

Sak 6/24 Kommuneplanutvalget

Planid 201502 Kommunedelplan Øyer sør 2022 – 2032 – 2 gangs høring

Endringsforslag fremmet av Ingrid Rugsveen for Arbeiderpartiet og Høyre.

Kommunedirektøren (KD) har gjennomgått vedtak fattet i Kommuneplanutvalget 22.10.2024 og vil nedenfor kommentere noen av foreslåtte endringene. KD sine vurderinger er markert med gult.

KD sin generelle kommentar om forslag til endringer i bestemmelsene:

Bestemmelsene i KDP Øyer sør (KDP) er basert på bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2028 (KPA). Både til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og 2. gangs behandling er det foretatt en rekke endringer i bestemmelsene av kommunedirektøren. Dette for å forenkle og tydeliggjøre bestemmelsene, for å unngå bl.a. gjentakende og motstridende bestemmelser, samt for å ivareta helheten i bestemmelsene. Bestemmelsene fra KPA er også gjennomgått og endret for å imøtekomme nye overordna krav og føringer. I tillegg kom det under 1. gangs høring/offentlig ettersyn en rekke merknader om at det var behov for å foreta endringer i bestemmelsene, og det vises bl.a. til merknadene fra Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune. Merknadene har blitt gjennomgått og har medført noen endringer i bestemmelsene. For øvrig er det i tillegg foretatt endringer i bestemmelsene for å imøtekomme innsigelser. Kommunedirektøren har gjennom å behandle saker etter KPA gjort seg opp erfaringer som har resultert i behov for å foreta endringer i bestemmelsene, både for å ha et tydeligere styringsverktøy, men også for å kunne gi forutsigbarhet ovenfor tiltakshavere. Bestemmelsene er et viktig styringsverktøy for Øyer kommune til å ivareta helheten og styre arealbruken i den retning kommunen ønsker. KD har ikke hatt muligheten innenfor tidsrammen til å vurdere hvert forslag til endring i bestemmelsene, men nedenfor er et utvalg endringer i bestemmelsene kommentert.

1.1 Rettsvirkning s. 5

Planbestemmelse punkt B tas ut.

KD kommentar: Uavhengig av om bestemmelsen tas ut så vil ny plan gjelde foran eldre planer ved motstrid, jf. plan- og bygningsloven §1-5 andre ledd, dersom ikke det er sagt at eldre planer skal gjelde foran ny plan, for eksempel ved bruk av hensynssone H910. Bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelse pkt. 9.1 og 9.2, og det vises for øvrig til kommentaren til det punktet nedenfor. KD har anbefalt at det er hensiktsmessig at KDP gjelder foran reguleringsplanene.

1.2 Plankrav s. 5

Retningslinjer tas ut.

Forslag til nye Retningslinjer inn: Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, landbruksveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNFR-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

KD kommentar: Hensikten med retningslinjen som er foreslått tatt ut har vært å skape forutsigbarhet og for å sikre likebehandling, samt synliggjøre hva som kan defineres som større bygge- og anleggstiltak og således hva som utløser krav til reguleringsplan. Forslaget til ny retningslinje er også ivaretatt gjennom retningslinje 1.15c og etter KD sin vurdering er det ikke hensiktsmessig å ha to likelydende retningslinjer. Retningslinjen i 1.15c er ikke i endringsforslaget foreslått tatt ut.

1.4 Utbyggingsavtaler s.6

Retningslinjer punkt a tas ut.

KD kommentar: Vedtaket i KST-sak 0075/06 gjelder uavhengig av retningslinjen og dersom hensikten er å revidere føringene vedtatt i den saken må det behandles gjennom egen sak.

Retningslinjen har til hensikt å veilede og informere om de krav som følger av bestemmelsen for øvrig.

1.5 Rekkefølgebestemmelser s.6

Planbestemmelse A Viii. Forslag til ny tekst: Det må etableres trafiksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4 km. For øvrig må det være trafiksikker skoleveg mellom bolig og nærmeste bussholdeplass

Retningslinjer tas ut.

1.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer s. 7

Planbestemmelse punkt B, C, D, E, G, H, I tas ut.

Retningslinjer b, c, d og e tas ut

KD kommentar: Bestemmelsene knyttet til leke-, ute- og oppholdsarealer er supplert/endret til 2. gangs høring/offentlig ettersyn da administrasjonen har sett det som formålstjenlig å ha krav og føringer for dette. Hensikten er å sikre god kvalitet på arealer for barn og unge, samt sikre likebehandling. Dette for å ivareta at tilsvarende saker blir stilt de samme kravene, og at det ikke blir et diskusjonstema i hver enkelt reguleringsplan og byggesak hva kommunen krever. For øvrig finnes ikke retningslinje e, så KD er usikker på om det er noe annet det siktes til eller om det er en skrivefeil.

1.8 Parkering s.7

Planbestemmelse punkt D,E, G og H tas ut.

Forslag på nytt punkt inn: Kommunen kan for den enkelte tomt fast sette skjerpelser eller lempinger i overnevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

KD kommentar: Forslag til ny bestemmelse er i utgangspunktet ivaretatt gjennom retningslinje pkt. a.

1.9 Bærekraftige løsninger /energi / klima s.8

De to første avsnittene i definisjonen beholdes resten tas ut fra tredje avsnitt.

Planbestemmelsene punkt A, B,C,D,E og F tas ut.

KD kommentar: Dersom bestemmelsene skal fjernes så ser ikke KD behov for å videreføre gjestående definisjoner da bakgrunnen for å ha definisjonene er knyttet til bestemmelsene som er foreslått tatt ut.

1.10 Renovasjon s.9

Planbestemmelse punkt C og D tas ut.

1.11 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur s.9

Siste setning i planbestemmelse punkt A tas ut.

