



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal, Geomatikk.



Forslag til reguleringsplan for ØYER SENTRUM

Planbeskrivelse

Øyer kommune
4. Mars 2013

Forord

Kommunestyret vedtok i 2008 at kommunen skulle igangsette en prosess for stedsutvikling. I den forbindelsen har Øyer kommune gjennomført et forprosjekt (2009) og et hovedprosjekt (2010/2011) som har som mål:

Prosjektet skal bidra til utvikling av det fysiske og sosiale miljø som skaper trivsel, trygghet, tilhørighet og identitet. Det skal fastlegges klare rammer for arealbruk som gir forutsigbarhet for videre planlegging og investering i området.

I arbeidet med hovedprosjektet har Øyer kommune i løpet av 2010 og begynnelsen av 2011 utarbeidet tre temautredninger i forbindelse med stedsutviklingsprosjektet. De tre temautredningene er: 1. Barn og unge. 2. Næringsliv, turisme og kommunikasjon. 3. Stedet – dagligliv og livskvalitet. Temautredningene resulterte i tre selvstendig rapporter og en felles handlingsplan. Temautredningene og handlingsplanen ble vedtatt av Kommunestyret 24. mars 2011 og har vært bakgrunnsmateriale for utarbeidelsen av områdeplanen for Øyer sentrum.

I forbindelse med stedsutviklingsprosjektet for Øyer sentrum, og oppfølgingen av temautredningene og Kommunedelplanen for Øyer sør har kommunen utarbeidet et forslag til områdeplan for Øyer sentrum. Det har vært varslet oppstart av planarbeidet og planprogrammet har ligget til offentlig ettersyn i perioden 21.3.2011 til 3.5.2011. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 26. mai 2011. Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 4.11.2011 til 16.12.2011 og legges nå ut for 2. gangs offentlig ettersyn på bakgrunn av endringene som har blitt foretatt.

Hensikten med planforslaget er å regulere Øyer sentrum som en voksende helårs turistdestinasjon i kombinasjon med at dagliglivet for Øyer kommunes befolkning skal være det beste. Planen skal gi rammer og føringer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Øyer sentrum. Områdeplanen har et planperspektiv på minst 20 år. Viktige faktorer i planforslaget er universell utforming, utbyggingsvolum, utbyggingsstruktur, uteareal, kommunikasjon og grønnstruktur. Planforslaget skal avklare arealbruk, byggehøyder, grad av utnytting, og gi føringer for delplaner, gi anbefalinger om utbyggingsmønster, herunder fortetting og bruk av ledige utbyggingsarealer.

Øyer kommune, oktober 2012

Innhold

Forord	2
Sammendrag.....	5
1 Bakgrunn	7
1.1 Stedsutvikling	7
1.1.1 Handlingsplanen	8
1.2 Planprogram.....	9
1.3 Hensikten med planforslaget.....	9
2 Beskrivelse av dagens situasjon	10
3 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
3.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer	12
3.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.....	12
3.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging.....	12
3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for Universell utforming.....	13
3.2 Gjeldende overordnede planer	14
3.2.1 Fylkesplan for Oppland.....	14
3.2.2 Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland	14
3.2.3 Kommuneplanens samfunnsdel	15
3.2.4 Kommuneplanens arealdel.....	15
3.2.5 Kommunedelplan for Øyer sør	15
3.2.6 Klima og energi.....	17
3.2.7 Strategisk næringsplan for Øyer kommune	17
3.2.8 ROS-analyse for Øyer kommune.....	17
3.2.9 Boligpolitisk plan.....	17
3.3 Gjeldene regulering.....	18
3.4 Pågående planarbeid i området	19
3.5 Oversikt over planer som oppheves	19
4 Planbehandling - medvirkning	20
4.1 Varsling av oppstart og innkomne merknader	20
4.2 Kort oppsummering av endringer etter merknader til offentlig ettersyn	23
5 Generell beskrivelse av planforslaget.....	29
5.1 Utviklingstrekk	29
5.1.1 Prinsipper og føringer for sentrum.....	30
5.1.2 <i>Barn og unge</i>	30
5.2 Områdene og føringer	31
5.2.1 Øyer sentrum - handelssentrum	31
5.2.2 Mellomområdet.....	32
5.2.3 Næring/friluftsliv mot Lågen	33
5.2.4 Friluftsliv/friluftsområde mot Lågen	33
5.2.5 Hafjell	35
5.3 Sentrumsstruktur og utbygningsmønster	37
5.3.1 Miljøgate	37
5.3.2 Kvartalsstrukturen.....	38
5.3.3 Estetiske og landskapsmessige forhold.....	39
5.3.4 Bevaring av steds karakter	39
5.3.5 Grad av utnytting	40
5.3.6 Byggehøyder	41
5.3.7 Miljø.....	43
5.3.8 Biologisk mangfold.....	44

5.3.9	Støy	45
5.3.10	Radon	45
5.3.11	Universell utforming	45
5.3.12	Torg	46
5.4	Bebyggelse og anlegg/byggeformål	47
5.4.1	Boligformål	47
5.4.2	Sentrumsformål	47
5.4.3	Offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning	49
5.4.4	Forretning, kontor, industri	50
5.4.5	Forretning/kontor/tjenesteyting/ Bolig	50
5.4.6	Fritids- og turistformål, fornøylespark	51
5.4.7	Fritids- og turistformål og kontor/tjenesteyting	51
5.5	Transport, trafikk og gatebruk	51
5.5.1	Kollektivtrafikk	52
5.5.2	Parkering	53
5.5.3	Miljøgate	53
5.5.4	Fortau/ Gang/sykkelveg/ Sykkelfelt	55
5.5.5	Endret kryssutforming ved Hafjell Quality/ sentrum	55
5.5.6	Gondol over Lågen	56
5.6	Grønnstruktur og klima	58
5.6.1	Idrettsparken	59
5.6.2	Naturområde langs Lågen	59
5.6.3	Friområder langs Lågen og Mosåa	59
5.6.4	Grøntområde ved Øyer ungdomsskole	60
5.6.5	Turveier	60
5.6.6	Turdrag	60
5.6.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	60
5.6.8	Vegetasjonsskjerm	60
5.6.9	Overvannshåndtering og avrenning	61
5.6.10	Erosjonssikring	61
5.6.11	Klima	61
5.6.12	Landbruk, natur og friluftformål, jordbruk	62
5.7	Kulturminner	62
5.7.1	Automatisk fredede kulturminner	62
5.7.2	Bevaring av kulturmiljø	62
6	Konsekvenser av planforslaget	64
6.1	Turveien langs Lågen	64
6.2	Virkninger for miljø og samfunn	64
6.2.1	Grønnstruktur, naturmiljø og klima, friområder, rekreasjon og nærmiljø	64
6.2.2	Kulturminner og kulturmiljø	65
6.2.3	Landskapsbilde	65
6.2.4	Støy, trafiksikkerhet og eventuelle utslipp	65
6.2.5	Arealbruk og transportsystemer	66
6.2.6	Utbyggingsmønster, befolkning og boliger	67
6.2.7	Næringsliv og sysselsetting i sentrum	67
6.2.8	Universell utforming	68
6.2.9	Risiko og sårbarhet	68
6.3	Barn og unges interesse	69
7	Arealoversikt	70

Sammendrag

Områdeplan for Øyer sentrum viderefører gjeldende kommunedelplan, temautredninger og handlingsplan. For Øyer sentrum foreslås, gjennom disse dokumenter, å skape et penere og ryddigere sentrum, skape et mer levende sentrum med aktiviteter, styrke den lokale identiteten og tilhørigheten, opprydding og ”reparasjon” i områder rundt matvareforretningene mv.

Dette følges opp i planforslaget med tanke på å skape grad av enhet og helhet i sentrum med målsetting og ambisjoner om å skape grunnlag for god byggeskikk gjennom fellesnevner som en samordnet og begrenset materialbruk, bruk av tre som hovedmateriale i fasader, jordfarger, dimensjoner og proporsjoner innenfor en småskala bebyggelse der lange fasader brytes i mindre enheter. Bebyggelsen skal fremstå som flere bygg kjedet sammen mot hovedgaten, med aktive fasader med vinduer, utstillinger mv som viser forretningene og varetilbud. Bebyggelsen skal være i minimum 2 etasjer mot hovedgate, men kan oppføres med inntil 3 etasjer + loft eller tilbaketrukket toppetasje. I 1. etasje mot hovedgate skal det kun være forretninger. I 2. etasje kan det være kombinert, forretninger, kontorer og bolig. 3. etasje skal kun tillates benyttet til boligformål. I sentrumsområder kan det gis åpning for en etasje i tillegg til det som er angitt som antall etasjer og byggehøyder i reguleringsbestemmelser. Betingelser, krav til dokumentasjon og vurderinger som må fremlegges fremgår av bestemmelsene.

Hovedtrekkene i planforslaget omfatter omlegging av hovedveg til en miljøgate med kantparkering, fortau, egen sykkelstasjon og trerekke i soner mellom kantparkering. Omlegging av vegføring og kryssutforming ved Hafjellrampa har vært et viktig tema i planarbeidet. Det er avsatt et trafikkareal i dette området med tanke på en evt. omlegging/tilpasning av kryss og veg ved en framtidig detaljprosjektering av miljøgata. Endringene på kjørebanen skal bidra til å binde sentrum sammen mot en hovedgate og følger opp mønsteret som etableres med veger, kryssløsning og bebyggelse utformet i en kvartalsstruktur, jf. overordnet grep, pkt. 5.3 i planbeskrivelsen.

I planforslaget foreslås nytt/fremtidig torg lokalisert mellom COOP og Rimi. Sammen med utvikling og opprustning av idrettsparken er dette et svært viktig trekk i stedsutviklingen i forhold til tilbud til barn og unge, som nærmiljøanlegg for nye boliger og beboere i sentrum mv. Planforslaget åpner for mer enn en dobling av forretnings- og næringsarealer fra dagens situasjon med ca. 10 000 m². Det er stipulert et antall nye boliger/leiligheter på ca. 180 leiligheter i tillegg til dagens ca. 40. Forslag til grad av utnytting er foreslått som bebygd areal på inntil 50 % bebygd areal for hvert kvartal. Næringsområder vest for sentrum videreføres med noen mindre justeringer som f. eks veg i gjeldende reguleringsplan som omlokaliseres i forslag til områdeplan i samsvar med der vegen faktisk er bygget. Friområder er sikret mot Lågen i henhold til kommunedelplanens føringer og detaljprosjektering av turveien, utarbeidet av Rambøll. Av kjente automatisk fredede kulturminner i området er det 6 kullgroper, som er frigitt. I tillegg er et bombehull fra krigens dager vurdert som lokalhistorisk interessant med tanke på bevaring. Bebyggelse og anlegg av lokalhistorisk verdi er foreslått innarbeidet i plankart og bestemmelser med hensynssoner for bevaring av lokale kulturmiljøer.

Risiko og sårbarhet er gjennomgått i egen risiko- og sårbarhetsanalyse som er vedlagt planforslaget. Det er i denne ikke fremkommet spesielt kritiske områder som krever ekstraordinære tiltak. Konsekvensen av planforslaget berører ingen spesielt kritiske faktorer.

Gondolen er tatt ut av planen. Den er vist i temakart som en fremtidig egen plan som må gjennomføres som en felles plan for Øyer og Lillehammer kommune som begge berøres av denne planen. Konsekvenser for området under denne og forbindelsen over E6 og Lågen, må utredes nærmere i forbindelse med videre prosjektering og detaljplan for gondolen.

I områdene øst for Mosåa og Hundervegen, i området tilknyttet alpinanlegget, har regionale myndigheter fremmet innsigelse til reguleringsformål og bedt om konsekvensvurderinger utfra ønske om endret disponering mht. krav til varme senger mv. I dette arbeidet har kommunen manglet grunnlagsinformasjon for å tilpasse reguleringsformål, arealbehov til overnatting og tilhørende anlegg. På bakgrunn av manglende grunnlag for endringer og tilrettelegging av fremtidig arealbruk er områdene i Hafjell tatt ut av områdeplanen.

1 Bakgrunn

Øyer sentrum har de siste årene utviklet seg fra et bygdesamfunn til en tung reiselivsdestinasjon. Med bakgrunn i den betydelige fysiske utbyggingen som har funnet sted i Øyer kommune, primært lokalisert til Granrudmoen og Hafjellområdet, med tilhørende tunge økonomiske investeringer og medfølgende sosiale konsekvenser ser kommunen at det er behov for en plan for sentrumsområdene.

De store investeringene kom i forbindelse med OL på Lillehammer i 1994. Reiselivsutbygginga tok av for fullt. Hafjell Alpinanlegg har lagt grunnlaget for en storstilt utbygging i den sørlige delen av bygda. Nå har hoteller, leiligheter, storhytter og mange private hytter kommet til. Det er ca. 17.000 senger og av dem er ca. 5.000 varme senger.

Utviklingen rundt Hafjell har ført til at Øyer sentrum/Granrudmoen har utviklet seg til det nye sentrumet i kommunen. Kommunedelplanen for Øyer Sør legger rammene for den videre utvikling av sentrumsområdene.

1.1 Stedsutvikling

I forbindelse med Stedsutviklingsprosjektet for Øyer sentrum og denne områdereguleringen ønsker kommunen å gå mer i detaljene på hvordan sentrum kan videreutvikles både når det gjelder dagens områder, men også hvordan det kan fortsette å vokse/utvide seg over lengre tid. Målet er å få til et velfungerende sentrum/tettsted for både lokalbefolkningen, men også alle turistene som kommer til Øyer.

I stedsutviklingsprosjektet er det satt opp et hovedmål og fire delmål, disse gjelder også for denne områdereguleringen.

Hovedmål

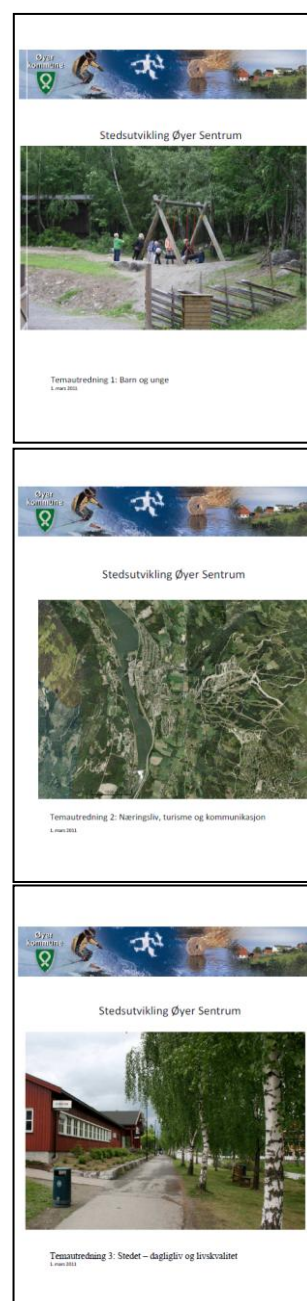
Prosjektet skal bidra til utvikling av det fysiske og sosiale miljø som skaper trivsel, trygghet, tilhørighet og identitet. Det skal fastlegges klarere rammer for arealbruk som gir forutsigbarhet for videre planlegging og investering i området.

NB! Midterste bilde speilvendt

Delmål

- Gjennom en juridisk bindende områdeplan skal det gis føringer for langsiktig utvikling og rammer for kortsiktige tiltak.
- Utvikle et velfungerende lokalsenter med tydelig utbyggingsmønster og gode vilkår for næringsutvikling.
- Styrke kommunens rolle som samfunnsutvikler, sikre medvirkning og bidra til felles innsats.
- Universell utforming skal være en integrert del av alle planer og fysiske tiltak i stedsutviklingsprosjektet

I arbeidet med stedsutviklingsprosjektet har Øyer kommune i løpet av 2010 og begynnelsen av 2011 utarbeidet tre temautredninger i forbindelse med stedsutviklingsprosjektet. De tre temautredningene er: 1. Barn og unge. 2. Næringsliv, turisme og kommunikasjon. 3. Stedet – dagligliv



og livskvalitet. Temautredningene resulterte i tre selvstendig rapporter og en felles handlingsplan. Temautredningene og handlingsplanen ble vedtatt av Kommunestyret 24. mars 2011 og skal være bakgrunnsmateriale for utarbeidelsen av områdeplanen for Øyer sentrum.

1.1.1 Handlingsplanen

Tiltak som berører områdeplanen. Fullstendig handlingsplan ligger vedlagt til saksutredningen.

Kontinuerlig arbeid:

- Sikre universell utforming i sentrum
- Styrke forholdet/samarbeidet mellom lokalsamfunn og turistdestinasjon Hafjell

Tiltak – 2011

- Skape et penere og ryddigere sentrum
- Rydde opp i områdene rundt matvareforretningene. Hva er parkeringsarealer, bensinstasjon, gangarealer, møteplasser etc.

Tiltak – 1 - 4 års perspektiv

- Tilrettelegging for nyetableringer i sentrum, ved å øke utnyttelsen av sentrum, flere arealer til næringsvirksomheter.
- Sentrumsområdet vest for E6 – videre næringsutvikling i området, sammen med aktørene.
- Tilrettelegging for flere boliger i sentrum i forhold til ulike målgrupper; ungdom, senior, sesongarbeidere, studentboliger med tilhørende fasiliteter, andre
- Etablere skatepark
- Torg i sentrum
- Sandvolleyballbane
- Etablere bade- og fiskeplass langs Lågen/Mosåa. Naturlig dam for "oppvarmet vann".
- Styrke forbindelsen til Lågen med tverrforbindelser, inkludert gangbru over E6.
- Båtplass ved Lågen
- Bedre gangforbindelsen mellom sentrum og Hafjell alpinsenter inkl. gjennomføring av holdeplass, rundkjøring og g/s-vei langs Hundervegen.

Tiltak – 1 - 12 års perspektiv

- Etablere idrettspark ved å oppgradere idrettsplassen med tilbud for barn og unge i alle aldre (park, lekeplass, evt. skateanlegg, kunstgressbane fotball)
- Etablere flerbrukshus
- Utvikle sentrum og Hafjell alpinsenter som to områder som vokser seg mot hverandre.
- Øyer sentrum skal utvikle seg med handel og service, Hafjell alpinsenter skal videreutvikle seg med tilbud primært rettet mot turistdestinasjonen Hafjell
- Mellomområdet mellom sentrum og Hafjell alpinsenter må også videreutvikles som et attraktivt bindeledd mellom disse to områdene.
- Utbedre veg- og kryssløsninger i sentrum, herunder Hundervegen som miljøgate fra sentrum til Hafjell
- Skape et mer levende og attraktivt sentrum ved utforming og utsmykning av sentrum – kunst i det offentlige rom

 ØYER KOMMUNE Bygg, Areal, Geomatikk.				
Saksbehandler: Bernt Mørtingen Saksnr: 09/1000 Arkivkode: 000 Dato: 01.03.2011				
FELLES HANDLINGSPLAN FOR STEDSUTVIKLING ØYER SENTRUM Handlingsplanen skal være et verkøy i en dynamisk prosess for det videre arbeidet med stedsutviklingsprosjektet. Faktorene i forhold til økonomi og ansvar vil endre seg over tid.				
PRJ.	TILTAK	Budsjetthensiktede konsekvenser for kommunen	Kommunalt planlagt årsverk	Kommunalt planlagt felles årsverk
Kontinuerlig arbeid				
*	Arbeide for felles forståelse av sentrum og veien man ønsker å ha	Ingen	Stor	Stor
*	Heimstet byggesak, estetikk og navngivning	Ingen	Stor	Stor
*	Sikre universell utforming i sentrum	Stor	Stor	Middels
*	Styrke forholdet/samarbeidet mellom lokalsamfunn og turistdestinasjon Hafjell	Stor	Stor	Stor
*	Oppfordre alle næringsaktører til å melde seg inn i næringsrådet	Ingen	Stor	Stor
*	Invitere Øyer næringsråd i prosesser rundt næringsetableringer	Ingen	Stor	Stor
*	Skape et mer levende sentrum	Ingen	Stor	Stor
*	Kommunen/ næringsrådet arrangerer møte mellom alle næringsaktører i sentrum	Ingen	Stor	Stor
*	Tilrettelegging for aktiviteter, som for eksempel: Bondens marked, løstagsaktiviteter, skolebarn med musikk, jobshow, -fiskekonkurranse, musikk, loddsalg, innendørs konserter, dansesaler etc. i forbindelse med markedsdager/aktivitetsdager	Stor	Middels	Liten
*	Eksempler på markedsdager/aktivitetsdager: Øyer Ekko, St. Hans, Vinterferien, Påske, Jul, Cameris dag, Herrens dag, 60+, Utesamlinger, Bakkeloppløp, etc.	Stor	Liten	Liten
*	Samarbeid med næringslivet for å skape positive bilder og integrering av bedrifter	Ingen	Liten	Liten
*	Arbeide for mer betrykkende kollektivtransport	Stor	Stor	Stor
*	Utsjette lokale stedsutvikling gjennom planlegging av Øyer og turistdestinasjonen Hafjell. Etablere fellesidag image.	Stor	Stor	Liten
Tiltak – 2011				
1	Skape et penere og ryddigere sentrum	Ingen	Stor	Liten
1	Oppgradering sentrum, inkl. kommunusjansen/veikommunen til Øyer	Stor	Stor	Liten
1	Tilrettelegging av ansvar for vedlikehold av	Ingen	Stor	Liten

1.2 Planprogram

Planprogrammet var den formelle starten på arbeidet med områderegulering for Øyer sentrum. Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.3.2011 til 3.5.2011. Det kom inn sju merknader til planprogrammet, sammen med varslet til oppstart av områdeplanen. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 26. mai 2011.

1.3 Hensikten med planforslaget

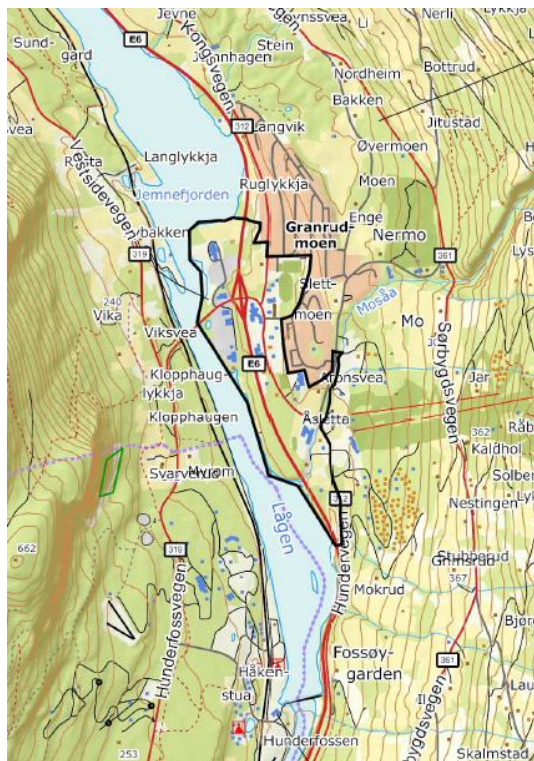
Hensikten med planforslaget er å regulere Øyer sentrum som en voksende helårs turistdestinasjon i kombinasjon med at dagliglivet for Øyer kommunes befolkning skal være det beste. Planen skal gi rammer og føringer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Øyer sentrum. Områdeplanen har et planperspektiv på minst 20 år. Viktige faktorer i planforslaget er universell utforming, utbyggingsvolum, utbyggingsstruktur, uteareal, kommunikasjon og grønnstruktur. Planforslaget skal avklare arealbruk, byggehøyder, grad av utnytting, og gi føringer for delplaner, gi anbefalinger om utbyggingsmønster, herunder fortetting og bruk av ledige utbyggingsarealer.

Områdeplanen gir forutsetninger for detaljplaner for kvartaler og de ulike områdene. I sentrumskvartalene er det ønskelig at detaljplaner omfatter hele kvartalet, men som et minimum at det foretas en samordning for de ulike eiendomsinteressene innenfor kvartalet. Omfang og avgrensning av detaljplaner vil være gjenstand for nærmere vurdering i den enkelte sak, hvorvidt planavgrensning vil omfatte flere eiendommer mv.

Planforslaget inneholder forslag til konkrete tiltak, som er å anse som et arbeidsmål. Planforslaget vil medføre investeringer for etablering av flere tiltak som beskrives nærmere. Dette er tiltak og investeringer som berører grunneiere, gårdeiere, lokalt næringsliv og Øyer kommune. Nærmere avklaringer gjennom detaljplaner og konkrete prosjekter må tas opp videre med utgangspunkt i de forslag som fremmes gjennom områdeplanen for Øyer sentrum. Vurdering av de ulike forslag til tiltak og en gjennomføringsplan er gjenstand for prioriteringer og muligheter for samarbeid mot lokale aktører. Muligheter for fellesøkonomisk medvirkning og samarbeide med lokale grunneiere, gårdeiere, næringsliv mv., må avklares, eventuelle avtaler må fremforhandles og inngås m.m.

2 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet strekker seg fra rett nord for sentrumsområdene til sør for Hafjell alpinsenter i Øyer kommune. Området tar for seg de sentrale sentrumsområdene på begge sider av E6, sammen med friområdene langs Lågen. Hele planområdet er over 1000 daa og ligger innenfor Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007. I kommunedelplanen er området i hovedsak avsatt til sentrumsområder, næringsområder, offentlige bygninger friområder.



En situasjonsbeskrivelse for Øyer sentrum kan betegnes med:

- spredt bebyggelse
- bebyggelse i tun-dannelser
- bebyggelse gruppert i klynger som Øyertun
- gjennomgående gang- og sykkelveger
- hovedgate uten fortau
- bussholdeplasser i hovedveg
- parkering i tun, på torg og i sidegater
- hovedveg Fv. 312 er samleveg for E6 og ikke planlagt som veg eller sentrumsgate for Øyer.
- bygningsstruktur/sentrumsstruktur med stor grad av åpenhet og dels mangel på struktur

Bygningsstruktur og sentrumsstruktur omfatter hvordan bebyggelsen er satt sammen (kjedet/frittstående, byggelinjer, byggehøyder/volumer), forholdet mellom bebyggelse og kommunikasjonsårer, parkering, fortau, møteplasser mv. Grenser og overgangssoner mellom ulike formål er utflytende som eksempelvis parkering, bensinstasjon og inngangssone/inngangsparti til COOP. Forretninger henvender seg ikke mot en gate eller fortau.

