

PLANID 201502 - KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR 2022-2032 - 2. GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

Vedleggene under finnes [her](#):

- Særutskrift, KOM-sak 106/22, Planid 201502 - Kommunedelplan øyer sør 2022-2032 - 1.gangs behandling
- Planbeskrivelse, datert 01.03.2024

Vedlegg til planbeskrivelsen:

1. Plankart hele planområdet uten hensynssoner, datert 01.03.2024
2. Plankart, hele planområdet med hensynssoner, datert 01.03.2024
3. Plankart utsnitt nord, datert 01.03.2024
4. Plankart utsnitt sør, datert 01.03.2024
5. Plankart utsnitt Ensby, datert 01.03.2024
6. Tegnforklaring, datert 01.03.2024
7. Tematisk kartutsnitt flom, datert 01.03.2024
8. Tematisk kartutsnitt skred, datert 01.03.2024
9. Tematisk kartutsnitt drikkevann, datert 01.03.2024
10. Tematisk kartutsnitt kulturminner, datert 01.03.2024
11. Temakart Naturverdier, datert 01.03.2024
12. Temakart Fjellgrense/utbyggingsgrense 01.03.2024
13. Tema kart Bestemmelsesområde flom- og overvannstiltak 01.03.2024
14. Planbestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2024
15. Risiko- og sårbarhetsanalyse, Norconsult 19.05.22
16. Konsekvensutredninger av enkeltinnspill, datert 11.01.2024
17. Konsekvensutredning av evt. utlegging av eksisterende spredt boligbebyggelse til arealbruksformål LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse – Nåværende
18. Konsekvensutredning av evt. utlegging av eksisterende spredt fritids-bebyggelse til arealbruksformål LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende
19. Sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer sør, Norconsult 07.03.22
20. Kartlegging av kritiske punkter ved 200-årsflom i Mosåa, Norconsult 20.09.21
21. Håndtering av overvann i Øyer kommune, Norconsult 13.01.22
22. Notat – OV-04 Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør, Norconsult Norge AS 01.03.2024
- 22a. Vedlegg 1_OV-04 Bestemmelsesområder for flomsikringstiltak, KDP Øyer Sør. Norconsult 22.02.2024
23. Notat - OV_03 Oppdaterte aktsomhetskart flom for Øyer kommune, Norconsult Norge AS, 31.01.24
24. Trafikkanalyse, Norconsult Norge AS, 05.01.2024
25. Handelsanalyse, Norconsult Norge AS, 28.02.2024

26. Skredfarekartlegging i Øyer kommune-Farekartlegging for skred i bratt terreng i Øyer kommune, Sweco Norge AS, 03.04.18

27. Notat - Endring i bestemmelser til 2. gangs behandling

28. Oppsummering av merknader ved 1.gangs høring med kommentarer

29. Merknader og innspill etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Strategidokument, vedtatt 23.05.2019

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)-protokoll

Grovsiling – kart og Excel-ark, 03.06.2021

Forkortelser:

Kommunedelplan for Øyer sør fra 2007: KDP Øyer sør 2007

Konsekvensutredning av enkeltinnspill: KU-enkeltinnspill

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNFR eller LNF

LSB: Spredt boligbebyggelse i LNF-Nåværende

LSF: Spredt fritidsbebyggelse i LNF-Nåværende

NÆ: Næring

FOR: Forretning

FB: Fritidsbebyggelse

FTU: Fritids- og turistformål (def: Utleiehytter, utleieleiligheter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, der enheten må være i utleie minimum 9 mnd i året).

Sammendrag:

Det er utarbeidet et nytt planforslag til kommunedelplan for Øyer sør. Planforslaget omfatter plankart, diverse tematiske kart, planbeskrivelse, planbestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning av enkeltinnspill og spredt bebyggelse i LNF (LSB og LSF).

Kommunedirektøren tilrår at Øyer kommunestyre, med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14, legger forslag til kommunedelplan Øyer sør ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget skal ligge ute til høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.

Saksutredning:

Innledning:

Kommunedelplan for Øyer sør er en særdeles viktig plan for Øyer kommune.

Kommunedelplanen omfatter både Øyer sentrum og destinasjonen Hafjell som en viktig motor for utviklingen i kommunen.

Kommunedelplan for Øyer sør ble i kommunestyresak 106/22 vedtatt lagt ut på 1.gangs høring og offentlig ettersyn 07.10.2022.

Kommunedelplanen lå ute på høring i perioden 02.11.2022-20.01.2023.

I høringsperioden er det kommet 108 merknader/innsspill, derav 5 innsigelser. Disse ligger som et eget samledokument på kommunen sin hjemmeside.

Plannivå:

Kommunedelplan Øyer sør utgjør samme plannivå som Kommuneplanens arealdel (2018-2028). Disse to overordnende planene skal sammen vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og gi rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan tillates. Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025) angir retning for framtidig utvikling gjennom overordnede mål og strategier for en langsiktig og bærekraftig samfunnsutvikling av kommunen. Kommunedelplan Øyer sør og kommuneplanens arealdel er viktige for å kunne sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Samfunnsdelen er nå under revisjon.