Planbestemmelse punkt C tas ut.

Retningslinjer tas ut.

1.14 Biologisk mangfold og uønskede arter s. 10

Planbestemmelse punkt A, B, C D og E tas ut.

KD kommentar: Bestemmelsene ble revidert til 2. gangs høring/offentlig ettersyn for å tilpasse nye krav og føringer, bl.a. krav om at byggetiltak ikke skal berøre myr og myrområder. Det er viktig at det tas inn bestemmelser som kan brukes til ivaretagelse av det biologiske mangfoldet i planen. Dette vil være en god støtte for administrasjon i saker der man ser at det er viktig å hensynta spesielle arter, naturtyper og andre forhold rundt det biologiske mangfoldet.

1.15 Bevaring av bygninger, kulturminner og annet kulturmiljø s.10

Retningslinjer punkt e tas ut.

1.16 Støy s. 11

Planbestemmelse punkt B tas ut.

1.17 Overvannshåndtering s. 11

Planbestemmelse punkt B, C, D, E, F ,G; H, I , J og L tas ut.

Retningslinjer tas ut i sin helhet.

KD kommentar: NVE har i sin uttalelse ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn uttalt at bestemmelsene slik de forelå ikke var tilstrekkelig for å sikre trygg håndtering av overvann. I tråd med anbefalinger fra NVE har KD gjennomgått bestemmelser/retningslinjer sammen med de føringer som tidligere lå i vedlegg 18. Endring av bestemmelsene/retningslinjene knyttet til overvannshåndtering er også vurdert å være en del av det å imøtekomme innsigelsen til NVE, samt viktig for å imøtekomme overordna føringer.

1.18 Stier, turveger og skiløyper s. 12

Planbestemmelse punkt B,C, D, E og F tas ut.

Retningslinjene a, b ,c, d tas ut.

Forslag nye bestemmelser som tas inn:

Viktige stier, turveger og skiløypetraser som blir berørt av utbygging, skal bevares eller det skal sikres at disse legges om slike at tidligere ferdsel ivaretas.

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, er det viktig å legge inn løsninger for turstier og skiløyper. Disse skal ta hensyn til og kobles sammen med tursti og løypenett også utenfor det området som reguleres.

KD kommentar: Se saksfremlegg til 2.gangs behandling mht sti- og løypeplan.

1.19 Byggegrenser langs vassdrag s. 13

Planbestemmelse punkt C i bestemmelsene : C. Vassdrag, eller deler av disse, skal ikke lukkes. Resten av setningen tas ut.

Planbestemmelse punkt D siste setning ut. Det er ikke tillatt med inngrep i dette området.

Retningslinjene tas ut

1.20 Matjord s. 13

Planbestemmelse punkt B og D tas ut

Planbestemmelse punkt C tas ut fra andre setning.

Retningslinjer tas ut.

KD kommentar: Matjorda vår er en viktig ressurs både med tanke på jordvern og ift. beredskap. Det bes om at følgende del av punkt c tas inn igjen i bestemmelsene: *Planen skal godkjennes av kommunen.* Det gir kommunen mulighet til å sikre at eksisterende matjord kun benyttes til matproduksjon.

1.21 Vann og avløp s. 13

Planbestemmelse punkt B, C og D tas ut.

KD kommentar: Arbeidet med avtale mot Lillehammer, med bakgrunn i utslippstillatelse fra 2022, har vist at det vil være behov for en snarlig utvidelse av utslippstillatelsen. I maksuke (påskeuka) er vi svært nære, om ikke over, gitte grenser for påslipp før Tretten renseanlegg er tilkoblet. Det ser ut til at våre tidligere beregninger har tatt for lite høyde av gjennomsnittlig besøk pr. fritidsbolig ved fritidsboligene i påska og forurensningskonsentrasjonene i avløpsvannet fra samme.

1.21 A kan forstås å dekke dette. Med det menes at det er viktig å påpeke at utvidet utslippstillatelse må foreligge for utbygging av nye areal i ny kommunedelplan finner sted. Dette vil bli et mye mere konkret krav enn det som tidligere var i pkt. B også. I en evt. utvidet utslippstillatelse vil forhold som kapasitet for overføringsanlegg og renseanlegg inngå, så det er ikke nødvendig å spesifikt omtale dette. Alternativet hvis dette ikke ivaretas, kan det medføre et byggeforbud fra Statsforvalter inntil utvidet utslippstillatelse foreligger.

2.1 Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg s.15

Planbestemmelse punkt B og C tas ut.

Retningslinje punkt a tas ut, nytt forslag for retningslinje a inn: Det skal legges til rette for næringsområder for storhandel, industri og logistikk i tilknytning til ny E6 utbygging ved Ensby, KD kommentar: Dersom hensikten er å tilrettelegge for foreslått arealbruk så anbefaler KD at området tas inn med arealformål i plankartet, og ikke som en retningslinje. KD gjør oppmerksom på at dette ikke vil imøtekomme innsigelsen Statens vegvesen fremmet på vegne av Nye Veier AS.

Retningslinjer b og c tas ut.

2.2 Boligbebyggelse s.16

Definisjoner tas ut.

Planbestemmelse punkt A, B og C tas ut.

KD kommentar: KD mener det er uheldig at bl.a. tomteutnyttelse foreslås tatt ut. Hva administrasjonen da skal forholde seg til blir et usikkerhetsmoment og det vurderes å kunne bli en skjønsmessig vurdering for hver enkelt sak. Dette vil medføre at prinsippet om likebehandling vil være vanskeligere å ivareta.

Retningslinjer for boliger punkt b, c, d, e og f tas ut.

Retningslinjer for boligområder punkt c, d, e og f tas ut.

