



Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

PLANRÅD AS
Storgata 67

2609 LILLEHAMMER

Deres ref:

Vår ref:
2022/9161-2
Gunhild Tørhaugen, Plan
Mette Bjørnsen Saur, Samferdsel
Øystein Rønning Andersen, Kulturvern

Dato:
19.05.2022

Merknader til varsel om oppstart av planarbeid - 3440 - Kongsvegen 78 - Detaljregulering - Plan-ID202104 - Øyer kommune

Vi viser til oversendelse fra Planråd AS datert 08.04.2022. Saken gjelder varsel om oppstart av planarbeid, reguleringsplan for Kongsvegen 78.

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendom med gnr. 33 /bnr. 21 i Øyer kommune til boligformål for å muliggjøre bygging av inntil 8 boenheter, kjedet eller frittstående boliger i 2-3 etasjer, sentralt i Øyer. Øyer kommune har som ansvarlig myndighet konkludert med at planen ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn og anbefaler oppstart av regulering.

Fylkeskommunens merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Plan

Planområdet er avsatt til boligformål og LNF i kommunedelplan (KDP) for Øyer sør (vedtatt 31.05.2007) og kommunen har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planforslaget som skal fremmes skal utformes i henhold til føringer og i samsvar med overordnet KDP.

Eiendommen er omgitt av dyrket mark, og reguleringen skal hensynta eksisterende eiendomsgrenser og byggegrenser. Dersom det gis tillatelse til fradeling/boligbygging i LNF-områder bør det settes krav om mulighet for buffersone mellom boliger og områder der landbruksproduksjonen foregår. Sonen må være tilstrekkelig bred slik at risiko og plager fra støv-, støy, avdrift- og lukt som følger av nærhet til jordbruksdrift begrenses. Det bør derfor vurderes vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse for å forhindre konflikt mellom jordbruksdrift og beboere. Et lite areal har LNF-formål i KDP, men er i planen opparbeidet som hageareal og plass for renovasjon.

Barn og unge: Alle som fremmer planer, private, kommuner, regionale myndigheter og andre offentlige instanser, skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging. Det skal planlegges for gode bomiljøer og loven stiller krav til forslagsstillere om å sikre medvirkning fra barn og unge. Kommunen skal så påse at dette er oppfylt.

Barn og unges interesser vil i denne sammenhengen først og fremst være koblet til trygg ferdsel for fotgjengere internt i området og gode koblinger til gang- og sykkelvei ut av området. Gode løsninger her vil også kunne redusere bilbruken på kortere avstander. Videre må areal for opparbeidelse av uterom, lekeplasser og møteplasser prioriteres og sikres kvaliteter som sol, ly, beplantning mm. Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak.

Medvirkning: Vi forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta. Viser til tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven.

Universell utforming: Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Gode bestemmelser for tilgjengelige boenheter og for universell utforming av uteområder, som gangstier, lekeområder og parkeringsplasser, i tilknytningen til boligene er viktig å synliggjøre tidlig i prosessen for å tilrettelegge best mulig for flest mulig. Viser til KPA, plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 5 og TEK 17 kap.8.

Støy: Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistriksel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Fylkeskommunen skal påse at folkehelse blir ivarettatt i arealplanleggingen og anser det derfor som viktig at boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, samt andre arealer som er støyfølsomme, blir tilstrekkelig sikret mot støy.

Hele planområdet ligger i gul og rød støysone, med tosidig støy fra E6 og fra Kongsvegen. Støysituasjonen er utfordrende. Vi forutsetter at støysituasjonen vektlegges og at det settes planbestemmelser for å ivareta hensynet til støy for støyfølsom bebyggelse og områder som skal benyttes til lek og opphold. Fastsatte grenseverdier i T-1442/2021 «Støyretningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal følges.

Stedsutvikling og folkehelse: Området er sentrumsnært, godt egnet for mer urbane boligformer. Fylkeskommunen ser positivt på planforslaget som legger til rette for sentrumsnær boligbygging, der tjenester og funksjoner kan nås til fots eller med sykkel, og legger dermed til rette for en utvikling i tråd med føringer i Statlig planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Friluftsliv: Med nærhet til områder kartlagt som statlig sikra friluftsområder, merket som svært viktig, vil det heve kvaliteten på planen dersom boligområdet lager gode koblinger ut til eventuelle rekreasjonsområder, stier og liknende.