Øyer kommunes visjon er at kommuneplanen – samfunnsdelen og arealdelen – skal være en motor og veileder for vekst og utvikling i Øyer, slik at kommunen blir et attraktivt sted både å bo og drive næringsvirksomhet i. Riktig utnyttelse av arealene er i denne sammenheng av stor betydning, men valget vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, og mellom ønsker og faktiske muligheter.

Plandokumenter og arealplaner innenfor kommunedelplanområdet:

Kommunedelplan for Øyer sør består av følgende hoveddokumenter:

- Planbestemmelser
- Plankart
- KU-enkeltinnspill, LSB og LSF
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse)

Innenfor kommunedelplanområdet er det pr. i dag 3 områdereguleringsplaner (Øyer sentrum, B12 Bjørge-Skalmstad, H5 og H6 Storsteinvegen i Hafjell) og 119 detaljreguleringsplaner/bebyggelsesplaner.

Planbestemmelser og plankart:

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel fra 2018 er brukt som et utgangspunkt, men det er gjort en del endringer og tilføyelser. Dette skyldes bl.a større krav til klimahensyn i arealplaner nå enn hva som var tilfelle i 2018. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer mht. flom- og overvann er sentralt her. Videre har kommunedelplan Øyer sør flere forhold og problemstillinger enn kommuneplanens arealdel, først og fremst pga. Hafjell og Øyer sentrum.

Etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn er bestemmelsene gått igjennom på nytt. Innholdet er i hovedsak det samme, men bestemmelsene er strammet opp og noen er eksempelvis flyttet til generelle bestemmelser. Andre bestemmelser er fjernet, da de enten er dekket av andre bestemmelser, eller er unødvendige. Se også eget vedlegg Notat - Endring i bestemmelser til 2. gangs behandling.

Når det gjelder bestemmelse 1.2 Plankrav, ønsker kommunedirektøren å bemerke at det for områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, kreves reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens §20-1 bokstav a, d, g, k, l og m. Plankravet gjelder også for veger og G/S-veger som er angitt som samferdselslinje. For større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det også krav til reguleringsplan, jf. PBL § 12-1, 3. ledd. Unntak fremgår av bestemmelsen.

Av bestemmelsene fremgår også hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal utgå. Ved motstrid gjelder nyere kommunedelplan foran eldre reguleringsplaner, dersom annet ikke er bestemt.

Det er videre i saksfremlegget gått litt nærmere inn på enkelte deltema og bestemmelser knyttet til disse.

Planbeskrivelsen kap. 1.6 oppsummerer endringer i plankartet.

I kommunedelplankartet er gjeldende reguleringsplaner vist med aggregerte formål, slik at det er kun hovedtrekkene fra reguleringsplanene som vises. Detaljeringen i reguleringsplanene er likevel gjeldende.

På kommuneplan/kommunedelplan nivå, kan hensynsone H_910 (detaljeringsone) benyttes til å angi i hvilke tilfeller eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen. I denne revisjonen er det valgt å ikke benytte detaljeringsone. Det er vurdert som hensiktsmessig at kommunedelplanen går foran reguleringsplanene. Her nevnes spesielt bestemmelsesområdene for flom- og overvannstiltak.

Flere av arealformålene i kommunedelplanen fra 2007 er oppdatert iht. til ny plan- og bygningslov og det er gjort endringer i plankartet, samt utformet bestemmelser tilpasset gjeldende lov. Plankartet fra 2007 er i ny plan rettet for mindre betydelige forhold, og avvik i plankartet fra 2007 ift. gjeldende situasjon er også rettet opp.

Planavgrensningen for kommunedelplanen er oppdatert etter kommunegrenseendring ved Svarverud-Myrom (tidl. Lillehammer kommune).

Planbeskrivelse:

Kommunedelplanforslaget består også av en planbeskrivelse med overordnet konsekvensutredning. Planbeskrivelsen beskriver hele planen samlet etter at bl.a. ønsket utbyggingsvolum, planreserver, overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse er klart.

I konsekvensutredningen (KU) for enkeltinnspill er foreslått arealbruk belyst for utvalgte tema innen miljø/natur og samfunn. I utredningen ligger også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn. Det er også gjort en vurdering av om de enkelte områdene bør endre størrelse på grunn av forhold avdekket i KU. Eksempelvis er noen innspill beskåret på grunn av bratthet, adkomst, landskapshensyn eller ulike hensynssoner/faresoner. Eksempel på hensynssoner/faresoner kan være kulturminner, flomfare, skredfare, sikringssoner vannverk, støysoner og høyspenningsanlegg. Ingen innspill er beskåret uten begrunnelse i KU. Avslutningsvis er det for hvert innspill gjort en oppsummering og en anbefaling.

Konsekvensutredning på kommuneplannivå tar utgangspunkt i forhold som er vesentlige for å gi gode nok beslutningsgrunnlag for vedtak på dette plannivået. Kommunedelplanen bygger i tillegg på utredning av flom-/overvannssituasjonen innenfor planområdet. Alle plansaker skal ha risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), og ROS-analyse er gjennomført for foreslåtte nye områder.