2.2.2

Nye områder for framtidig boligbebyggelse, er markert på plankartet med betegnelsen B. Til områder avsatt til framtidig boligbebyggelse stilles det følgende områdevis krav: B101, B102, B103, B104, B105 og B106 Jmf punkt 1.2 D **Resten av punktet 2.2.2 tas ut etter dette.**

KD Kommentar: I forslaget til endring er det foreslått at det skal stilles områdevis krav, iht. 1.2D. Bestemmelse 1.2D omfatter arealer som er unntatt plankrav og KD har slik sett ikke forstått hensikten med henvisningen. Dersom hensikten med endringsforslaget er at alle nye boligområder i tillegg til B103 og delvis B105 skal være unntatt krav om regulering vurderer KD at dette kan være i strid med plan- og bygningsloven §12-1 3.ledd som sier at «*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan*».

2.2.3 Fradeling av boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder for boliger s.18

Planbestemmelse punkt a og c tas ut.

Retningslinjer punkt b tas ut.

2.2.4 Fradeling av tomter i framtidig byggeområder for bolig unntatt plankrav s.18

Hele punktet tas ut.

2.3 Fritidsbebyggelse s. 19

Bestemmelsene gjelder for de areal i kommunedelplanen som har arealbruksformålet framtidig eller nåværende fritidsbebyggelse – og omfatter både nye områder som skal reguleres for fritidsboliger og områder avsatt til fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplan. **Forslag ny setning inn: Områdene for framtidig fritidsbebyggelse er markert på plankartet med BF.** Veileder om grad av utnyttning gjelder for måleregler.

KD kommentar: KD anbefaler at det tas inn områdevis krav for alle nye byggeområder og bakgrunnen for dette er bl.a. å sikre helhetlig planlegging av områdene, samt gi føringer for

planarbeidet mtp. for eksempel hva det skal reguleres til (eksempelvis frittliggende eller konsentrert fritidsbebyggelse osv.)

2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse s.19

Planbestemmelser punkt B. siste setning tas ut: Det skal være harmoni mellom skjæring og fylling. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

Planbestemmelser punkt C, D, E, F N, O, P og Q

Planbestemmelser punkt H de to siste setningene tas ut: Materialer til rekkverk skal være glass eller tre. Skigard tillates ikke

Planbestemmelse punkt I, siste setning tas ut: Rekkverket må være solid og fremstå som en del av hytta og bygd slik at dyr ikke kan bli sittende fast i eller innenfor rekkverket.

Planbestemmelse punkt J, disse setningene tas ut: Denne kan oppføres som en vinkel eller en rett linje. Det skal benyttes samme materialer og farger som på tilliggende bygning. Skigard tillates ikke oppført som levegg.

Retningslinje for fritidsbebyggelse

Punkt b tas ut.

Retningslinjer for regulering av bygg områder for fritidsbebyggelse

Punkt a siste setning tas ut.

Punkt c, d, f og g tas ut.

KD kommentar: Generell kommentar for forslag til endringer under pkt. 2.3.1: KD finner det svært uheldig at disse bestemmelsene tas ut. Forslaget til bestemmelser er jobbet mye med innen flere fagfelt for å kunne gi et godt styringsverktøy, og for å kunne fungere som en slags bestemmelses-bank for fremtidige planer.

2.4 Sentrumsformål s.20

Første avsnitt tas ut.

Alle punkt i planbestemmelsene og retningslinjene tas ut.

Forslag ny tekst inn:

Det tas utgangspunkt i gjeldende sentrumsplan.

KD kommentar: KD anbefaler ikke bruk av ordlyd som «tas utgangspunkt i» da det åpner for et stort tolkningsrom. Dette gir lite forutsigbarhet både for administrasjonen som skal forvaltet planen og tiltakshavere som skal utvikle sine eiendommer innenfor planområdet. Slik som endringen er foreslått så er ikke dette en bestemmelse, men en informasjon uten juridisk virkning. Dersom en mener at sentrumsplanen skal gjelde foran KDP Øyer sør så må det benyttes H910, at områdeplanen skal gjelde foran KDP Øyer sør. Imidlertid er det foreløpig vurdert det dit hen at en ikke kan benytte H910 i denne sammenhengen da det iht. øvrige endringsforslag er foreslått ny arealbruk innenfor områdeplanen. Dette omfatter arealer som foreslås tatt inn; Vegsentralen (B107).

2.5 Forretningsformål s.21

Siste setning tas ut.

2.6.1 Offentlig eller privat tjenesteyting

Hele punktet tas ut. Arealet blir liggende med det formålet som er gjeldende pr. i dag.

KD kommentar: KD oppfatter denne endringen som at det også skal foretas endringer i plankartet. Det skal endres fra arealformål offentlig eller privat tjenesteyting i forslag til ny KDP Øyer sør og tilbake til arealformål iht. gjeldende områdeplan for Øyer sentrum, dvs. at området skal avsettes til arealformålene eksisterende kombinert arealformål forretning/bolig/tjenesteyting/bolig, offentlig eller privat tjenesteyting og boligformål.

2.7.2 Råstoffutvinning – framtidig s. 22

Andre setning i første avsnitt endre til : Områder avsatt til framtidig råstoffutvinning RU101 Dalan grus II og RU102 Bakstad søndre.

Resten av punket tas ut.

2.8.1 Næringsbebyggelse- framtidig s.23

NÆ 101 Viken sag:

De tre siste punktene tas ut

NÆ 102-NÆ105 Gaia nord:

De to siste punktene tas ut.

KD kommentar: Iht. punkt under plankart nedenfor skal området også endres til arealformål NÆ/FTU/FB slik at bestemmelsen må i tillegg flyttes.

2.9 Fritids- og turistformål s. 23

Planbestemmelsene, punkt A, de to siste setningene tas ut. Punkt B, de to sist setningene tas ut. Retningslinjer for inngåelse av utleieklausul for fritidsleiligheter tas ut.