Klima og miljø: Regjeringens klimamelding inneholder en strategi for hvordan Norge kan oppfylle utslippsbudsjettet vi får fra EU for 2021-2030. Regjeringens klimastrategi viser at innenlandske utslippsreduksjoner på 20-25 mill. tonn i perioden 2021-20230 kan skje ved å følge opp politiske beslutninger og målsetninger. For å nå dette målet er det viktig at det i alle planer, også reguleringsplaner innarbeides krav til klimamål.

Vi oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn. Klimatilpasning er en del av helhetlig samfunnsutvikling hvor planlegging, arealdisponering og øvrig virksomhet setter natur og samfunn i stand til å begrense eller unngå ulemper og dra nytte av fordeler av klima. Klimapåslag i den aktuelle regionen må påregnes ved vurdering av særlig løsninger for overvannshåndtering og plassering av bygg, infrastruktur og installasjoner.

Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet.

Regionale myndigheter bruker kartløsningen InnlandsGIS i planarbeidet, og denne blir synkronisert mot arealplaner i kommunens kartløsning hver dag. Vi forutsetter derfor at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

Kulturarv

Vi har ikke kjennskap til at forelagte planforslag vil komme i berøring med kulturminner. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens bestemmelser, og ber om at følgende tekst innarbeides som en retningslinje til planens bestemmelser:

«Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.»

Samferdsel

Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune har ansvaret for drift, utbygging, planlegging og forvaltning av fylkesveger. Som vegeier har vi ansvar for å ivareta våre interesser knyttet til vegnettet.

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg 2522, Kongsvegen. FV2522 har funksjonsklasse D, lokal samleveg, og trafikkmengden (ÅDT) er anslått til 1600 (tall fra 2021). Fartsgrensen på stedet er 40 km/t.

Planområde må omfatte de deler av fylkesvegen som blir berørt. Vi forutsetter at det gjennom planarbeidet gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger, og at nødvendige tiltak tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav.

Det må settes krav om at adkomst fra fylkesvegen skal utføres i samsvar med Statens vegvesen sin håndbok N100. Det er særlig viktig å ivareta kravene til frisikt. Frisikt må fremgå av plankartet.

Byggegrenser langs veg skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Generell byggegrense langs lokale samleveger er 20 meter. Avklaring av byggegrenser mot FV2522 må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og reguleringsplaner i området. Byggegrense må vises på plankartet.

Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklares med fylkeskommunen før igangsetting. Dette bør tas inn i reguleringsplanen som en bestemmelse.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

ØYER KOMMUNE BYGGESAK
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

Planråd AS
Storgata 57
2609 LILLEHAMMER

Vår dato: 02.05.2022

Vår ref.: 202207602-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart av planarbeid - Kongsvegen 78 - Øyer kommune - PlanID202104

Vi viser til varsel om oppstart datert 8. april 2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).



NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Eva Irene Maanum
seniorkonsulent

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:

Planråd AS

Kopimottakerliste:

ØYER KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I INNLANDET



Statens vegvesen

PLANRÅD AS
Storgata 67

2609 LILLEHAMMER

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Tone Tidemand Skappel /
61271383

Vår referanse:
22/73229-2

Deres referanse:

Vår dato:
16.05.2022

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid – detaljreguleringsplan for Kongsvegen 78 i Øyer kommune – PlanID 202104

Vi viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan datert 08.04.2022.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av inntil 8 boenheter i form av kjedet eller frittstående boliger i 2–3 etasjer.

Planområdet ligger rett nord for Øyer sentrum øst for E6 og har adkomst fra fv. 2522 Kongsvegen. Området er avsatt til nåværende boligområde i *Kommunedelplan for Øyer sør* vedtatt 31.05.2007.

Våre innspill

Viktige utredningstema

Det er vurdert at planen ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. I referat fra oppstartsmøte fremkommer det at bl.a. overvann og støy er viktige utredningsbehov det skal sees nærmere på i forbindelse med planarbeidet.

Vannføring oppstrøms- og nedstrøms eiendommen skal vurderes, samt et bekkeløp oppstrøms eiendommen som er lukket på deler av strekningen.

Området er omfattet av gul støysone langs veg og planarbeidet vil inkludere en støyvurdering iht. støyretningslinjen T1442/2021. Det er eksisterende støyskjerm langs E6 på strekningen forbi området. Som vegeier for E6 forutsetter vi at nødvendige avbøtende tiltak mot støy på boliger eller uteoppholdsarealer innarbeides i planen og sikres med rekkefølgekrav, dersom det viser seg å være behov.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Området er sentrumsnært med gang- og sykkelavstand til dagligvareforretninger og barne- og ungdomsskole langs eksisterende gs-veg på motsatt side av Kongsvegen.

