefjell alpingrend, planID 3046-109, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt 22.06.2005, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Saksopplysninger:

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan Høgli-Ødegård, PlanID 3046-31, vedtatt i 2005 samt flere mindre reguleringsplanendringer. I eksisterende plan var det i utgangspunktet krav om 100 % næringsvirksomhet i søndre del av planområdet. Det er vedtatt flere mindre endringer i planen, og totalt er det med endringene åpnet for 64 enheter i gjeldende plan. Det er også omregulert fra næringsformål til blandet formål næring og fritidsbebyggelse, med krav om at 30% av enhetene skal være næring. Eksisterende næringskrav om utleie har vært vanskelig å følge opp i praksis, og etter gjeldende kommunedelplan for Norefjell 2021-2037 er planområdet i sin helhet avsatt til fritidsbebyggelse.

Hensikten med reguleringsplanen Norefjell Alpingrend er å omregulere fra blandet formål til fritidsbebyggelse, samt å få en oppdatert og helhetlig plan for området. Alle tomtene innenfor planområdet er bebygd, unntatt tomt BFR5, jf. plankartet, og en tomt som er delvis bebygd.

Planforslaget ble besluttet lagt ut på høring av formannskapet 17.03.2022, sak 29/22. Høringsfrist ble satt til 6. mai, og ved fristens utløp var det mottatt 9 høringsinnspill. Høringsinnspillene følger vedlagt. Forslagstiller har gjennomgått høringsuttalelsene og gitt sine kommentarer før vår endelige vurdering.

Høringsinnspill

Avsender	Innspill	Kommentar/Vurdering
Tilsynet for små avløpsanlegg/Lier kommune	Ingen merknader.	Tas til orientering.
Statens vegvesen	Ingen merknader.	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Oslo Viken	Ingen merknader.	Tas til orientering.
Viken Fylkeskommune	<p>Planområdet er bratt, og områder brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut, mens områder med en bratthet mellom 1:4 – 1:6 kun bør bygges ut med spesielle tilpasninger.</p> <p>Anbefaler helningskart som viser bratthet i intervaller.</p> <p>Anbefaler illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse i henhold til planforslaget i planbeskrivelsen.</p>	<p>Tiltaket planlegges bygget med spesielle tilpasninger som parkeringskjeller og støttemur for å unngå at terrenginngrepene blir større enn nødvendig. Dette er i tråd med bebyggelse i nærområdet, og vil derfor ikke fremstå som spesielt i dette området.</p> <p>Helningskart er utarbeidet og følger vedlagt.</p> <p>Maksimal utnyttelse er satt til 35% BYA på grunn av at noen av tomtene i planområdet er tilnærmet så høyt utnyttet pr. i dag. Det er ikke differensiert på tillatt utnyttingsgrad for de forskjellige tomtene i planforslaget. Illustrasjonene viser planlagt bebyggelse fremfor maksimal</p>

		<p>utnyttelse. Prosjektet er detaljprosjektert, og illustrasjonene i planbeskrivelsen vurderes til å gi best forutsigbarhet for kommende bebyggelse.</p> <p>I kap. 4.4.3 i planbeskrivelsen er det lagt til beskrivelse av at illustrasjonene ikke viser maksimal utnytting.</p>
NVE	<p>Vedr overvann løses noe økt avrenning med lokalt fordrøyningsmagasin for å redusere påslipp i nærliggende flomvei. Resterende vann avledes til flomvei.</p> <p>Mangler vurdering av om flomvei tåler økt vannmengde og at vannet kan ledes trygt til resipient.</p> <p>Anbefaler at flomvei og fordrøyningsareal bør reguleres inn i plankartet.</p>	<p>Ettersom flomveien går inn mot en bygning nedenfor utbyggingstomta BFR5, er det dimensjonerte overvanns-håndteringen på utbyggingstomta for et 20-årsregn.</p> <p>I overvannsnotatet er det tatt høyde for harde takflater på bebyggelsen. I bestemmelse 4.1.1.7 er det stilt krav til at torv skal benyttes som takteking. Dette vil bidra til å forsinke avrenning fra bebyggelsen til flomveien.</p> <p>I tillegg skal det etableres fordrøyningsmagasiner på tomte. For nedbørshendelser med returperioder over 20 år ledes overvannet til nærmeste trygge flomvei – det vil si flomveien som løper over tomte. Påslippet vil som et resultat av planlagte tiltak ikke skape problemer for nedstrøms områder (flomveien tåler en økt vannmengde), som er intensjonen med tiltaket av overvannshåndteringen.</p> <p>Planbeskrivelsen er oppdatert med tydeligere vurdering av flomvei.</p> <p>Flomvei og fordrøyningsareal reguleres inn i plankartet som bestemmelsesområder.</p>
Norefjell Vann- og Avløpssekskap (NVA)	<p>For sikre tilstrekkelig kapasitet på anlegget som skal kobles til offentlig VA-nett, anbefales det å ta inn rekkefølgekrav om VA-plan før igangsettingstillatelse.</p> <p>Foreslår at bestemmelse 3.6 vedr VA gjenspeiler</p>	<p>Krav om VA-plan frem til påkoblingspunkt på offentlig nett er innarbeidet i rekkefølgekrav før IG. Det er ikke stilt krav om helhetlig plan for hele Norefjell Alpingrend.</p> <p>Bestemmelsen 3.1.6 vedr VA er endret.</p>