2.9.1

FTU101 Midtjorde:

Punkt D, E og F tas ut.

Retningslinjer tas ut.

FTU102 Sørli Øvre:

Punkt D, E og F tas ut.

Retningslinjer tas ut

FTU103 – Midtjordet-øvre:

Punkt D.E og F tas ut.

2.10 Idrettsanlegg s.24

Retningslinjer tas ut.

2.10.1.Idrettsanlegg – framtidig hele punktet tas ut. S. 25

2.13 Grav og urnelund s. 25

Planbestemmelsen og retningslinje tas ut.

2.14.1 Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål – framtidig s. 26

FB/FTU101 Jaertunet:

Planbestemmelsen C, D og E tas ut.

2.14.2 Kombinert fritids- og turistformål og næring – framtidig 26

FTU/NÆ101

Punkt B i planbestemmelse forslag til tekst: Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Maksimalt antall etasjer avklares i reguleringsplan.

Punkt C, D og E tas ut.

KD kommentar: Iht. punkt under plankart nedenfor skal området også endres til arealformål FB/FTU/NÆ.

KD kommentar: Generell kommentarer til endringsforslag i kap. 2.

Det er foreslått en del endringer til de områdevis krav, til områder avsatt til framtidig arealformål og som krever reguleringsplan. De områdevis kravene er etter KD sin vurdering et nyttig styringsverktøy for administrasjonen i behandling av nye plansaker for de områdene som er avsatt til framtidig arealbruk.

3.4 Gang- og sykkelveg s. 27

Retningslinjer punkt b tas ut.

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur s. 27

Planbestemmelse punkt A, forslag til ny setning: Eksisterende friområder eller naturområder skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

Planbestemmelse C tas ut.

KD kommentar: Statsforvalteren har uttalt i sin merknad ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn at de forutsetter at eventuelle tiltak i/inntil vassdraget på denne strekningen avklares gjennom ny detaljregulering, noe som er bakgrunn for bestemmelsen pkt. C som forslås tatt ut.

Retningslinjer punkt a og b tas ut.

4.2 1.1 Kombinert grønnstrukturformål – framtidig s. 27

Planbestemmelse punkt C siste setning tas ut.

5.1 LNFR: Landbruks-, natur- og frilufters formål samt reindrift s. 28

Planbestemmelse punkt A: Første setning står, andre, tredje og fjerde setning tas ut.

Retningslinje b, c og d tas ut.

KD kommentar: KD ser det som uheldig at følgende tas ut: *Det er ikke tillatt med tekniske anlegg eller inngrep, utover mindre tiltak som styrker hovedformålet. Ledninger for vann- og avløp og annen infrastruktur kan legges i områdene i samsvar med godkjent plan for slike anlegg. Områdene kan ikke nyttes til riggområder eller i forbindelse med midlertidige tiltak.*

Dette henger sammen med at KDP skal fungere som et styringsverktøy, og det er viktig med konkrete bestemmelser ift ulike tiltak. LNF-områder er kanskje ekstra spesielt i så måte, da det er mye som vanskelig kan sies å være i tråd med LNF-formålet i utgangspunktet. Ordlyden ovenfor vil være viktig mht avklaringer og mulighet for gjennomføring uten dispensasjon, jfr tekst om ledninger for vann- og avløp og annen infrastruktur.

KD ser det også som uheldig at følgende tas ut:

b) *Masseuttak/råstoffutvinning under 5000m³ og som berører areal mindre enn 10 daa til eget behov i landbruksdrift er i tråd med landbruksformålet i LNF-områder og er unntatt fra plankravet. Tiltaket er søknadspliktig, jf. PBL § 20-1 bokstav k, utenom masseuttak under 5000 m³ i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger som behandles etter landbruksvegforskriften og er unntatt søknadsplikt etter PBL. Ved uttak over 500m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Tiltaket må forelegges kulturminnemyndigheten.*

c) *Ved søknad om uttak til eget bruk inntil 5000 m³ (jf. pkt. b), vedlegges plan for uttak, behov for sikring og plan for opprydding/istandsetting etter uttak, samt kopi av nabovarsling.*

d) *For områdene LNFR101-102 kreves det også tillatelse etter forskrift om nydyrking.*

Dette henger sammen med at KDP skal fungere som et styringsverktøy, og det er viktig med konkrete bestemmelser ift ulike tiltak.

5.1.1. Landbruksbebyggelse i LNFR-område s. 28

Retningslinjer punkt b og c tas ut.

KD ser det også som uheldig at følgende tas ut:

b) Garasje til biler, som ikke inngår aktivt i gårdsdriften, kan føres opp på gårdstunet uten at det berører dyrka og dyrkbart areal, med kapasitet til det antall biler som gjenspeiles av antall boenheter på tunet. Kommunen skal utøve et restriktivt skjønn mht. behovs- og størrelsesvurdering, og bør ikke gå utover de garasjestørrelser som er vanlige for boligbebyggelse.

c) Veileder H-2401(2017) «Garden som ressurs» legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR-kategorien. Faller tiltaket utenom, behandles det som en dispensasjon eller reguleringsplan.

Dette henger sammen med at KDP skal fungere som et styringsverktøy, og det er viktig med konkrete bestemmelser ift ulike tiltak. LNF-områder er kanskje ekstra spesielt i så måte, da det er mye som vanskelig kan sies å være i tråd med LNF-formålet i utgangspunktet. Ordlyden ovenfor vil være viktig mht avklaringer og mulighet for gjennomføring uten dispensasjon,

5.1.2 Kårbolig s. 29

Planbestemmelse punkt A 1 til 6 tas ut. Forslag til nye inn:

- A. Kårboligen kan plasseres på tunet på eiendommen, eller på et annet egnet sted på gården.
- B. Kårboligen skal ikke berøre områder der det er registrert viktige biologisk mangfold lokaliteter.
- C. Kårboligen skal ikke berøre områder for automatisk fredede kulturminner. Dette må avklares med fylkeskommunen.
- D. Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.
- E. Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området.