Fylkesveg 312, Hundervegen og Kongsvegen, er hovedferdselsåre i Øyer sentrum. Vegen og tilhørende bygningsmiljø utgjør kjerneområdet i Øyer sentrum med:

- en gjennomgående kjøreveg
- en gang- og sykkelveg langsmed denne
- høydeforskjell mellom veg og bebyggelse
- ingen sammenheng mellom bebyggelse og gate

Vegen er en gjennomfartsveg som leder trafikken fra sentrum til rundkjøringen og E6.

Bensinstasjonen ligger midt i sentrum, styrer kjøremønster, inn- og utkjøringer og tilgrensende arealer





Store, åpne, dominerende parkeringsarealer mot hovedveg og landskapet



Viktige sentrumsområder som området mellom COOP, RIMI og Sport 1, Hafjell domineres av biler/trafikk, bensinstasjon og et "hull" i bakken til forretning i underetasje.

Øyer sentrum har potensial for gode attraktive "byrom" og møteplasser, men i dagens situasjon er det flere utflytende områder med behov for opprydding. Det er behov for reparasjoner og tiltak, som eksempelvis:

- Området /"hull i bakken", som er adkomst til forretning i underetasje, er et område for "reparasjon"
- Området for bensinstasjon, parkering og inngangsparti til COOP er en sammenblanding av arealbruk for gående og kjørende som bør avklares
- Hovedvegen – Hundervegen/Kongsvegen svekker sentrum mht. utforming av veg og linjeføring mot rundkjøring E6
- Et sammensatt, uryddig og dels utydelig utbygningsmønster og sentrumsstruktur trenger opprydding og gjennomgang av prinsipper, retningslinjer og bestemmelser for utbygging, veger, fellesareal, parkering mm.

3 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

3.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

3.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Barn og unge har ofte en annen oppfatning enn voksne om hvordan lokalmiljøet skal utformes. I en planprosess har alle parter rett til å si sin mening, og plan- og bygningsloven gir barn og unge særlige rettigheter. Loven setter krav til kommunene om å ta hensyn til barns interesser i arealplanleggingen. I tillegg skal planlegging skje slik at barn og unge får anledning til å delta og bli hørt.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Målet med retningslinjene er både å sikre et trygt oppvekstmiljø og å synliggjøre barn og unges interesser bedre. Hovedpunktene i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen er:

- I forbindelse med planprosessen, som for eksempel en utbyggingssak, skal kommunen vurdere hvilke konsekvenser planene vil ha for oppvekstmiljøet.
- Det skal foreligge en samlet vurdering av mål og tiltak for oppvekstmiljøet som skal innarbeides i kommuneplanene.
- Størrelse og kvalitet på områder og anlegg av betydning for barn og unge skal sikres gjennom retningslinjer, bestemmelser og vedtekter.
- Kommunene skal legge opp planarbeidet slik at barn og unges synspunkter kommer fram og de selv får sjanse til å være med.

De rikspolitiske retningslinjene stiller også krav til utformingen av områder og anlegg som barn og unge bruker. Bakgrunnen for dette er blant annet at det har skjedd utbygginger der barn og unge har blitt avspist med et lite restareal nærmest uegnet for lek og opphold.

Kravene i retningslinjene er at:

- Området skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.
- Barn og unge skal kunne skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet på områder som er store nok og egnet for lek og opphold til alle årstider, for ulike aldersgrupper og med muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Kommunen skal sette av tilstrekkelig plass til barnehager. Områdene skal være store nok og egnet til formålet.
- Kommunen skal skaffe fullverdig erstatning hvis områder som benyttes til lek, blir tatt i bruk til andre formål. Dette gjelder både regulerte og uregulerte områder.
- Kommunen skal også legge vekt på et godt oppvekstmiljø i saker som gjelder boligfortetting.

3.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging

Hovedhensikten med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging er å redusere transportbehovet og å bidra til gode bomiljøer. Retningslinjene skal bidra til å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Retningslinjene sier blant annet:

- Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.
- Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by- og tettstedsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grønnstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.
- Sykkel som transportform skal tillegges vekt der det ligger til rette for det.
- Hensynet til gående og bevegelseshemmede skal tillegges vekt i planleggingen.

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for Universell utforming

Gjennom universell utforming sikter man mot å bedre tilgjengeligheten for alle. Universell utforming har særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning.

Nasjonale mål for universell utforming sier blant annet:

- Alle mennesker i hele landet skal ha like muligheter til å utvikle sine evner og leve gode og meningsfylte liv.
- Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser.
- Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.
- Kommunen skal påse at retningslinjene blir ivaretatt, spesielt med tanke på planprosessen og den fysiske utformingen.

Krav til den kommunale planprosessen

Kommunen skal: a) Vurdere tilgjengelighetssituasjonen i planområdet for å ivareta universell utforming i all planlegging etter plan- og bygningsloven. b) Vurdere behovet for å utforme særskilte retningslinjer og/eller bestemmelser om universell utforming til den enkelte plan. c) Sørge for at relevante organisasjoner, brukergrupper og enkeltpersoner får anledning til å delta i planprosessen, slik at synspunkter, kunnskaper og erfaringer kommer frem. Kommunalt råd for funksjonshemmede skal trekkes med som aktiv part i kommunens planarbeid.

d) Sikre at de vurderingene som er gjort i henhold til punktene a-c dokumenteres.

Krav til fysisk utforming

I all planlegging skal følgende etterstrebes:

- a) I byer og tettsteder planlegges ny utbygging lokalisert til eksisterende sentra og knutepunkter i kollektivsystemet for å bedre tilgangen til aktiviteter og service. I planleggingen tas det særlig hensyn til den delen av befolkningen som har lavest mobilitet.
- b) Byggeområder planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- c) Utearealer, herunder felles utearealer i tilknytning til boligbygning, utearealer for skoler og barnehager, fellesområder, offentlige områder m.m., planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst for alle, og slik at områdene er brukbare og gir aktivitetsmuligheter

for alle.

d) Arbeidsplasser, omsorgstilbud og boliger for grupper med behov for særlig tilrettelegging planlegges lokalisert på bakgrunn av en samlet vurdering av konsekvenser knyttet til brukbarhet, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.

e) Transportinfrastruktur planlegges utformet og tilrettelagt slik at den kan brukes av alle, i så stor utstrekning som mulig.

f) Nye og eksisterende friområder og friluftsområder planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst for alle, og slik at områdene er brukbare og gir aktivitetsmuligheter for alle.

Kommunen skal i sin planlegging legge vekt på å skape omgivelser som gir alle mennesker gode muligheter til å orientere seg. Belastninger for personer med astma og allergi skal unngås i størst mulig grad.

Kommunen skal vurdere om det i planleggingen skal stilles andre krav enn det som fremgår av a-f som bidrar til å nå det nasjonale mål for universell utforming.

3.2 Gjeldende overordnede planer

3.2.1 Fylkesplan for Oppland

Samarbeids- og utviklingsområder for Lillehammerregionen

- Satse på kultur- og kunnskapsbaserte næringer, herunder danne grunnlaget for næringsutvikling med utgangspunkt i film/media, idrett og forsvaret, samt utvikle regionen som et attraktivt område for å etablere, drive og utvikle næringsvirksomhet.
- Vurdere etablering av Center of Expertise innen kulturbasert næringsutvikling som en del av veivalget i løpet av planperioden.
- Profilere regionen som internasjonalt reisemål og et foretrukket sted for nasjonale og internasjonale møter og arrangementer. Videreutvikle kultur- og naturbasert reiseliv.
- Utvikle tradisjonelt håndverk.
- Sikre robuste bruksenheter innenfor landbruket og konkurransedyktig landbruksbasert videreforedling
- Utvikle god infrastruktur, trivelige og trygge bomiljøer med allsidig fritidstilbud, også for den uorganiserte delen av ungdomsmiljøet

3.2.2 Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland

Målet for lokalisering av varehandel er at eksisterende byer og tettsteder skal styrkes og gjøres attraktive som viktige møtested for folk. Det skal unngås unødig spredning av byer og tettsteder. Folk skal være minst mulig avhengige av privatbil ved handlereiser.

Kommunenes politikk for lokalisering, etablering og utvidelse av større kjøpesentre skal samordnes.

I retningslinjene for lokalisering gis det føringer for blant annet lokalisering:

- Varehandel skal så langt det er mulig, lokaliseres sammen med andre sentrumsfunksjoner som privat og offentlig service, forsamlingslokaler, kulturinstitusjoner og kollektivtrafikk-knutepunkt.
- Varehandel skal så langt det er mulig, lokaliseres i eller inntil en by, et bydelssentrum eller et tettsted.

- Handel med varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende, skal så langt det er mulig, lokaliseres i sentrum av en by, et bydelssentrum eller et tettsted.
- Når gjennomgangstrafikken er lagt utenom en by eller et tettsted, skal ikke ny varehandel lokaliseres inntil den nye vegen uten at etableringen blir en del av byen eller tettstedet.

De overnevnte retningslinjene gjelder ikke for handel med plass- eller transportkrevende varegrupper: Motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og brunevarer.

Handel med slike plass- eller transportkrevende varegrupper skal, så langt det er mulig, lokaliseres i tilknytning til en by eller et tettsted, og på en slik måte at den kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i byen eller tettstedet. Slik handel kan lokaliseres inne i en by eller et tettsted bare hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i byen eller tettstedet.

I sentrum av de andre tettsteder, som f. eks. Øyer, skal et kjøpesenter for lett varehandel ikke være større enn 3000 m² bruksareal. Disse tettstedene er definert i kartet ”Handelssentre i Oppland” i gjeldende fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland.

3.2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 02.10.2003. Øyers kommunes visjoner er: Øyer – den beste kommunen å leve i! Kommunen har valgt ut fire fokusområder som det skal legges spesiell vekt på. Disse punktene er:

1. Trygt og godt lokalsamfunn, der ungdomstilbud har en viktig funksjon.
2. Næringsutvikling (lokalt og regional).
3. Natur og miljø, der Øyers rike naturressurser skal forvaltes og brukes, høstes og gjøres tilgjengelig på en bærekraftig måte.
4. Fysisk aktivitet.

3.2.4 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 30.11.2000. Arealbruken i Øyer sentrum er tatt ut av kommuneplanens arealdel, med henvisning til kommunedelplanen for Øyer sør.

3.2.5 Kommunedelplan for Øyer sør

Kommunedelplanen for Øyer sør ble vedtatt 31.5.2007. Planen omfatter Øyer sentrum, Granrudmoen og Sørbygda med Hafjell alpinanlegg og eksisterende og nye utbyggingsareal i området rundt alpinsenteret.

I forhold til utviklingen av sentrum er det lagt vekt på:

- Utvikling langs to akser:
 - Øyer sentrum – Hafjell målområde
 - Øyer sentrum - Hunderfossen
- Tilgjengelig areal i dette området er begrenset, det er derfor viktig å ivareta de reservene som finnes og være restriktiv til annen arealbruk enn det som kan knyttes til handel, service, reiseliv, offentlige formål og andre sentrumsaktiviteter

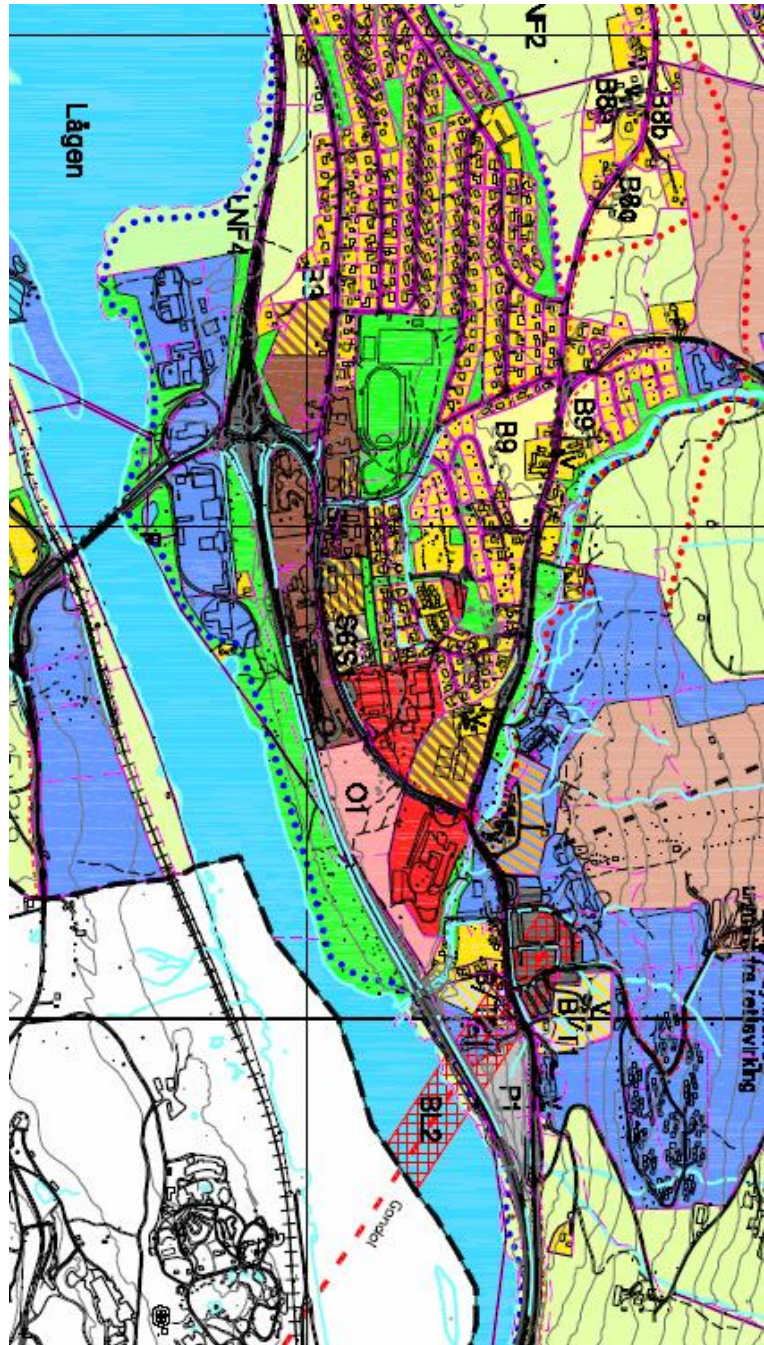
I forholdet til utviklingen av Hafjell målområde har viktige momenter vært:

- Legge vekt på en helhetlig utvikling
- Opprettholde og utvikle bebyggelse og tilbudet i aksen sentrum – Hafjell med høy standard.
- Arealene i dette området er også begrenset. Det legges opp til relativt høy utnyttelse, og tilgjengelige arealer må reserveres for framtidig utvikling.
- Aksen Hafjell – Hunderfossen må ivaretas og utvikles
- Hafjell målområde og de øvrige turistområdene er viktige regionale satsingsområder, og må tilrettelegges for dette blant annet når det gjelder tilgjengelighet, kommunikasjoner, servicetilbud osv.

I arbeidet med kommunedelplanen ble det utarbeidet en rekke underlagsdokumenter:

- Kommunedelplan for Øyer sør. Planprogram. Vedtatt 1.9.2005.
- Samlerapport med hovedkonklusjoner fra temarapportene, vedtatt 15.3.2005, revidert 26.6.2005
- Fagtema 1. Transport og vegsystemet, vedtatt 17.3.2005
- Fagtema 2. Biologisk mangfold, vedtatt 20.2.2005
- Fagtema 3. Friluftsliv, vedtatt 28.2.2005
- Fagtema 4. Landskap, kulturlandskap og kulturminner, vedtatt 15.3.2004
- Utbyggingsprogrammet for Øyer sør 2008-2011, vedtatt 25.9.2008.

Utbyggingsprogrammet er en oppfølging av kommunedelplanen for Øyer sør. Hensikten med utbyggingsprogrammet er å beskrive utbyggingsstrategien som legges til grunn for utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør. Programmet skal synliggjøre de krav og forventninger som kommunen har til grunneiere og utbyggere for gjennomføring av kommunale planer på detaljnivå.



Utsnitt av kommunedelplanen for Øyer sør

3.2.6 Klima og energi

Kommunedelplan for Klima og energi ble vedtatt 28.1.2010. I forhold til planlegging er det flere strategier i planen som er aktuelle: Øyer kommune skal:

- Drive en aktiv klima- og energipolitikk, all saksbehandling skal tillegges klima- og energikonsekvens som skal fremgå i den enkelte sak.
- Vektlegge reduksjon av klimagassutslipp kombinert med effektiv energibruk i all arealplanlegging
- Legge til rette for og stimulere til økt gange og sykling, samt andre energieffektive og klimavennlige transportmidler
- Det innarbeides krav til utbygging om miljømessig god energiløsning som kan koble seg på en fremtidig/mulig vannbåren varmesentral.

3.2.7 Strategisk næringsplan for Øyer kommune

Strategisk næringsplan for Øyer kommune ble vedtatt 27.1.2011. Planen inneholder fire strategier for næringsutviklingen i Øyer kommunene. For hver enkel strategi følger det et sett med tiltak og virkemidler. De fire strategiene er:

1. Øyer skal være en næringsvennlig kommune.
2. Øyer skal være en attraktiv bokommune.
3. Øyer skal etablere flere arbeidsplasser.
4. Øyer skal prioritere regionalt samarbeid.

Viktige tiltak innen for disse strategiene er blant annet: Det skal alltid være tilgjengelige næringsarealer i Øyer. Øyer kommune skal tilrettelegge og planlegge boligtomter som er i samsvar med framtidig vekst i folketallet og som styrker Øyer som attraktiv bokommune, samt utvikle attraktive sentrumsområder.

3.2.8 ROS-analyse for Øyer kommune

ROS-analyse for Øyer kommune, vedtatt 24.2.2011. ROS-analysen er foretatt for hele Øyer kommune. Målet med ROS-analysen er å vurdere risiko og sårbarhet i all planlegging, drift og forvaltning. Arbeidet med risiko- og sårbarhetsanalysen for Øyer kommune er basert på lokalkunnskap, erfaring og skjønn blant regionens fagfolk. Det er analysert i alt 48 tema og uønskede hendelser i ROS-vurderingene, og det er foretatt et utvalg av disse som vurderes nærmere, ut fra hvor i risikomatrisen de havnet etter vurdering av sannsynlighet og konsekvens. I forhold til sentrumsplanen er det forhold som er vurdert rundt ulykker og katastrofer, samt klima og natur har stor betydning for denne planprosessen. Øyer kommunes risiko- og sårbarhetsanalyse skal revideres hvert fjerde år i forkant av behandling av kommuneplan, og handlingsprogrammet skal rulleres hvert år i forbindelse med økonomiplan.

3.2.9 Boligpolitisk plan

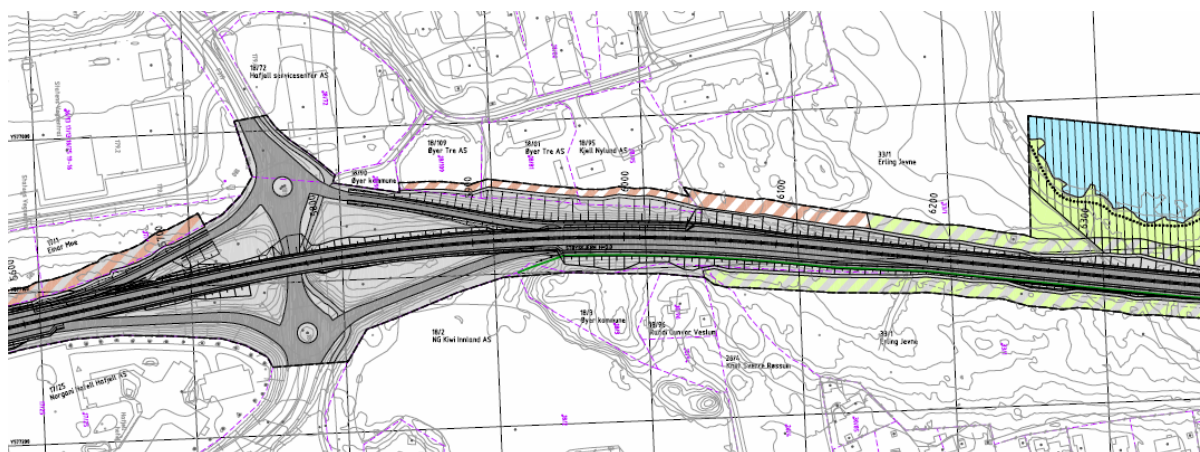
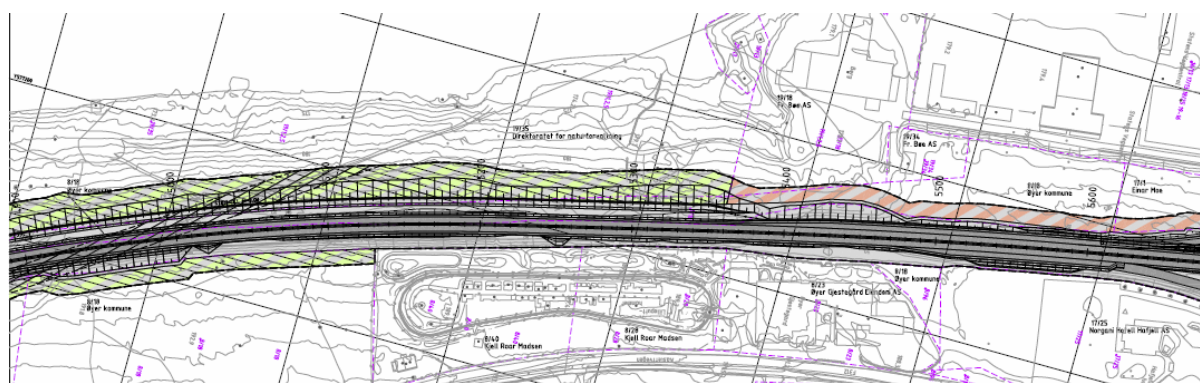
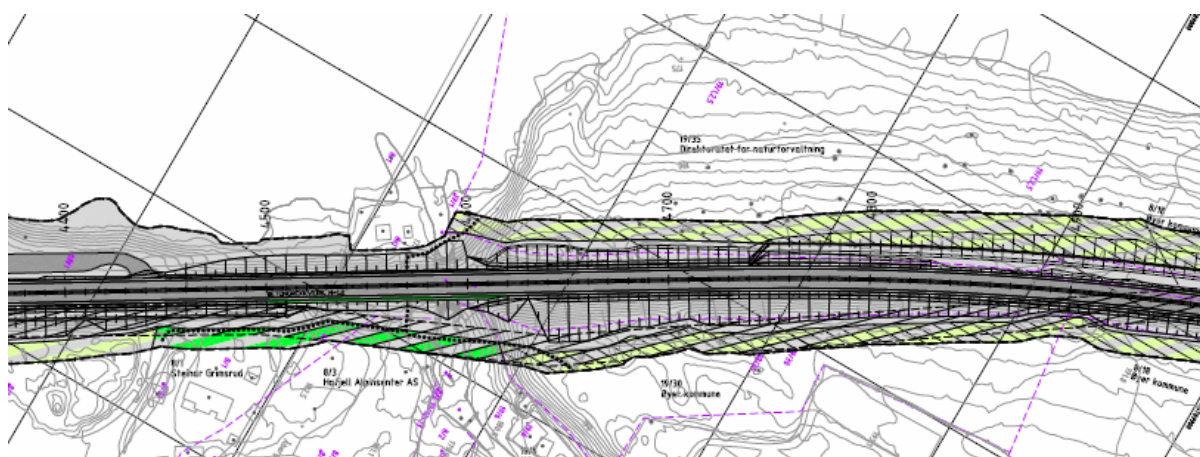
Utkastet til Boligplan for Øyer kommune 2011 – 2015 omhandler en generell boligpolitisk del med overordnede føringer og prosesser som påvirker kommunens boligarbeid. Det kan bl.a. nevnes statlige og lokale føringer, situasjonen på boligmarkedet, demografisk utvikling, tilgang på boligtomter, osv.

I forhold til sentrumsplanen har kommunen et mål på en årlig befolkningsvekst på 1 %. For å oppnå det skal Øyer kommune blant annet legge til rette for økt utbygging av leiligheter i tilknytning til sentrumsområdene. Kommunen skal også legge til rette slik at det kan realiseres leiligheter for seniorer på sentrumsnære tomter. Planbestemmelser om universell utforming skal vedtas i reguleringsplaner.

3.3 Gjeldene regulering

Reguleringsplan for E6 på strekningen Granrudmoen – Tingberg (508).

Vedtatt 18.10.2007



3.4 Pågående planarbeid i området

- For reguleringsplan/bebyggelsesplanen for Solvang (gamle Solvang skole) foreligger det en ny detaljplan. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for sentrumsformål.
- Det har kommet signaler om at det arbeides med en plan for boliger på Øyertun, samt ny forretningsbebyggelse og boliger på området nedenfor (Hafjell pizza drive)

3.5 Oversikt over planer som oppheves

211	Solvang,	vedtatt 31.08.2000
211.1	Solvang,	vedtatt 22.08.2000
215	Granrudmoen næringsområde,	vedtatt 26.10.2000
216	Granrud - Øyer sentrum,	vedtatt 28.09.2006
217	Aronsvea,	vedtatt 02.09.2003
218	Kongsvegen 3 og 5,	vedtatt 20.04.2004
210 a	Øyer sentrum sør,	vedtatt 30.06.1994
210	Øyer sentrum sør,	vedtatt 25.08.1985
302n	Granrudmoen syd	vedtatt 16.04.1981
310	Myrvoll	vedtatt 26.01.2006

4 Planbehandling - medvirkning

4.1 Varsling av oppstart og innkomne merknader

Oppstartsvarslet ble sendt ut den 21.3.2011, samme dag ble det annonsert i GD. Fristen til å komme med innspill var 3.5.2011 og det kom inn 7 merknader.