Trafikksikkerhet, også for gående og syklende, er derfor et viktig tema som må ivaretas i planarbeidet. Konsekvenser må utredes og beskrives i planforslaget, her inkludert behov for fotgjengerkryssing på Kongsvegen for å komme til gs-vegen på motsatt side.

Vi forventer ellers at kravene i håndbok N100 *Veg- og gateutforming* legges til grunn for planforslaget og utforming av avkjørsel, og at frisiktlinjer inntegnes på plankartet.

Byggegrense langs E6

Planområdet ligger ca. 30–70 m fra senterlinje på E6. Generell byggegrense langs riksveg er 50 m iht. veglova og Statens vegvesen anbefaler at man forholder seg til denne. Vi ser likevel ikke bort fra at byggegrensen kan være gjenstand for nærmere vurderinger i planprosessen.

Nye Veier AS har ansvaret for planlegging og bygging av ny E6 gjennom Øyer. Det er vedtatt reguleringsplan for E6 Storhove–Øyer, og varslet oppstart av planarbeid for E6 Øyer–Frya. På nåværende tidspunkt foreligger det ingen planer for utvikling av E6 på strekningen mellom Hunderfossen/Fossegården–Rustberget forbi planområdet.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Hans Martin Asskildt
seksjonssjef

Skappel Tone Tidemand

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
STATSFORVALTEREN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER
ØYER KOMMUNE, Postboks 4, 2637 ØYER



PLANRÅD AS
Storgata 67
2609 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Gunhild Haugum, 62 55 11 91

Uttalelse til varsel om oppstart - Øyer - reguleringsplan - Kongsvegen 78 - 202104

Vi viser til oversendelse datert 08.04.2022 med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Kongsvegen 78 i Øyer kommune.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging, inntil 8 boenheter/leiligheter, sentralt i Øyer. Planområdet omfatter eiendommen gbnr. 33/21.

Planområdet er avsatt til boligformål og LNF i kommunedelplan for Øyer sør. Kommunen har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statsforvalterens innspill

Statsforvalterens rolle i plansaker er å se til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innafor våre fagområder blir ivaretatt, og vi kommenterer forslaget ut fra dette.

Vi viser til [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#), og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. I tillegg til punktene nevnt i referat fra oppstartsmøte, minner vi om at planforslaget spesielt må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3 i plan- og bygningsloven
- Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven
- Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak



- Kartlegging av og sikring mot støy, jf. retningslinje T-1442/2021
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. retningslinje T-1520
- God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Ved fortetting er det viktig at kommunen er bevisst på at nødvendige uterom og grøntarealer må bestå for at barn skal kunne utfolde seg i trygg lek i sitt nærområde. For å sikre tilstrekkelig kvalitet på lekeområder er det viktig å stille kvalitetskrav bl.a. om solforhold og arealstørrelse i planbestemmelsene, jf. pbl. § 12-7 nr. 4. Det er også viktig å utforme rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av lekeområder, friområder og trygge adkomster før nye byggeområder tas i bruk, jf. pbl § 12-7 nr. 10. Generelt mener Statsforvalteren at det ved utbygging av områder med konsentrert bebyggelse bør stilles krav om at leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig.

Hele planområdet ligger i gul og rød støysone, med tosidig støy fra E6 og fra Kongsvegen. Støysituasjonen er utfordrende, og vi forutsetter at det gjennomføres tiltak for å sikre at anbefalte grenseverdier for støy kan oppfylles. Tiltak mot støy må utredes og innarbeides i planforslaget. Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, og veileder fra Miljødirektoratet [M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging](#).

For mer informasjon om krav til planprosess og veiledning til plandelen av plan- og bygningsloven, se [Regjeringens temaside om planlegging](#).

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Se egen veileder om klimatilpasning i planarbeidet: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/klimaarbeid/klimatilpasning/veiledning-til-statlige-planretningslinjer-for-klimatilpasning/>

Plankart

Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs [lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven \(2022\)](#), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. For mer informasjon om dette, viser vi til [Kartverkets nettside om planregister](#).



Regionale myndigheter bruker kartløsningen InnlandsGIS i planarbeidet, og denne blir synkronisert mot arealplaner i kommunens kartløsning hver dag. Vi forutsetter derfor at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

Med hilsen

Øyvind Gotehus (e.f.)
avdelingsdirektør

Gunhild Haugum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Innlandet fylkeskommune
Statens vegvesen

Pb. 4404
Postboks 1010 Nordre
Ål

2325 HAMAR
2605 LILLEHAMMER

Øyer kommune
Norges vassdrags- og energidirektorat Region
Øst

Kongsvegen 325
Postboks 4223

2636 ØYER
2307 HAMAR