Forslag på retningslinjer inn:

Retningslinjer for behandling av søknad om fradeling av kårbolig:

- a) Det kan bare tillates fradeling av kårbolig dersom det ikke forventes å være behov for kårboligen på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteieendommen.
- b) Det tillates ikke fradeling av kårbolig som ligger på tunet.
- c) Fradeling av kårbolig skal alltid behandles som dispensasjon fra arealplan.
- d) Dersom det tillates å fradeles kårbolig, kan det ikke påregnes å få føre opp ny kårbolig

5.1.3 Seterbebyggelse og bebyggelse knyttet til utnytting av skog- og utmarksressurser i LNFR-område s. 29

Planbestemmelse punkt A, B, C og D tas ut. Forslag på nye inn: Ved restaurering av seterbebyggelse skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt.

Retningslinjer punkt a, b, c, d, e og f tas ut.

Forslag på nye retningslinjer inn:

Retningslinjer for søknad om tiltak:

- a) Ved nybygg, tilbygg og restaurering av seterbebyggelse skal det legges særskilt vekt på tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø.
- b) Omdisponert seterbebyggelse er underlagt samme krav mht. restaurering som eksisterende seterbebyggelse.
- c) Ved eventuell inngjerding av omdisponert seterbebyggelse, kan det tillates at et mindre område av tomta el. festet gjerdes inn slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Tiltaket er søknadspliktig. Bestemmelsen gjelder inntil retningslinje for gjerder i

Øyer kommune er vedtatt. Gjerder i tilknytning til tidligere seterdrift skal som hovedregel fjernes.

d) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust skal alltid behandles som dispensasjonssak fra gjeldende plan.

Retningslinjer for søknad om fradeling og omdisponering av seterbebyggelse:

e) Omdisponering av seterbebyggelse, fiskebuer og naust i Øyer statsallmenning krever i tillegg til samtykke fra Øyer kommune, samtykke fra Øyer fjellstyre og Statskog SF.

f) I forbindelse med omdisponering av seter innenfor Øyer statsallmenning skal Fjellstyret avklare om setra skal selges/utvises til annen landbrukseiendom i drift, jf. seterforskriften og fjelloven.

g) Fradeling/omdisponering av seterbebyggelse innen hensynssone kulturlandskap bør unngås, alternativt underlegges strenge krav mht. framtidig eksteriørmessige endringer av bebyggelsen.

h) Omdisponering skal ikke være til ulempe for annen jord- og seterbruk i området.

i) Omdisponering skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologiske mangfold.

j) Ved bruksrasjonalisering skal kommunen kreve at det foreligger kjøpekontrakt på den øvrige del av landbrukseiendommen før omdisponering godkjennes.

5.2 LSB – LNFR-areal for spredt boligbebyggelse s.30

Planbestemmelse punkt C tas ut.

Retningslinjer punkt b, c og d tas ut.

KD kommentar: KD mener det er uheldig at rammer for tomteutnyttelse foreslås tatt ut. Hva administrasjonen da skal forholde seg til blir et usikkerhetsmoment og det vurderes å kunne bli en skjønnsmessig vurdering for hver enkelt sak. Dette vil medføre at prinsippet om likebehandling vil være vanskeligere å ivareta.

5.3 LSF – LNFR med spredt fritidsbebyggelse s.31

Planbestemmelse punkt d og e tas ut.

KD kommentar: Dette er bevisst lagt inn fra administrasjonen, for å ha en avklaring i arealplan konkret for disse eiendommene.

Retningslinjer a og b tas ut.

KD kommentar:

Retninglinje b er en sikkerhetsventil som gjør at selv om det har skjedd feil, så vil det likevel være mulighet for å rette opp, uten at det blir i strid med arealplan.

6.4 Friluftsområde s.32

Planbestemmelse A: Gjennom reguleringsplan kan det langs Lågen tillates å anlegge tursti. foreslås ut: under nødvendig utfylling i Lågen.

KD kommentar: Se kommentar til bestemmelse 4.1 da disse må ses i sammenheng. Det er etter KD sin vurdering motstrid mellom foreslått endring i pkt. 4.1 og pkt. 6.4. Bakgrunnen for at bestemmelsen er omtalt i både kap. 4 og kap. 6 er pga. at det er forskjellige arealformål på strekningen som berøres av en eventuell tursti og bestemmelsen må derfor sikres gjennom alle formålene.

8.1 Bestemmelsesområde flom- og overvannstiltak s. 39

Rapport om overvann og flom må samordnes med vedtatte reguleringsplaner og oppdateres med allerede utførte tiltak i planområdet.

KD kommentar: Flomrapporten OV04 beskriver en overordnet situasjon for sidevassdragene til Mosåa med et grunnlagsmateriale fra 2021/2022. Arbeidet med KDP Øyer sør har pågått over tid, noe som har ført til at rapporten ikke inkluderer alle tiltak som er gjennomført i området inntil dags dato. Rapporten fokuserer på hvor i vassdragene det er fare for flom, samt på hvilke steder i vassdraget

tiltak må vurderes. Det er ikke gitt detaljerte krav til tiltakene, men kun beskrevet forslag til hva som kan gjøres. Det er dermed opp til utbygger å dokumentere at tiltak blir etablert og at tiltakene forsikrer at planområdet er sikret mot flom.

Det er positivt at det er gjennomført tiltak innenfor planområdet og hvis dokumentasjon viser at området er forbedret med hensyn til ivaretagelse av flom og overvann, med oppgradering av stikkrenner, voller e.l. er dette helt i tråd med kommunedelplanens forslag til nye krav og føringer for håndteringen av dette.