Under følger et kort resymé av merknadene, med rådmannens kommentarer til uttalelsene i kursiv.

Fylkesmannen i Oppland, datert 3.5.2011.

Fylkesmannen oppfatter Øyer kommunes forslag til planprogram for områderegulering i Øyer sentrum som avklarende, ryddig og aktuelt i forhold til de utfordringer og muligheter kommunen står ovenfor i planområdet. Dokumentet er også en solid plattform for den videre reguleringen og må vurderes i lys av at det har vært en bred prosess i forkant knyttet opp mot stedsutvikling i sentrum, med tre ulike temautredninger.

Fylkesmannen forutsetter at gondolbanen over Lågen utredes på forskriftsmessig måte etter plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger i reguleringsplanen.

Videre påpekes det at planprosessen har lagt opp til en stor grad av medvirkning fra innbyggere, noe som er positivt, med det er viktig at planprosessen blir tilrettelagt på en slik måte at barn og unges interesse kommer frem, og at de blir involvert og får reell innvirkning på resultatet. I forhold til varslet om oppstart ønsker fylkesmannen at det vurderes hvordan offentlig transporttilbud kan knytte seg til jernbanestasjonen på Hunderfossen også uavhengig av en mulig gondol. Øyer kommune bør også benytte seg av de mulighetene som ligger i PBL til å styre energibruken til andre alternativer enn bare elektrisk strøm, og tilsvarende muligheter gjennom avtaler og utbyggingsavtaler.

Hvordan man tenker seg å ivareta universell utforming må også konkretiseres i det videre arbeidet.

Rådmannen tar innspillene til etterretning og gondolbanen/traseen skal vurderes på forskriftsmessig måte i planbeskrivelsen. I henhold til offentlig transporttilbudet er det ønskelig at Hafjell alpinsenter er med på å videreutvikle kollektivholdeplassen i Hafjell for å kunne ta i mot et større besøk via buss, og at det da tilrettelegges for dette i området.

Oppland fylkeskommune, datert 3.5.2011.

Oppland fylkeskommune synes planprogrammet som foreligger utgjør et godt arbeidsdokument for videre planlegging og har en struktur som gjør det enkelt å sette seg inn i formålet med planen og innholdet i planarbeidet. Nasjonale føringer synes godt ivaretatt i planprogrammet, blant annet universell utforming. Videre påpekes det at dersom båndlagt trasé for gondol skal videreføres i områdeplanen, må tiltaket konsekvensutredes iht. § 4 bokstav a), g) og h). Traseen må avklares med Lillehammer kommune, da den går inn i begge kommuner. Ellers kan det være behov for ytterligere konsekvensutredninger i forbindelse med ønske om tilrettelegging for friluftaktiviteter langs turveien ved Lågen.

Opplandfylkeskommune mener det er en god strategi å arbeide videre med de hovedgrepene som er skissert for områdene rundt Øyer sentrum, mellomområdet (parken) og Hafjell. Det vil legge premisser for utviklingen i hvert av disse områdene, samtidig som interaksjonen mellom dem går i samme retning og forhåpentligvis virker positivt i samspill med hverandre.

Kulturvernenheten oppfordrer kommunen til å føre opp kulturminner, kulturmiljø og bygningsvern som et eget utredningstema i planprogrammet. En utredning bør synliggjøre hvilke konsekvenser nye utbyggingsområder og tiltak vil få for hver av de ulike kategoriene. Ut fra Kulturarvenhetens kjennskap til planområdet synes ikke konfliktnivået til kulturminner å være særlig høyt. Det er imidlertid kjent enkelte spredte kullgroper i Øyer sentrum som ikke er kartfestet. En av dem skal ligge i området rett sør for idrettsplassen. Kullegropen bør måles inn og kartfestes. For å bevare kulturminneverdien i krigsminnene fra 2. verdenskrig kan disse reguleres til hensynssone, jf. PBL § 11-8 bokstav c. Det er også flere SEFRAK-registrerte hus innenfor planområdet. Aronsveen skiller seg ut med blant annet fem hus fra førstehalvdel av 1800-tallet, men også på Myrvoll og Stenberg er det SEFRAK-registrerte hus fra 1800-tallet. Bygningene og bygningsmiljøene bør markeres i plankartet som bevaring eller hensynssoner.

Rådmannen er klar over viktigheten av temaet kulturminner innenfor planområdet. Temaene ligger inne i deltemaene for miljø og samfunn, i konsekvensvurderingene av planforslaget (kap.6). Rådmannen ser at det kan synliggjøres bedre under de problemstillingene og utredningsbehovene som er beskrevet i planprogrammet og det vil være et eget tema i planbeskrivelsen, kap. 5.7. Temaene ble lagt inn som nytt pkt. 5.2 i planprogrammet. Forholdet til kulturminner. Kullgropene er målt inn og dataene er oversendt til Kulturarvenheten. Disse kulturminnene vil det li søkt om frigivelse for. Bombehullet som er et krigsminne fra 2. verdenskrig er målt inn og lagt inn i plankartet. For Aronsveen vil det legges en hensynssone for bevaring av kulturminner/kulturmiljø jf. PBL § 12-6.

Statens vegvesen, datert 3.5.2011.

Det tilsendte planprogrammet gir god oversikt over hva som skal utredes i planarbeidet, der det fremgår av planprogrammet at gondol over Lågen skal konsekvensutredes i henhold til forskrift.

Statens vegvesen ber at reguleringsplanen for E6 innarbeides i planen. Og at planarbeidet behandler støyforhold i henhold til forskrift om støy i arealplanleggingen, T-1442. Hensynet til trafiksikkerhet og kollektivtrafikken er svært viktige med både barneskole og ungdomsskole i sentrum. Plassering av gang – sykkelveger må innarbeides i planen. Rammeplan for avkjøring samt byggegrenser må innarbeides i planen.

Rådmannen mener planforslaget tar hensyn til trafiksikkerhet. Innen for området som er avsatt til miljøgate skal det opparbeides både sykkelfelt og fortau. På enkelte strekninger vil det bli gang- og sykkelvei istedenfor fortau. Sykkelfeltet skal være gjennomgående for hele miljøgaten, som strekker seg gjennom hele planområdet. Ellers tilrettelegges det for gjennomgående turveier i planområdet, samt to overganger over E6.

NVE, datert 29.4.2011

Lågen og Mosåa må hensyntas tilstrekkelig i planen og at dette beskrives i plandokumentene. Inngrep i og i nærheten til vassdrag skal beskrives slik at evt. vurderinger knytta til vannressurslovens bestemmelser er mulig. Tiltak må planlegges sikkert for en 200-års flom og det må tas tilstrekkelige generelle flom- og erosjonshensyn langs vassdragene. Minimum byggegrense mot Lågen på 100 meter og mot Mosåa og andre mindre vassdrag bør være minst 20 meter. NVE minner også om flom- og erosjonsproblematikken i Mosåa og NVE forventer at dette tas opp og gjøres noe med i forbindelse med denne planen. Utbyggingen vil også kunne føre til endrede avrenningsforhold pga. flere tette flater. Avbøtende tiltak må

eventuelt vurderes. I plansammenheng bør man ta høyde for klimaendringer som gjør at vi kan forvente ekstremsituasjoner hyppigere enn før.

I planforslaget blir det ikke tilrettelagt for nye utbyggingsområder langs Mosåa. I planforslaget blir det ene næringsområdet langs Mosåa fra kommunedelplanen for Øyer sør tatt ut og lagt inn som friområder lik dagens bruk av området. I forhold til utbyggingen ved gamle Solvang skole ønsker Rådmannen å tilrettelegge for en bebyggelse som ligger nærmere Hundervegen for å skape et mer gatepreg, samtidig som bebyggelsen da kan trekkes lengre fra Mosåa.

Flom og erosjonsproblematikken i Mosåa: Mosåa ble som kjent kraftig berørt av flommen i 1995. I etterkant av flommen ble det gjennomført betydelige sikringsarbeider i regi av NVE. Fra gamle Nermo mølle og nedover til utløpet i Lågen ble elveløpet gjennom dette arbeidet rensket og sikret ved kanalisering/forbygning på nesten hele strekningen. Den grunnleggende forutsetningen for NVEs flomopprydding var at vassdragene og sikringsanleggene skulle tilbakeføres til den sikkerhetsmessige standard som gjaldt før flommen. Ved befaringer av vassdraget i 1999 ble det registrert et behov for også å sikre en strekning som ikke ble forbygd etter 1995-flommen. NVE har utarbeidet en egen plan for Erosjonssikring og flomsikring av dette området, som ved en feil har blitt liggende ubehandlet. Rådmannen tar sikte på at denne planen nå raskt tas opp til behandling.

Et problemområde i den nedre delen av Mosåa har ellers vært området ved brua som går over til Hafjell alpinlandsby fordi elveprofilen er bredere nedenfor en ovenfor brua. Ved store vassføringer fører dette til avsetting av løsmasser nedenfor brua, noe som reduserer kapasitet under brua.

Anne-Marie og Jørn Buenget, datert 1.5.2011

Opplever Hafjells utvikling på godt og vondt. De synes det er fantastisk å ha et så flott anlegg i kommunen og det skaper arbeidsplasser. Den store utbyggingen av hytter og ”varme senger” har medført stor trafikk på veiene rundt dem. De har også problemer med støy fra Woody’s og Ryk og Reis i Hafjell alpinsenter, gjentakende nattstøy spesielt de siste årene. De har hatt dialog med Hafjell og fremmet en rekke støyreducerende tiltak som ikke er tatt til følge. Støyproblematikken er også meldt til kommunen. Men føler at de ikke har blitt tatt på alvor. De har en rekke ganger også kontaktet politiet, uten at det har blitt noe bedre. Slik at Buenget opplever at Kommunen og Politiet som et vern ovenfor de som driver næringsvirksomheten. De mener videre at på bakgrunn av det vil et eventuelt salg av huset ville de få redusert verdi grunnet høy nattstøy.

Videre påpeker de at Hafjell har fått båndlagt av gondoltraseen lenge nok nå, og dersom den skal bygges må den legges utenfor eksisterende boligområder og uten sjenanse for de om bor i nærheten. Buenget var klar over en eventuell bygging av gondolbane da de bygget huset sitt for nesten 10 år siden, men nå synes de at Hafjell alpinsenter har hatt mulighet lenge nok og ønsker ikke denne gondolbanen. Samt at de stiller seg spørsmål og hvilke samfunnsnyttige fordeler gondolen vil ha? Turister kommer ikke til Øyer for å kjøre gondol over Lågen, men for å besøke andre attraksjoner i kommunen.

Rådmannen er kjent med den konkrete støyproblematikken i området. Hafjell er en stor turistdestinasjon i regionen, og det er et ønske at Hafjell alpinsenter som også omfatter bevertningssteder i bunnområdet, skal videreutvikles utover det som er der i dag.

Forholdet til gondoltraseen: Rådmannen mener gondolen over Lågen er viktig for å kunne utnytte kapasiteten på jernbanestasjonen på Hunderfossen. Kommunen må være med på å tilrettelegge for økt bruk av kollektivtransport, også til Hafjell/ Øyer kommune. For en best mulig utnyttelse av gondolen må traseen legges mellom de punktene som er mest

hensiktsmessig, og dessverre vil det i denne sammenheng gå over et bolighus, samt Navet. I prosessen er det så lagt det er mulig, lagt vekt på å plassere trassene slik at den skal berøre færrest mulig. Banens endepunkt i bunnområdet til Hafjell alpinsenter gir lite rom for justeringer. Den 100 meter brede båndlagte gondoltrassen i kommunedelpånet for Øyer sør vil i planforslaget utgå og bli erstattet med den aktuelle gondoltraseen på 30 meter, dvs. 15 meters sikkerhetssone på hver side for selve traseen.

Erik Hunder, Tore Wedum og Stig Plukkerud, datert 2.5.2011

De er opptatt av sikkerheten for gående/skiløpere i forbindelse med trafikken mellom alpinanlegget og boligområdene, samt mellom alpinanlegget og sentrum. De er opptatt av at for de næringsdrivende er det svært viktig med logiske forbindelser mellom sentrum og alpinanlegget. I uttalelsen har de pekt på 9 forhold som bør innarbeides i planen. Her kommer en kort oppsummering av de forholdene som ligger innenfor planområdet og kan påvirkes av planforslaget.

Pkt. 2. Det etableres en ny løypetrasé langs Mosåa fra Åtunet og ned til Hafjell Alpinlandsby. Pkt.3, Etableres ny skibru over Mosåa litt nedenfor eksisterende kjørebru (skiløpere / gående holdes fra hverandre).

Pkt. 4. Det må etableres en planfri kryssing for gående/skiløpere over Gamlevegen

Pkt.5 Det må etableres gangforbindelse/løype mellom denne kryssingen, forbi Aronsveejordet og ned til fylkesvegen sør for skolen.

Pkt. 7. Langs Mosåa bør det legges inn en grøntsone på begge sider av elva. Dette for å muliggjøre fri ferdsel helt ned til Lågen.

Rådmannen synes dette er gode innspill, de innspillene som ligger innenfor planområdet innarbeides i planforslaget, men med noen mindre justeringer av traseer.

Hafjell Servicesenter A/S, datert 3.5.2011

De ønsker at man definerer Øyer sentrum på begge sider av E6, som er et felles sentrum med publikumsrettet næringsvirksomhet. De ser for seg utvikling av elvepromenaden fra Navet og forbi oksestasjonen. Her må det anlegges en gang/sykkelvei med miljøpunkter underveis, samt en bade-, grill- og aktivitetsplass i vika utenfor Esso. Det bør settes opp informasjonstavler som omhandler stedsinformasjon og aktiviteter i området.

Reguleringsplanen for hele området må være fleksibel slik at utviklingen av næringslivet ikke møter hinder. Herunder mener vi forretning, detaljhandel, bolig/boligutleie, turisme og letter industri med mer.

Rådmannen mener at områdene vest for E6, fortsatt bør beholdes forretning, kontor og industri. Gjennom områdeplanen ønsker man å legge til rette for disse funksjonene, med det mål at de skal gis rom for en videre utvikling. Innenfor denne områdekategorien ønsker man ikke tilrettelegge for boliger. Det legges vekt på næringsområdene, samt grønnstrukturen med ulike typer opparbeidelse langs Lågen, samt gode forbindelser ned til og langs området. Vika utenfor Esso vil blant annet bli tilrettelagt for en badeplass.

4.2 Kort oppsummering av endringer etter merknader til offentlig ettersyn

For en fullstendig gjennomgang oppsummering av merknadene og rådmannens kommentarer, se vedlegg 7.

Bebyggelse og anlegg

Arealformål

Fylkesmannen hadde innsigelser på områdene S12, S13 og 14 til sentrumsformål. Endring av arealformål for områdene burde vært vurdert nærmere. Arealformål for 3 større områder utenfor sentrum, vil kunne føre til to konkurrerende sentrum i Øyer, kan få konsekvenser for planlagt miljøgate i nord. Fylkesmannen mener forslaget er mangelfullt utredet og synliggjort i planforslaget.

→Rådmannen tar merknadene til følge. Områdene har nå blitt endret til FKT/B1(S12) og FKT/B2(S13) forretning/kontor/tjenesteyting og bolig. For område FKT/B1 videreføres intensjonene i tidligere vedtatt plan for Aronsveen. Det vil være behov for en ny detaljplan for området da deler av området er lagt til Solvang skole (T1). Område FKT/B2 er det satt en begrensning på 1500 kvm forretning innenfor området, som skal være turistrettet.

Utnyttelsesgrad

Næringsliv, foreninger og private har ønsker til flere områder:

Utnyttelsesgrad i S1-14 hevet til 65 % BYA. Boligformål tatt inn i S7, S9, S11 og S14.

Kommunen må ha en offensiv holdning til S10. S13 bør utnyttes til boliger.

Kvartalsstrukturen for S8-11 tilpasset retning på eksisterende bebyggelse på S8 og S11. Areal til parkering på S8 og S10. Ikke bryte opp fasader mer. Forutsetter plan for S13 tatt inn i sentrumsplanen. Planavgrensning mot alpinanlegget må tilpasses forslag til ny detaljplan. Område mellom Mosåa og Gamlevegen forutsatt til bebyggelse. S14 og hotelltomt: Behov for mange flere arealeffektive senger nær alpinanlegget. Restaurant, spesialbutikker og servicefasiliteter knyttet mot turisme og hotell/leiligheter rundt.

→Rådmannen tar merknadene til utnyttelsesgrad delvis til følge. Utnyttelsesgraden kan økes. Byggehøyder er nærmere vurdert og tas opp med alternative forslag til vedtak om utlegging av planforslag til offentlig ettersyn.. Endring innarbeides i planbestemmelser og endelig utnyttelse fastsettes i forbindelse med utarbeiding av detaljplan for det enkelte området. BYA for sentrumsområdene kan økes fra 50 % BYA til 75 % BYA etter nærmere fastsatte kriterier.

Byggehøyder

Ingen merknad til byggehøyder fra offentlig hold. Næringsliv, foreninger og private har merknader til flere områder:

Ikke gesims- og mønehøyder på 11 og 15 m eller loft og flatt tak det blir da en 4. etg. i sentrum. B2 skal ha byggehøyde 2 etasjer. 15 m byggehøyde øst for Hundervegen er uakseptabelt og mangler sammenheng med lav bebyggelse på vestsiden. Flatt tak må ikke tillates. Byggehøyder mot Hundervegen bør ikke være for stor: 2 etasjer + loft, gesimshøyde 6 m, mønehøyde 10 m.

Ønske om gesimshøyde 14 m og mønehøyde 18 m i S1-S12. Ønske om gesimshøyde 15 m og mønehøyde 19 m i S11. Utnyttelse S11 til 70 % for eksisterende bygningsmasse. Ønske om bebyggelse mot Hundervegen 1 etasje høyere enn vist i planen og øke grad av utnyttelse til 75 %. Ønske om økt takutstikk, balkonger mv til 1 m og øke BYA for S4-S13 til 75 % eller 50-75 % i detaljregulering med gesimshøyde 15 m og maks mønehøyde 19 m. Ikke parkeringsareal med i BYA.

Ønske om at byggehøyder og takvinkel i S14 åpner for flatt tak, gesimshøyde inntil 23 m, parkering ikke med i BYA som settes til 50 %.

→ Rådmannen tar merknadene om byggehøyder, takformer, mv til orientering. I kommunedelplanen for Øyer Sør er det lagt opp til bebyggelse på inntil 3 etasjer + loft. Dette er gitte politiske føringer for byggehøyder i Øyer sentrum som vil bli fulgt opp i områdeplanen for Øyer sentrum. Illustrasjon av byggehøyder blir utarbeidet og er vedlagt i

planforslaget ved nytt offentlig ettersyn. Rådmannen vil beholde muligheten for flate tak i sentrum, mener det er viktigere med materialbruk og fargesetting for å få et helhetlig uttrykk, enn takvinkel. Høyder og takformer i sentrum illustreres og vedlegges planen ved 2. gangs offentlig ettersyn. Byggehøyder beholdes som i planforslaget.

Forslag til å trappe ned bebyggelse i område B2 tas til følge og innarbeides i planbestemmelser for dette området.

Merknad til ønske om økt utstikk for tak og balkonger mv foreslås ikke tatt til følge. Utstikk ut over gate skaper et urolig gatebilde hvor bygningsvolumer mister sin karakter og lesbarhet, forstyrrer hovedformen med mer. Fra 3.etg. vurderes det utstikk på inntil 1 m. Ang. pkt. 3.1.5 estetikk – er forholdet som påpekes ingen juridisk bestemmelse til planen, men en retningslinje kommunen ønsker at utbyggerne i området skal forholde seg til. Rådmannen er av den oppfatning at det er viktig at lange fasader brytes opp for å unngå lange, ensformige fasader. Etasjehøyder regnes fra gatenivå i miljøgate.

Områdeplan er ingen bebyggelsesplan og bygningsmessig informasjon og detaljer medtas derfor ikke i denne planen men vises i et temakart i planbeskrivelsen. Det er i det nye planforslaget utarbeidet snitt som viser høyder fra Lodgen med tilgrensende område i Hafjell. Konsekvenser av byggehøyder vises i terrengsnitt med bebyggelse.

Byggehøyder med alternativer og betingelser for økning med 1 etasje er tatt inn og vurdert i planforslaget og saksframlegg i forslag til vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Utvidelse av Solvang skole

Flere innspill om at areal på ca. 4800 m² mot sydøst legges til T1 for mulig utvidelse av skolen i fremtiden og kvalitetsheving av utearealene til skolen med muligheter for varierte aktiviteter. Forslag om at skolegården og deler av Aronsveejordet bygges om til nærmiljøanlegg. Parkering for skole og Lilleputthammer på vestsiden av Hundervegen.

→ *Rådmannen tar merknaden til etterretning. Deler av Aronsveejordet er i det nye planforslaget regulert til offentlig tjenesteyting – undervisning. Deler av dette arealet lå inne som skoleareal også ved første gang offentlig ettersyn. Rådmannen har justert arealet/avgrensningen etter nærmere vurdering av skolens behov.*

Merknaden om parkering tas til orientering. Skolen må løse sine parkeringsbehov innen for de arealene den har til rådighet. Utomhusplanen for nye Solvang skole viser løsningen for parkering der det tilrettelegges for 142 parkeringsplasser, se planbeskrivelsen angående Solvang skole, kap. 5.4.3.

Gondol mellom Hafjell og Hunderfossen

Oppland fylkeskommune anbefaler at traseen legges inn i temakart vedlagt planen og konsekvensvurderes samarbeid med Lillehammer kommune. Vurder om traseen kan vises som hensynssone i stedet for bindende arealformål. Fylkesmannen i Oppland varsler innsigelse da de mener at forslaget er mangelfullt utredet og for dårlig synliggjort i planen. For å unngå konsekvensutredning nå, kan traseen vises som temakart. Statens vegvesen uttaler at gondol har konsekvenser. Det er krav til fri høyde over E6.

Foreninger og private har merknader til flere områder:

Gondol vil få store negative virkninger på naturmiljøet, det er gode alternativer til kollektivtransport med bru over Lågen lengre nord. Stimulering av alternativ transport mellom Lågens øst- og vestside. Areal B8 ønskes omregulert til fritidsformål, da det er uegnet til bolig pga. gondoltraseen. Ønske om innløsning av boligeiendommer for de som ønsker det pga. gondoltraseen. Dramatisk belastning av boligeiendommer og nabolag, aksepteres ikke. Alternativ transport bør vurderes. Gondoltraseen må frigjøres og alternativ transport vurderes.

Alpinsenteret mener det er viktig med gondol over elven og et velkomstsenter nær gondolen i alpinanlegget.

→ Rådmannen tar merknad/innsigelse til gondol til følge. Gondolen blir omtalt som eget tema i planbeskrivelse for å unngå krav til konsekvensutredning. Kapittelet inneholder også kart med foreslått gondoltrasé. Detaljregulering av gondolen og konsekvensvurdering av den vil komme når hele traséen detaljreguleres i samarbeid med Lillehammer kommune.

Samferdsel

Nytt kryss Fv. 312 – adkomst E6

Statens vegvesen har innsigelse mot nytt kryss Fv. 312/adkomst E6 inntil prosjektert løsning som tilfredsstiller veg-geometri. De ser positivt på miljøgate langs Fv. 312. Kryssløsning ved ungdomsskolen bør detaljreguleres. Det er positivt med gangbru over E6, men den må godkjennes av vegvesenet og ha estetisk kvalitet. Krav til detaljregulering også for veganlegg i planen.

→ Rådmannen tar merknaden til Statens vegvesen til etterretning. Rambøll har utarbeidet/-prosjektert nytt kryss på Fv. 312 som viser at dette ikke kan løses. På bakgrunn av dette har man gått tilbake til eksisterende situasjon. I forbindelse med detaljregulering av miljøgata kan det foretas mindre justeringer av vegarealet. Med denne kryssløsningen skal ikke kjøreadkomsten til Hafjell forringes med tanke på de forholdene som er der i dag. Flytting av forbindelse mellom sentrum og Lågen med bru over E6 har blitt vurdert nærmere, utfra blant annet høydeforhold mellom E6 og tilgrensende terreng. Overgangen er i det nye planforslaget plassert mer konkret og er lagt der vegen går i en skjæring i dette området, noe som er gunstig for plassering av en gangbru med tanke på terrenginngrep og høyder. Båndlagt areal over E6 er dermed tatt ut av planforslaget og erstattet med en gangbru.

Veger og parkering

Næringsliv, foreninger og private har merknader til flere områder:

Planlagt gangveg er ulogisk lokalisert. Parkeringsbehov bør analyseres og nødvendig areal sikres. Ikke hensiktsmessig med fortau mot S11. Ikke g/s-veg langs F/T1. Ikke parkering med i BYA. Ønske om at areal ved barneskole skal være parkering om sommeren. Ønske om tilrettelegging for større, sentrumsnære parkeringsarealer. F/T5 endres til parkering. Ønske om at området mellom ungdomsskolen og Lilleputthammer regulert til skole/offentlig tjeneste, parkering. Flytte parkeringsplass for idrettshall. Sikring av utearealer for nærmiljøanlegg utenom skoletid.

Areal nord for Navet er ervervet til p-plass, dette må reguleres til parkering/forretning/overnatting. Adkomst v/Hafjellrampa må endres. G/S langs Hundervegen må videreføres på samme side som den kommer nordfra. Overgang E6 flyttes 300 m nordover, andre foreslår den fjernet. Utforming av krysset hotell/COOP vil føre til uheldig tungtrafikk langs Kongsvegen. Uheldig plassering av bensinstasjonen. Torg mellom COOP og Rimi må utformes slik at det ikke blir bilkjøring kvelds- og natteid.