Planbeskrivelsen kap. 1.6 oppsummerer endringer i planbeskrivelsen etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Merknader, innspill og innsigelser til planforslaget etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn-hovedtrekk:

I høringsperioden er det kommet 108 merknader/innspill, derav 5 innsigelser. Innsigelsene er fra NVE (flom/overvann, skred), Statsforvalteren (jernbanestasjon, turveier/turstier), Statens vegvesen (behov for trafikkanalyse), Statens vegvesen har også innsigelse på vegne av Nye Veier (næringsarealet på Ensby er i strid med gjeldende reguleringsplan). Bane Nor har bemerket at nødvendige utredninger av en eventuell ny jernbanestasjon ikke foreligger.

En stor andel av innspillene er fra grunneiere/forslagsstillere som har merknader til at egne arealinnspill ikke er kommet med, eller er endret/reduisert. Videre er det stor bekymring knyttet til trafikkmengden innenfor planområdet. Det er også kommet en del merknader knyttet til behov for beredskapsvei mellom Lisetra/Haugan-Mosetertoppen.

Det er også mange som er svært skeptiske til NÆ102-105 nedenfor Vidsyn. Merknadene knytter seg i hovedsak til mengde enheter, omfang i arealbeslag og trafikale hensyn.

I forhold til sentrum er det også noen merknader og det påpekes at sentrum er viet lite oppmerksomhet i kommunedelplanen. Det er også merknader knyttet til føringer fra områdereguleringsplan for Øyer sentrum.

I noen merknader er det kommentert at bestemmelsene i kommunedelplan Øyer sør er for detaljerte. Videre er det en del merknader knyttet til skiløyper og det vises til viktigheten av gjennomgående løypenett. Det er også noen innspill om gjerder.

Planreserve og fremtidige enheter:

Planreserven for fritidsbebyggelse er beregnet til å være i overkant av 2600 enheter, inkludert hytter og leiligheter til fritids- og turistformål. For boligbebyggelse er planreserven beregnet til å være ca. 420 enheter. Planreservene er fremkommet ved opptelling/beregning av ubebygde enheter i vedtatte reguleringsplaner, avsatte områder i kommunedelplan (som ikke er regulert) samt reguleringsplaner i prosess.

Kommunedirektøren har til 2. gangs behandling fulgt vedtaket fra kommunestyresak 106/22, og det er i kommunedirektøren sitt planforslag ikke lagt inn fremtidige enheter (nye områder inn i plankartet) for hytter og leiligheter. Til boligbebyggelse er det lagt inn 67 nye enheter, slik som det var til 1. gangs behandling og 1. gangs offentlig ettersyn. Grunnlaget for disse tallene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen for de ulike arealformålene.

Vurdering:

Forslag til kommunedelplan for Øyer sør er utarbeidet med bakgrunn i fastsatt planprogram, kommuneplanutvalget sitt silingsvedtak 15.06.2021, oppfølging av dialogmøter i februar-mars 2022, samt nasjonale og regionale føringer som beskrevet i planbeskrivelsen. Undervegs i planprosessen er det også gitt flere politiske føringer og prioriteringer for planarbeidet. Det vises her til hovedpunkter fra disse i vedlagte særutskrift til 1. gangs behandling. Stikkord er knutepunktstenkning, varme senger, sentrumsforhold, klima og grep for å redusere transportbehov.

Utvalgte tema/områder:

Planbeskrivelsen beskriver de ulike arealformålene og hele planen samlet.

Kommunedirektøren ønsker likevel å omtale noen utvalgte tema i det følgende:

Flom- og overvannshåndtering:

NVE har innsigelse til planforslaget slik det lå ute på 1. gangs høring og offentlig ettersyn vedrørende flom- og overvannshåndtering. NVE skriver bl.a:

For å løse innsigelsen må fare for flom og overvannsskade utredes og innarbeides i planer for håndtering av overvann og flom for det enkelte nedbørfelt. Resultatene fra utredningene må også innarbeides i plankart og bestemmelser. Utredningene må inneholder bl.a. beregning av vannmengder, områder for fordrøyning, områder hvor det er nødvendig å gjøre tiltak (f.eks. flomvoller, murer, utvidelser av bekkeløp, utskifting av kulverter mv.), vise trygge flomveger fram til sikker resipient.

Øyer kommune og plankonsulent fra Norconsult har hatt flere møter og dialog med NVE om innsigelsen. Det har vært krevende å komme frem til forslag for løsninger i planmaterialet ift å kunne løse innsigelsen.

Klimaendringer er en global utfordring og det er blant annet økt sannsynlighet for kraftig nedbør. Dette medfører større krav til håndtering av overflatevann, og det er viktig å planlegge og jobbe forebyggende for å hindre skadene av dette.

For å opparbeide kunnskap om vassdragenes sårbarhet, er det gjort en omfattende kartlegging av de større vassdragene i planområdet Øyer Sør. Til sammen er 17 vassdrag befart og vurdert. På bakgrunn av de vurderinger som er gjort, er det anbefalt noen strategier med hensyn til oppfølging. Rapporten med vedlegg oppsummerer kartleggingen av hovedvassdragene, tilknyttede flomveier og sårbare punkter i vassdragene. Rapporten er tilgjengelig på kommunens hjemmeside og følger som vedlegg til saken.

Generelt fremgår det at den menneskelige påvirkningen på bekkene i området er stor, både fra gamle og nye utbyggingsfelt. Blant annet er vegetasjon fjernet, vassdrag lagt om, rettet ut og kanalisert samt utfyllinger av masser i bekkeløp og kryssinger av bekker.