	kravene i kommunedelplan Norefjell.	
Mattilsynet	<p>Det fremgår ikke av saksopplysningene hvilket privat VA-nett som finnes i området, herunder ingen beskrivelse av løsninger for vann og avløp innenfor planområdet i dag.</p> <p>Anbefaler rekkefølgekrav om at vann- og avløp skal være ferdig etablert, og ha sikker og tilstrekkelig kapasitet før igangsettingstillatelse.</p>	<p>Beskrivelsen i planbeskrivelsens kap. 3.14.1 og bestemmelsene pkt. 3.6 var noe upresise. Området er tilknyttet Norefjell vann- og avløpsselskap (NVA) i tilkoblingspunkt utenfor planområdet, mens ledningsnett er innenfor planområdet er privat.</p> <p>Oppdatert beskrivelse av eksisterende VA-nett er tatt inn i planbeskrivelsen kap. 3.14.1.</p> <p>Se for øvrig kommentar til NVA.</p>
Pål Kvam	Ber om at bestemmelser vedr utnyttelse og høyder skal videreføres fra reguleringsplan Høgli-Ødegård.	<p>I eksisterende plan beregnes høyder på hovedbygning 5,5 m eller ev 6 m fra topp grunnmur avhengig av terreng, og til maks BYA = 20 %.</p> <p>I ny plan beregnes høyder etter gjennomsnittlig planert terreng. Slik sett er ikke endringen totalt sett så stor. Det er også fastsatt maksimal kotehøyde på bebyggelsen for å sikre utsikten til bakenforliggende bygg. Med dette er bestemmelsene oppdatert og entydige i henhold til dagens måleregler.</p> <p>Maksimal utnyttelse er som tidligere nevnt satt til 35% BYA på grunn av at noen av tomtene i planområdet er tilnærmet så høyt utnyttet pr. i dag.</p> <p>I tillegg er det i eksisterende plan vedtatt flere endringer, og den siste endringen tillot 2 leilighetsbygg med 3 enheter i hver på det aktuelle utbyggingsområde BFR5.</p> <p>Bestemmelsene er derfor ikke vesentlig endre, men oppdateres til dagens standard.</p>
ANKR Rådgivning AS/Erik Ødegård	Ber om:	Innsender jobber med planlegging i utbyggingsområde BFR3 i kommunedelplan for Norefjell på

	<ul style="list-style-type: none"> - Rekkefølgebestemmelse om utbedring av vei SKV1 og SKV3. - Prosjektering av veien og nødvendige tiltak. - Vendehammer i sør endres til kurve langs setervei. 	<p>nedsiden av Norefjell Alpingrend. Det er ikke kommet et fullverdig planinitiativ, eller vedtatt planoppstart i dette område, og i så måte er det vanskelig å forutsi hvilke eventuelle rekkefølgekrav som kan komme i en ev. ny plan her.</p> <p>Reguleringsplanen Norefjell alpingrend legger opp til omregulering og oppgradering av eksisterende plan, og ingen vesentlig økning i antall enheter. Det vil ikke bli vesentlig økning i trafikkmengden.</p> <p>Det er stilt rekkefølgekrav til at SKV3 skal opparbeides. Det må da prosjekteres for nødvendige utbedringer. Kommunen mener dette er tilfredsstillende ut ifra planens formål.</p> <p>Vedr vendehammer, mener kommunen det pr. nå er naturlig å avslutte veien i en vendehammer, pga. usikkerhet rundet videre veifremføring inn i BFR3, og har krevd at dette skal innarbeides i planforslaget. Fremtidig reguleringsplaner må ev omregulere deler av Norefjell alpingrend planen.</p>
--	---	---

Oppsummering og vurdering

Det har kommet svært få merknader til planforslaget. Det har heller ikke kommet innsigelser fra noen av høringsinstansene, men det har kommet anbefalinger og planfaglige råd som kommunen har vurdert. For å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer i planbeskrivelsen, plankartet og -bestemmelsene jf. kommentarene over. Endringene er og kan oppsummeres slik:

Plankart:

- Bestemmelsesområde #1 for flomvei
- Bestemmelsesområde #2 og #3 for fordrøyning av overvann

Bestemmelser:

- Endring av bestemmelse § 3.1.6 Vann og avløp
- Bestemmelser til bestemmelsesområder § 6
- Endring av rekkefølgekrav i § 7.1 knyttet til utarbeiding av VA-plan

Planbeskrivelse:

- Beskrivelse og illustrasjon som viser eksisterende VA-nett i kap. 3.14
- Figurer som viser plankartet, er erstattet med revidert plankart.