Det vil komme flere nye reguleringsplaner, det viktigste med disse er at hvis de ligger innenfor flomsonene beskrevet i OV04, skal en gjøre mer detaljerte vurderinger for flomfare og etablere tiltak basert på figurene i kapittel 4 i OV04. Hvis det vises på en god måte at flomfare er tatt hånd om i reguleringsplan og/eller byggesak, er det rimelig at kommunen kan godkjenne planen, i og med at den da er i henhold til KDP. Med bakgrunn i dette ser en i utgangspunktet ikke samme nytten i å oppdatere vurderinger for flomsoner og tiltak i planen.

Det er ikke et byggeforbud i området i dag og hvert nytt tiltak som gjennomføres, som for eksempel etablering av nye fritidsboligheter og oppgradering av stikkrenner, vil påvirke flomsituasjonen og således ha innvirkning på resultatet av flomberegningene. Som omtalt ovenfor er det derfor i forslag til bestemmelser for KDP Øyer sør lagt opp til at utbygger skal dokumentere at tiltakene er etablert og at berørte områder er sikret mot flom.

9. Forholdet til andre planer

Punkt 9.1 og 9.2 tas ut.

KD kommentar: KD er usikker på hva som ligger i vedtakspunktet ut over at bestemmelsene skal tas ut. Som det framgår av kommentar til endring i bestemmelse pkt. 1.1 så vil KDP Øyer sør gjelde foran eksisterende planer ved motstrid. Som ovenfor vises det også til uttalelse fra Statsforvalteren ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Dersom hensikten er at gjeldende reguleringsplaner skal gjelde foran (H910) KDP Øyer sør så bør det foretas en vurdering av hvilke planer dette skal gjelde.

Endringsforslag: areal som legges inn

- BF119 – Bjørge

KD kommentar: Området er konsekvensutredet tidligere (BF119) og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Til 1. gangs høring/offentlig ettersyn anbefalte kommunedirektøren at den delen av innspillet utenfor byggeområdene i områdeplanen (H5 og H6) ikke ble tatt inn i planforslaget.



- DEL AV KRINGELÅSLIA -Formål FB

KD kommentar: Området er konsekvensutredet tidligere (FB/NÆ108) (til venstre) og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Til 1. gangs høring/offentlig ettersyn anbefalte KD at innspillet

kunne tas inn med endret avgrensning (til høyre). KD vurderer ut fra KPU-vedtaket (jf. kart) at det er opprinnelig innspill som skal tas inn.



- BUÅSEN / MOSETERTOPPEN ØVRE – Formål FB

KD kommentar: Området er konsekvensutredet som FB112 og FB113 (til venstre) ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. KD vurderer ut fra KPU-vedtaket (jf. kart, til høyre) at området er noe mindre i areal enn det som er konsekvensutredet, dvs. arealet er redusert i øst sett opp mot KPU sitt endringsforslag, og noe utvidet for området FB112 enn det som KD anbefalte til 1. gangs høring/offentlig ettersyn (se under).



- BACKYARD/THE NEST II – Formål FB

KD kommentar: Det ble foreslått endring av avgrensningen for dette området gjennom uttalelser ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Denne endringen er blitt konsekvensutredet til 2. gangs høring/offentlig ettersyn (BF146) og medfører således ikke behov for ytterligere utredninger. KD legger til grunn at utvidelsen av området skal legges til grunn for nytt plankart.



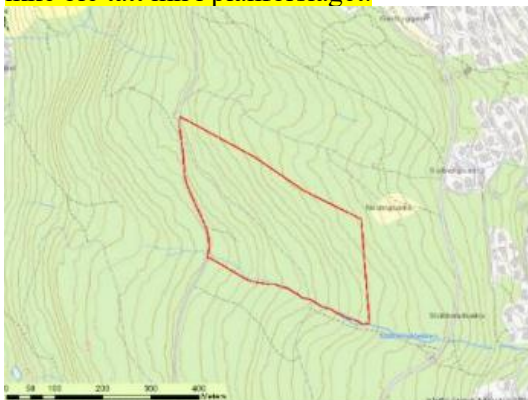
- VEGSENTRALEN – BOLIGOMRÅDE – Formål B

KD kommentar: Området (B107) er konsekvensutredet til 2. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. KD anbefalte ikke å ta inn område i KDP Øyer sør, men at innspillet heller ble behandlet ved revisjon av områderegeringsplan for Øyer sentrum.



- STUBBERUDSÆTRA NEDRE – Formål FB

KD kommentar: Området (BF120) er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Til 1. gangs høring/offentlig ettersyn anbefalte kommunedirektøren at den delen av innspillet utenfor byggeområdene i områdeplanen (H5 og H6) ikke ble tatt inn i planforslaget.



- LØYPE FRA HAFJELL 360 TIL TOPPEN AV BUÅSHEISEN – Formål Idrettsanlegg

KD kommentar: Løypa det vises til er etter kommunedirektørens vurdering i dag en eksisterende langrennsløype som vises i plankartet som samferdselslinje på lik linje med øvrige langrennsløyper. Forslag innebærer i utgangspunktet en formålsendring som ikke er konsekvensutredet.



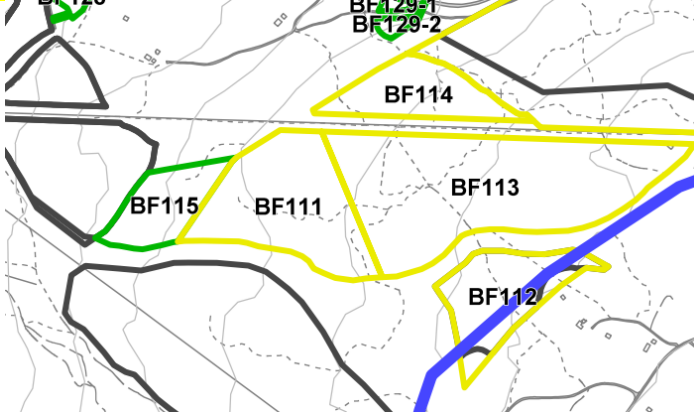
- Byggeområde Gaia Nord. – kombinert formål FTU/FB (Boenheter for utleie og Fritidsbebyggelse for salg) i nord, samt NÆ/FTU/FB sør for Gaialøypa (Bevertning, Service mm, Utleie, Fritidsbebyggelse).

KD kommentar: Området (FB/NÆ106) er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Under 1. gangs høring/offentlig ettersyn kom det innspill om utvidelse/tilpasning av området. Denne endringen er konsekvensutredet og KD legger til grunn at det er inkl. siste endringer som foreslås tatt inn i plankartet. Områdene NÆ102-105 lå også inne i planforslaget ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn og er vurdert å være tilstrekkelig utredet på dette planstadiet.



- Favntoppen / Buåsen. Kombinert formål FB/FTU (Boenheter for utleie og Fritidsbebyggelse for salg).

KD kommentar: Området er konsekvensutredet gjennom BF111, BF113, BF114 og BF115 til 1. gangs høring/offentlig ettersyn. BF115 ble forslått utvidet ifbm. 1. gang høring/offentlig ettersyn, og denne utvidelsen er også konsekvensutredet. Det er derfor ikke behov for ytterligere konsekvensutredning.



- Olympiatunet (Midtstasjonen) Formål bør være NÆ/FTU/FB: (Beverting, Service mm, Utleie, Fritidsbebyggelse).

KD kommentar: Området (FB/NÆ 107) er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger.

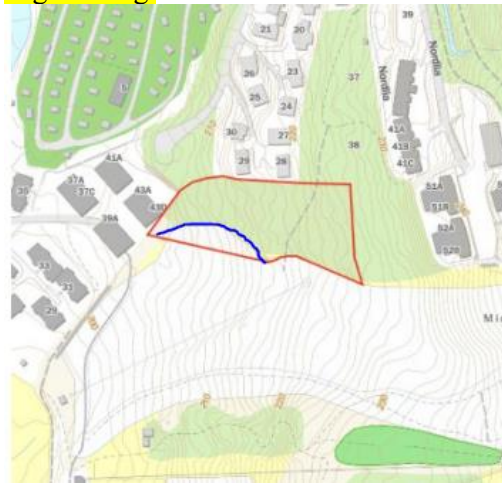


- Backyard/The Nest II (BF146) Formål FB (Fritidsbebyggelse - leiligheter for salg).

KD kommentar: Se ovenfor.

- Utvidelse av område FTU101 i planforslaget. Kun en liten utvidelse av allerede foreslått område for boenheter for utleie.

KD kommentar: Området er allerede til 2. gangs høring/offentlig ettersyn innarbeidet i planforslaget, se FTU101 i dokumentet Konsekvensutredning av enkeltinnspill. Blå strek nedenfor viser tidligere avgrensning.



- Løype fra toppen av alpinanlegget til Buåsen. Enkel nedfartsløype for at skigjester skal kunne ta seg direkte fra toppen til bo-områdene i Mosetertoppen/Buåsen-området.

KD kommentar: Se ovenfor, KD tolker dette som løype fra Hafjell 360 til toppen av Buåsheisen.

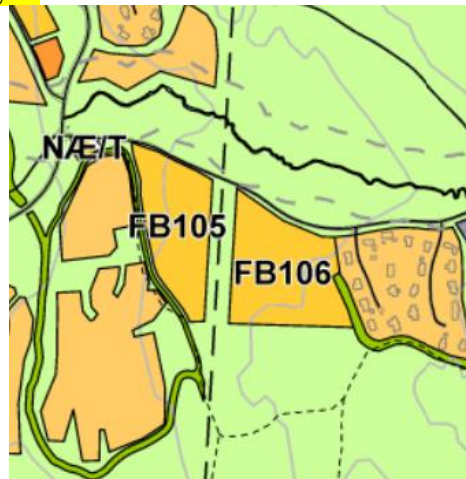
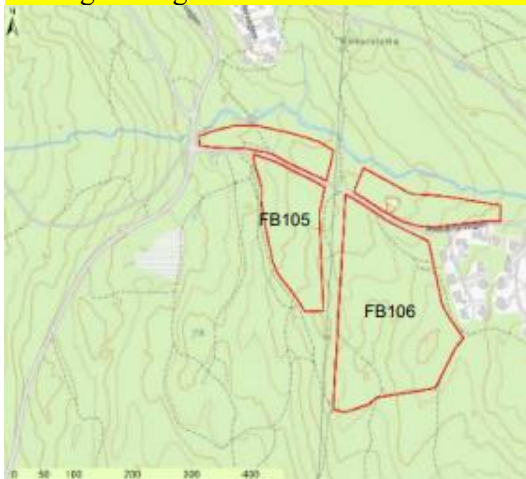
- Kryssing av Mosåa for tilgang til alpinanlegget fra nord . Ikke et byggeområde i seg selv, men innspill om visning av en løype med kryssing av Mosåa for tilgang fra områdene nord for elva.

KD kommentar: Området ligger innenfor tidligere konsekvensutredet område, A122, utredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Imidlertid omfatter forslått løype en begrenset del av A122. Ny konsekvensutredning anses som hensiktsmessig da A122 omfatter et stort område og det kan være forhold som ikke er relevant for den aktuelle løypa som kan ha påvirkning på vurderingene i konsekvensutredningen.