Konsekvensene av dette er reduksjon av naturlig fordrøyning, økt avrenningshastighet og responstid til nedbørsfeltene, som igjen øker flomavrenningen. Erosjon av løsmasser langs bekkene og økt avsetning av masser nedstrøms, er også en konsekvens. Stikkrenner er dimensjonert for mindre flommer enn det som er dagens standard (f.eks. iht. TEK17, fylkesvis klimaprofil, Vegnormalen, etc.). I tillegg er det veldig mye sediment og rask i/foran mange av stikkrennene, som forringer kapasiteten. Samtidig er det i liten grad etablert

trygge flomveier dersom kulverter/stikkrenner skulle ødelegges eller gå tett. Dette medfører bl.a. at flomfaren for bygninger og infrastruktur er stor, spesielt pga. faren for vann på avveie.

Norconsult har videre redegjort for flomrisikoen og kritiske punkter for elva Mosåa på strekningen fra Sørbygdsvegen og ned til utløpet i Lågen. Dette fremgår av rapporten «Kartlegging av kritiske punkter ved 200-årsflom i Mosåa» datert 20.09.21. Det foreligger dessuten en rekke utredninger både i forhold til flom og overvann, samt skred som er gjennomført i forbindelse med reguleringsplanarbeid i området.

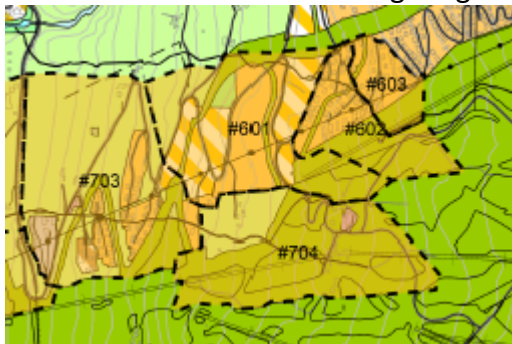
Det er foretatt vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger som er gjort for å kartlegge den potensielle flomfaren og aktuelle tiltak ved sårbare punkt i vassdrag som drenerer til Mosåa, dette framgår av notat «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurdering for vassdrag i Øyer Sør», datert 01.03.24.

Norconsult har også i planprosessen utarbeidet et notat «Håndtering av overvann i Øyer kommune», Norconsult, 13.01.22. Dokumentet er et hjelpemiddel/grunnlag for kommunen i forbindelse med flom- og overvannshåndtering i planer og som kompetanseoppbygging. Dokumentet gir overordnede strategier for overvannshåndtering, anbefalinger med hensyn til videre arbeid med oppfølging av flom og overvann og hvordan flom- og overvannshåndtering bør inn på de ulike plannivåene.

Det er definert bestemmelsesområder (#) innenfor kommunedelplanen som skal sørge for at nødvendige flomsikringstiltak blir utført, før videre utbygging tillates. Inndelingen av bestemmelsesområder er gjort med bakgrunn i områder som kan rammes av flom fra en gitt samling av sårbare punkter i hovedvassdragene. Det er særlig lagt vekt på eksisterende bebyggelse der skadepotensialet er høyt.

Generelle krav i alle bestemmelsesområdene (#100-#899) er:
«Flomsikringstiltak som er foreslått innenfor området må gjennomføres, før det tillates tiltak som kan klassifiseres med sikkerhetsklasse F2 eller F3 iht TEK17§7-2.»

Bestemmelsesområdene er vist i plankartet, #100-#899, og bestemmelsene står i kap. 8. Bestemmelsesområdene fremgår også av eget temakart, utsnitt under:



De tiltakene som ikke faller inn under noen bestemmelsesområder, er tiltak som er ansett å ha mindre konsekvenser. Tiltakene kan likevel være nødvendige eller hensiktsmessige å etablere i sammenheng med annen utbygging. Det er derfor lagt opp til at det ved nye

reguleringsplaner, stilles rekkefølgekrav for flomsikringstiltak oppstrøms og nedstrøms i de vassdragene som reguleringsplanen kan knyttes til, og der tiltak er hensiktsmessige ift reguleringsplanens beliggenhet. Dette er både for å sikre at sårbarheter nedstrøms reguleringsplanområdet reduseres, og at flomsikring internt i planområdet ivaretas. Dette kan være tiltak som både ligger utenfor og innenfor bestemmelsesområder.

Både innenfor og utenfor bestemmelsesområdene vil det samtidig være aktsomhetskart som viser potensiell flomfare, også i mindre sidevassdrag og flomveier. Disse skal også hensyntas på lik linje med aktsomhetskartet for flom fra NVE, dvs at det skal sikres mot flomfare jfr. TEK17 §7-2

Kommunedirektøren finner det viktig å påpeke at de nevnte notater og rapporter nå er kjent kunnskap, og at dette er en del av kunnskapsgrunnlaget for all videre utbygging i planområdet.

Skiløyper:

I kommunedelplanen fra 2007 er det bestemmelser for skiløyper innenfor LNF4-områder. I bestemmelsene står det at «det kan tillates opparbeidet skiløyper». Kommunedirektøren bemerker at en slik bestemmelse ikke vil være i tråd med ny plan- og bygningslov av 2008. Omfanget av terrenginngrep knyttet til opparbeidelse av skiløypene kan være betydelig, og en generell bestemmelse om at opparbeidelse av nye løyper og omlegginger er tillatt, kan ikke videreføres.