- Kap. 4.4.3 om Utnyttingsgrad: lagt til avsnitt som beskriver at illustrasjonene i planforslaget ikke viser maksimal tillatt utnyttingsgrad.

Innspill fra ANKR Rådgivning AS

Kommunen har lagt vekt på å få oppdaterte reguleringsbestemmelser for området, og i tillegg få inn krav om at vei SKV3 blir bygget slik at den ikke lenger blir liggende på annenmanns grunn. Det er i merknadene fra ANKR rådgivning nevnt en del privatrettslige forhold, som ikke kan legges til grunn i behandlingen av plansaken. De mener denne planen og ev. fremtidig plan i utbyggingsområde BFR3 må behandles likeverdig, og at prosjekteringen av hovedveitraseen er for dårlig.

Terrenget i Norefjell Alpingrend er generelt bratt, og eksisterende vei er utfordrende med stigning og krappe svinger. Hadde området ikke vært utbygget i det hele tatt, kunne man argumentert med at det burde vært gjennomført en mer omfattende omlegging av veien. I dette tilfellet er hensikten med planen å legge til rette for en utbygging i et omfang som allerede er godkjent i eksisterende plan. ANKR rådgivning ønsker en likebehandling, noe administrasjonen er enig i og generelt har som ambisjon i alle saker. Utfordringen er at dette planforslaget fremmes som en videreføring av dagens antall kjøretøy, mens en utvidelse nedenfor området vil medføre økt trafikkmengde, noe som muligens vil kreve større endringer av adkomstveiene. Dette er for tidlig å kommentere, siden kommunen ikke har fått oversendt noen planer over hva som tenkes bebygget. Generelt har samleveiene blitt avsatt til vegformål så langt som praktisk mulig for å sikre mulighet for vedlikehold og forbedringer. Videre har kommunen krevd en omlegging av SKV3, og det er satt rekkefølgekrav vedr. denne veien.

Innspill fra NVA/Mattilsynet

Planområdet er tilknyttet NVA i påkoblingspunkt utenfor planområdet, mens ledningsnett er privat. Anlegget er beskrevet i planbeskrivelsen, og tiltakshaver mener kapasiteten er tilfredsstillende. Det må uavhengig av dette utarbeides en VA-plan frem til påkoblingspunkt på eksisterende ledningsnett og en overvannsplan for omsøkte tiltak. I tillegg må tekniske anlegg for avløp og vannforsyning (herunder slokkevann) være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen/NVA hvordan dette skal bringes i orden før igangsettingstillatelse. Det er pr. d.d. ikke aktuelt for NVA og overta dette ledningsnett. Det er ikke bygd og dokumentert ihht. NVAs kravspesifikasjon. Dette har heller ikke vært diskutert i planprosessen.

Tomtegrenser

Det er ikke lagt inn forslag om oppheving av tomtegrenser eller forslag til nye grense for eiendommene lengst sørvest i planområdet hvor det ikke er bygget helt i henhold til tomtegrenser. Dette kan uansett løses med grensejusteringer som rekvireres av hjemmelshaverne, da arealformålet er det samme for alle tomtene.

Konklusjon

Planen er bearbeidet ut ifra innkomne merknader, og med de endringer som er gjort, med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, anbefales det at detaljreguleringsplan Norefjell Alpingrend for vedtas.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Norefjell Alpingrend 250522
- 2 Bestemmelser - Norefjell Alpingrend 210522
- 3 Detaljplan_Norefjell Alpingrend_M1000_A2_220222 rev18052022
- 4 Norefjell Alpingrend_Helningskart_M250_A3_24.05.22
- 5 SKISSE VANN AVLØP NOREFJELL ALPINGREND
- 6 Tilsynet for små avløpsanlegg - Innspill til høring og offentlig ettersyn -
Detaljreguleringsplan for Norefjell Alpingrend
- 7 Statens vegvesen - Detaljreguleringsplan for Norefjell Alpingrend PlanID 3046-109
- 8 Viken Fylkeskommune - uttalelse detaljreguleringsplan Norefjell alpingrend
- 9 NVEs uttalelse - Detaljreguleringsplan for Norefjell Alpingrend - PlanID 3046-109
- 10 NVA - Uttalelse til planforslag Norefjell Alpingrend
- 11 Statsforvalteren Oslo Viken - Uttalelse til høring av detaljregulering for Norefjell
Alpingrend
- 12 Mattilsynet Uttalelse til detaljreguleringsplan for Norefjell Alpingrend PlanID 3046-109
- 13 Pål Kvam - merknad til Norefjell alpingrend
- 14 ANKR Rådgivning - Merknad til plan for Norefjell Alpingrend