→ Rådmannen tar merknadene til orientering. Bestemmelser om p-plasser følger kommunal vedtekt til plan- og bygningsloven og er i så måte ivarettatt. I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan, anbefales det å innarbeide bestemmelser om parkering i forbindelse med denne. Det er også lagt inn to mindre offentlige parkeringsplasser innenfor S8 og S10. Område S8 er fortsatt regulert til sentrumsformål og kan fungere som parkering inntil det kommer ønske om utbygging der. Områdene i bakkant kan etableres som parkeringsplass, men bebyggelsen må

legges ut mot miljøgata. Parkering på områdene S 8 og S10 vurderes nærmere i detaljplan for områdene.

Gang- og sykkelsti må legges til områder som ikke avskjærer eller deler opp utbyggingsområder på en uheldig måte for fremtidig utvikling av arealer. Gang- og sykkelsti må knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg langs Hundervegen til Hafjell og fremtidig fortau øst for Hundervegen som er innarbeidet i planen.

Parkeringsbehov i Hafjell må tas opp av de som driver næringsvirksomhet med avtaler i forhold til disponering av grunn, berørte parter mv. For områdene i sentrum gjelder krav til parkering iht. vedtekter til plan- og bygningsloven. Dette må ivaretas i detaljplan med arealer avsatt til spesifikt trafikk/parkeringsformål eller som bestemmelse til detaljplanen. Parkering for ny idrettshall må ivaretas på området til skoleformål eller tilgrensende kommunal grunn. Merknad til gangveg tas til følge og omlokaliseres. Ved første gangs utlegging av områdeplanen var det innarbeidet fortau og gang- og sykkelveg øst for Hundervegen og merknaden anses som allerede ivaretatt i planen.

Bensinstasjon er i det nye planforslaget foreslått flyttet til område S5. Trafikkbelastning i forhold til bensinstasjonen vil da ikke blandes eller komme i konflikt med parkering, inngang til butikkene (COOP og apoteket) og gående trafikk. Økt trafikk i Kongsvegen er en følge av utbygging i Øyer sentrum. Gjennomgangsveg har innlagte fartsdempende tiltak, fartsgrense på 40 km/t. Dersom veg må oppgraderes i forbindelse med utbygging av Øyer sentrum, mener rådmannen at dette forhold burde vært påpekt av vegeier. Støy knyttet til veger og sentrumsområder kan sies å være en følgekonssekvens av boliger i sentrum, utvikling og utbygging av sentrum med flere tilbud som forretninger og boliger.

Friluftsområder/Turveg

Fylkesmannen i Oppland ber om at det innarbeides hensynssone i friluftsområde mot Lågen og at vurdering av arten skogsøtgras, på Granrudmoen ved Lågen, innarbeides i planbeskrivelsen. Videre forventer de at lekearealer i gjeldende reguleringsplaner blir videreført eller erstattet.

→ Rådmannen tar merknad om erstatning av lekeareal i gjeldende reguleringsplan og fellesareal til følge og dette innarbeides i bestemmelsene. Reguleringsplanen for Aronsveejordet oppheves. Deler av planområdet legges til T1 – Solvang skole for utvidelse av skoletomt. Det vil være behov for en ny detaljplan for område FKT/B1 (Aronsveejordet) etter dette. Det vil i områdeplanen kun innarbeides krav om lekeareal/fellesområde i bestemmelser og ikke i plankart.

Det statlige sikra friområdet mot Lågen er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes § 5. Grønnstruktur. Vurdering og beskrivelse av forekomst av skogsøtgras tas inn i planbeskrivelse under biologisk mangfold.

Næringsliv, foreninger og private har merknader til flere områder:

Blir kravene til p-plasser, grøntareal, nærlekeplasser og trivelige uteområder ivaretatt med så høy utnyttelse? Grunneier ønsker ikke avstå dyrka mark til turveg langs Lågen. Stor ferdsel kan virke forstyrrende på biologisk mangfold i strandsonen og anbefaler vegetasjonsbelter mot Lågen. Ikke behov for turdrag i F/T5 og FT/KT2. Ikke friområde F5. Ikke turdrag langs FT/F3. Badeplass mot Lågen frarådes pga. strømforholdene. Flere negative merknader om tursti langs B7da det er flere stier gjennom skogen, ev nye stier bør gå om Navet. Gangveg ved B4 må føres langs Lågen og ikke rundt eiendommen. Planlagt turveg i FOKI3 må legges

utenfor virksomhetens trafikkområde. Hvordan skal anlegg og drift av turstier og grøntarealer finansieres? Tilrettelegging for utsetting av båt i «Jevnefjorden». Uheldig med sykkelveg gjennom arealer til hotellformål. Positivt med badeplass F5.

→ Rådmannen tar merknadene om parkeringsplasser, grøntareal, lekeplasser og uteområder til orientering. Merknaden fra grunneier ved Lågen tas til orientering. Øyer kommune har hatt møte med Fylkesmannen 1. mars angående omleggingen av turvegen langs strandkanten for å unngå dyrka mark. Fylkesmannens signal er at det ikke kan anlegges en ny fylling ut i Lågen.

Merknadene til turveg langs Lågen tas til orientering. Turvegen er i hovedsak lagt med et vegetasjonsbelte mellom turveg og Lågen. På enkelte områder (F1-F6) tillates det mer opparbeidelse og tilrettelegging ned mot Lågen, for å unngå inngrep i kantvegetasjonen på hele strekningen. Turvegen må derfor ligge slik den har ligget ute til offentlig ettersyn.

Rådmannen tar merknaden til F/T5 til følge og turdrag som berører eiendommen tas ut av plankart for områdeplan. I forbindelse med detaljplan for området F/T5 skal det avsettes turdrag og gangveger som knytter fremtidig bebyggelse til friområder og forbindelse til alpinanlegget mot nord. Angående farge på bebyggelse, tas synspunktet til orientering.

Merknaden om område F5 tas til følge. F5 tas ut av planen og inngår i F/T4. Det beholdes turdrag langs Mosåa og mellom F/T3 og F/T4.

Merknader til badeplass i Lågen, strømningsforhold mv. tas til orientering. Forholdene gjennomgås og tas opp til nærmere vurdering i planbeskrivelsen. Tilrettelegging for utsetting båt ligges inn for område F2.

Rådmannen tar merknadene vedr turdrag ved B7 til orientering. I forhold til turdragent som går langs Mosåa opprettholdes i det nye planforslaget, rådmannen mener det er viktig å kunne ha et turdrag langs hele Mosåa, og ikke at den stoppes av en enkelt eiendom. Turveg tas ut sør for boligadkomst for Hundervegen 123-125 og lokaliseres sammen med adkomst til Navet slik den også ligger i planforslaget. Eneste adkomst til Hundervegen i den sørlige delen av planforslaget vil gå ved Navet/ Hafjell booking.

Merknadene til turveg langs FOKI3 tas til følge, veg og turveg justeres iht. forslag.

Merknad om justering av grense for turdrag i område F/T2 ved Hafjell Camping tas til følge og planen endres i samsvar med plan for området.

5 Generell beskrivelse av planforslaget

5.1 Utviklingstrekk

Stedsutvikling for Øyer sentrum har gjennom temautredninger, handlingsplan og planprogram lagt føringer for utvikling av Øyer sentrum og forslaget til områderegulering for Øyer sentrum. De langsiktige utviklingsmønstre for sentrum, herunder hvordan sentrumsområdet kan forsterkes og utvikles videre, er nedfelt i handlingsplan for stedsutvikling i Øyer sentrum. Det gjelder helhet, byggeskikk, skape et penere og ryddigere sentrum, skape et mer levende sentrum med tilrettelegging for aktiviteter, styrke den lokale stedsidentitet gjennom merkevarebygging, opprydding i områder rundt matvareforretninger, bensinstasjon, parkering/trafikkområder, møteplasser, torg i sentrum, etablere skatepark og sandvolleyballbane, miljøgate mv.

Utviklingstrekkene som følger av handlingsplanen gir endring, -

fra en nåsituasjon til en fremtidssituasjon:

- fra et tettsted med spredt bebyggelse til et sentrum med konsentrert bebyggelse
- fra bebyggelse organisert rundt tun til bebyggelse langs en gate, med kvartalsstruktur
- Fv. 312, Hundervegen og Kongsvegen, fra en gjennomfartsveg til en miljøgate med aktivitet og handel
- fra bare å kjøre gjennom, til å stoppe og oppholde seg i sentrum.

Det gode byrom tilbyr:

- 1 Beskyttelse mot trafikk og ulykker
 - 2 Beskyttelse mot kriminalitet og vold
 - 3 Beskyttelse mot dårlig klima
 - 4 Beskyttelse mot ubehagelige sansepåvirkninger
 - 5 Mulighet til å spasere
 - 6 Mulighet til å bli stående
 - 7 Mulighet til å sitte ned
 - 8 Mulighet til å betrakte
 - 9 Mulighet for å samtale
 - 10 Mulighet til lek og utfoldelse
 - 11 Mulighet til varierte aktiviteter
 - 12 Mulighet for fred og inaktivitet
 - 13 Å tilfredsstille fysiologiske behov
 - 14 Småskala service som telefon, post ol.
 - 15 Mulighet for å nyte godværet
 - 16 Estetiske kvaliteter og positive sanseopplevelser.
- Arkitekt Jan Gehl

“Stedet, rommene og møteplassene skal fungere for mennesket som fotgjenger, som beveger seg i fem km/timen, sitter, observerer, deltar i en åpen offentlighet mm. Det er gater, fortau, plasser, som binder stedet sammen, med utgangspunktet i mennesket som fotgjenger”.

Områdeplanen/områdereguleringen gir rammer og forutsetninger for detaljplaner som er neste plannivå. En nødvendig lesbarhet og oversikt for neste plannivå, medfører behov for inndeling i områder med navn, nummerering mv i en viss grad. I de mest sentrumsnære områdene er det naturlig å foreta en inndeling i kvartaler. Planinndeling i de øvrige områdene følger betegnelsen for området med eventuelt en fortløpende nummerering.

5.1.1 Prinsipper og føringer for sentrum

I et fremtidig attraktivt sentrum med forretninger, handel og aktivitet mot gater mm foreslås tilpasninger i eksisterende situasjon ved at:

- Kvartalet vurderes samlet og ses i sammenheng i forhold til arealbruk og utbygging.
- Bebyggelsen mot Hundervegen/Kongsvegen skal plasseres i byggelinje
- Bebyggelsen skal i utgangspunktet være konsentrert bebyggelse, kjedet sammen mot Hundervegen/Kongsvegen. Der det blir åpninger i fasaderekke mot gate, skal det plantes trær i byggelinjen. Mindre partier kan være tilbaketrukket i forhold til byggelinjer, overdekte/intrukne partier for kafé, salg, åpninger i bebyggelsen for adkomst til indre gangstrøk, tun mv, som f.eks. tun ved biblioteket.
- Fasader skal være aktive med inngang til forretninger fra gatesiden, vinduer med utstillinger mv. (ikke mørke eller blenda vinduer mot gaten)
- Byggehøyder kan være inntil 3 etg + loft. Minimum 2 etasjer mot miljøgata (Hundervegen/Kongsvegen)
- Mot Hundervegen skal bebyggelsen i plan 1 være forretninger, 2. etasje kan være forretning, når det er knyttet sammen med 1 etasje, eller kontor/bolig. 3 etasje skal være bolig.
- Byggeområder innover i kvartalene kan være kombinerte formål, forretning/kontor/bolig
- Bebyggelse innover i kvartalet skal være av mer åpen karakter med volumer som brytes ned i lengdedimensjon, bebyggelse som åpner for utsikt og siktlinjer mellom bygningsvolumer mv.
- Bebygd areal inne i kvartalet kan være inntil 50 % BYA
- Parkering til næringsformål skal i prinsippet ivaretas på terreng, - i sidegater/ evt. under terreng.
- Boligparkering skal fortrinnsvis legges under bakkenivå i p-kjeller e l.
- Bebyggelsen skal ha jordfarger.
- Sidegater til Hundervegen strammes opp med kryssutforming vinkelrett på hovedveg.
- Hovedgaten (Hundervegen/Kongsvegen) utformes som miljøgate med fortau
- Det etableres egen sykkelstøpe mellom kantparkering og kjørebane.
- Syklister gis en prioritert adkomst og parkering nær inngang til forretninger mv
- Tilbud til barn og unge, idrett mv styrkes ved bygging av skatepark og sandvolleyballbane i tilknytning til idrettsplass
- Det foreslås etablert et torg mellom COOP og RIMI
- Skrenten mellom torg og idrettsplass foreslås utviklet med amfi, bebyggelse mv.
- Det foreslås å legge til rette for en fremtidig indre gangveg i kvartalene
- I områder regulert til sentrumsformål kan det gis åpning for større grad av utnytting og endret byggehøyde. Betingelser, krav til dokumentasjon mv. er nærmere angitt i reguleringsbestemmelser og retningslinjer.

5.1.2 Barn og unge

Krav til lekeplasser følger bestemmelser til plan- og bygningsloven og Øyers kommunes egne vedtekter. Lekeplasser knyttet til boliger må ses som del av infrastrukturen i detaljplan og ivaretas gjennom utbygging og utbyggingsavtaler. Mer konsentrert bebyggelse og fortetting øker behovet for felles uteområder. Bruk av eksisterende områder, barrierer i form av vegger som må krysses mv. påvirker behov for å avsette nye grøntområder. Idrettsplass med

tilhørende nye anlegg vil ivareta funksjon som nærmiljøanlegg. Fra sentrum og boligområdene er det opparbeidede gangveger til området ved idrettsplassen. Disse vurderes som oversiktlige og trafikksikre. En del av området mot nord for ungdomsskolen foreslås sikret for å ivareta behov for fremtidig park.

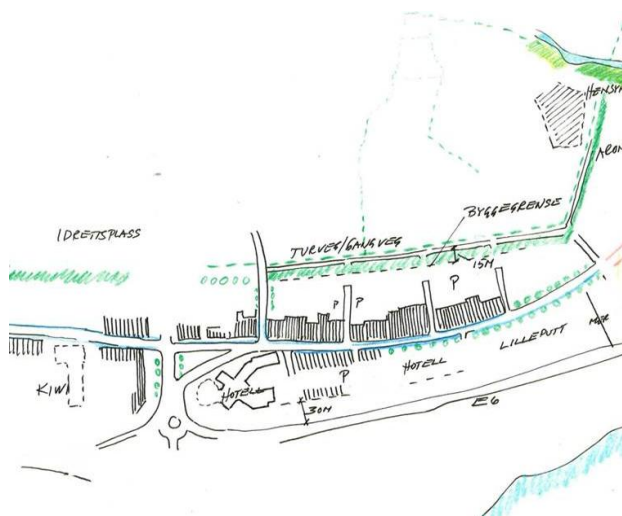
- Sentrumsområdet tilrettelegges for barn og unge ved trafikksikkerhetstiltak som gjennomføres ved ombygging av hovedgatene. Det vil også bidra til trygge skoleveger.
- Sentrumsområdet skal gis et innhold som gjør det til et spennende og variert oppvekstmiljø.
- Idrettsplassen med skatepark, sandvolleyballbane, amfi og torg, foreslås innarbeidet i planen med en park og et aktivitetsområde.
- Grønne korridorer og turstier fra boligområdet og alpinanlegget gjør sentrum mer tilgjengelig, uten bruk av bil.

5.2 Områdene og føringer

Planbeskrivelsen har en inndeling i 4 hovedområder tilsvarende temautredninger i stedsutvikling for Øyer sentrum og forslag til planprogram for områderegulering – Øyer sentrum.

5.2.1 Øyer sentrum - handelssentrum

Det tette handelssentrum følger hovedvegen fra Solvang barneskole til og med bebyggelsen rundt Kiwi. Dette er det mer urbane området i Øyer hvor tilrettelegging for og styrking av sentrumsfunksjoner er naturlig. Dette gjelder handel, kontor, private- og offentlige tjenestetilbud, bespisning/overnatting, kultur og fritidstilbud. Kulturdelen i et flerbrukshus hører hjemme i dette området. Området mellom hotellene er også en mulig lokalisering av et slikt anlegg med muligheter for samarbeid/sambruk mv i forhold til drift av kurs/konferanser m.m. Dette kan knytte hotellene og det kommersielle tettstedet tettere sammen.



Lokalisering av flerbrukshus har mange kryssende hensyn og interesser, muligheter for samarbeid mot skole og mot næringsliv. Områdeplanen for Øyer sentrum kan ikke gi sterkere føringer i forhold til dette enn å legge forholdene til rette for flere muligheter for lokalisering av denne type anlegg. Området reguleres derfor til område for sentrumsfunksjoner som gir åpning for dette.

Føringer for området:

- Handlingsplan vedtatt av kommunestyret gir overordnede og konkrete føringer, se kap. 1.1.1 Handlingsplan.
- Skape et penere og ryddigere sentrum.

- Utvikle sentrum med møteplasser og opplevelser for mennesker.
- Utvikling av handelssentrum med forretninger, kafeer mv langs gate og fortau.
- Opparbeide miljøgate med fortau, kantparkering og eget sykkelfelt.
- Tilrettelegge for torg og møteplasser.
- Legge til rette for indre gangveger.

5.2.2 Mellomområdet

Området avgrenses i nord mot det mer urbane sentrum med kvartaler og avgrenses mot Mosåa i øst. Området omfatter Solvang barneskole, Aronsveejordet, og området fra Øyer ungdomsskole til Lilleputthammer. I dette området må arealbehov for skole sikres, og området er noe utvidet i forhold til eksisterende plan. Vest for vegen ligger grøntområde som gir muligheter for en framtidig park, byggeområde for et flerbrukshus, utvidelse av Lilleputthammer, etablering av park med sti/gangforbindelse og framtidig bru over E-6 til friluftsområdet mot Lågen. Det er viktig å sikre deler av denne ressurs som mulig, framtidig parkområde og ikke foreta arealdisponering som hinder slik bruk. Det er signalisert ønske om areal til utvidelse av Lilleputthammer, men det er gitt klare føringer gjennom planprosessen at arealavståelse til dette formål må forankres i konkrete planer og at en tilstrekkelig del av området må bevares som grøntområde. En lettere kultivering av området med tynning og hogst av deler av vegetasjon kan åpne området, gi grunnlag for opparbeiding med stier, bruksmuligheter til park, aktiviteter mv. Viktige hensyn i mellomområdet er å opprettholde og styrke gangforbindelsene inn til sentrum og mellom sentrum og Hafjell.



Aronsveejordet er i gjeldende reguleringsplan regulert til byggeområde med boligformål og kombinerte formål bolig/forretning. Området har et potensial som et brohode mellom alpinanlegget og sentrum og burde gis en egen planmessig gjennomgang. Aronsveejordet foreslås regulert til sentrumsformål i områdeplan for Øyer for å gi et større handlingsrom for utvikling av dette viktige området. Eksisterende gårdsbebyggelse i nordøstre hjørne er en viktig del Øyers historie og har grad av kulturverninteresse. Det foreslås innarbeidet hensynssone for bevaring av kulturminner.

Føringer for området:

- Gangforbindelse mellom Hafjell/området mot Mosåa og gangveg ved Solvang Barneskole innarbeides i detaljplan.
- Utvidelse av Solvang barneskole mot sørøst.
- Området Aronsveejordet foreslås regulert til forretning/kontor/tjenesteyting og bolig.
- Byggegrense mot Hundervegen skal være 12,5 m tilsvarende området for gamle Solvang skole.
- Mot Hundervegen skal bebyggelsen plasseres i byggelinje.
- Mot Hundervegen kan bebyggelsen være mer fri og åpen men det innarbeides en trerekke mot veg der bebyggelsen går over i åpne/ikke-bebygde partier.

5.2.3 Næring/friluftsliv mot Lågen

Området grenser mot E6 i øst, Gudbrandsdalslågen mot vest, mot utløpet i Lågen for elva Mosåa mot sør og landbruksområder ved GENO i nord. Området er i dag utnyttet til friluftsliv og fiske, bolig, flyktningeboliger (tidligere boliger for ansatte i GENO), industrivirksomhet, veiserviceanlegg med bensinstasjon, en fritidsbolig mm. Området har gode utviklingsmuligheter mht. fortetting i industriområdet og utvikling av friluftsområde tilrettelagt med universell utforming av stier og anlegg mot Lågen. En avklaring av arealbruksformål med blanding av bolig og industri i eksisterende situasjon er ønskelig.

Næringsområde

Eksisterende næringsarealer utgjør ca. 82 daa. Iht. planbestemmelser kan området til næringsformål utnyttes inntil 40 % TU, dvs. bruksareal på ca. 32 000 m². Grad av utnytting varierer med 15 % for fritidsbolig, 20 % for bolig og 25 % for veiserviceanlegg. Mot E6 er det innarbeidet i plankart og bestemmelser om skjermingsbelte/parkbelte i industriområde hvor vegetasjon skal beholdes og vedlikeholdes.

Bolig i gjeldende plan ligger i støyutsatt område med en støyskjerm som blir opparbeidet i forbindelse med pågående planer og arbeide med ny E6. I gjeldende plan er adkomstveg til næringsområdet planlagt mot vest, men er i gjeldende situasjon anlagt mot øst med tilhørende bebyggelse.

Føringer:

- Adkomstveg i næringsområdet flyttes fra lokalisering i gjeldende plan til lokalisering i samsvar med dagens beliggenhet øst for industribebyggelsen
- Boligen som ligger inne i eksisterende næringsområdet ligger inne i støysonen, og mangler de generelle krav til boligkvalitet og bør vurderes omdisponert til næringsformål
- Grad av utnytting foreslås endret fra TU(gammel norm) til bebygd areal (BYA)
- Grad av utnytting kan økes til 50 % BYA uten vesentlig endringer av bebygd areal totalt da parkering inngår i disse tallene.
- Krav til vegetasjonsbelte og skjerming av utendørs lagring skjerpes og innarbeides i bestemmelsene.
- Vegetasjonsbelte mellom E-6 og byggeområdet styrkes gjennom krav til vegetasjon med blandingsskog løv- og nåletrær som sikrer en skjerming hele året.
- Eksisterende boliger (nåværende flyktningeboliger) mangler separat adkomst, har manglende sikkerhet i forhold til barn og unge som må ferdes gjennom område for industritrafikk, utsatt for støy fra virksomheter, E6 mv. og anses som ikke egnet område til boligformål. Området videreutvikles som rent næringsområde.
- Tidligere offentlig område omreguleres til kombinerte formål forretning/kontor/industri i samsvar med gjeldende planlov.
- Byggehøyder er i dag satt til gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 11 m og bebyggelsen består i vesentlig grad av bygg med flate tak. Det foreslås endret byggehøyde til inntil maksimalhøyde og flate tak som mer er i samsvar med dagens industribygg.
- Byggehøyde angis som maksimal gesimshøyde på inntil 11 m og mønehøyde på inntil 15 m, som sentrumsområdene forøvrig.
- Forretninger m/plasskrevende varer tillates i dette området

5.2.4 Friluftsliv/friluftsområde mot Lågen

Området grenser i gjeldende plan til regulerte byggeområder for næringsvirksomhet og omfatter friluftsområder mot Lågen og friluftsområder i vann. Området er i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan disponert og regulert til friluftsmål.

Ny områdeplan for Øyer sentrum viderefører innhold i gjeldende planer og foreliggende tiltaksplan utarbeidet av Rambøll AS for opparbeiding av friluftsområdet mot Lågen med badeplass, bål plasser, fiskeplasser med mer. Området skal tilrettelegges med universell utforming.

Føringer:

- Det arbeides videre med forbindelse mellom friluftsområdet og sentrum med en bru som krysser E6 med sti/gangforbindelse i området mellom Ungdomsskolen og Lilleputthammer, området er foreslått båndlagt i planforslaget.
- Løsninger med bruer, type bordkledde gangveger mv. kan vurderes med tanke på fremkommelighet, slitasje i naturområde mv, jf. eks. ”boardwalk”.
- Parkeringsbehov for biler (HC-parkering), sykler og adkomstveg til badeplass tas inn i plankart og bestemmelser.
- Det tilrettelegges for utsetting av båter



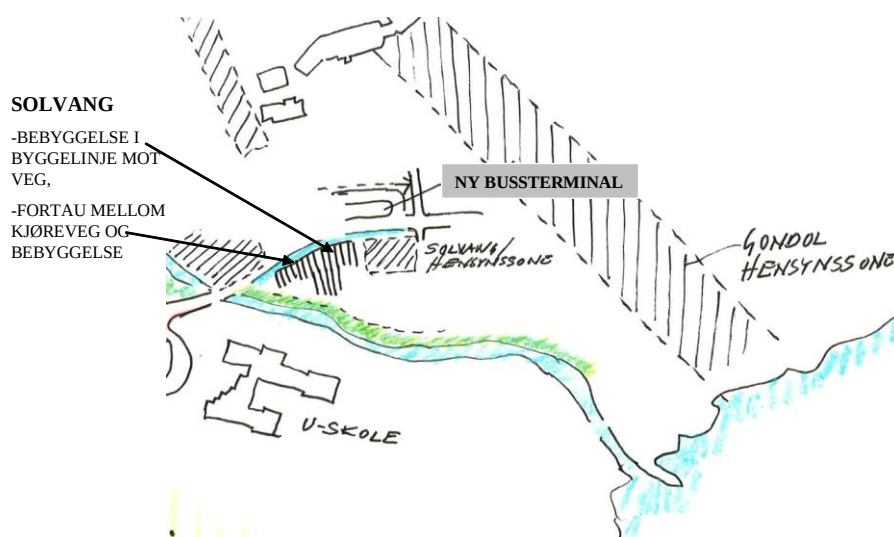
FORSLAG TIL FRIOMRÅDE LANGS LÅGEN (F3)



FORSLAG TIL FRIOMRÅDE LANGS LÅGEN (F5)

5.2.5 Hafjell

Innenfor områdeplanens avgrensning rundt Hafjell, inngår områdene vest for Hundervegen. I området ligger også bebyggelse som gamle Solvang skole fra ca. 1920 med trekk fra Jugendarkitektur. Gårdsbebyggelse. Det er eget temakart for mulig trasé for gondol mellom Hunderfossen og Hafjell alpinanlegg.