Når det gjelder skiløypenettet innenfor kommunedelplan for Øyer sør, er dette nå i hovedsak lagt inn i planforslaget som linjesymbol turveg/turdrag (samferdselsanlegg, stiplede linjer). Plankartet er oppdatert for nylig avklarte skiløypetrasèer. For nye strekninger skal løsning for disse skiløypene/turdragene avklares gjennom reguleringsplan, evt. etter søknad. Ny Sti- og løypeplan vil gi føringer ift dette. Formålet med å legge skiløypenettet inn i plankartet, er for å få et overordnet bilde av skiløypenettet, slik at dette blir tatt hensyn til ved fremtidig planlegging og ønske om tiltak. Skiløyper som allerede er regulert, vil komme frem av gjeldende reguleringsplaner og med arealformål Idrettsanlegg.

Bestemmelser for skiløyper i planforslaget er følgende:

3.5 Turveg/turdrag (1140)

A. *Skiløyper/turdrag skal reguleres inn i alle nye reguleringsplaner som berører løypenettet.*

B. *For nye strekninger skal løsning avklares iht. Sti- og løypeplan.*

Det er kommet flere innspill til kommunedelplanen som omhandler skiløyper. Dette er i form av både nye trasèer og omlegging av trasèer. Kommunedirektøren sin vurdering er at sti- og løypetrasèer først og fremst bør omhandles i ny tematisk kommunedelplan for stier og løyper for Øyer kommune. Denne planen er under utarbeidelse, og en slik plan vil gi et mere helhetlig bilde av tur- og løypenettet i kommunen.

En tematisk kommunedelplan er ikke juridisk bindende, men vil kunne gi en god oversikt over det samlede sti- og løypenettet, samt avklaring av hvordan ulike tiltak kan løses. Det er lagt til grunn at tiltak for opparbeidelse av skiløyper enten må være del av

reguleringsplanarbeid, eller må fremmes via søknad om tiltak. Søknaden må da behandles som en dispensasjon etter PBL § 19-2.

Etablering av skiløyper kan også bli omfattet av bestemmelsesområder (#100-#899) for flom- og overvannstiltak, pkt 8.1 i planbestemmelsene. I bestemmelsene står bl.a:
Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #1xx, skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

Idrettsanlegg:

Arealbruksformålet «Idrettsanlegg» omfatter i all hovedsak Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf, Øyer idrettsanlegg, Mosetertoppen skistadion, og avklarte skiløyper i reguleringsplan eller søknad.

I bestemmelsene 2.10 står:

- A. *Alpintraseer og -heiser: Innenfor formålet kan det etableres heisanlegg, nedfarter, snøproduksjonsanlegg og andre nødvendige tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Området tillates tilrettelagt for aktiviteter som alpint, sykling, turstier/turveger og lignende, samt landbruk.*
- B. *Mosetertoppen skistadion: Innenfor formålet kan det etableres skiløyper, rulleskiløyper, snøproduksjonsanlegg og andre tekniske anlegg for helårs aktiviteter naturlig knyttet til formålet. Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.*
- C. *Hafjell golf: På golfbanens område kan det tilrettelegges for skiløyper og skileaktivitet på vinterstid. Det kan i den sammenheng etableres belysning for lysløype.*

Som det går frem av planbestemmelse 1.2, så er det plankrav for større bygge- og anleggstiltak, samt andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kommunedirektøren påpeker at dette kan være aktuelt mht tiltak innenfor arealformålet idrettsanlegg.

Tiltak innenfor arealformålet «Idrettsanlegg» kan også bli omfattet av bestemmelsesområder (#100-#899) for flom- og overvannstiltak, pkt 8.1 i planbestemmelsene. I bestemmelsene står bl.a:
Før det kan gis tillatelse til bruksendring og nye enheter beregnet for personopphold jf. sikkerhetsklasse F2/F3 i byggeteknisk forskrift, større terrenginngrep som parkeringsplass, alpinbakker og skiløyper, samt vegtiltak innenfor område #1xx, skal flom- og overvannstiltak, jf. kap. 4.1 i notat OV-04 «Vannlinjeberegninger, sårbarhetsanalyser og tiltaksvurderinger for vassdrag i Øyer sør», datert 01.03.24, være etablert og godkjent.

Kommunedirektøren bemerker at i forslag til bestemmelser som lå ute til 1.gangs høring og offentlig ettersyn, ble det konflikt mellom A og C slik bestemmelsene forelå.

Det er også et nytt område for framtidig idrettsanlegg i planen, og er markert på plankartet med benevnelsen IDR102. Til området avsatt til framtidig idrettsanlegg stilles følgende områdevis krav:

IDR102 del av Mosetertoppen skistadion:

- *Det kreves felles reguleringsplan for området.*
- *Det stilles følgende krav til reguleringsplan ut over generelle krav i bestemmelsene:*
 - *Det skal foretas utredninger for beredskapsveg, adkomst og trafikkikkerhet.*

Retningslinjer:

a) *Reguleringsplanen bør inkludere hele Hafjell skistadion.*

Beredskapsvei:

I dag er det ikke mulig å komme seg mellom de tre hovedområdene for utbygging i Hafjell med bil uten å måtte kjøre ned og via Sørbygdsvegen, eller langt inn i fjellet (på sommerstid).

Etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn er det kommet flere merknader ift løsning for beredskapsvei, deriblant er nødetatene sterkt imot valgt løsning. Statsforvalteren bemerker også at organisatoriske tiltak ikke er å anbefale.

Det er også noen merknader ellers om at det er ønskelig med en permanent tverrforbindelse.

I planarbeidet er det sett på flere løsninger og i gjennomført konsekvensutredning er det ikke anbefalt å legge inn ny beredskapsvei. Det er også etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn konkludert med en anbefaling om å etablere en beredskapsplan som skal sørge for rask brøyting av turvegtraseen over Mosåa mellom Mosetertoppen skistadion og Hornsjøvegen, dersom det oppstår en situasjon som sperrer Hornsjøvegen eller Mosætervegen.

I planbestemmelsene er dette fulgt opp under pkt 2.10 Idrettsanlegg.

For Mosetertoppen skistadion er det krav om at:

Det skal sikres mulighet for beredskapsveg mellom Haugan og Mosetertoppen ved planlegging av nye tiltak i området.

For IDR102, del av Mosetertoppen skistadion, er det for fremtidig reguleringsarbeid stillt følgende krav:

Det skal foretas utredninger for beredskapsveg, adkomst og trafikkikkerhet.

Handelsanalysen:

Norconsult har utarbeidet en handelsanalyse i tilknytning til planområdet for Øyer sør.

Dimensjonering og lokalisering av følgende arealer har blitt kartlagt:

- arealer som benyttes til handel i dag
- arealer som er avsatt til, eller åpner opp for handel i gjeldende reguleringsplaner
- arealer som åpner opp for handel i planforslaget til KDP ved 1. gangs høring

Arealene i planforslaget (1. gangs høring), som åpner opp for handel, er videreført fra gjeldende reguleringsplaner. Det var i planforslaget kun ett nytt område som ble foreslått som fremtidig handel:

– Ensby (forretning/næring, FOR/NÆ 101). Arealene på Ensby ble avsatt til plasskrevende varehandel og industri.

I handelsanalysen konkluderes det med at det er fortetningsmuligheter og muligheter for bedre utnyttelse av arealer i eksisterende områder avsatt til plasskrevende handel andre steder i kommunen. Disse ligger også i tilknytting til hovedvegnettet. I handelsanalysen konkluderes med at på Ensby bør det ikke etableres publikumsrettede virksomheter som varehandel, da dette også vil konkurrere med sentrum.

Analysen følger som eget vedlegg.

Hovedtrekk fra handelsanalysen kan ellers oppsummeres slik:

- Arealene avsatt til detaljvarehandel er for store i forhold til kundegrunnlaget. Dette gjelder særlig handelsarealer i sentrum, hvor den øvre tillatte grensa for handelsetablering er seks ganger større enn estimert behov for handelsareal i hele kommunen.
- Det anbefales at handelsetableringer på fjellet ikke blir så store at de oppleves som attraktive å reise til for andre enn de som oppholder seg i området, eller velger å reise dit av andre årsaker. Konsekvenser av handelsetablering på fjellet vil i størst grad påvirke andre sentrumsbutikker i samme segment. Dersom man ønsker et sterkt handelssentrum i Øyer, er det derfor viktig at handelstilbudet i sentrum fremdeles har et bredere vareutvalg enn tilbudet som etableres på fjellet. I kommende reguleringsplaner bør det vurderes om det er kun dagligvarehandel som skal tillattes utenfor sentrum, for å beholde et variert butikkutvalg.

Ensby:

Statens vegvesen (SVV) har på vegne av Nye Veier AS (NV) innsigelse til område FOR/NÆ101 pga. mulig konflikt med planlagt og regulert vegprosjekt for ny E6. SVV mener området må tas ut av planen.

Innsigelsen fra SVV på vegne av NV er knyttet både til usikkerhet for valg av trase for ny E6 gjennom regionen, som nå ikke lenger er et tema, samt hvilke konsekvenser forholdet mellom arealformål (forretning/næring) i forslag til kommunedelplan for Øyer sør (KDP) og LNF-formål i reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer vil gi NV. Denne delen av innsigelsen er fortsatt relevant for SVV/NV og således noe som må løses.

Inn mot ny behandling av KDP har det både vært egen dialog med SVV/NV og Statsforvalteren (SF), samt blitt gjennomført avklaringsmøte for å løse innsigelsen. I dette møtet deltok SVV, NV og SF. Gjennom dialogen med disse myndighetene og avklaringsmøte, har det blitt vurdert og diskutert ulike løsninger på hvordan innsigelsen kan imøtekommes. Kommunen har hatt som mål inn i denne prosessen å videreføre arealformålet som lå inne på Ensby ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Ulike forslag til løsninger og tilnærminger som inkluderer bruk av kombinert formål, rekkefølgebestemmelser osv. har blitt foreslått av kommunen, uten at en har kommet fram til en omforent løsning som har medført at SVV/NV vil trekke sin innsigelse.