- FB105

KD kommentar: Området FB105 og FB106 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn (til venstre) og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Innspillet var anbefalt tatt inn med endret avgrensning (som vist til høyre), og det er iht. KPU-vedtak (jf. kart) KD sin oppfatning at endringsforslaget omfatter arealene vist til høyre.



- FB106

KD kommentar: Se kommentar for FB105 ovenfor.

- FB107

KD kommentar: Området FB107 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger.



- BF133

KD kommentar: Området BF 133 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. KD anbefalte til 1.gangs høring/offentlig ettersyn ikke å ta inn innspillet i planforslaget.



- BF137

KD kommentar: Området BF 137 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. KD anbefalte til 1.gangs høring/offentlig ettersyn ikke å ta inn innspillet i planforslaget.



- FB102

KD kommentar: Området FB102 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. Innspillet var anbefalt tatt inn med endret

avgrensning, og det er uklart for KD om det er dette eller opprinnelig innspill som skal tas inn i plankartet.



- FB 101/ 121:

KD kommentar: Området FB101/BF121 er konsekvensutredet til 1. gangs høring/offentlig ettersyn og medfører ikke behov for ytterligere utredninger. KD anbefalte til 1.gangs høring/offentlig ettersyn ikke å ta inn innspillet i planforslaget.



Vedlegg: arealene tegnet inn på kart

KD kommentar: I Plan- og miljøutvalget 10.09.24 sak 42/24 ble det vedtatt at planinitiativ for å gå videre med regulering av områdene H1B og H1C i gjeldende KDP for Øyer sør kunne behandles videre. Dette området er ikke omtalt i endringsforslagene og KD anbefaler at dette området tas inn i KDP Øyer sør.

Endringsforslag areal som skal tas ut: BAN01 etablering av ny jernbanestasjon

KD kommentar: Området er til 2. gangs høring/offentlig ettersyn allerede tatt ut av planforslaget. BAN01 er foreslått tatt ut bl.a. med bakgrunn i uttalelse fra Bane NOR SF, men er foreslått båndlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven (H710) slik at arealet er sikret i påvente av behovsavklaringer.

Endring arealformål:

LNFR101 – skal merkes som parkering (grå) og utvides oppover.

KD kommentar: Arealet som omfattes av utvidelsen er også konsekvensutredet og det vises til Konsekvensutredning av enkeltinnspill, datert 11.01.2024. KD tolker vedtakspunktet som at arealformålet skal endres fra arealformål LNFR101 til arealformål Parkering-framtidig (P).

Ber om at det gjennomføres en planvask av hele kommunen sitt areal.

KD kommentar: KD er usikker på hva som endringsforslaget legger i planvask og det legges til grunn at KPU har ment innenfor planområdet til kommunedelplanen. Planvask er å oppdatere og revidere eldre planer. Dette innebærer bl.a. gjennomgang av alle gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet for KDP Øyer sør, dvs. ca. 120 reguleringsplaner. Hensikten med planvask er å unngå

arealbruk i strid med overordna krav og føringer, samt kommunens ønskede utvikling av arealbruken. Spesielt det å hindre at naturverdier blir nedbygd er et vesentlig moment.

Gjennomføring av planvask i en overordna plan som KDP Øyer sør medfører også at allerede avsatte arealer i gjeldende kommunedelplan som ikke er realisert vurderes på nytt. Ifbm. planarbeidet for KDP Øyer sør er dette allerede foretatt ved at utbyggingsområder som ikke er realisert, herunder avsatt i gjeldende KDP Øyer sør og som ikke er regulert, er vurdert på nytt. Dette medførte at arealer fra gjeldende KDP Øyer sør bl.a. ble foreslått tatt ut til 1. gangs behandling av planforslaget. Det er også foretatt en vurdering av planer som skal oppheves gjennom egen prosess. Videre vil KD sine forslag til endringer i bestemmelsene i stor grad unngå arealbruk i strid med overordna krav og føringer.

Etter KD sin vurdering er en planvask i utgangspunktet positivt. Dette kommer imidlertid sent inn i denne planprosessen. Dette er også til en grad foretatt som en del av planarbeidet og vil være et omfattende arbeid som en ikke kan se konsekvensene av, mtp framdrift, på nåværende tidspunkt.

Endringsforslag: Konsekvensutredning av evt utlegging av eksisterende spredt boligbebyggelse til arealbruksformål LSB – LNFR med spredt boligbebyggelse – Nåværende.

De 77 boligene som er konsekvens utredet merkes som LSB-LNFR, eventuelt med en kommentar "tilpasning mot aktsomhetssone for flom".

KD kommentar: Bakgrunnen for at eiendommene ikke er avsatt til LSB-LNFR følger av rundskriv H-5/18 som slår fast at reell fare skal være utredet på siste plannivå, herunder må reell flomfare utredes gjennom KDP Øyer sør dersom de berørte eiendommen skal kunne tas inn som LSB-LNFR. Det er ikke foretatt reell flomfare-vurdering av alle LSB-LNFR eiendommene.

Endringsforslag: Konsekvensutredning av evt utlegging av eksisterende spredt fritidsbebyggelse til arealbruksformål LSF– LNFR med spredt fritidsbebyggelse – Nåværende

De fritids boligene som er konsekvens utredet merkes som LSF-LNFR, eventuelt med en kommentar "tilpasning mot aktsomhetssone for flom".

KD kommentar: Se kommentar til LSB-LNFR ovenfor.

Planinitiativ:

For å sikre at utvikling ikke stopper opp, vedtar Kommuneplanutvalget at alle planinitiativ som fremmes innenfor planområde Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt.

Utarbeidelse av nye retningslinjer som skal gjelde gjerdning i tilknytting til fritidsbebyggelse i hele Øyer kommune bør i igangsettes innen nær framtid