Føringer for området:

- Bevare det åpne kulturlandskapet med bebyggelse konsentrert mot slettene i dalbunnen, med bebyggelse i kantsoner av kulturlandskapet og alpinanlegg i de åpne beiteområdene/slåttengene.
- Tilrettelegging for turdrag langs Mosåa
- Område ved gamle Solvang skole (Welle-gruppen) kan ha høyder tilsvarende resten av sentrumsområdene, 11-15 m.
- Det foreslås innarbeidet krav til behandling av parkeringsplasser, - behandling/oppdeling med vegetasjon, terrassering, krav til utforming av fasader i forhold til omgivelser mv. Dette foreslås tatt inn i retningslinjer og bestemmelser som innarbeides i videre detaljplaner for områdene
- Servicefunksjoner – forretninger skal være turistrettet, i forhold til sentrumsområdet for øvrig, - ikke plasskrevende varer.

Hafjell – videreføring etter offentlig ettersyn.

Bakgrunn.

I forbindelse med det offentlige ettersynet, kom det merknad fra Oppland fylkeskommune til reguleringsformål - sentrumsformål – i området S14 (Hafjell). Det ble foreslått endring av formål til F/T (fritid/turisme) slik at varehandel begrenses til turistrettet virksomhet. Fylkesmannen i Oppland understreker i sine merknader at områdene S 12-14 foreslått regulert til sentrumsformål, burde vært vurdert nærmere med tanke på fare for 2 konkurrerende sentrum. Dette er mangelfullt utredet og synliggjort i planforslaget. Endring av arealbruk fra næringsformål til sentrumsformål vil kunne åpne for større handelsetableringer som eks kjøpesenter som kan utvikle konkurrerende sentrumsområder. Fylkesmannen fremmer på denne bakgrunn innsigelse til regulering til sentrumsformål. I forbindelse med planarbeidet har det også kommet frem ønsker om en større grad av frihet i de «blå områdene», i Alpinlandsbyen, Hafjell Camping og tilsvarende områder sør for målområdet/vei til Sørli. Ønske om større frihet for utbygging uten utleieplikt er tatt opp av utbyggere/grunneiere og politikere.

Arbeidet med konsekvensvurderinger og utredninger i Hafjellområdet.

I møtet med Fylkesmannen i Oppland den 19.3.2012 ble fylkesmannens merknader og innsigelser til planforslaget tatt opp. Hvordan skal utbygging og utvikling av alpinanlegget og tilgrensende områder styres og utvikles med forretninger og service som forventes å være en del av anlegget, varme senger med mer. Arealressursene i Hafjell må sikres høy utnyttelse for å unngå press på nye omkringliggende områder. Hva er scenarier for utvikling av Hafjell for vinterturisme, nasjonalanlegg for ski og sykkel(downhill sykling) og konsekvenser dersom dette skal gjennomføres?

Det har pågått arbeid med konsekvensvurderinger for byggeområdene i Hafjell. Planer for utvikling av Hafjell, scenarier for arealbruk, byggehøyder og byggebehov mangler nøkkeltall for de ulike arealformål, som f.eks. behov for overnattingskapasitet, tilhørende funksjoner og service. I møte med Hafjell Alpinanlegg 28.9.2012 ble det opplyst at arbeidet med scenarietenkning for utvikling av Hafjell Alpinanlegg settes i gang høsten 2012 og vil gi grunnlag for de arealmessige vurderinger og behov, byggehøyder/bygningsvolumer, konsekvenser for omgivelser vist gjennom landskapsanalyser mv. Dette er grunnlagsinformasjon som kan innarbeides og legges til grunn for planforslag for Hafjell og en framtidig vedtatt plan.

Konklusjon.

Da nærmere konkretisering av planer for alpinanlegget ligger frem i tid, foreslår rådmannen at området som berører Hafjell Alpinanlegg og tilgrensende område, tas ut av områdeplan for Øyer sentrum. Gjeldende planer og bestemmelser opprettholdes som de juridisk gjeldendedokumenter for de berørte områdene som tas ut av områdeplanen.

Hvordan turistdestinasjonen skal utvikle seg fremover der Hafjell Alpinsenter har en målsetting om å øke det årlige besøkstallet fra ca. 300 000 til 700 000, må utredes nærmere. De behov som fremkommer i forbindelse med utviklingsarbeidet for Hafjell Alpinanlegg foreslås tas inn og konsekvensvurderes i forbindelse med rullering av kommunedelplanen for Øyer Sør.

Områdeplan for Øyer sentrum videreføres ved at områder øst for Hundervegen og øst for Mosåa tas ut av planforslaget.

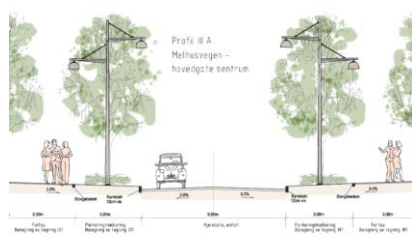
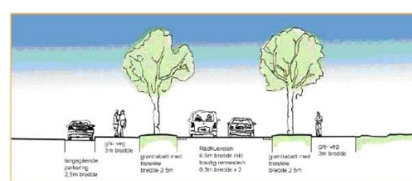
5.3 Sentrumsstruktur og utbygningsmønster

De langsiktige utviklingsmønstre for sentrum, herunder hvordan sentrumsområdet kan forsterkes og utvikles videre, berører framtid, veivalg mv. Arbeidshypotesen er at Øyer rent fysisk vil endre karakter fra et mer åpent tettsted til et tettere sentrum langs en attraktiv hovedgate, fra en situasjon med en gjennomfartsveg til å bli en fremtidig sentrumsgate, fra tun til kvartalsstruktur, fra gjennomfart til opphold.

Gjennom temautredninger og handlingsplan for stedsutvikling er det lagt føringer for Øyer sentrum. Det gis føringer for to overordnede grep:

2 overordnede grep:

Miljøgate



Kvartalsstruktur



5.3.1 Miljøgate

Miljøgate medfører et nytt mønster i sentrum. Gatens oppbygging endres og bebyggelsen og gaten knyttes sammen. Bebyggelsen mot hovedgate/miljøgate skal bygges i byggelinje mot fortau.

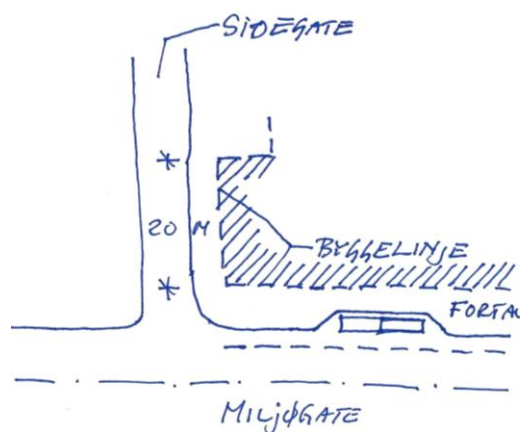
Forslag til utforming av miljøgaten omfatter soner for gående og syklende i tillegg til parkering og kjørende trafikk. Et hovedgrep med egen sykkelbane gir syklende et prioritert område tilsvarende sykkelbyen Lillehammer, og vil sette Øyer på kartet som sykkelby/sykkelsted. I tillegg er Hafjell kjent som sted for downhill sykling.

Soner for kantparkering av biler gir i kombinasjon med fortau/sone for beplantning og belysning et mykere gateforløp. Miljøgaten er mer utfyllende beskrevet under pkt. 5.5 Transport, trafikk og gatebruk.

5.3.2 Kvartalsstrukturen

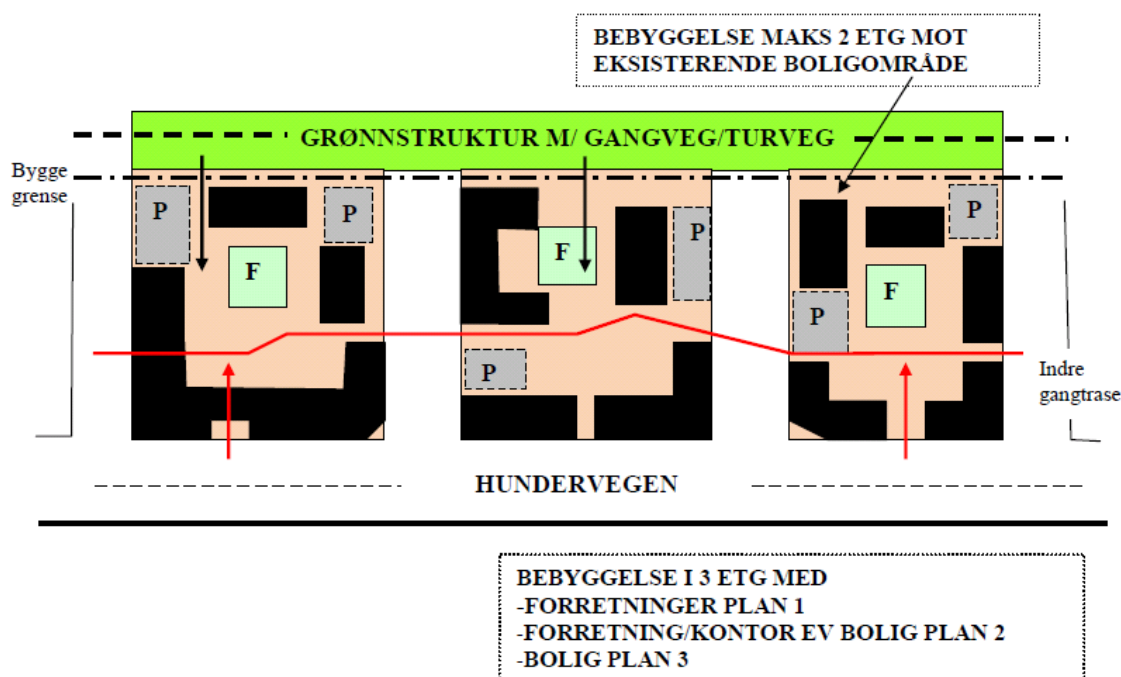
Kvartalsstrukturen gjelder for sentrumskvartalene, jf. skisse. Mot miljøgaten kreves tilpasning av bebyggelse og gate til en kvartalsstruktur. Bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau i miljøgate og tilsvarende for sidegater mot gatekryss, jf. skisse.

Dette endrer gatekryss mot miljøgata der bebyggelse skal plasseres på hjørnene mot hovedgater og sidegater i byggelinje, jf. skisse. For å danne et godt synlig og lesbart kvartalsmønster og for at gateløp ikke skal svekkes, må hjørnene i kvartalsstrukturen mot miljøgata og sidegate bebygges.



Konsekvensen av dette hovedgrepet er tatt inn i reguleringsbestemmelser med krav til plassering av bebyggelse i byggelinje, krav om å bryte opp lange fasader slik at bebyggelsen fremstår som flere bygninger kjedet sammen, krav til aktive fasader med utstillingsvinduer mot gate m.m.

Prinsipp for kvartalsstruktur:



5.3.3 Estetiske og landskapsmessige forhold

Planforslaget følger opp handlingsplan for Øyer sentrum. Det legges til rette for sentrum som har en mer konsentrert bebyggelse, samtidig som andre områder med tradisjonelle kvaliteter ivaretas. Forslag til nytt torg, vil gi en ny arena for utvikling av stedet. Sentrums grønne karakter søkes bevart og vil bli styrket gjennom miljøgatens beplantning. Forslag til nye parkområder med sandvolleyballbane og skatepark ved idrettsplassen, park v/Lilleputthammer og friluftsområdet mot Lågen gir også viktige innslag til den grønne karakteren. Inntil gangveg mot eksisterende boligområde i øst legges det inn et vegetasjonsbelte. De estetiske forhold er videre sikret gjennom bestemmelser om byggehøyder, utbyggingsmønster, materialbruk og fargebruk. Ny bebyggelse skal fremstå som trebebyggelse med fargebruk i jordfarger.



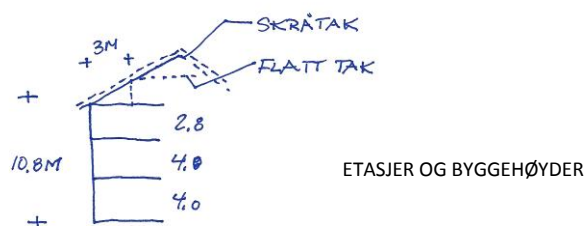
EKSEMPLER PÅ BYGNINGSMESSIG VARIASJON

Det er innarbeidet krav i reguleringsbestemmelser til utbyggere om at uteområdene skal opparbeides i samarbeid med Øyer kommune slik at sentrum fremstår helhetlig og vakker.

5.3.4 Bevaring av steds karakter

Eksisterende bebyggelse er trehusbebyggelse i hovedsak varierende fra 1 etasje til 3 etasjer med loft. Nyere bebyggelse er i 2 og 3 etasjer. Bebyggelse mot miljøgate kan tillates i inntil 3 fulle etasjer pluss en toppetasje utført som loftsetasje eller tilbaketrukket etasje med flatt tak. Mot miljøgata skal bebyggelsen være minimum 2 etasjer. Øvrig bebyggelse innover i kvartalet kan oppføres med tilsvarende etasjetall, unntatt bebyggelse mot eksisterende boligbebyggelse mot øst som trappes ned til 2 etasjer for bebyggelsen som ligger i eller mot byggegrense/turveien.

De øvrige områdene i Hafjell og mellomområdet ved Solvang barneskole består av bebyggelse som varierer tilsvarende bebyggelsen i sentrum.



Byggeskikk: God byggeskikk er en kvalitet ved de bygde omgivelser der hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi, universell utforming og estetikk inngår i en stedlig helhet.

I planforslaget legges det opp til at materialbruk/fargesetting skal være:

- Tre i form av panel, – (stående/liggende), limtre, massivtre
- Stein/naturstein i form av tørmurer i skifer, terrengmurer
- Taktekking med takstein, båndtekking i metall, membran og papptekking. Overflate matt/ikke reflekterende.
- Jordfarger som hovedfarge
- Vindskier/listverk – tones ned i dimensjon

5.3.5 Grad av utnytting

Områdeplanen har et overordnet mål og hensyn. Den skal angi rammer og føringer for en hensiktsmessig utbyggingstetthet i sentrum og øvrige områder. Grad av tetthet og utnytting følger de planer som er av nyere dato for områdene i Hafjell og industriområdet, med noen mindre justeringer.

Grad av utnytting kan angis som prosent tillatt bruksareal (% BRA) eller prosent bebygd areal (% BYA). . Bebygd areal (BYA) angir bebyggelsens fotavtrykk inklusive parkering og gir bedre styring, sikrer åpenhet, oppholdsarealer mv. I tillegg må antall etasjer og gesims- og mønehøyder angis som styringsparametere for bebyggelsen.

For de mer urbane områdene kan oppholdsareal over terreng være en løsning, men for Øyer vil føringer som areal på terreng til lek, opphold, steder med sol, felles møteplasser mv være viktige kvaliteter der det kan bygges boliger.

I en sone på minst 12 m mot Hundervegen skal bebyggelsen være sammenhengende. Dette gir en konsentrasjon av bebyggelsen. Disse områdene må minst tilfredsstille kravene til uteoppholdsareal på minimum 15 m² pr leilighet. Bebyggelsen i plan 3 og loft/tilbaketrukket toppetasje skal her være boliger.

Føringer:

- Tomteutnyttelse for den enkelte eiendom skal i prinsippet ikke overstige 50 % BYA
- I sentrumskvartalene mot miljøgaten kan bebyggelsen ha større grad av tetthet for å etablere gate og mønster av kvartalsstruktur. Grad av utnytting kan her overstige angitt grense for kvartalet som helhet, for at mer konsentrert bebyggelse mot miljøgaten skal gjennomføres. Langs miljøgaten, i en dybde på inntil 12 meter, kan grad av utnyttelse heves, for å ivareta planens intensjoner om sammenhengende, kjedet landsbymessig bebyggelse.
- Det må utarbeides en detaljplan for hele kvartalet
- Krav til minste uteoppholdsareal må ivaretas
- Uteoppholdsareal skal sikres nødvendige kvaliteter i forhold til egnethet, trafikk, sikkerhet mv.
- Varelevering/parkering skal løses uten å skape trafikkfarlige situasjoner for barn
- Parkering under terreng medregnes ikke i BYA.
- Detaljplan må vise løsning for den enkelte eiendom og omforente løsninger/føringer for hele kvartalet dersom utnyttelse går ut over 50 % BYA for den enkelte eiendom.

Kommunen kan vurdere høyere BYA for bebyggelsen mot miljøgata. Grad av utnyttning mot miljøgata kan økes inntil 75 % BYA. Intensjonen for bebyggelse mot miljøgata er en sammenhengende bebyggelse mot gate. Økt utnyttelse mot miljøgaten må beskrives og vises med tekst/beskrivelse og illustrasjoner, i forbindelse med detaljplanen, som viser at;

- egne utearealer er ivaretatt hvor slike arealer skal være innarbeidet i planen
- adkomstforhold, varelevering, trafiksikkerhet mv er ivaretatt
- forskriftenes krav til byggeavstander, brann mv er ivaretatt.
- Forslaget gir og kan dokumentere gode (urbane) kvaliteter for de formål som er hjemlet i planen, -
 - Parkering ivaretatt
 - Adkomstforhold ivaretatt
 - Varelevering
 - Renovasjon
 - Kundeparkering

Scenarioer – fra dagens situasjon til fremtid

Beregning av antall boliger i øverste etasjeplan (3. etasje) på ca. 120 m² brutto inklusive parkering, gir anslagsvis 180 boliger. Med bolig i tilbaketrukket toppetasje eller loft, gir dette minst 50 boliger i tillegg.

De rammer for arealbruk og maksimale byggehøyder i sentrumsområdet det er gitt føringer for i planforslaget, gir rom for eksempelvis:

- 24 000 m² forretninger på plan 1 (inklusive dagens 10 000 m²)
- 7 000 m² forretninger plan 2 og 7 000 m² kontorer
- 180 boliger med gjennomsnitt størrelse 120 m² brutto inkl. parkering ev 50 leiligheter i tilbaketrukket etasje eller på loft.

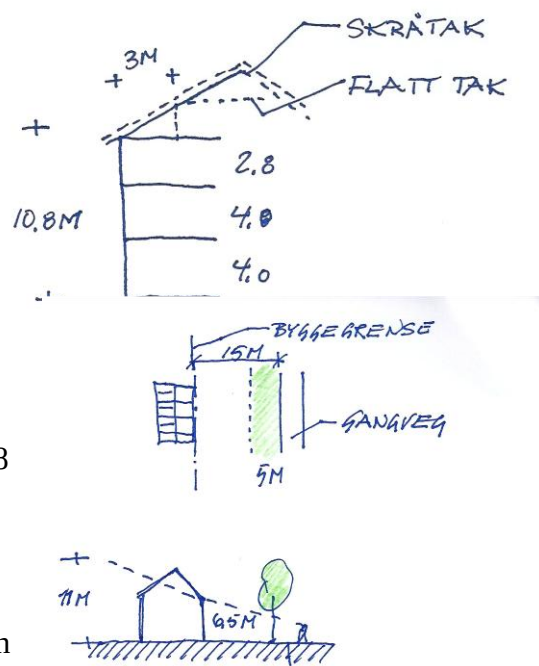
Grad av utnyttning kan endres i detaljplan ut fra forutsetninger som angitt over.

5.3.6 Byggehøyder

Eksisterende bebyggelse varierer fra 1 til 3 etasjes bebyggelse med loft/innredet areal under skråtak. I gjeldende planer for næringsområder i Øyer sentrum er byggehøyder med møne inntil 15 m (Kiwi) og 9 m gesims for området ved biblioteket (reguleringsplan Øyer sør sist revidert 24.5.1994).

Arealer knyttet til arbeidsplasser skal ha en minste fri høyde i tillegg er det krav om ventilasjon. Medregnet ventilasjon og konstruksjonshøyde gir dette en brutto etasjehøyde på 4 m. Tilsvarende for bolig gir dette en brutto romhøyde på 2,7 – 2,8 m pr. boligetasje. For bebyggelse mot miljøgata gir dette en gesimshøyde på 10,8 m. Eventuelt med en tilbaketrukket boligetasje gir dette ca. 14 m inkl. tak/ isolasjon.

Dersom toppetasje/loft kan innredes under skråtak, gir dette en lavere gesimshøyde mot miljøgata. I prinsippet kan øverste



etasjeplan være innredet loft eller en tilbaketrukket etasje som ligger innenfor skråtakets avgrensning, - dvs. tilbaketrekning av veggliv inn på tak med muligheter for fullverdig lysinnfall gjennom veggflater og en takterrasse. Det er ønskelig med en viss grad av høydevariasjon i bebyggelsen, men bebyggelsen mot hovedgate anbefales minimum som 2 etasjes bebyggelse.

Byggehøyder innover i kvartalet kan ha større variasjon og være 1-3 etasjer. Bebyggelse mot byggegrense i øst, mot eksisterende boligbebyggelse, foreslås trappet ned til 2 etasjer.



BYGGEHØYDER FORESLÅTT I OMRÅDEPLANEN. ILLUSTRASJON FRA AURSANG OG SPANGEN

I forbindelse med det offentlige ettersynet, har det kommet merknader til byggehøyder med forslag til bebyggelse kun i 2 etasjer og forslag til å øke byggehøyden til henholdsvis 14/15 m for gesims og 18/19 m for maksimal mønehøyde.

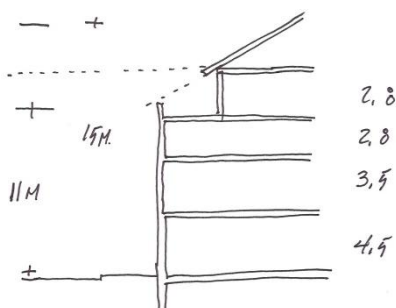
Rådmannen har vurdert konsekvensene av disse forslagene og har tatt inn et forslag til avvik fra foreslåtte byggehøyder ved 1. gangs offentlig ettersyn. I bestemmelsenes pkt 3.1.4 beskrives dette nærmere;

3.1.4 Byggehøyder kan være inntil 3 etg. + loft. Minimum 2 etasjer mot miljøgata (Hundervegen/Kongsvegen)..

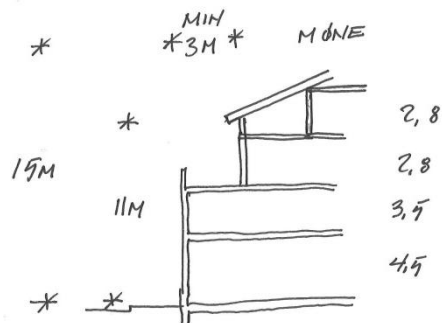
Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet. Det er gitt følgende føringer og krav til dokumentasjon for å avvike fra de generelle byggehøyder på 3 etasjer + loft for sentrumskvartaler regulert til sentrumsformål:

- Avvik fra generelle byggehøyder kan vurderes der terrengmessige forhold ligger til rette for det
- Det skal dokumenteres en virkning som flere etasjer og større totale byggehøyder vil ha i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolumer, utforming mv. i forhold til omgivelser, eksisterende bebyggelse eller fremtidig bebyggelse.
- Bebyggelse skal trappes ned mot nabobebyggelse/nabogrense
- Prosjektet og planforslaget skal ivareta og vise at utbyggingen ivaretar tilfredsstillende solforhold for uteoppholdsareal og nabobebyggelse
- Bebyggelsen skal ikke være en kompakt/ sammenhengende vegg men gi siktlinjer/åpninger / åpne partier i bebyggelse. Dette kan være øst/vest akse i forhold til utsikt, ettermiddagssol mv.
- 4 etasje skal være tilbaketrukket i forhold til underliggende plan.
- En eventuell 5 etasje skal ikke utgjøre mer enn 50 % av underliggende plan.

Bebyggelse i 3 etasjer kan utformes med forskjellig byggehøyder ut mot miljøgata. Dette kan være med 3 etasjer + loft/tilbaketrunket loftsetasje eller med 2 etasjer + tilbaketrunket 3 etasje + loft. Det vil være ønskelig å oppnå en grad av variasjon i byggehøyde mot miljøgata. Dette kan innarbeides som retningsgivende prinsipp mht høydevariasjon ved utbygging, - se illustrasjon under.



PRINSIPPSNITT BEBYGGELSE I 3
ETG + LOFT/TILBAKETRUKKET ETG



PRINSIPPSNITT BEBYGGELSE I 2 ETG OG
1-2 ETG TILBAKETRUKKET EV LOFT

Rådmannen vil anbefale å opprettholde de byggehøyder foreslått i planforslaget ved 1. gangs offentlig ettersyn. Rådmannen legger i tillegg frem et forslag i hht reguleringsbestemmelse 3.1.4 som åpner for å vurdere byggehøyder inntil 4 etasjer + loft i oppfølgende detaljplaner.



EKSEMPEL PÅ HØYDEVARIASJONER I SENTRUM

5.3.7 Miljø

Planforslaget legger til rette for mer konsentrert utbygging og fortetting med boliger i sentrum som også er et knutepunkt for kollektivtrafikk. Dette er i samsvar med kommuneplanens arealdel og vil kunne bidra til å redusere transportbehovet, noe som er et mål i klimasammenheng.

Tilrettelegging av miljøgate med egen sykkelstasjon, vurderes som et godt miljøtiltak. Planen sikrer friluftsområder, tilgjengelighet til strandsone mot Lågen og ivaretar miljø- og friluftshensyn på en god måte.

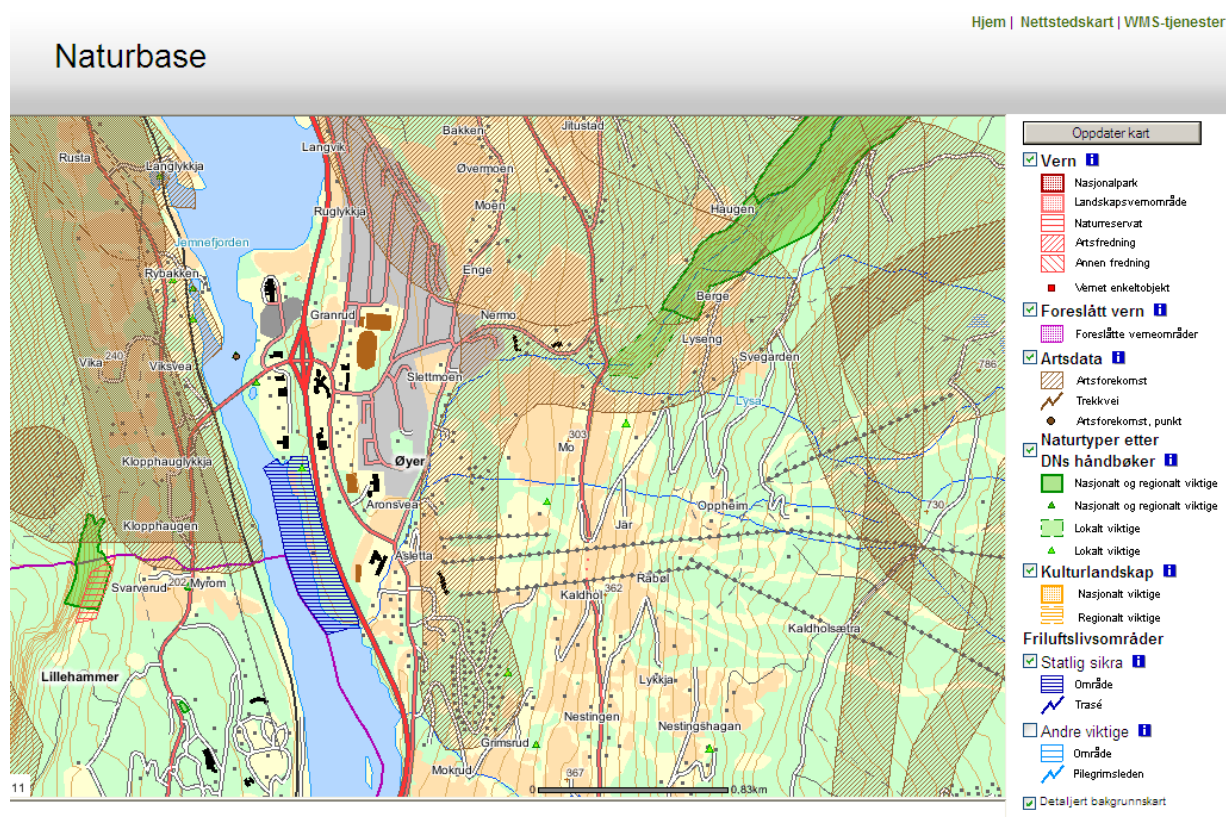
Plassering av miljøstasjoner skal tas i detaljplanlegging for de enkelte områdene. Det skal avsettes arealer for pene og ryddige kildesorteringspunkter også i det offentlige rom.

5.3.8 Biologisk mangfold.

I området er det friluftsområder som er statlig sikra iht. naturverndatabase. Dette gjelder friluftsområde på land og i vann fra utløp til Mosåa og nord til industriområdet vest for E6. Det er også en dam i skogen sør for bru over Lågen med ung gråorskog rundt. Dammen er kategorisert som en viktig naturtype i naturdatabasen. Mellom dammen og Lågen (mot sør) er det en starrsump hvor rødlistearten skogsøtgras vokser. Skogsøtgras er hensynskrevende (DC) og pga. tilbakegang krever den spesielle hensyn og tiltak. Naturtypen er kategorisert som viktig i naturdatabasen. Den ble først funnet her i 1983. For å bevare disse forekomstene, må det ikke utføres tekniske inngrep på eller inntil lokalitetene. Ved Aronsvejordet (frimråde ved Lågen), er det en gammel beitemark som er tilgrodd med skog, men i området er det en liten terreng-/stikant som skiller seg ut med mengder av krattsøleie og enghavre. Forekomstene er kategorisert som lokalt viktig i naturdatabasen.

I området rundt øya i Lågen ved Hunderfossen er det 15 rødlistearter i følge Ornitologisk forening. I tillegg er øya en viktig overnattingsplass for storskarv på høsten.

Områdene og tiltaket er vurdert ut fra naturmangfoldloven av 19. juni 2009 § 7 og §§ 8-12. Det er vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende og at det ikke anses som nødvendig med igangsetting av avbøtende tiltak vedrørende planens konsekvenser for naturmangfold



5.3.9 Støy

I følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), er rød sone et område der støyfølsomme bruksformål som boliger ikke bør tillates. Gul sone er vurderingssone der det bør vises aktsomhet.

I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter der det er aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, kan det likevel vurderes å tillate nye boliger innenfor rød sone og avvik fra grenseverdier i gul sone. Rapporten med støyberegning anbefaler tiltak mot støy innendørs og utendørs som støyisolering av fasader, at soverom ikke bør vende mot gate, at boliger og terrasser kan trekkes tilbake i toppetasjer, og annet. Planforslaget følger dette opp ved at boliger i støyutsatte områder bare tillates fra og med 2. eller 3. etasje, og at bestemmelsene i forbindelse med byggesøknader krever blant annet støyfaglig utredning og forslag til støydempende tiltak. Det er krav om at tiltakene skal gjennomføres før boligene tas i bruk.

Støy i forhold til bevertning/ afterski og naboskap, og lokalisering av slike virksomheter styres gjennom gjeldende lovverk, -som plan- og bygningsloven, forurensningsforskriften, alkoholloven(skjenkebevilgning/vurdering av lokalisering av skjenkesteder) mv.

5.3.10 Radon

Det er registrert målinger av radonforekomster innenfor planområdet, det er gjennomført målinger og registreringer i Øyer kommune som viser til dels store konsentrasjoner av radon, de to siste årene.

Hensyn til radon er sikret i teknisk forskrift til plan og bygningsloven, TEK § 13-5. Bygninger for varig opphold skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Kravet gjelder ethvert prosjekt og er hjemlet i lovverket.

5.3.11 Universell utforming

Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming. I oppfølgingen av områdeplanen skal man ha fokus på universell utforming av uterom og bygg, og det er viktig tema i detaljplanleggingen i etterkant.

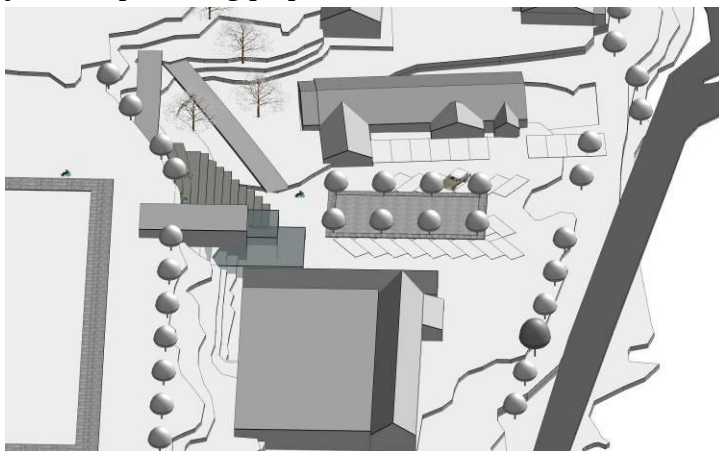
Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 8 og 12. Bygninger, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Miljøgata skal også utarbeides i henhold til universell utforming, med ledelinjer, markerte fortau/overganger, ikke nivåforskjeller. Dette krever også bedre vintervedlikehold av miljøgata inkludert fortau. Ved tiltak i eksisterende uteområder skal det så langt det er mulig tilrettelegges for universell utforming av områdene.

Turveien langs Lågen skal tilrettelegges som en universell utformet turvei, det samme kravet gjelder for turveien som går gjennom sentrumsområdene.

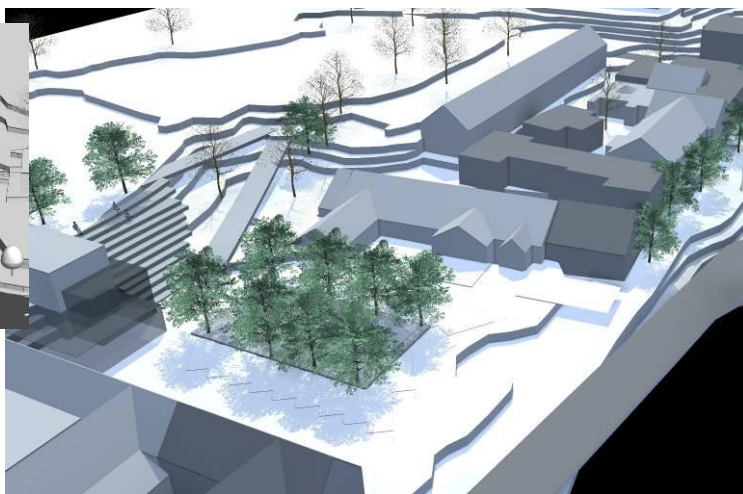
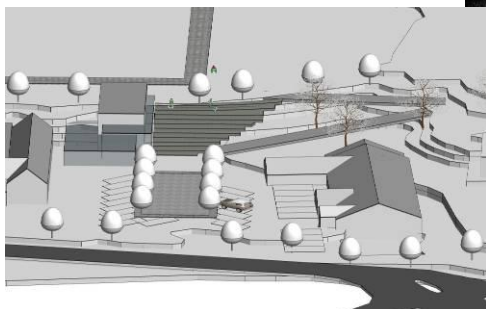
5.3.12 Torg

Plassen mellom COOP Mega og RIMI vurderes som svært godt egnet for utvikling av et fremtidig torg. Dette kan gjøres i kombinasjon med parkering på plassen mellom forretningene, amfi og noe bebyggelse i skrent mot idrettsplass, jfr. illustrasjon. Området vurderes som svært viktig og må ikke bygges ned. I planforslaget foreslås en sikring av arealet til fellesområde og torg.

Planforslaget legger til rette for at plassen mellom COOP og RIMI kan rustes opp og legges til rette for flere bruksmuligheter, og på den måten bidra til ny bruk av arealer som i dag tjener trafikkformål.



Bensinstasjonen utenfor COOP må når dette aktualiseres, i forbindelse med utskiftning av tanker og utstyr for øvrig, flyttes til annet nærliggende og mer egnet område, S5 i revidert planforslag.



ILLUSTRASJONER TORG

5.4 Bebyggelse og anlegg/byggeformål

Reguleringsformål i planforslaget.

5.4.1 Boligformål

Omfatter de mindre boligområdene innen planområdet. Områdene er allerede eksisterende boligområder som videre føres i ny områdeplan. Et er et nytt boligområde i planforslaget (B2), dette området ligger også inne i kommunedelplanen for Øyer sør. Områdene er nærmere beskrevet i reguleringsbestemmelser med tillatt grad av utnytting, byggehøyder mv. I boligområdene skal det avsettes areal til felles utomhus-områder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokale vedtekter for Øyer kommune.

I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 kan bebyggelse oppføres som småhusbebyggelse med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 25 %.

I området B2 kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer + loft. Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse med høy arealutnyttelse/tomteutnyttelse. Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

Bebyggelsen skal i utgangspunktet være konsentrert bebyggelse, kjedet sammen. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 50 %. Mot Kongsvegen skal det avsettes og opparbeides et vegetasjonsbelte på min 5 m.

I området B7 skal bygningene oppføres som småhusbebyggelse, jf. veileder T-1459. Bebyggelsen skal utføres med skråtak og takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8,5 m. Bebygd areal (BYA) kan være inntil 25 %.

5.4.2 Sentrumsformål

Langs hovedgate i sentrum med næringsvirksomhet mv., foreslås området regulert til sentrumsformål. Dette gir en stor grad av fleksibilitet med tanke på funksjoner og bruksformål. Formålet inneholder kontor, forretning, bolig, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning. Dette gir en stor grad av fleksibilitet mht. arealbruk med ev begrensninger i arealbruk og formål som tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Utnyttelsesgraden for områdene er 50 % BYA. Utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA. Kriterier og grunnlag for de vurderinger som må foretas er nærmere beskrevet under *Sentrumsformål – Retningslinjer* i reguleringsbestemmelsene.

For område S6, S8 og S10, langs miljøgaten, kan graden av utnyttelse heves i en dybde på inntil 12 meter dersom det er ønskelig å lage en sammenhengende/kjedet bebyggelse mot gaten.

I områdene S1 – S 11 tillates oppført bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 3.1.4.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål S2, skal det i detaljplanleggingen settes av et tilstrekkelig areal til torg. Det nye torget skal anlegges i kombinasjon med bruk til daglig parkering. Egne bestemmelser for bruken fastsettes i detaljplanleggingen. Torget skal tilrettelegges for flere bruksområder; eksempelvis vil handel, servering, arrangementer og ulike andre aktiviteter være bruksformål. Bruk som parkeringsareal skal opprettholdes for bruk på dager med stor trafikk. Mot idrettsplass i øst, kan det oppføres trapp/amfi, bebyggelse, en scene og/eller andre tiltak som har en naturlig tilknytning til torget. Bebyggelsen skal trappes og ikke være mer enn 1 etasje over terreng mot idrettsplass i øst. Retningslinjer og rammer for utvikling av torg er nærmere beskrevet i temakart og tilhørende retningslinjer for sentrumsområdet.

Planforslaget åpner for en flytting av dagens bensinstasjon ved COOP (S2) til område S5. Bensinstasjoner må skilles ut som et eget område med egen kjøreadkomst. I bestemmelsen pkt 3.3.7 er det tatt inn et tillegg etter 2. gangs offentlig ettersyn. Tilføyelse: *Bensinstasjon med store parkeringsarealer og vaskeanlegg tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, salg av vanlig rekvisita for bilhold mv.*

For område S6 tillates det boliger også i 1. etg. i bakkant av kvartalet, dvs. bak bebyggelsen ut mot Hundervegen.

I område S7, S 9 og S 11 kan det oppføres bygninger for sentrumsformål unntatt boligformål.

I området S10 kan oppføres parkeringshus. Bebyggelse til parkeringsformål skal være tilbaketrukket fra byggelinje/formålsgrænse mot gate med min 10 m og ikke være bebyggelse som eksponeres mot hovedgate. Mot miljøgata skal bebyggelse til næringsformål plasseres i byggelinje/formålsgrænse. Der det oppføres bebyggelse til andre formål enn forretning eller næringsformål, skal bebyggelse være tilbaketrukket fra byggelinje mot miljøgata med 10 m. Det skal plantes en trerekke i formålsgrænse/byggelinje mot miljøgata og foretas en parkmessig opparbeidelse av areal mellom tilbaketrukket bebyggelse og grænse reguleringsformål.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor sentrumsområdene, jf. 1.1.8 i reguleringsbestemmelsene.

For boligene skal det avsettes areal til felles utomhusområder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokal vedtekter for Øyer kommune. Nærlekeplass skal inngå som en del av utbyggingen og vises som eget arealformål på plankartet. Nærlekeplass bør ligge på bakkeplan, men kan godkjennes anlagt som del av takterrasse der forholdene ligger til rette for det. Utomhusplan, se bestemmelsen pkt. 1.10.



Byggehøyder foreslått i områdeplanen. Illustrasjon fra Aursang og Spangen

For område S8 – foreslås avsatt fellesareal/torg sentralt i kvartalet/i midten. Kvartalet tilrettelegges med indre gangveier og passasjer/veier til miljøgata.

5.4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning

Formålet omfatter privat og offentlig tjenesteyting, undervisning. I områdene skal bebyggelse ligge tilbaketrukket fra veg. Det skal også kunne legges turveier igjennom områdene. Innenfor området avsatt til tjenesteyting kan det oppføres bygg for tannlegetjenester.

Bebyggelse kan tillates med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.1.7. Skolens uteområder skal være i tråd med Opplæringslovens § 9a. I områdene skal bebyggelse ligge tilbaketrukket fra veg.

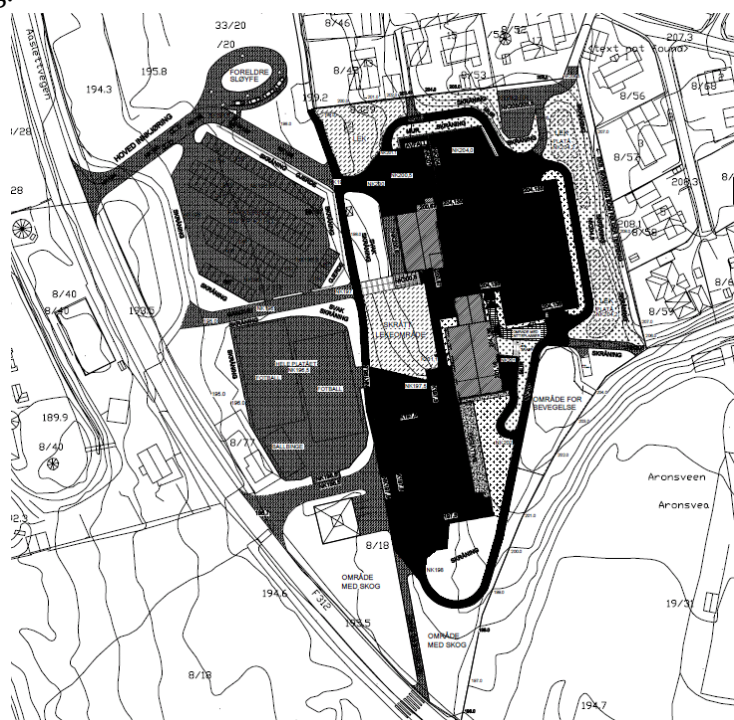
Utvidelse av skoletomt

Byggekomiteen for Solvang skole har ønsket å utvide skolens areal for å få sikre utvidelsesmuligheter i framtida. Dette vil gi en kvalitetsheving av uteområdet.

Skoleområdet er utvidet noe mot sør for å kunne øke kapasiteten på skolen. Dette er gjort med tanke på videre tilflytting til Øyer kommune, spesielt med tanke på de nye større boligområdene i Trodalen og Bjørgefeltet, samt sentrumsområdene og generasjonsskifter på Granrudmoen. Skolens uteområder skal være i tråd med Opplæringslovens § 9a.

Endret hovedinnkjøring

I forbindelse med utvidelse/rehabilitering av Solvang skole, samt bygging av idrettshall har



Utomhus plan for nye Solvang skole

det vært en gjennomgang av utomhusplan for skolens areal. Det har blant annet ført til at parkeringsplassen og fotballbanen har byttet plass, samt flytting av hovedinnkjøring. Nedenfor ligger et forslag til utomhusplan, denne er kun foreløpig og skal rettes opp i forhold til hovedinnkjøring og parkering utover skolens areal. Foreldresløyfen vil ligge på deler av S10

Turveiene

Turveien mellom Hafjell og Solvang skole har blitt endret på bakgrunn av merknader og utvidelsen/endringen på skolens areal. Tilgangen i nord er forholdsvis bratt slik at man ønsker å flytte turveien for å minimere stigningsgraden.

5.4.4 Forretning, kontor, industri

Formålet omfatter kombinerte næringsområder øst for E6 betegnet som FOKI 1, FOKI 2 og FOKI 3. I det første planforslaget var det innenfor området lagt inn en ny gang/sykkelvei langs adkomstveien, samt over E6. Dette ble gjort med tanke på trafikkssikkerhet, for at skoleelever skulle slippe og måtte krysse både av- og på- kjøringsfeltet til E6. I forhold til universell utforming og det visuelle inntrykket av gangbrua er denne gangforbindelsen tatt ut i det nye planforslaget pga. av høydemessig og terrengmessige forhold.

I områdene FOKI1 – FOKI3 kan det oppføres bygninger for forretning, kontor, industri, håndverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. I områdene kan bebyggelse tillates med gesimshøyde inntil 11 m/ maksimalhøyde inntil 15 m. Bebyggelsen skal primært oppføres med flatt tak. Skråtak med takvinkel mindre enn 15 grader kan også tillates. BYA = 50 %

I området FOKI1 tillates det ikke nye boenheter eller hovedombygging av eksisterende boliger. I områdene. FOKI2 kan det også oppføres bensinstasjon og tilhørende anlegg. I områdene FOKI 3 er det tillatt med vaktmesterbolig i tilknytning til næringsvirksomheten.

Det er forbud mot etablering av kjøpesenter og større varehus med bruksareal over 3000 m², samt forbud mot dagligvarehandel.

5.4.5 Forretning/kontor/tjenesteyting/ Bolig

Området omfatter forretning/kontor/tjenesteyting/bolig.

Område FKT/B 1 omfatter forretning, kontor, tjenesteyting og boliger. Utnyttelsesgraden for området FKT/B 1 kan være inntil 50 % BYA for næringsarealer og inntil 35 % BYA for boligarealer. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer + loft med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 11 m. Boligandelen skal være min 40 % regnet i kvm bruksareal. Det tillates maks 1500 kvm til forretning. Det skal avsettes areal til fellesareal og lekeplass i detaljplan.

Gjeldende reguleringsplan for området FKT/2 er plan nr. 211 Solvang, vedtatt av kommunestyret 31.8.2000. Reguleringsbestemmelsenes § 1 sier: «*I området M1 skal det oppføres bygninger for merkantile formål herunder forretning, kontor, hotell, motell, serveringsvirksomhet, leiligheter med mer.*» Reguleringsplanens § 4 krever en godkjent bebyggelsesplan før igangsettelse. Bebyggelsesplan 211.1 Solvang, vedtatt av planutvalget 22.8.2000 med forbehold om kommunestyrevedtaket for reguleringsplanen, tilrettelegger for sportshotell med tilhørende anlegg og servicebygning med serveringssted etc.

Bebyggelsesplanen ble aldri realisert. I det nye planforslaget viderefører vi intensjonene i gjeldene reguleringsplan for Solvang, vedtatt 31.8.2000.

I område FKT/B2 skal bebyggelsen plasseres i byggegrense og byggelinje mot Hundervegen. I området inngår hensynssone rundt gamle Solvang skole, jf. Hensynssoner, kulturmiljø § 8.1.1 i reguleringsbestemmelsene. Bebyggelse kan tillates med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.5. Utnyttelsesgraden for områdene FKT/B2 er 50 % BYA. Utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA. Kriterier og grunnlag for de vurderinger som må foretas er nærmere beskrevet under Retningslinjer - Sentrumsformål. Maks 1500kvm til forretning. Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

5.4.6 Fritids- og turistformål, fornøylespark

I området F/T1 kan oppføres bebyggelse og anlegg som naturlig hører sammen med fornøylespark/lekepark.

5.4.7 Fritids- og turistformål og kontor/tjenesteyting

Området FT/KT1 omfatter fritids- og turistformål/ til bruk som fornøylespark, kontor og tjenesteyting. Utnyttelsesgraden for området er 50 % BYA

I området FT/KT1 kan det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel ikke mindre enn 15 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.5

Område FT/KT2 kan benyttes til fritids- og turistformål, kontor og tjenesteyting. Det kan oppføres bygg for kontor, håndverk og annen næringsvirksomhet, samt for kulturaktiviteter. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer eller med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 11 m. BYA = 40 %. Bebyggelsen kan utføres med skråtak.

5.5 Transport, trafikk og gatebruk

Utbygging i sentrumsområdene med høyere grad av utnytting vil medføre økt trafikk og behov for flere parkeringsplasser. Det er ikke tilgjengelige arealer som gjør at dette kan løses bare ved overflateparkering. Parkeringsplasser nær forretningene må gjøres tilgjengelige for publikum. Langtidsparkering for arbeidsplasser i sentrum bør ligge i rimelig gangavstand. Planforslaget legger til rette for mer kantparkering langs hovedgatene, og forutsetter ellers at parkering dekkes på egen grunn, på felles parkeringsarealer eller ved parkeringsetasjer som del av bebyggelsen.

- Det er planlagt bygging av miljøgate med beplantning, sideparkering og fortau.
- Det settes fokus på bruk av sykkel/utvikling av sykkelstedet Øyer (downhill-sykling Hafjell) med tilrettelagte egne sykkelsoner langs hovedveg.
- Syklister får prioritert adkomst og parkering tett ved hovedinnganger til forretninger mv.
- Sidegater strammes opp mot hovedgate/Hundervegen.

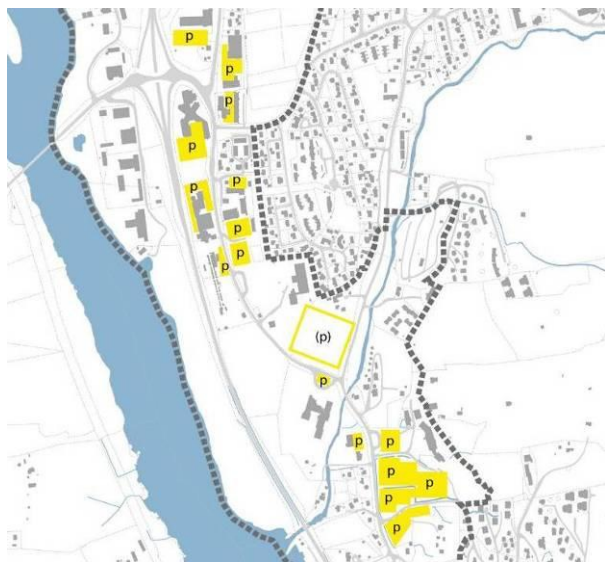
- Adkomst fra E6 ved Hafjellrampa baseres på eksisterende kryssløsning, men med mindre justeringer.
- Gater og plasser innen planområdet skal opparbeides med god standard når det gjelder belegning, kantstein, belysning, beplantning, utsmykning og utstyr mv. Det skal utarbeides byggeplaner for estetisk opprustning av de forskjellige områdene, som skal samordnes med fornyelse av teknisk infrastruktur og aktuelle byggeprosjekter.
- Det er viktig å styrke offentlig kommunikasjon for både vei og bane.

5.5.1 Kollektivtrafikk

I planforslaget forutsettes det at holdeplassene i Hundervegen og Hafjell opprettholdes og forbedres. Kollektivholdeplassen ved Solvang skole justeres noe i forhold til utbyggingen av ny skole. Det bør tilrettelegges for sanntidsinformasjon om offentlig kommunikasjon på holdeplassene.

5.5.2 Parkering

Eksisterende parkering er vist i illustrasjonen under. Parkering på vestsiden av Hundervegen er knyttet til hoteller og Lilleputthammer. Tyngdepunktet for parkering for øvrig i sentrum er plassen mellom COOP Mega/ Rimi og plassen utenfor Kiwi. Mindre parkeringsarealer er knyttet til sidegater i sentrum. I Hafjell er parkering knyttet til bunnstasjonen i alpinanlegget. Utbygging i sentrumsområdene med høyere grad av utnytting vil medføre behov for flere



parkeringsplasser. Det er ikke tilgjengelige arealer som gjør at dette kan løses bare ved overflateparkering. Parkeringsplasser nær forretningene må gjøres tilgjengelige for publikum. Langtidsparkering for arbeidsplasser i sentrum bør ligge i rimelig gangavstand.

Planforslaget legger opp til parkering langsmed miljøgate som kantparkering. Parkering for forretninger og næringsvirksomhet blir i hovedsak knyttet til miljøgate og sidegater. I noen grad kan disse legges i parkeringskjellere der utbyggere og prosjekter legger til rette for det og det er økonomisk gjennomførbart. Parkering vis a

vis Lilleputthammer kan opprettholdes, men som parkeringsområde tilbaketrukket fra hovedgate bak/innenfor bebyggelse som skal bygges mot hovedgate i henhold til planforslaget.

Samlet vurderes planforslaget å gi grunnlag for ulike typer parkering, og god balanse mellom muligheter for utbygging og nødvendig parkeringsdekning.

Der parkering legges i parkeringskjellere kan dette åpne for større tomteutnyttelse for en/flere eiendommer eller kvartalet.

Det legges til rette for prioritert sykkelparkering nær hovedinnganger til forretninger, med prioriterte adkomstveier i forhold til kjørende trafikk.

Det bør innarbeides egne, bindende parkeringsvedtekter for sykkelparkering tilsvarende krav til biloppstillingsplasser/bilparkering. Dette gir et viktig signal og videreutvikler også Øyers sykkelprofil.

- Parkering i tilknytning til skole/ idrettshall
- Lilleputthammer
- Kantparkering langs miljøgata, forholdet til vegetasjon

5.5.3 Miljøgate

Fylkesveg 312 skal på strekningen fra Kiwi (S3) til rundkjøringen ved Øyer ungdomsskole reguleres til miljøgate. Det vil si at utforming og trafikkløsning skal være tilpasset landsbyen, men at den også skal være en bygate for gjennomkjøringstrafikk. Kjørehastigheten foreslås til 40 km/t, slik den er i dag. Arbeidene vil gi sammenheng i gang- og sykkelvegnettet.

Oppbygging i kjørefelt, fortau mm viser en totalbredde på inntil 17,4 m og en minimumsbredde på 14,4 m uten kantparkering. Miljøgatas vegprofil varierer i bredde for å tilpasses eksisterende situasjon. Den vil ha tilnærmet samme maksimalbredde som dagens veg medregnet gang- og sykkelveg med tilhørende grøntsone mot kjørefelt. Vegen foreslås lagt med senterlinje tilsvarende eksisterende veg med noen mindre justeringer.



Vegens høyde i forhold til eksisterende bebyggelse, nivå golvplan og inngangsparti, vil kreve noen tilpasninger. Adkomst til forretninger må tilfredsstillende universell utforming. Trapper eller ramper på fortau tillates ikke.

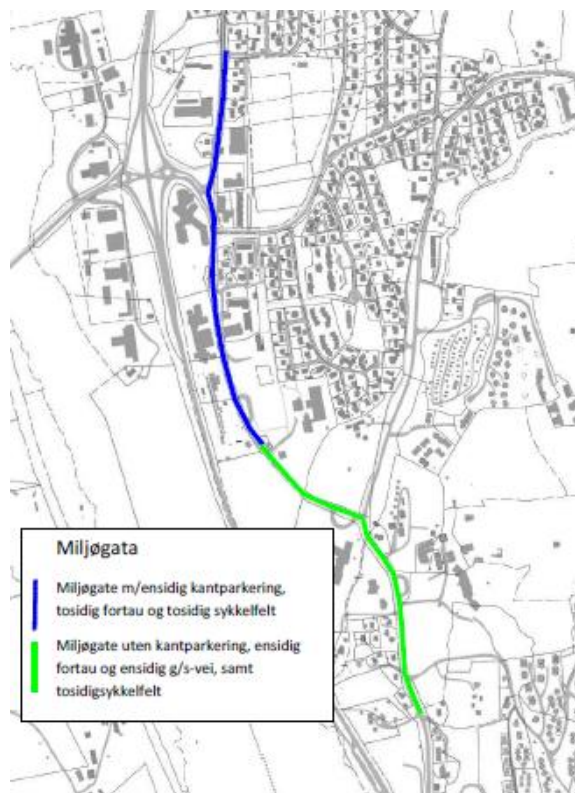
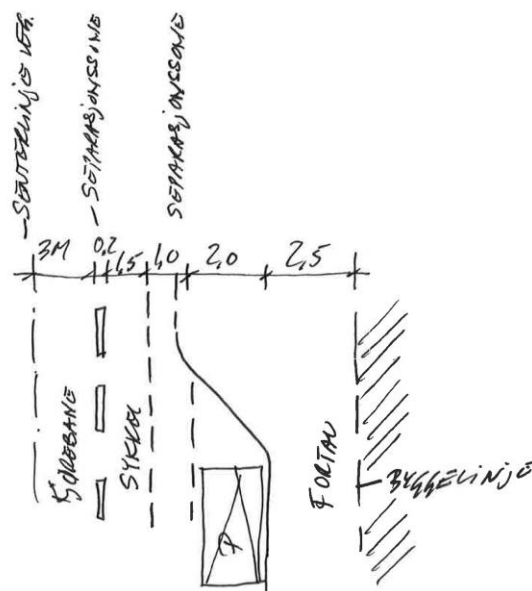
Detaljprosjektering av veg må foretas med tanke på bygging av miljøgate, med tanke på videre detaljplaner og kommende byggeprosjekter i tilknytning til miljøgaten.

For å styrke sentrums grønne karakter skal hovedgater beplantes med trær i rekker. Trerekkene skal, der plassen tillater det, plantes på begge sider av vegen som en allé.

Sonen for parkering i miljøgata gir fleksibilitet ved at den kan nyttes til holdeplasser for busser, foruten kantparkering, soner for trerekker, belysning og annet etter behov.

Gjennom allerede etablerte aktiviteter som sykkeltilbud i alpinanlegget med sykkelheis, - og Hafjell Bike Park kjent som Norges største arena for downhill sykling, er Øyer og Hafjell satt på kartet for sykkel. Planforslaget foreslår at tilrettelegging for sykkelbruk innarbeides med egen sykkelsoner langs hovedveg/miljøgate og prioritert parkering og adkomst for sykler nærmest inngang til forretninger mv. innarbeides i bestemmelser.

Sonen gir fleksibilitet ved at den kan nyttes til holdeplasser, kantparkering, trerekker, belysning og annet etter behov.



5.5.4 Fortau/ Gang/sykkelveg/ Sykkelfelt

I området mellom KIWI (S3) og Lilleputthammer (S11) skal det anlegges fortau langs Hundervegen på begge sider.

Eksisterende gang/sykkelvei langs Øyer ungdomsskole og langs Hafjell alpinsenter skal videreføres slik de ligger i dag. Gang- og sykkelveg forbi Solvang kan bli utvidet fortau slik planen for detaljplan for Solvang (område for Welle-gruppen) viser.

Over E6 er det båndlagt et areal etter PBL. Denne båndleggingen er med tanke på en ny gangforbindelse over E6 til områdene ved Lågen. Nøyaktig plassering av denne gangbrua må tas i en detaljplan. Forslaget til denne gangbrua er tatt opp med Statens vegvesen. Det båndlagte området er lokalisert til et område hvor E6 ligger i en betydelig skjæring i landskapet.

Det skal opparbeides egen sykkelbane på begge sider av kjørefeltene i miljøgatas utstrekning.

5.5.5 Kryssutforming ved Hafjell Quality/ sentrum

Dagens kryss opprettholdes, men det åpner opp for at det kan foretas mindre endring i detaljplanlegging av miljøgata, slik at miljøgata blir en visuell sammenhengende veg gjennom sentrum.

Dette grepet gir en bedre tilknytningen mellom bebyggelse til sentrumsbebyggelsen som ligger langs gata. Veggen og krysset, som med denne endringen vil følge miljøgatas linjeføring, vil ha et filterfelt for dem som kommer fra E6 og skal svinge mot Hafjell.

Det er behov for videre detaljering og prosjektering av kryssløsningen.

5.5.6 Gondol over Lågen

Ved førstegangs utleggelse av planforslaget var traséen for fremtidig gondol mellom bunnstasjonen i Hafjell alpinanlegg og Hunderfossen lagt inn i plankartet. Sonen var underlagt restriksjoner mht. bygningsmessige tiltak mv.

På bakgrunn av de merknadene som har kommet inn fra Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune, er gondolen ved andre gangs utleggelse tatt ut av plankartet og legges kun inn her som et temakart i planbeskrivelsen.

I det nye planforslaget er det ingen juridisk binding for gondolen over Lågen. Dersom det skal bygges en gondol over Lågen fra Hunderfossen til Lillehammer må dette gjøres gjennom en egen detaljplan for hele gondolen i en plan som også må inneholde en konsekvensutredning.

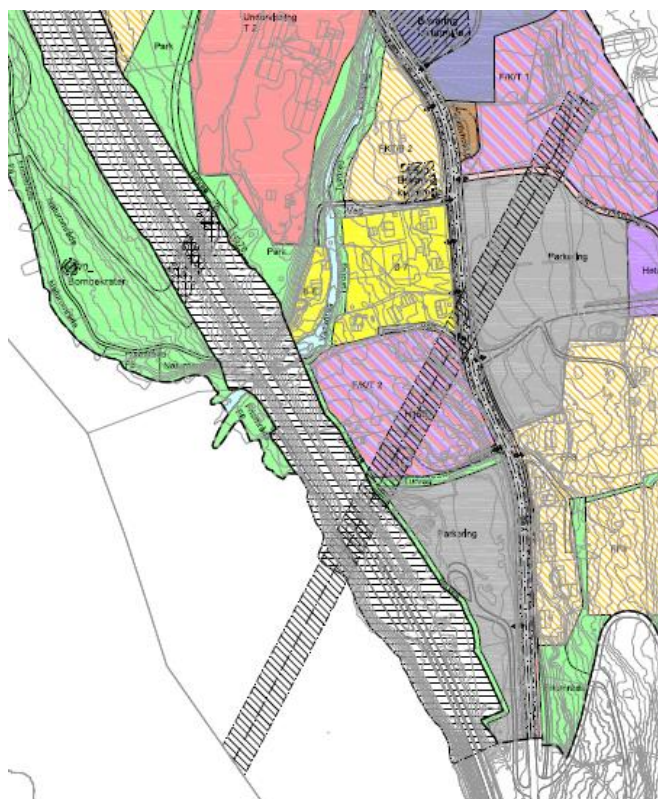
KART MED VIST TRASÉ FOR GONDOLEN
MELLOM HAFJELL OG HUNDERFOSSEN



Kommunen ser at dersom det skal tilrettelegges for en gondol vil den ha konsekvenser for landskap, natur/dyreliv og sikkerhet. Selv om gondolen er tatt ut av planforslaget i denne planen har ikke kommunen skrinlagt gondolen, men den må detaljplanlegges og konsekvensutredes i samarbeid med Lillehammer kommune.

Landskapshensyn:

De fysiske inngrepene med master og konstruksjoner i bakken berører et begrenset område rundt mastene. Det skal ikke være master eller konstruksjoner i Lågen. Langs gondoltraséen og i en begrenset sikkerhetssone rundt, skal vegetasjon holdes nede. Dette gir et visuelt inngrep i landskap/vegetasjonsbeltet tilsvarende åpne/snauhogde korridorer langs høyspentlinjer/kraftlinjer. I luftrommet over terreng og elva vil gondolen bli sterkere tilstedeværende i driftsperioden da kabiner til gondolen fortløpende beveger seg i landskapet. De terrengmessige konsekvenser vurderes som begrenset. Det estetiske bildet og innvirkning i landskapsbildet er tilsvarende kraftlinjer som krysser dalbunnen. Det er et nytt element i



dalbunn og landskapet, men vurderes estetisk sett å være et begrenset inngrep som er reversibelt, dvs. området kan med enkle grep tilbakeføres til slik det opprinnelig var før tiltaket ble satt i verk.

Natur/dyreliv

Gondoltraseen ligger tett inntil bebyggelse, trafikkert veg og vurderes å ha en begrenset fauna. Inngrep i markvegetasjonen er begrenset men hogst i området kan redusere grunnlaget for biologisk mangfold og gi dårligere betingelser for fugler og mindre dyrearter. Det vil være fare for kollisjon mellom lavtflygende fugler og gondolens kabler, spesielt under fugletrekkene,

Sikkerhet

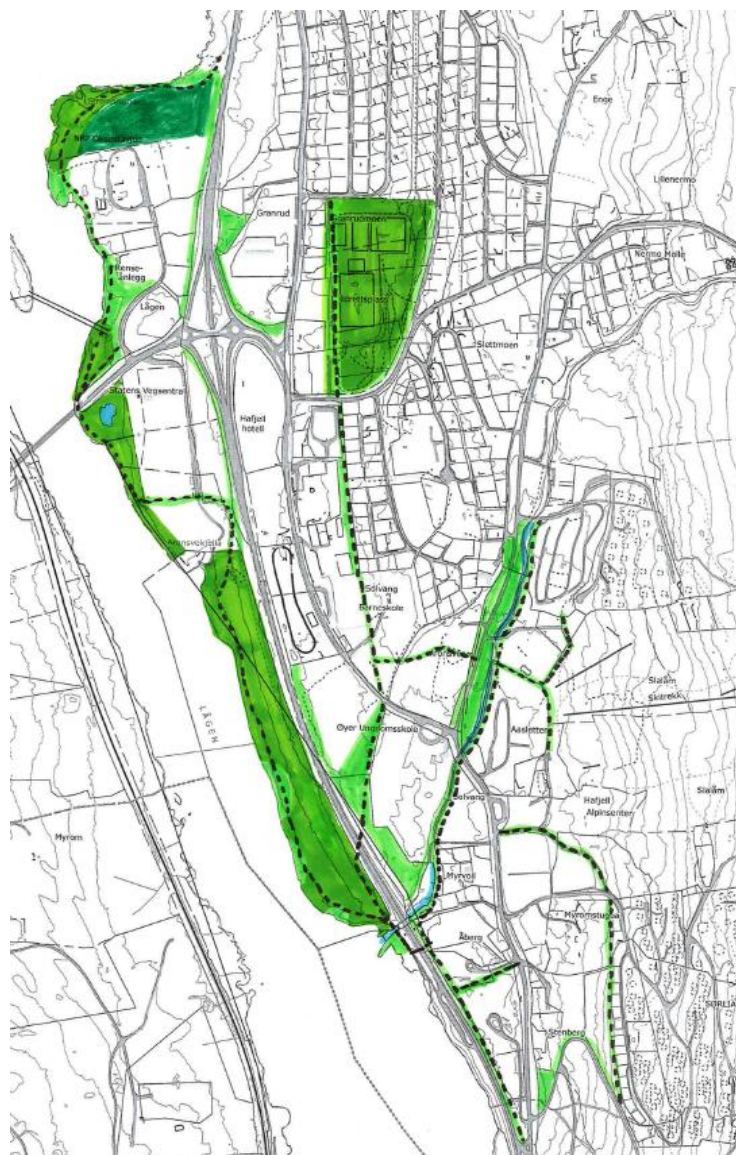
Sikkerhet kan berøre flysikkerhet, fare for at banen faller ned og følger av dette. Det siste følger sikkerhetskrav til heis og baner, kontroll av Veritas mv. og blir nærmere vurdert i forbindelse med en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med detaljprosjektering av anlegget/detaljplan for gondolen. Risiko ved passering av veger og bebyggelse er faktorer med mange parallelle eksempler som ikke vurderes å være av en slik art at tiltaket betraktes som et prosjekt med høy risiko.

5.6 Grønnstruktur og klima

Grønnstruktur, forholdet til overordnet grønnstruktur og forholdet til de mer lokale grønne lunger, vegetasjon og beplantning. Et av de viktigste elementene er koblingen mellom sentrum og Lågen.

Overordnet grønnstruktur videreutvikles og innarbeides i nettverk av gangveger, turveger og stier:

- Planforslaget legger til grunn arealbruk i plan for opparbeiding av friluftsområde langs Lågen med stier, badeplass, bålplass, fiskeplasser mv.
- Områdene mot Lågen knyttes sammen gjennom et nett av gang- og turveger
- En broforbindelse legges inn i tilknytning til ovennevnte grønnstruktur/park som fremtidig forbindelse til friområdet langs Lågen
- Tilgrensende areal rundt Mosåa videreutvikles som del av grønnstruktur og knyttes sammen med eksisterende stier og grønndrag langs elva
- Grøntområde mellom ungdomsskole og Lilleputthammer kultiveres og sikres som del av grønnstruktur/park
- Vegetasjonsbelte langs gangveg/sykkelveg mellom boligområdet og sentrum sikres for å avdempes/skilte sentrum fra boligområdet
- Friluftsområde med stier innarbeides langs Mosåa
- Turveger/gangforbindelser som knytter Hafjell og sentrum bedre sammen innarbeides og sikres i planforslaget.
- Gjennomgående gangveg mellom Solvang skole og idrettsplass sikres i planen.
- Innenfor byggeområdene skal eksisterende vegetasjon bevares og videreutvikles i størst mulig grad
- Vegetasjon og biologisk mangfold som er av betydning for områdets karakter, skal sikres ved utbygging/fortetting.
- Åpne bekker, vann og vassdrag tillates ikke gjenfylt

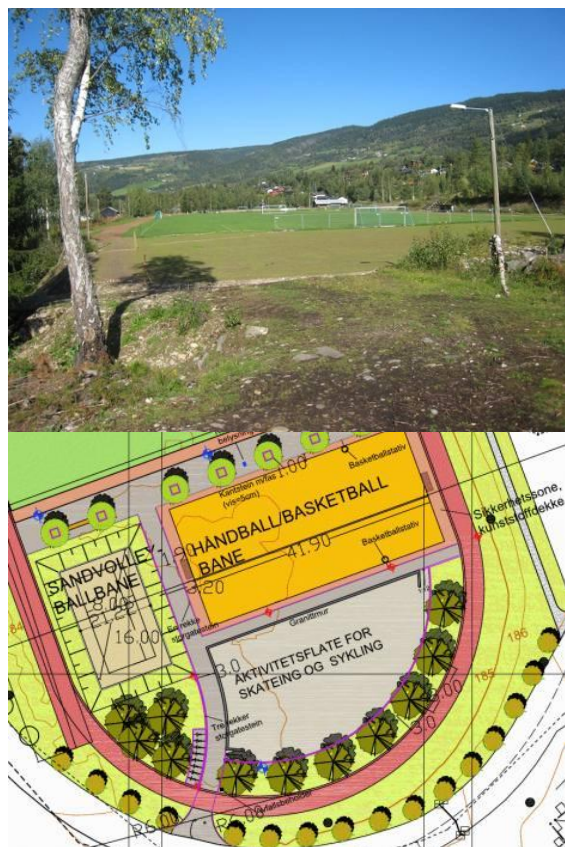


5.6.1 Idrettsparken

Området er i dag tilrettelagt med fotballbaner og lysløype. Det er planer om å utvide tilbudet, med en skatepark, sandvolleyball bane, skøytebane, lekepark med tilgrensende oppholdsarealer med f. eks amfi til arrangementer mv. Lekeplasser i tradisjonell forstand inngår ikke i formålet. I forhold til boligområdene må lekeområder løses i tilknytning til detaljplan og utformes mer inngående i den sammenheng.

På området tillates det bebyggelse med en BYA på maks 250 m², og maks 2 etg. Bebyggelsen skal være til klubbhus med tilhørende lagringsplass.

Det vil bli gjort en helhetlig vurdering av Idrettsplassområdet og hvordan ØTI og kommunen kan samarbeide om en bedre tilrettelegging for allsidig bruk. For å møte kravet til standard på idrettsanlegg og gi et bedre tilbud til barn og unge, er det en målsetting å få anlagt en kunstgressbane på idrettsplassen.



5.6.2 Naturområde lang Lågen

Den største del av området ut mot Lågen avsettes til naturområde. Naturområdet skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål.

Det skal beholdes et belte av skjermende vegetasjon inn mot forretning/kontor/industri området. Skogbruksmessig skjøtsel/tynning tillates forutsatt at det beholdes en vegetasjonsskjerm mot E6 og et vegetasjonsbelte mot elva der det er en slik vegetasjon i dag. Tidligere beite- og engområder skal forsøkes holdt åpne. Det tillates tilrettelegging av turveier, stier, mindre oppholdsplasser langs turveien, samt fiskeplasser innenfor området.

Alle tiltak innenfor området avsatt som natur- og friområde, som Staten er eier av, skal gjennomføres med samtykke fra Fylkesmannen i Oppland som lokalt forvaltningsorgan.

ILLUSTRASJON AV SKATEPARK OG SANDVOLLEYBALLBANE



5.6.3 Friområder langs Lågen og Mosåa

Naturområdet skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål. For områdene F1 – F6 tillates det inngrep som fremmer områdets bruk som friluftsområde. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

Det tillates tilrettelegging av stier, turveier og skiløyper innenfor området. For områdene F1, F3 – F5 skal tilrettelegges for opphold med bål plass, fiskeplass, rasteplass. For område F2 kan det tilrettelegges for badeplass og tilrettelegges for utsetting av båt i område F2. Nytt punkt bestemmelse 5.1.5: *Det skal ikke gjennomføres tekniske inngrep på eller inntil dam lokalisert sør for Granrudmoen bru.* Ny bestemmelse pkt 5.5 etter 2 gangs offentlig ettersyn: *Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares.*

5.6.4 Grøntområde ved Øyer ungdomsskole

Området ved Øyer ungdomsskole skal opparbeides som friluftsområde og legges til rette for lek og opphold. Standard på utførelse skal tilpasses områdets lokalisering og funksjon. Som grunnlag for opparbeidelsen skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i samsvar med bestemmelsen pkt. 1.1.12. Stedegne trær skal bevares så langt dette er hensiktsmessig. I områdene kan det tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som park eller lekeplass. Det tillates oppført gjerde som sikring mot E6.

5.6.5 Turveier

Det skal sikres gjennomgående turveier i planområdet, både gjennom sentrum og langs Lågen og Mosåa. Det skal også sikres turveier på tvers for å sikre adkomsten mellom områdene, bl.a. en fremtidig bru over E6 som en viktig forbindelse ned til Lågen. Turveiene er en viktig del av den hvit-grønne strukturen i området. Dvs. at spesielt turveien mellom sentrum og Hafjell er viktig året rundt, både sommer som vinter. Det skal etableres en sammenhengende universell utformet turvei langs Lågen og gjennom sentrumsområdene.

5.6.6 Turdrag

Turdraget langs Mosåa skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål. Det skal etableres en sammenhengende turvei langs Mosåa. Det tillates mindre tiltak som fremmer friluftslivets bruk av området. Det skal bevares en kantvegetasjon langs Mosåa.

5.6.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Området omfatter elva Gudbrandsdalslågen. Tiltak som er til hinder for fiskens vandring er ikke tillatt. Nye bruer og andre eventuelle anlegg skal utføres slik at flom- og erosjonsforholdene i vassdraget ikke endres.

Mot Gudbrandsdalslågen gjelder en sone på 100 m hvor bebyggelse og tilhørende anlegg ikke tillates.

Mot Mosåa gjelder en sone på 20 m, regnet fra midten av elva, hvor bebyggelse ikke tillates

5.6.8 Vegetasjonsskjem

Område mellom E6 og bebyggelsen ved S1, S3 og S5 skal være buffersone mellom E6 og sentrumsbebyggelsen. Området skal tilsås og beplantes med busker og trær etter plan godkjent plan av kommunen.

5.6.9 Overvannshåndtering og avrenning

Økt utbygging av Hafjell området vil gi flere harde og erosjonsutsatte flater, spesielt med tanke på at Hafjell produserer store mengder kunstsno i tillegg til naturlig snøfall. Dette krever spesiell gjennomgang av sikringstiltak i forhold til avrenning og bruk av vegetasjon for å binde jordmasser og forhindre erosjon. Disse tiltakene vil først og fremst være aktuelle utenfor planområdet, men det er viktig å forholde seg til denne problematikken.

I sentrumsområdene er det lite terrengfall som skaper kritiske hastigheter for vann ved store nedbørmengder. Bortledning av vann fra tak må ivaretas gjennom ledningssystem for overvann. For tette flater i gater og plasser må dette ivaretas med sluk, stikkrenner, kummer mv. som er knyttet til overvannssystemet.

Grunnen i området er åpne morenemasser som er svært permeable og lett tar unna vannlekkasje på 40 l/s. Overflatevann vil dermed også lett infiltreres i grunnen på alle naturlige flater. Solvang skole har eget infiltrasjonssystem for overflatevann.

5.6.10 Erosjonssikring

Flom og erosjonsproblematikken i Mosåa. Mosåa ble som kjent kraftig berørt av flommen i 1995. I etterkant av flommen ble det gjennomført betydelige sikringsarbeider i regi av NVE. Fra gamle Nermo mølle og nedover til utløpet i Lågen ble elveløpet gjennom dette arbeidet rensket og sikret ved kanalisering/forbygning på nesten hele strekningen. Den grunnleggende forutsetningen for NVEs flomoppyrdding var at vassdragene og sikringsanleggene skulle tilbakeføres til den sikkerhetsmessige standard som gjaldt før flommen.

Ved befaringer av vassdraget i 1999 ble det registrert et behov for også å sikre en strekning som ikke ble forbygd etter 1995-flommen. NVE har utarbeidet en egen plan for Erosjonssikring og flomsikring av dette området, som ved en feil har blitt liggende ubehandlet. Det tas sikte på at denne planen nå raskt tas opp til behandling.

Et problemområde i den nedre delen av Mosåa har ellers vært området ved brua som går over til Hafjell alpinlandsby på grunn av at elveprofilen er bredere nedenfor en ovenfor brua. Ved store vassføringer fører dette til avsetting av løsmasser nedenfor bruen, noe som reduserer kapasiteten under brua. NVE utarbeidet i 2007 en enkel vedlikeholdsplan for opprensning som i ettertid er lagt til grunn fjerning av løsmassene.

På bakgrunn av dette er det i planforslaget regulert friområder langs hele Mosåa. Innenfor formålet tillates det å tilrettelegge for turvei/sti i området, men det skal også sikres en kantvegetasjon mellom elvestrengen og evt. turvei/sti, dette gjelder også i forbindelse med turveien langs Lågen. For område Solvang-Welle (FKT/B2) som ligger nærmest Mosåa er det satt av et turdrag på 15 meter fra midt elv. Ny bestemmelse pkt 5.5 etter 2 gangs offentlig ettersyn: *Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares.*

5.6.11 Klima

I forhold til vedtatt Kommunedelplan for Klima og energi skal kommunen drive en aktiv klima- og energipolitikk, all saksbehandling skal tillegges klima- og energikonsekvens som skal fremgå i den enkelte sak. Det skal vektlegges reduksjon av klimagassutslipp kombinert

med effektiv energibruk i all arealplanlegging, samt legge til rette for å stimulere til økt gange og sykling, samt andre energieffektive og klimavennlige transportmidler

All ny bebyggelse skal tilrettelegge for bruk av fjernvarme. I nye enkelt bygninger skal det installeres vannbåren varme og i boliger skal passivhus-standarden være retningsgivende. Det samme prinsippet skal legges til grunn ved større renoverings- og ombyggingsarbeider av eksisterende bygningsmasse. Øvrig planlegging og gjennomføring i planområdet skal ikke være til hinder for fremtidig tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny- og eksisterende bebyggelse, jf. § 12-7 pkt. 8 og § 27-5 i PBL. I reguleringsbestemmelser er det tatt inn punkt om energikrav.

5.6.12 Landbruk, natur og friluftsmål, jordbruk

Området skal nytte til jordbruksvirksomhet.

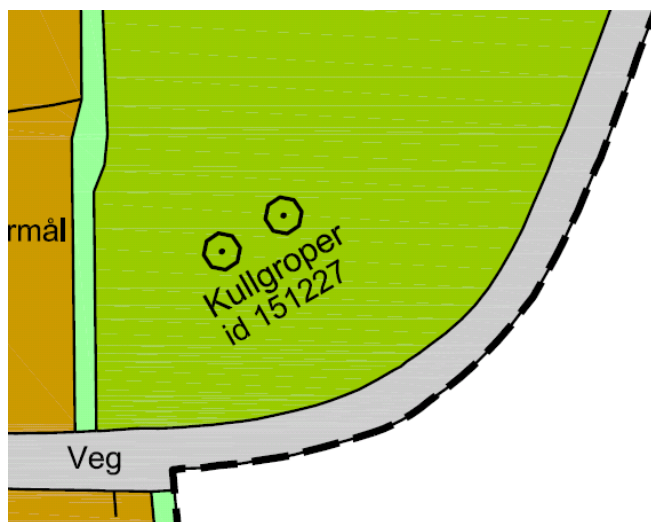
5.7 Kulturminner

Generelle krav til kulturminner med varslingsplikt dersom slike oppdages under gravearbeider/arbeider i marka er gjeldene og tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

5.7.1 Automatisk fredede kulturminner

Det er registrerte kulturminner som er automatisk fredede innen for planområdet. Det er innmålt to kullgroper innenfor et lite areal på søndre del av idrettsplassen.

Kulturminnene er frigitt etter uttalelsene fra Oppland fylkeskommune, datert 11.1.2012.



REGISTRERTE KULLGROPER PÅ IDRETTSPLASSEN

5.7.2 Bevaring av kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse i Øyer sentrum er i all hovedsak av nyere dato og er ikke en bebyggelse som i følge kulturvernmyndigheter har verne- eller bevaringsinteresse etter kulturminneloven. Det er derimot noen bygninger og bygningsmiljøer som er viktige som

lokalhistorie og viser stedsutviklingen. Gamle Solvang skole er bygget rundt 1920, er bygg fra Jugend-perioden og er godt bevart. Bygningen foreslås tatt inn i planforslaget som bygg med lokal bevaringsverdi med hensynssone for bygg og tilgrensende område for bevaring av bygningsmiljø.

Bebyggelsen på Aronsveen er tilsvarende av lokalhistorisk betydning. Den viser den gamle opprinnelige gårdsbebyggelsen som er blitt borte i de sentrumsnære områdene. Bebyggelse med tilgrensende areal foreslås tilsvarende bevart med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Det foreslås lagt inn hensynssoner i samsvar med ny planlov for å videreføre regulering for bevaring av kulturminner vedtatt i de gjeldende planene. Det gjelder blant annet gamle Solvang skole og bygningsmiljøet på Aronsveen.

Bygninger, anlegg og objekter som er regulert for bevaring som kulturmiljø, skal først og fremst bevares *autentisk*, dvs. i sin opprinnelige og ekte form. Ved eventuell endring som utskifting av bygningsdeler eller andre elementer, må det søkes kommunen om tillatelse, sjøl om reetablering skjer i samme materialer og farger. Søknader skal behandles i samråd med fylkeskommunen som kulturvernmyndighet.

Følgende eksisterende bygninger er regulert til hensynssone – bevaring av kulturmiljø:

- *Gamle Solvang skole.*

Hensynssonen omfatter bygningens eksteriør.

- det tillates utvidelse mot vest, samt universelt utformet inngangsparti mot sør og inngang fra nord.

- *Gårdsbebyggelsen med tun på Aronsveen.*

Hensynssonen omfatter bygningens eksteriør.



Bombehull fra 2. verdenskrig.

Ved den planlagte turveien ut mot Lågen er det registrert og innmålt et bombehull fra andre verdenskrig. Bombehullet er fra samme dag som Tretten ble bombet, 23. april 1940. Det er ikke et automatisk fredet kulturminne, men det viktig å bevare det for ettertiden. Turveien er lagt i bue rundt bombehullet for å unngå inngrep.



BOMBEHULL FRA 2. VERDENSKRIG

6 Konsekvenser av planforslaget

Områdeplanen stadfester i hovedsak allerede eksisterende kommunedelplan arealmessig, dvs. at planforslaget er en områdeplan med bestemmelser om arealutnyttelse, byggehøyder mv. av eksisterende utbyggingsområder i Kommunedelplanen for Øyer sør. Samtidig trekker planen opp nye kriterier for framtidig utbygging og bruk av de ulike områdene. Virkninger for miljø og samfunn er også konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplanen for Øyer sør.

I planforslaget legges det ikke til rette for nye utbyggingsområder, men i hovedsak fortetting og endringer i eksisterende områder. Gondoltraseen over Lågen mellom Hafjell alpiner og Hunderfossen familiepark er vist som eget temakart.. Det må utarbeides egen reguleringsplan med konsekvensutredning for gondoltraseen i både Lillehammer og Øyer. På bakgrunn av at turveien langs Lågen skal være universell utformet er det behov for en egen konsekvensvurdering av denne turveien, utover det som er gjort i tidligere planer.

6.1 Turveien langs Lågen

Dette gjelder terrenginngrep, spesielt med tanke på at den skal være universelt utformet, og tiltak i 100-metersbeltet mot vassdrag. I plan- og bygningsloven av 27.6.2008, sist endret 25.6.2010, er det i § 1-8 tatt inn strengere krav til tiltak i 100-metersbelte mot vassdrag. I bestemmelse 5.1.6 er det etter 2 gangs offentlig ettersyn tilføyet: *Den naturige kantvegetasjon langs lågen skal bevares.*

Området er disponert til friluftsførmål i kommunedelplanens arealdel og regulert til friluftsførmål i gjeldende reguleringsplan. I planbestemmelser, friluftsområder på land, er det satt betingelser om bruk av området til friområde og til rekreasjonsformål. I planområdet skal det være et vegetasjonsbelte mot E6 med vanlig skogbruksmessig skjøtsel. Tidligere eng- og beiteområder skal holdes åpne. Området mellom Mosåa og den sørlige delen av industriområdet vest for E6 eies i hovedsak av Staten v/Direktoratet for Naturforvaltning, men forvaltes lokalt av Fylkeskommunen.

I forhold til prosjekteringen av turveien, utarbeidet av Rambøll AS, Lillehammer, på oppdrag fra Øyer kommune, ivaretar disse tiltak landskapshensyn og har begrensede terrenginngrep. Området er også sikret gjennom disse planene i forhold til universell utforming med tilrettelegging av stier mv.

I planforslaget berører turveien noe dyrka mark i nordre del av Jevnejordet, en strekning på ca. 220 meter, i 2 meters bredde, som utgjør ca. 440 kvm. Turveien er lagt langs kanten av jordet for at ikke kantvegetasjonen ut mot Lågen skal bli berørt av inngrepet.

6.2 Virkninger for miljø og samfunn

6.2.1 Grønnstruktur, naturmiljø og klima, friområder, rekreasjon og nærmiljø

Grønnstruktur, naturmiljø og klima, friområder, rekreasjon og nærmiljø er ivarettatt i samsvar med kommunedelplanens arealdel og føringer gitt i handlingsplan for Øyer sentrum.

Hovedgate, og område med bebyggelse mot denne, blir noe mindre grønn på grunn av større

byggetetthet og endring av gate. Det legges inn nytt vegetasjonsbelte mot eksisterende boliger i øst langs gjennomgående gangveg/turveg, nærmiljøanlegg med park, skatepark og sandvolleyballbane sør for idrettsplass som også bevarer mye av det grønne preget. Dette styrker barn- og unges interesser og sikrer gode rekreasjons- og aktivitetsmuligheter i sentrum og for nærmiljø. De områdene som disse anlegg er lokalisert til ligger i område utenfor idrettsplassens naturlige område for utvidelse. Noen justeringer av lysløype må imidlertid foretas.

6.2.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner, i henhold til SEFRAK-registrerte bygg og anlegg og øvrige vurderinger av kulturminner av nyere dato, er det foreslått innarbeidet 2 hensynssoner. Kullgropene på idrettsplassen er frigitt. De øvrige hensynssoner omfatter bygg og gårdsanlegg som ligger i overgangssoner mot veger, elv mv og vil i begrenset grad hindre videre utvikling av de berørte områdene. Det gjelder gårdsanlegget på Aronsveen, og gamle Solvang skole.

Kulturlandskapet vurderes som lite påvirket av planforslaget. Sentrumsområdet har en landskapskarakter som søkes bevart med sine store furutrær og annen høy trevegetasjon.

6.2.3 Landskapsbilde

Det er foreslått en ny gangbru over E6, kun båndlagt etter PBL. Nøyaktig plassering av denne gangbrua må tas i en detaljplan. Forslaget til gangbrua er tatt opp med Statens vegvesen. Det båndlagte området er lokalisert til et område hvor E6 ligger i en betydelig skjæring i landskapet og vil krysse E6 i tilfredsstillende høyder uten vesentlig fylling eller endring av landskapet. Det båndlagte arealet for gangbru er foreslått tatt inn planen for å knytte sentrum og turområdet langs Lågen bedre sammen. Virkning på landskapet for bruene blir som for tilsvarende bruer på nye E6 fra Gardermoen og nordover. Krav til estetikk og landskapstilpasning er ivarettatt med samme standard og materialbruk i utformingen. Gondolen er tidligere beskrevet under pkt.5.5.6. Den vurderes å være av begrenset innvirkning i forhold til landskapsbildet.

6.2.4 Støy, trafiksikkerhet og eventuelle utslipp

Trafikkmessig vil forholdene endre seg. Utvikling av sentrum med flere forretninger, boliger og aktivitet vil gi økt trafikk, i tillegg til økning av trafikk i forhold til hytter og bruk av alpinanlegget. Dette gir mer trafikk og derav støy. Dette er i hovedsak personbiltrafikk med begrenset hastighet og mindre støy enn tyngre kjøretøy. En handelsgate vil i stor grad redusere kjørehastighet, i motsetning til en gjennomfartsveg som Fv.312 i dag. Boliger mot hovedgate er sikret gjennom krav i forskrift til plan- og bygningsloven, - krav til innvendig støy og støy i uteoppholdsarealer. Dette er også sikret gjennom planbestemmelser 1.1.14. Bolig tillates ikke bygget i plan 1 mot hovedgate.

Trafiksikkerhet ivaretas tilsvarende eksisterende situasjon med endring fra gangveg til fortau i fremtidig gateutforming. Syklende får egen sykkelsoner med sikkerhetssoner mot kjørende trafikk og kantparkering. Denne løsningen er vist i vegvesenets normaler og håndbok for vegutforming. Opprydding av trafikkbildet rundt matvarebutikkene vil også øke sikkerheten for gående der forhold rundt bensinstasjonen, inn- og utkjøring forutsettes endret i en fremtidig situasjon.

Utslipp mht. klimagasser er i hovedsak fra transport og oppvarming av bygg. Med ny teknologi for el-biler/hybridbiler mv. vil dette bilde kunne endre seg over tid. Svevestøv kan derimot være et problem i den kalde årstiden med bruk av piggdekk.

6.2.5 Arealbruk og transportsystemer

Sentrumsmiljø vil endres mht. arealbruk og transportsystemer. Dagens veg har 6 – 7 meters kjørebane, regulert sideareal, vegskulder, grøft på 2 m, fortau 2,5 m/gang- og sykkelveg 3 meter, og en grøntsone mellom gang- og sykkelveg og kjørevege som varierer mellom 1,5 m og 5-6 meter. Samlet bredde på eksisterende veg er ca. 13 m ved gang- og sykkelveg og 10 m der det er fortau. Ny miljøgate vil variere i bredde fra 14 – 17,4 m. Målinger foretatt mellom eiendomsgrenser medregnet gang- og sykkelveg gir bredder på 17 – 19 m som er disponert til vegareal i dagens situasjon.

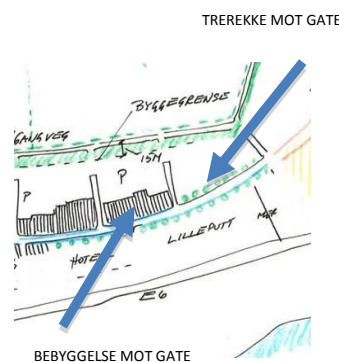
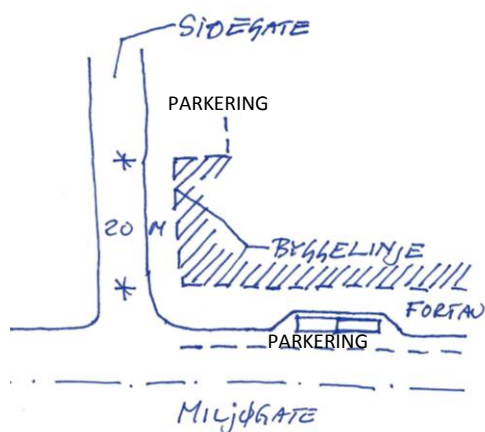
Veg med kantparkering på en side gir total vegbredde på 17,4 m. Regulert vegareal eies av Statens vegvesen (Fv.312). Miljøgate vil i hovedsak kunne innpasses innenfor eksisterende areal til vegformål. Detaljprosjektering med detaljplan for veg må gjennomføres for å avklare nærmere i detalj de endringer som dette vil medføre. De tilgrensende eiendommer langs hovedgate vil ikke bli berørt i særlig grad ut fra de foreliggende vurderinger som her er fremlagt.

Bussholdeplass opprettholdes og lokaliseres i tilsvarende soner som kantparkeringen. Leskur ved bussholdeplass tas bort da de vil være i konflikt med fortau. Alternativt kan evt. leskur lokaliseres i soner mellom kantparkering/buss-stopp, - i soner der trær og belysning for øvrig er planlagt, jf. skisse under kap. 5.3 – 2 overordnede grep.

Gang- og sykkelveg blir adskilte soner i forslag til ny miljøgate med fortau for gående og egen sone for syklist. Syklist og kjørende vil bevege seg i samme plan, men med sikkerhetssoner mellom.

Parkering endres ved innføring av kantparkering i miljøgate i motsetning til dagens situasjon uten parkering i hovedgate. Kantparkering bedrer parkeringen knyttet til forretninger mot miljøgaten, men er begrenset i antall. Øvrig parkering i dag er i hovedsak knyttet til matvareforretningene. Denne parkeringen beholdes med noen mindre justeringer. Øvrig parkering til forretningene og næringsvirksomhet lokaliseres til sidegater, jf. illustrasjon.

Parkering vis a vis Lilleputthammer beholdes, men trekkes noe tilbake i forhold til veg/miljøgate med beplantning eller bebyggelse mot gaten, jf. illustrasjon.



Økt grad av utnytting gir større tetthet for bebyggelsen. Dagens situasjon med TU 0,4 og 50 – 105 % BRA (tillatt bruksareal) fordelt på 3 etasjer, gir en % bebygd areal (% BYA) på inntil 35 % ved bebyggelse i 3 etasjer. Økt tetthet og grad av utnytting er nødvendig for å utvikle et mer urbant tettsted. Samling og konsentrasjon av forretninger, sentrumsfunksjoner stimulerer til økt bruk, flere folk som trekkes til områdene mv. På den annen side krever dette anlegg som sikrer gode boforhold, utvikling av nærmiljøanlegg mv. I forslag til sentrumsplan er utvidelse av nærmiljøanlegget (idrettsplass som utvides med park skatepark, sandvolley ball mv) en gunstig faktor for nye boliger i sentrum, og et attraktivt sentrum med aktivitet også for barn og unge.

Tilretteleggingen for forretninger i Hafjell baserer seg på gjeldene planer i området, Solvang – vedtatt 31.8.2000. Kommunen viderefører det som ligger inne i eksisterende planer, men strammer inn i forhold til omfang. Dvs. at det skal være turistrettede forretninger, ikke plasskrevende varer, samt et maks tak på 1500 kvm for områdene. Dette er en innskrenkning i forhold til dagens regulering av områdene.

Endring av gang- og sykkelveg til fortau og sykkelstier i kjørefelt, gir en gunstig løsning for gående og syklende. Arealbruken blir derimot vesentlig utvidet med denne løsningen. Det er ulike avveininger her, men egen sykkelstier gir mindre konflikter og setter Øyer i fokus som et sted med prioritering av syklistene.

6.2.6 Utbyggingsmønster, befolkning og boliger

Planforslaget legger opp til en konsentrert arealbruk med kjedet bebyggelse mot hovedgate. Første etasje skal kun inneholde forretninger. Øyer er i dag et tettsted med spredt bebyggelse og en forretningsstruktur som er knyttet til tun og knutepunkter. Områdeplanen legger opp til å omdanne sentrum mot et mer landsbymessig preg med gater og kvartaler. Det er signalisert behov og interesse for boliger i sentrum for ulike aldersgrupper. Planforslaget kan legge forholdene til rette for gode rammebetingelser for et levende sentrum med handel og boliger.

Gjennom gode rammer, krav til bebyggelse og utforming, kan planforslaget legge føringer som fremmer både enhetlige miljøer men også legge til rette for å utvikle opplevelsesrikdom i et bygget tettsted. Det vil ta tid å etablere et forretningsmiljø med forretninger kjedet sammen med innganger liggende tett etter hverandre langsmed gaten. Dette er en krevende prosess som vil ta tid. Til syvende og sist er det markedet og målgrupper som må finne dette interessant for at dette skal kunne realiseres.

6.2.7 Næringsliv og sysselsetting i sentrum

Fortetting i sentrum forutsetter flere forretninger og næringsareal til ulike formål. For å utvikle et mer urbant sted med bebyggelse langs gater må krav til bebyggelse og plassering endres. Fra dagens situasjon med ca. 10 000 m² til næringsformål til en fremtidig doubling av næringsareal kreves både økning i befolkning, økt tiltrekning av brukere/kjøpegrupper og turister foruten en større bruk av tjenester og tilbud til hytteeiere og hyttebrukere. "Multiple Dwellings" (flere bosteder) er et mønster som også gjelder Hafjells hytteboere hvor mange bruker hyttene som sin bolig nr. 2, i jobb via internett og lengre opphold. Utvikling av mer tilrettelagte tilbud, tjenester, type forretninger som spisser sin profil mot disse gruppene er mønster som går igjen i slike områder som er orientert mot fritid og turisme.

6.2.8 Universell utforming

Tilrettelegging av en universell turvei langs Lågen med bedre tilrettelegging av området for allmennheten, vil medføre et større bruk/slitasje av området. I forbindelse med opparbeidelsen av turveien, som universell utformet, vil det medføre noen større terrenginngrep, spesielt i området vel utløpet til Mosåa og nordover.

Alle nye tiltak skal tilrettelegges for universell utforming. Dette vil kreve noe mer ressurser under planleggingen. Erfaringene tilsier at dersom universell utforming har vært med i planleggingen fra første fase vil det ikke fordyre selve byggeprosjektet.

6.2.9 Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen, datert 11.10.2011 er det listet opp 23 aktuelle hendelser. Hendelser er uønskede hendelser representert for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Analyse av risiko og sårbarhet viser få kritiske forhold som er gjenstand for tiltak, ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i matrisen over konkludert med at for fem av hendelsene bør det vurderes tiltak. Disse forholdene er hendelse av pkt. 4 elve-/ bekkeflom, hendelse nummer 5 – radon, hendelse 40, 41 og 42, - forurensing i grunn eller vassdrag, risikofylt industri og ulykke med farlig gods. I tillegg må forhold rundt hendelse av pkt. 46 "andre ulykkespunkter" vurderes nærmere i reguleringsplanleggingen av ny gondoltrase mellom Hafjell og Hunderfossen.

Risikoen for hendelse av punkt 4 elve-/ bekkeflom er aktuell i områdene langs Mosåa. Et problemområde i den nedre delen av Mosåa har vært området ved brua som går over til Hafjell alpinlandsby, på grunn av at elveprofilen er bredere nedenfor en ovenfor brua. Ved store vassføringer fører dette til avsetting av løsmasser nedenfor brua, noe som gir redusert kapasitet på vannføringen. For byggeområdene lenger ned langs Mosåa er det satt av et turdrag på 15 meter fra midt i elva, med krav om at bebyggelsen skal trekkes lengre vekk fra elvebredden. Det er viktig at problematikken langs Mosåa følges opp i detaljplaner i området.

Hendelse nummer 5 radon; Det er gjennomført målinger og registreringer i Øyer kommune som viser til dels store konsentrasjoner av radon, også innen planområdet. Det vurderes derfor som sannsynlig at det kan være fare for at bygninger får høye radonkonsentrasjoner i inneluft/ innemiljø på grunn av radon i grunnen. Teknisk forskrift stiller krav til sikring av tiltak jfr. forskriftens § 13-5. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses til under forskriftens krav. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 100 Bq/m^3 , og det skal settes inn med tiltak dersom den overstiger 200 Bq/m^3 . For å sikre at nye bygninger ikke utsettes for radon, kreves det at det legges radonduk og tilrettelegges for avbøtende tiltak under bygninger som oppføres for varig opphold. Det vil ikke være fare for alvorlig konsekvens for innemiljøet i nye bygninger dersom det legges duk og etableres eksempelvis radonbrønn. Krav om å legge slik duk og tilrettelegging av egnet tiltak som eksempelvis radonbrønn legges inn i reguleringsbestemmelsene for å sikre forsvarlig risikonivå. Risikoen for en uønsket hendelse vil med tiltak som nevnt være minimert.

Hendelse 40, 41 og 42, - forurensing i grunn eller vassdrag, risikofylt industri og ulykke med farlig gods. Forurensning av grunnen vil ikke påvirke kjente lokale vannkilder, men nærheten til vassdrag som Gudbrandsdalslågen, som er drikkevannskilde for kommuner nedover i

vassdraget, vil være kritisk. Beredskap og varslingsrutiner vil her være det viktigste. Ulykke med farlig gods gjelder de samme problemstillinger og følger samme strategi som for forurensning.

6.3 Barn og unges interesse

I forhold til barn og unge tilrettelegger planforslaget for en utvidet bruk av idrettsparken/plassen. I digitalt barnetråkk, som ble gjennomført høsten 2010, var det tilrettelegging for flere aktiviteter, spesielt skatepark på idrettsplassen som ble etterlyst. Det samme gjaldt for badeplass i Lågen. Planforslaget tilrettelegger også for en økt bruk av områdene langs Lågen. Både med turveier, friområder som tilrettelegger for en utvidet bruk, med oppholdsplasser og fiskeplasser. For områdene nedenfor Esso tilrettelegges det også en ny badeplass i Lågen.

Generelt i planområdet legges det til rette for fortau og gang- og sykkelveier, samt en gjennomgående turvei langs Lågen og i sentrumsområdene for å gi trygge skoleveier i Øyer sentrum.

7 Arealoversikt

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse	37,3
Forretning/kontor/industri	107,5
Fritids- og turistformål	16,7
Idrettsanlegg	57,1
Kombinert bebyggelse og anlegg	57,2
Offentlig eller privat tjenesteyting	2,1
Sentrumsformål	95,7
Undervisning	58,9
Sum areal denne kategori	432,6
§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - teknisk anlegg	0,8
G/S-vei	3,1
Kollektivholdeplass	1,4
Parkeringsplasser	15,4
Vei	56,4
Sum areal denne kategori	77,1
§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Friområde	20,7
Naturområde	77,1
Park	11,3
Turdrag	19,1
Turvei	18,6
Vegetasjonsskjerm	3,3
Sum areal denne kategori	150,1
§ 12-5. Nr. 5 - Landbruk, natur og friluftformål	Areal (daa)
Jordbruk	27
Sum areal denne kategori	27
§ 12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag	Areal (daa)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	9,6
Sum areal denne kategori	9,6
Totalt alle arealformål	696,4