Kommunedirektøren er fortsatt positiv til å benytte arealet til foreslått arealbruk, selv om det ikke foreslås tatt inn med arealformål i plankartet. I planforslaget, som legges fram til ny behandling er det derfor foreslått tatt inn en retningslinje i bestemmelsene som i grove trekk omtaler at det aktuelle området, som vist ved 1. gangs behandling gjennom

reguleringsplan med konsekvensutredning, kan reguleres til ønsket arealformål. Dette er en tilnærming som bl.a. SF har pekt på som en mulig løsning for å synliggjøre kommunens ønske for framtidig arealbruk av dette området. At det blir krav til konsekvensutredning er foreløpig vurdert å ikke medføre konsekvenser for en eventuell forslagsstiller da området er av en slik størrelse at kravet til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning, uansett vil bli utløst.

For å imøtekomme innsigelsen fra SVV foreslår kommunedirektøren å ta ut området FOR/NÆ101, men det er gjennom retningslinjer tatt inn potensiell framtidig arealbruk for området når ny E6 er tatt i bruk:

«Det kan gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning vurderes om område på Ensby vest for E6, jf. KU FOR/NÆ101, kan reguleres til kombinert forretnings- og næringsareal. Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Ensby».

Ved fremtidig regulering av dette arealet på Ensby, vil kommunedirektøren bemerke konklusjonen fra Handelsanalysen, der det er frarådet med forretning (FOR) på Ensby.

Trafikkanalysen:

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for å vurdere de trafikale konsekvensene av planene som ligger inne i kommunedelplanen. Trafikkanalysen svarer også ut innsigelsen fra Statens Vegvesen ift dette. Planområdet består av Øyer sentrum og Hafjell som er et stort hytteområde med alpinsenter, langrenn og turområde.

Hovedtrekk fra trafikkanalysen:

- Gitt at planene for framtidig fritidsbebyggelse realiseres, vil ÅDT på Hundersætervegen, Mosætervegen og Hornsjøvegen øke med det dobbelte. Utbyggingsplanene vil også følge til en trafikkvekst på vegene i sentrum. Den nordligste delen av Hundervegen og Granrudvegen vil ha størst trafikkvekst. Granrudvegen er en boliggate med en bredde som er litt for smal for toveis trafikk. Trafikkmengden ved full utbygging tilsier ikke at det vil bli kapasitetsproblemer i vegnettet.
- Det er gjennomført kapasitetsberegninger i de to E6 kryssene Granrudmoen og Ensby, for å vurdere konsekvensene av utbyggingsplanene. Beregningene viser at kryssene har god avvikling, lite forsinkelse og kort kølengde i dagens situasjon. Siden restkapasiteten i dagens situasjon er såpass stor viser kapasitetsberegningene at avviklingen fortsatt vil være god dersom alle utbyggingsplanene realiseres.
- Det er forventet en trafikkvekst på vegene i sentrum som følge av utbyggingsplanene. Den nordligste delen av Hundervegen og Granrudvegen vil ha størst trafikkvekst. Granrudvegen er utformet som en boliggate med en bredde som er litt for smal for toveis trafikk. Trafikkmengden ved full utbygging tilsier ikke at det vil bli avviklingsproblemer i gaten. Imidlertid bør det vurderes trafiksikkerhetstiltak som for eksempel etablering av fartshumper.

Fjellstien:

Statsforvalteren har, slik bestemmelsene knyttet til fjellstien forelå etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn, innsigelse til stien. I planforslaget ble det åpnet for en bredde på inntil 4 meter.

Fjellstien er konsekvensutredet til 2. gangs behandling og konklusjoner i KU er innarbeidet i bestemmelsene. Konklusjonene i konsekvensutredningen tilsier at Fjellstien (gangtrasè) kan etableres med bredde inntil 2 meter, og Fjellstien (sykkeltrasè) kan etableres med bredde inntil 3 meter.

«Oppstugu»

Begrepet «oppstugu» kan gi rom for flere tolkninger, og kommunedirektøren har funnet det formålstjenlig å spesifisere bestemmelser tilknyttet dette i bestemmelsene til kommunedelplanen. Dersom bestemmelsene ikke er tydelige nok, vil det f.eks kunne resultere i hytter med to hele etasjer, noe som ikke har vært intensjonen ved bruk av oppstugu-begrepet i reguleringsplanene.

Bestemmelsen (utdrag fra 2.3.1 F og G) er i planforslaget slik:

...Tverrgående midtskip («oppstugu») tillates oppført med en maksimal mønehøyde på 6,35 m og en maksimal gesimshøyde på 5,1 m målt fra topp grunnmur. «Oppstugas» bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede BYA. For bygninger med «oppstugu» begrenses maksimal mønehøyde for hovedvolum til 5,0 m....

...»For hytter med sokkel tillates ikke «oppstugu». ...

Utnyttelse av areal under bakken:

Med utgangspunkt i bl.a terrenginngrep, har kommunedirektøren funnet det riktig å spesifisere i bestemmelsene forholdet til «utnyttelse av areal under bakken».

Bestemmelsen (2.3.1 L) er i planforslaget slik:

For frittliggende fritidsbebyggelse gjelder:

Utnyttelse av areal under bakken tillates kun innenfor grensene av bygningen over bakken (innenfor fotavtrykket). Det tillates kun ett plan under 1. etasje, som kjeller eller sokkel. Dette gjelder uavhengig av om planet regnes som etasje etter grad av utnytting.

Anneks, uthus og garasje tillates kun oppført på ett plan, uten kjeller eller sokkel.

Spredt boligbebyggelse (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF) i LNF-områder:

I LNF-områdene er det spredte boliger og fritidsboliger, som ikke er del av en landbrukseiendom. For disse er det ønskelig å få en avklaring mht. utbyggingsmuligheter på eiendommene.

Innenfor planområdet er 77 eksisterende boligtomter og 55 eksisterende fritidstomter, som ligger i LNF-område i gjeldende kommunedelplan, konsekvensutredet med hensyn til evt. utlegging til arealbruksformål LSB og LSF.

Av 77 konsekvensutredete boliger foreslås det å avsette 37 av dem til LSB – LNFR med spredt boligbebyggelse – Nåværende.

Av 55 konsekvensutredete fritidsboliger foreslås det å avsette 38 av dem til LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende.

Energibehov:

Det er Vevig som forsyner distribusjonsnettet i Øyer kommune fra trafostasjonene på Rybakken og Tretten. Trafostasjonen på Rybakken, som forsyner mesteparten av Øyer sør, har hatt stopp i tildeling av kapasitet siden januar 2022. Pga. flomfaren vil ikke trafostasjonen på Rybakken oppgraderes, Alternativt arbeides det å etablere en ny 22 kv-linje over Lågen samtidig med at Elvia oppgraderer kapasiteten ved Hunderfossen. Frem til ny linje er etablert i 2024/2025, er det ingen ledig kapasitet. Trafostasjonen på Tretten har noe tilgjengelig kapasitet i 22 kv-nettet.

Det er i dag manglende nettkapasitet, og dette gir utsettelse for både kommunale og private utbyggingsområder. Ny linje over Lågen vil kunne tilby tilgjengelig nettkapasitet til et eventuelt fremtidig næringsområde på Ensby.

Vann- og avløpskapasitet:

Se vedlagte samlet saksfremstilling fra 1. gangs behandling.

Skilt- og utendørs reklame:

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er brukt som utgangspunkt for deler av bestemmelsene i kommunedelplanen. Når det gjelder bestemmelsene/retningslinjene mht. skilt- og utendørs reklame, så ble disse ikke videreført til 1. gangs behandling. Det vil heller ikke bli lagt opp til bestemmelser for skilt- og utendørs reklame, da dette er tilstrekkelig dekket i byggteknisk forskrift.

Gjerder:

Se vedlagte samlet saksfremstilling fra 1. gangs behandling. Kommunedirektøren har samme innstilling som til 1.gangs behandling og mener at det i første omgang bør vurderes om det skal forberedes en prinsipp-sak for kommunestyret; om det er politisk ønskelig å starte en prosess for å kunne åpne for utvidet bruk av inngjerding av hytter og leilighetsbygg i Hafjell.

Kommunedirektøren sine sluttmerknader til planforslaget:

Kommunedirektøren har i planforslaget til 2. gangs behandling forholdt seg til siste politiske vedtak, kommunestyresak 106/22, mht hvilke utbyggingsarealer som er lagt inn i planforslaget. I hovedsak er endringer, som nå er foreslått, med bakgrunn i innsigelser fra statlige og regionale myndigheter.

Som det går frem av planarbeidet, er det allerede en stor planreserve i Hafjell mht. fritidsbebyggelse. I planforslaget er fremtidige enheter lagt inn med hovedvekt på knutepunktstenkning og varme senger, i form av arealer til fritids- og turistformål, samt kombinerte formål med næring og fritids- og turistformål.

De politiske strategiene er fulgt opp med nye områder for bebyggelse i og rundt alpinanlegget, mens det i nordvest og sør er tatt ut områder, eller at det ikke er blitt lagt inn nye områder som er spilt inn. Kommunedirektøren vil bemerke at planreserven i gjeldende planer på i overkant av 2600 enheter langt på vei vil være nok antall enheter for en 10-årsperiode, men ser behovet for å treffe bedre med varme senger i tilknytning til knutepunktene.

Kommunedirektøren finner at planforslaget er i tråd med de politiske føringer og prioriteringer som er gitt, både i forhold til utbyggingsområder, samt destinasjonsutvikling, knutepunktstenkning, sentrum og klimamål.

Konklusjon:

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn.

Ved ønskede endringer i plandokumenter ved vedtak, kan dette eksempelvis gjøres slik:

Plankart, datert 01.03.2024, og diverse temakart, med følgende endringer

- FBxxx legges inn i planforslaget
- FTUxxx tas ut av planforslaget

Planbestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2024, med følgende endringer

- §.x.x: 2.avsnitt strykes. 3.setning endres til: xxxxxx

Planbeskrivelse, datert 01.03.2024

- Kap. x.x.x.x: xxxx omtales nærmere mht xxx

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Øyer kommunestyre legger med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 kommunedelplan Øyer sør ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.
Planforslaget omfatter følgende dokumenter:
 - a. Plankart, datert 01.03.2024, og diverse tema-/tematiske kart
 - b. Planbestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2024:
 - c. Planbeskrivelse, datert 01.03.2024
 - d. Vedlegg til planbeskrivelsen
2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før kommunedelplanen legges ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale