

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 11/214

## OMRÅDEREGULERING 201102 - ØYER SENTRUM

|                               |               |                    |
|-------------------------------|---------------|--------------------|
| Saksbehandler: Bente Moringen |               | Arkiv: REGL 201102 |
| <b>Saksnr.:</b>               | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b>    |
| 17/11                         | Planutvalget  | 15.03.2011         |
| 25/11                         | Planutvalget  | 24.05.2011         |
| 54/11                         | Kommunestyret | 26.05.2011         |
| 47/11                         | Planutvalget  | 18.10.2011         |
| 100/11                        | Kommunestyret | 20.10.2011         |
| 22/12                         | Planutvalget  | 12.06.2012         |
| 34/12                         | Planutvalget  | 16.10.2012         |
| 86/12                         | Kommunestyret | 25.10.2012         |
| 12/13                         | Planutvalget  | 12.03.2013         |
| 17/13                         | Kommunestyret | 21.03.2013         |

## 1. GANGS BEHANDLING

### 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

#### Vedlegg:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
2. Reguleringsplankart for Øyer sentrum, datert 11.10.2011
3. Reguleringsbestemmelser for Øyer sentrum, datert 11.10.2011
4. Planbeskrivelse for Øyer sentrum, datert 11.10.2011
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse for Øyer sentrum, datert 11.10.2011
6. Felles handlingsplan for Stedsutvikling Øyer sentrum, vedtatt 24.3.2011

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift sak 54/11 – Planprogram  
Planprogram, vedtatt 26.5.2011

#### Sammendrag:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 vedtar Øyer kommunestyre å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 11.10.2011 med bestemmelser datert 11.10.2011 ut til offentlig ettersyn. Planforslagets formål, hovedinnhold og virkninger er som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum, datert 11.10.2011

#### Saksutredning:

Planområdet strekker seg rett nord for sentrumsområdene til sør for Hafjell alpinsenter i Øyer kommune, se vedlegg 1. Området tar for seg de sentrale sentrumsområdene på begge

sider av E6, sammen med friområdene langs Lågen. Hele planområdet er over 1000 daa og ligger innenfor Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31. 5.2007.

Hensikten med planforslaget er at planen skal gi rammer og føringer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Øyer sentrum. Områdeplanen har et planperspektiv på minst 20 år. Viktige faktorer i planforslaget er universell utforming, utbyggingsvolum, utbyggingsstruktur, uteareal, kommunikasjon og grønnstruktur. Planforslaget skal avklare arealbruk, byggehøyder, grad av utnytting, og gi føringer for delplaner, gi anbefalinger om utbyggingsmønstre, herunder fortetting og bruk av ledige utbyggingsarealer.

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

Planforslaget inneholder forslag til konkrete tiltak, som er å anse som et arbeidsmål. Planforslaget vil medføre investeringer for etablering av flere tiltak som beskrives nærmere. Dette er tiltak og investeringer som berører grunneiere, gårdeiere, lokalt næringsliv og Øyer kommune. Nærmere avklaringer gjennom detaljplaner og konkrete prosjekter må tas opp videre med utgangspunkt i de forslag som fremmes gjennom områdeplanen for Øyer sentrum

Oppstart av områdereguleringen ble varslet samtidig som planprogrammet for Øyer sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn. Høringspapirene ble sendt ut 21.3.2011 der det ble satt en frist til å komme med uttalelser til planprogrammet, samt varsel til oppstart av områdereguleringen for Øyer sentrum, innen 3.5.2011. Det kom inn 7 merknader. Under følger et kort resymé av merknadene, med rådmannens kommentar.

#### Fylkesmannen i Oppland, datert 3.5.2011.

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

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

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

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

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

#### Oppland fylkeskommune, datert 3.5.2011.

Oppland fylkeskommune synes planprogrammet som foreligger utgjør et godt arbeidsdokument for videre planlegging og har en struktur som gjør det enkelt å sette seg inn i formålet med planen og innholdet i planarbeidet. Nasjonale føringer synes godt ivarettatt i planprogrammet, blant annet universell utforming. Videre påpekes det at dersom båndlagt trasé for gondol skal videreføres i områdeplanen, må tiltaket konsekvensutredes iht. § 4 bokstav a), g) og h). Traseen må avklares med Lillehammer kommune, da den går inn i begge kommuner. Ellers kan det være behov for ytterligere konsekvensutredninger i forbindelse med ønske om tilrettelegging for friluftaktiviteter langs turveien ved Lågen. Opplandfylkeskommune mener det er en god strategi å arbeide videre med de hovedgrepene som er skissert for områdene rundt Øyer sentrum, mellomområdet (parken) og Hafjell. Det vil legge premisser for utviklingen i hvert av disse områdene, samtidig som interaksjonen mellom dem går i samme retning og forhåpentligvis virker positivt i samspill med hverandre.

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

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

Statens vegvesen, datert 3.5.2011.

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

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

Rammeplan for avkjøring samt byggegrenser må innarbeides i planen.

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

NVE, datert 29.4.2011

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

Utbyggingen vil også kunne føre til endrede avrenningsforhold pga. flere tette flater.

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

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

Ang. flom og erosjonsproblematikken i Mosåa. Mosåa ble som kjent kraftig berørt av flommen i 1995. I etterkant av flommen ble det gjennomført betydelige sikringsarbeider i regi av NVE. Fra gamle Nermo mølle og nedover til utløpet i Lågen ble elveløpet gjennom dette arbeidet rensket og sikret ved kanalisering/forbygning på nesten hele strekningen. Den grunnleggende forutsetningen for NVEs flomopprydding var at vassdragene og sikringsanleggene skulle tilbakeføres til den sikkerhetsmessige standard som gjaldt før flommen. Ved befaringer av vassdraget i 1999 ble det registrert et behov for også å sikre en strekning som ikke ble forbygd etter 1995-flommen. NVE har utarbeidet en egen plan for Erosjonssikring og flomsikring av dette området, som ved en feil har blitt liggende ubehandlet. Rådmannen tar sikte på at denne planen nå raskt tas opp til behandling. Et problemområde i den nedre delen av Mosåa har ellers vært området ved brua som går over til Hafjell alpinlandsby på grunn av at elveprofilen er bredere nedenfor en ovenfor brua. Ved store vassføringer fører dette til avsetning av løsmasser under, som reduserer kapasitet under brua.

Anne-Marie og Jørn Buenget, datert 1.5.2011

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

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

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

Forholdet til gondoltraseen. Rådmannen mener gondolen over Lågen er viktig for å kunne utnytte kapasiteten på jernbanestasjonen på Hunderfossen. Kommunen må være med på å tilrettelegge for økt bruk av kollektivtransport, også til Hafjell/ Øyer kommune. For en best mulig utnyttelse av gondolen må traseen legges mellom de punktene som er mest hensiktsmessig, og dessverre vil det i denne sammenheng gå over et bolighushus, samt Navet. I prosessen er det så lagt det er mulig, lagt vekt på å plassere traseen slik at den skal berøre færrest mulig. Banens endepunkt i bunnområdet til Hafjell alpinsenter gir lite rom for justeringer. Den 100 meter brede båndlagte gondoltrassen i kommunedelplanen for Øyer sør vil i planforslaget utgå og bli erstattet med den aktuelle gondoltraseen på 30 meter, dvs. 15 meters sikkerhetssone på hver side for selve traseen.

Erik Hunder, Tore Wedum og Stig Plukkerud, datert 2.5.2011

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

Pkt. 2. Det etableres en ny løypetrasé langs Mosåa fra Åtunet og ned til Hafjell Alpinlandsby.

Pkt.3, Etableres ny skibru over Mosåa litt nedenfor eksisterende kjørebbru (skiløpere / gående holdes fra hverandre).

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

Pkt.5 Det må etableres gangforbindelse/løype mellom denne kryssingen, forbi

Aronsvejordet og ned til fylkesvegen sør for skolen.

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

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

#### Hafjell Serviceenter A/S, datert 3.5.2011

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

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

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

#### **Vurdering:**

##### Konsekvenser av planforslaget

Områdeplanen stadfester i hovedsak allerede eksisterende kommunedelplan, arealmessig, dvs. at planforslaget er en områdeplan med bestemmelser om arealutnyttelse, byggehøyder mv. av eksisterende utbyggingsområder i Kommunedelplanen for Øyer sør. Samtidig trekker planen opp nye kriterier for framtidig utbygging og bruk av de ulike områdene. I planforslaget legges det ikke til rette for nye utbyggingsområder, men i hovedsak fortetting og transformasjon i eksisterende områder. Det er behov for en konsekvensutredning av gondoltraseen som reguleres inn i planforslaget mellom Hafjell alpinsenter og Hunderfossen familiepark. På bakgrunn av at turveien langs Lågen skal være universell utformet er det behov for en egen konsekvensvurdering av denne.

Gondoltraseen over Lågen. De fysiske inngrepene med master og konstruksjoner i bakken berører et begrenset område rundt mastene. Langs gondoltraseen og i en begrenset sikkerhetssone rundt, skal vegetasjon holdes nede. Dette gir et visuelt inngrep i landskap/vegetasjonsbeltet tilsvarende åpne/snauhogde korridorer langs høyspentlinjer/kraftlinjer. I luftrommet over terreng og elva vil gondolen bli sterkere tilstedeværende i driftsperioden da kabiner til gondolen fortløpende beveger seg i landskapet. De terrengmessige konsekvenser vurderes som begrenset. Det estetiske bildet og innvirkning i landskapsbildet er tilsvarende kraftlinjer som krysser dalbunnen. Det er et nytt element i dalbunn og landskapet, men vurderes estetisk sett å være et begrenset inngrep som er reversibelt, dvs området kan med enkle grep tilbakeføres til slik det opprinnelig var før tiltaket ble satt i verk. Gondoltraseen ligger tett inntil bebyggelse, trafikkert veg og vurderes å ha en begrenset fauna. Inngrep i markvegetasjonen er begrenset men hogst i området kan redusere grunnlaget for biologisk mangfold og gi dårligere betingelser for fugler og mindre dyrearter.

Sikkerhet kan berøre flysikkerhet, fare for at banen faller ned og følger av dette. Det siste følger sikkerhetskrav til heis og baner, kontroll av Veritas mv. og blir nærmere vurdert i forbindelse med en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med detaljprosjektering av anlegget/detaljplan for gondolen. Risiko ved passering av veger og bebyggelse er faktorer med mange parallelle eksempler som ikke vurderes å være av en slik art at tiltaket betraktes som et prosjekt med høy risiko. Gondoltraseen over Lågen vurderes å ha innvirkning på landskap, terreng, natur/dyreliv, sikkerhet mv., som er innenfor det som betraktes som tilfredsstillende for landskap, estetikk og de øvrige nevnte kriterier.

Turveien langs Lågen. Dette gjelder terrenginngrep, spesielt med tanke på at den skal være universelt utformet, og tiltak i 100-metersbeltet mot vassdrag. I plan- og bygningsloven av 27.6.2008, sist endret 25. 6.2010, er det i § 1-8 tatt inn strengere krav til tiltak i 100-metersbelte mot vassdrag. Området er disponert til friluftsmål i kommunedelplanens arealdel og regulert til friluftsmål i gjeldende reguleringsplan. I planbestemmelser, friluftsområder på land, er det satt betingelser om bruk av området til friområde og til rekreasjonsformål. I planområdet skal det være et vegetasjonsbelte mot E6 med vanlig skogbruksmessig skjøtsel. Tidligere eng- og beiteområder skal holdes åpne mv. Området mellom Mosåa og den sørlige delen av industriområdet vest for E6 eies i hovedsak av Staten v/Direktoratet for Naturforvaltning, men forvaltes lokalt av Fylkeskommunen.

I forhold til prosjekteringen av turveien, utarbeidet av Rambøll AS, Lillehammer, på oppdrag fra Øyer kommune, ivaretar disse tiltak landskapshensyn og har begrensede terrenginngrep. Området er også sikret gjennom disse planene i forhold til universell utforming med tilrettelegging av stier mv. I planforslaget berører turveien noe dyrka mark i nordre del av Jevnejordet, en strekning på ca. 220 meter, i 2 meters bredde, som utgjør ca. 440 kvm. Turveien er lagt langs kanten av jordet for at ikke kantvegetasjonen ut mot Lågen skal bli berørt av inngrepet.

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

Nytt kryss v/Hafjell Quality er også en løsning for å knytte sentrum bedre sammen langs en hovedgate. Ny adkomstveg inn til sentrum/nytt T-kryss ved Hafjellrampa kan ikke dimensjoneres for kjøretøy med lengde inntil 25 m. Det legges derfor inn egen filterfil i ny kryssløsning som en enveiskjørt veg fra rundkjøring som følger dagens vegføring i hovedsak. Tyngre kjøretøy, som lastebiler, busser mv, må fortrinnsvis benytte denne eller, i årstid med krevende kjøreforhold, avkjøring ved Ensby i sør og Tingberg i nord.

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

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

I tillegg må forhold rundt hendelse av pkt. 46 "andre ulykkespunkter" vurderes nærmere i detaljplanleggingen av ny gondoltrase mellom Hafjell og Hunderfossen.

Risikoen for hendelse av punkt 4 "elve/ bekkeflom" er tilstede i områdene langs Mosåa. Et problemområde i den nedre delen av Mosåa har vært området ved brua som går over til Hafjell alpinlandsby på grunn av at elveprofilen er bredere nedenfor en ovenfor brua. Ved store vassføringer fører dette til avsetning av løsmasser under, som reduserer kapasitet under brua. For byggeområdene lengre ned langs Mosåa er det satt av et turdrag på 15 meter fra midt elv for at bebyggelsen skal trekkes lengre vekk fra elvebredden, det er viktig at problematikken langs Mosåa følges opp i detaljplaner i området.

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

Hendelse 40, 41 og 42, - forurensing i grunn eller vassdrag, risikofylt industri og ulykke med farlig gods. Forurensning av grunnen vil ikke påvirke kjente lokale vannkilder, men nærheten til vassdrag som Gudbrandsdalslågen, som er vannkilde for tilgrensende kommune mv, vil være kritisk. Beredskap og varslingsrutiner vil her være det viktigste. Ulykke med farlig gods gjelder de samme problemstillinger og følger samme strategi som for forurensning.

Risikoen for hendelse av pkt. 46 "andre ulykkespunkter" er vurdert i forhold til Gondolen mellom Hafjell og Hunderfossen, hendelsen er vurdert som lite sannsynlig, men med alvorlig konsekvens dersom det skulle inntreffe. Det følger sikkerhetskrav til heis og baner, kontroll av Veritas mv. og gondolen må bli nærmere vurdert i forbindelse med en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med detaljprosjektering av anlegget/detaljplan for gondolen.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 11.10.2011 med bestemmelser datert 11.10.2011 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 11.10.2011.

Per H. Lervåg  
Rådmann

Bente Moringen

**Behandling/vedtak i Planutvalget den 18.10.2011 sak 47/11**

**Behandling:**

Enstemmig som rådmannens innstilling.

**Planutvalgets innstilling:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 11.10.2011 med bestemmelser datert 11.10.2011 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 11.10.2011.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.10.2011 sak 100/11**

**Behandling:**

Enstemmig som planutvalgets innstilling.

**Vedtak:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 11.10.2011 med bestemmelser datert 11.10.2011 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 11.10.2011.

## **2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN**

### **Vedlegg:**

1. Reguleringsplan, datert 4.10.2012
2. Reguleringsbestemmelser, datert 9.10.2012
3. Planbeskrivelse, datert 9.10.2012
4. Ros-analyse, datert 9.10.2012
5. Oppsummering av merknadene ved 1. gangs offentlig ettersyn

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

### **Sammendrag:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, med plankart datert 4.10.2012 og reguleringsbestemmelser datert 9.10.2012 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 9.10.2012.

### **Saksutredning:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 skal alle berørte offentlige organer og andre antatt berørte – herunder naboer - tilsendes plandokumentasjon når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Høringsdokumentene for Øyer sentrum ble sendt ut den 3.11.2011 og annonsert i GD 4.11.2011. Der det ble satt en frist til 16.12.2011 for å komme med uttalelser til planforslaget. I forbindelse med høringen og i ettertid har det til sammen kommet inn 39 skriftlige merknader. Oppsummering av merknadene med rådmannens kommentar følger vedlagt (vedlegg 5. Oppsummering av merknadene ved 1. gangs offentlig ettersyn).

### **Vurdering:**

Fra Fylkesmannen i Oppland kom det innsigelser på områdene S12, S13 og 14 til sentrumsformål, samt på gondolen over Lågen, på grunn av mangelfullt utredning og synliggjøring i planbeskrivelsen. Statens vegvesen hadde innsigelse mot nytt kryss Fv. 312/adkomst E6 inntil prosjektert løsning som tilfredsstillende veg-geometri foreligger. På bakgrunn av innsigelsene og merknader til planforslaget har det blitt utarbeidet et justert planforslag til offentlig ettersyn for å imøtekomme innsigelsene og merknadene.

Som det fremgår av merknadene omhandler disse flere forhold, spesielt arealformål, inkludert Hafjell, byggehøyder, kryssløsning, gondolen, utvidelse av Solvang skole og turveier, er forhold som har gitt utslag i et endret planforslag.

### Endret arealformål

Områdene ved Hafjell (FT/KT1, FKT/B1 og FKT/B2) lå ved førstegangs offentlig ettersyn ute som sentrumsformål og kontor/tjenesteyting/forretning. Disse er nå endret til å omfatte fritids og turistformål kombinert med kontor og tjenesteyting (FT/KT1), samt

forretning/kontor/tjenesteyting og bolig (FKT/B1 og FKT/B2) for å imøtekomme innsigelsene fra Fylkesmannen. For område FKT/B1 videreføres intensjonene i tidligere vedtatt plan for Aronsveen, som angir en fordeling mellom næring og bolig. Det vil være behov for en ny detaljplan for området, da deler av området er lagt til Solvang skole (T1). For området FKT/B2 er det satt en begrensning på 1500 kvm forretning innenfor området, som skal være turistrettet. Område FT/KT1 omfatter nå fritids- og turistformål sammen med kontor og tjenesteyting, men forretningsformålet er tatt ut som formål i området.

### Hafjell

I forbindelse med det offentlige ettersynet, kom det merknad fra Oppland fylkeskommune til reguleringsformålet for Hafjell (sentrumsformål S14I). Det ble foreslått endring av formål til fritid/turisme slik at varehandel begrenses til turistrettet virksomhet. Fylkesmannen i Oppland understreker i sine merknader/innsigelse at området burde vært vurdert nærmere med tanke på fare for 2 konkurrerende sentrum. Dette var mangelfullt utredet og synliggjort i planforslaget. I forbindelse med planarbeidet etter 1. gangs offentlig ettersyn har det også kommet frem ønsker om en større grad av frihet i de «blå områdene», i Alpinlandsbyen, Hafjell Camping og tilsvarende områder sør for målområdet/vei til Sørliå. Ønske om større frihet for utbygging uten utleieplikt er tatt opp av utbyggere/grunneiere og politikere.

Det har pågått arbeid med konsekvensvurderinger for byggeområdene i Hafjell. Planer for utvikling av Hafjell, scenarier for arealbruk, byggehøyder og byggebehov mangler nøkkeltall for de ulike arealformål, som f.eks. behov for overnattingskapasitet, tilhørende funksjoner og service. Da nærmere konkretisering av planer for alpinanlegget ligger frem i tid, foreslår rådmannen at området som berører Hafjell Alpinanlegg og tilgrensende område, tas ut av områdeplan for Øyer sentrum. Gjeldende planer og bestemmelser opprettholdes som de juridisk gjeldende dokumenter for de berørte områdene som tas ut av områdeplanen. Endringsbehovet for Hafjell og områdene rundt foreslås tatt inn og konsekvensvurderes i forbindelse med rullering av kommunedelplanen for Øyer Sør.

### Gondol mellom Hafjell og Hunderfossen

Oppland fylkeskommune anbefaler at traseen legges inn i temakart vedlagt planen og konsekvensvurderes samarbeid med Lillehammer kommune. Fylkesmannen i Oppland varslet innsigelse mot gondolen. Alpinsenteret mener det er viktig med gondol over elven og et velkomstsenter nær gondolen i alpinanlegget.

Rådmannen har i det nye planforslaget tatt innsigelsen til følge. Rådmannen ser at dersom det skal tilrettelegges for en gondol over Lågen må en detaljregulering av gondolen inkludert konsekvensvurdering skje i samarbeid med Lillehammer kommune. Kommunen har tatt gondolen over Lågen ut av plankartet, men den ligger fortsatt inne i planbeskrivelsen som et tema for sentrumsområdene/Hafjell.

### Kryssløsning i sentrum

Etter offentlig ettersyn har Rambøll prosjektert kryss på Fv. 312 slik det var vist ved 1. gangs offentlig ettersyn. Prosjekteringen viser at dette ikke kan løses med tilfredsstillende veggeometri og stigningsforhold. På bakgrunn av dette har man gått tilbake til eksisterende

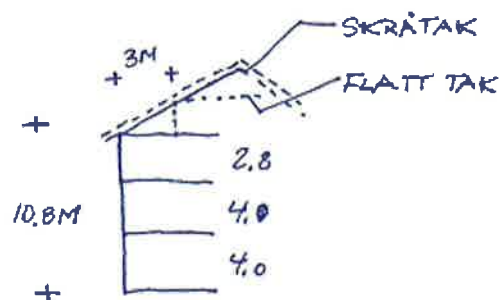
situasjon. I forbindelse med detaljregulering av miljøgata kan det foretas mindre justeringer av vegarealet som er avsatt i områdeplanen.

### Byggehøyder i sentrum

Kommunedelplan for Øyer sør, pkt 1.2.4 angir bestemmelse om byggehøyder i sentrumsområder.

Gesimshøyde kan være maksimalt 10,5 m og mønehøyde maksimalt 15 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

I områdeplan for Øyer sentrum er høyden satt til 11 m gesimshøyde og 15 m for mønehøyde målt fra fortau/miljøgata.



Dersom toppetasje/loft kan innredes under skråtak, gir dette en lavere gesimshøyde mot miljøgata. I prinsippet kan øverste etasjeplan være innredet loft eller en tilbaketrukket etasje som ligger innenfor skråtakets avgrensning, - dvs. tilbaketrekning av vegglinn inn på tak med muligheter for fullverdig lysinnfall gjennom veggflater og en takterrasse.

Tilbaketrekning skal være minst 3 m.

Det er ønskelig med en viss grad av høydevariasjon i bebyggelsen, men bebyggelsen mot hovedgate anbefales minimum som 2 etasjes bebyggelse.

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



BYGGEHØYDER FORESLÅTT I OMRÅDEPLANEN. ILLUSTRASJON FRA AURSANG OG SPANGEN

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

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

beskrives dette nærmere;

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

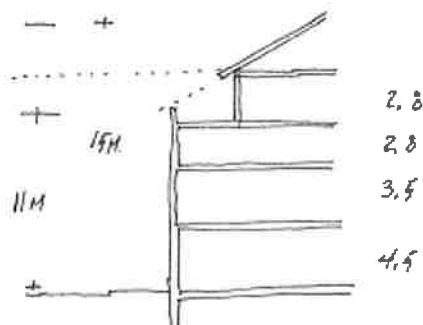
I sentrumsområder kan det tillates 1 etasje utover det som er gitt i bestemmelser for sentrumsbebyggelse. Føringer og dokumentasjon for å avvike dette er:

- Avvik kan vurderes der terrengmessige forhold ligger til rette for det
- Det skal dokumenteres en virkning det vil ha i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolumer, utforming mv. i forhold til øvrig bebyggelse eller fremtidig bebyggelse.
- Bebyggelse skal trappes ned mot nabobebyggelse/nabogrense
- Skal ivareta tilfredsstillende solforhold
- Skal ikke være en kompakt/sammenhengende vegg men gi siktlinjer/åpninger i bebyggelse.
- Skal være tilbaketrukket i forhold til underliggende plan.
- Skal ikke utgjøre mer enn 50 % av underliggende plan.

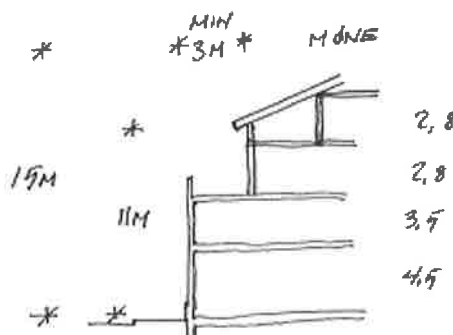
Administrasjonen/rådmannen er gitt fullmakt til å behandle dette administrativt.

Planseksjonen skal da forelegges saken og være rådgiver.

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



PRINSIPPSNITT BEBYGGELSE I 3 ETG + LOFT/TILBAKETRUKKET ETG.



PRINSIPPSNITT BEBYGGELSE I 2 ETG. OG 1-2 ETG. TILBAKETRUKKET EVT. LOFT

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

### Energi/oppvarming av bebyggelse

Det foregår en utredning vedrørende fjernvarme og vannbåren oppvarming (Erichsen og Horgen AS). Det er foreløpig innarbeidet et krav om tilknytning til et slikt anlegg i

reguleringsbestemmelsene. I forbindelse med sluttbehandling av reguleringsplanen vil en pågående utredning gi de videre føringer om dette skal innarbeides i reguleringsbestemmelser.

#### Turveier innen for planområdet

På bakgrunn av merknadene ved offentlig ettersyn er det i det nye planforslaget gjort noen endringer på turveiene. Turvei mellom B7 og FT/KT 2 er tatt ut, men kommunen opprettholder turveien langs Mosåa som det er viktig å tilrettelegge som en fremtidig turvei. Turveien forbi Solvang skole er endret i forhold til merknader og forslag til utomhusplan for Solvang skole. Turveien ved FOKI 3 er flyttet litt for og ikke forringe utbyggingsmulighetene i området, samt bedre trafiksikkerheten for turveien. Overgangen over E6 lengst nord er tatt ut på grunn av høydemessige forhold.

#### Utvidelse av Solvang skole

Byggekomiteen for Solvang skole har ønsket å utvide skolens areal for å få sikre utvidelsesmuligheter i framtida, som vil gi en kvalitetsheving av uteområdet. På bakgrunn av dette foreslår rådammen å utvide arealet noe mot sør for å kunne øke kapasiteten på skolen. Dette er gjort med tanke på videre tilflytting til Øyer kommune, spesielt med tanke på de nye større boligområdene i Trodalen og Bjørgefeltet, samt tilrettelegging for boliger i sentrumsområdene og generasjonsskifter på Granrudmoen.

På bakgrunn av de nye endringene foreslår Rådmannen at områdeplanen for Øyer sentrum legges ut for 2. gangs offentlig ettersyn i 6 uker.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 4.10.2012 med reguleringsbestemmelser datert 9.10.2012 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 9.10.2012.

Sveinar Kildal  
Rådmann

Bente Moringen

#### **Behandling/vedtak i Planutvalget den 16.10.2012 sak 34/12**

#### **Behandling:**

Unni Staum fremmet følgende endring til reguleringsbestemmelsene:

#### **«Reg. best. 3.1.4**

Stryk fra linje 3 og ut punktet. Starter med: I sentrumsområdene kan det tillates...

Forslag på supplerende tekst i pkt.3.1.4

3. etg. skal være tilbaketrukket min. 3 m. fra vegg/liv/fasade mot miljøgata. 4 etg. skal utgjøre 50 % (70%) av underliggende etasje (3. etg.). Det skal være åpning med siktlinjer i 3. og 4. etg. (øst/vest).»

Rådmannen fremmet følgende forslag til endringer:

**«Reg. best**

Pkt. 3.7.2 suppleres med følgende tekst:

Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

Pkt. 3.3.10 suppleres med følgende tekst:

Bebyggelsen for områdene S7, S9 og S11 må ikke følge formålsgrensa mot miljøgata.

**Plankart**

Plankartet suppleres med byggerense mot Lågen på arealene FOKI 1 og FOKI 2 før planen legges ut til offentlig ettersyn.

**Planbeskrivelsen, kap. 5.4.5, supplere med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

Gjeldende reguleringsplan for området er 211 Solvang, vedtatt av kommunestyret 31.8.2000. Reguleringsbestemmelsen § 1 sier: *"I området M1 skal det oppføres bygninger for merkantile formål herunder forretning, kontor, hotell, motell, serveringsvirksomhet, leiligheter med mer."* Reguleringsplanens § 4 krever en godkjent bebyggelsesplan før igangsettelse. Bebyggelsesplan 211.1 Solvang, vedtatt av planutvalget 22.8.2000 med forbehold om kommunestyrevedtaket for reguleringsplanen, tilrettelegger for sportshotell med tilhørende anlegg og servicebygning med serveringssted etc. Bebyggelsesplanen ble aldri realisert. I det nye planforslaget viderefører vi intensjonene i gjeldene reguleringsplan for Solvang, vedtatt 31.8.2000.

**Planbeskrivelsen, kap. 6.2.5, suppleres med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

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

Det ble første stemt over Unni Staums endringsforslag som ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Så ble det stemt over rådmannens endringsforslag som ble enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det stemt over rådmannens innstilling med vedtatte endringer som ble enstemmig vedtatt.

**Planutvalgets innstilling:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 4.10.2012 med reguleringsbestemmelser datert 9.10.2012 med vedtatte endringer legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 16.10.2012.

**Reg. best. 3.1.4**

Stryk fra linje 3 og ut punktet. Starter med: I sentrumsområdene kan det tillates...

Forslag på supplerende tekst i pkt.3.1.4

3. etg. skal være tilbaketrunket min. 3 m. fra vegg/liv/fasade mot miljøgata. 4 etg. skal utgjøre 50 % (70%) av underliggende etasje (3. etg.). Det skal være åpning med siktlinjer i 3. og 4. etg. (øst/vest).

Pkt. 3.7.2 suppleres med følgende tekst:

Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

Pkt. 3.3.10 suppleres med følgende tekst:

Bebyggelsen for områdene S7, S9 og S11 må ikke følge formålsgrensa mot miljøgata.

**Plankart**

Plankartet suppleres med byggegrense mot Lågen på arealene FOKI 1 og FOKI 2 før planen legges ut til offentlig ettersyn

**Planbeskrivelsen, kap. 5.4.5, suppleres med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

Gjeldende reguleringsplan for området er 211 Solvang, vedtatt av kommunestyret 31.8.2000. Reguleringsbestemmelsen § 1 sier: *"I området M1 skal det oppføres bygninger for merkantile formål herunder forretning, kontor, hotell, motell, serveringsvirksomhet, leiligheter med mer."* Reguleringsplanens § 4 krever en godkjent bebyggelsesplan før igangsettelse. Bebyggelsesplan 211.1 Solvang, vedtatt av planutvalget 22.8.2000 med forbehold om kommunestyrevedtaket for reguleringsplanen, tilrettelegger for sportshotell med tilhørende anlegg og servicebygning med serveringssted etc. Bebyggelsesplanen ble aldri realisert. I det nye planforslaget viderefører vi intensjonene i gjeldende reguleringsplan for Solvang, vedtatt 31.8.2000.

**Planbeskrivelsen, kap. 6.2.5, suppleres med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

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

## **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.10.2012 sak 86/12**

### **Behandling:**

Høyre fremmet følgende forslag.

Rådmannens forslag slik det ble fremlagt til planutvalget, altså beholde pkt. 3.1.4 slik det er fremlagt i reguleringsbestemmelsen datert 9.10.2012.

I tillegg foreslår H følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- 1) Pkt. 1.3: Gate endres til miljøgata i 1. setning.
- 2) De to siste setningene i pkt. 1.3 strykes og erstattes med:  
I sidegatene tillates vareleveranse, renovasjonsordninger og evt. Innkjøring til parkeringskjeller.
- 3) Pkt. 1.4: Ballkongutstikk endres fra 0,5 til inntil 1 m.
- 4) På plankartet legges inn turdrag på nord-/vestsiden av Mosåa (kommunens eiendom) fra rundkjøringa ved ungdomsskolen og ned til E-6.
- 5) Pkt. 1.3, ny setning nr 2: Kvartalshjørner bebygges og bebygges i byggegrense, men inntrukne hjørner som etableres der dettes gjøres for å anlegge uteplasser, uteservering eller lignende tillates.

AP fremmet følgende forslag:

Nytt pkt. 5.4.3: Det skal etableres en tursti/vei område FOKI 3 (parallelt med turveien over Vianor området) så langt ned mot Lågen som mulig.

Det ble først stemt alternativt over planutvalgets innstilling og H's forslag, H's forslag ble vedtatt med 13 mot 11 stemmer.

Så ble stemt over over H's endringsforslag i reguleringsbestemmelsene avsnitt for avsnitt:

Så ble stemt over over H's endringsforslag i reguleringsbestemmelsene avsnitt for avsnitt:

1. avsnitt: Enstemmig.
2. avsnitt: Vedtatt med 19 mot 5 stemmer.
3. avsnitt: Vedtatt med ordførerens dobbeltstemme.
4. Enstemmig.
5. Enstemmig.

Så ble det stemt over AP forslag som ble enstemmig vedtatt.

Til slutt ble det stemt over innstillingen med vedtatte endringer som ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-2 å legge områdereguleringen for Øyer sentrum, datert 4.10.2012 med reguleringsbestemmelser datert 9.10.2012 ut til offentlig ettersyn med vedtatte endringer.

Planforslaget er for øvrig som beskrevet i planbeskrivelsen for Øyer sentrum datert 9.10.2012.

**Reg. best. 3.7.2 suppleres med følgende tekst:**

Forretningene skal være turistrettet og det tillates ikke plasskrevende varer.

Pkt. 3.3.10 suppleres med følgende tekst:

Bebyggelsen for områdene S7, S9 og S11 må ikke følge formålsgrensa mot miljøgata.

**Plankart**

Plankartet suppleres med byggegrense mot Lågen på arealene FOKI 1 og FOKI 2 før planen legges ut til offentlig ettersyn

**Planbeskrivelsen, kap. 5.4.5, suppleres med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

Gjeldende reguleringsplan for området er 211 Solvang, vedtatt av kommunestyret 31.8.2000. Reguleringsbestemmelsen § 1 sier: *"I området M1 skal det oppføres bygninger for merkantile formål herunder forretning, kontor, hotell, motell, serveringsvirksomhet, leiligheter med mer."* Reguleringsplanens § 4 krever en godkjent bebyggelsesplan før igangsettelse. Bebyggelsesplan 211.1 Solvang, vedtatt av planutvalget 22.8.2000 med forbehold om kommunestyrevedtaket for reguleringsplanen, tilrettelegger for sportshotell med tilhørende anlegg og servicebygning med serveringssted etc. Bebyggelsesplanen ble aldri realisert. I det nye planforslaget viderefører vi intensjonene i gjeldende reguleringsplan for Solvang, vedtatt 31.8.2000.

**Planbeskrivelsen, kap. 6.2.5, suppleres med følgende tekst før offentlig ettersyn:**

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

Pkt. 1.3:

Gate endres til miljøgata i 1. setning

De to siste setningene i pkt. 1.3 strykes og erstattes med:

I sidegatene tillates vareleveranse, renovasjonsordninger og evt. Innkjøring til parkeringskjeller.

Pkt. 1.4:

Balkongutstikk endres fra 0,5 til inntil 1 m.

På plankartet legges inn turdrag på nord-/vestsiden av Mosåa (kommunens eiendom) fra rundkjøringa ved ungdomsskolen og ned til E-6.

Pkt. 1.3, ny setning nr 2:

Kvartalshjørner bebygges og bebygges i byggegrense, men inntrukne hjørner som etableres der dettes gjøres for å anlegge uteplasser, uteservering eller lignende tillates.

Nytt pkt. 5.4.3

Det skal etableres en tursti/vei område FOKI 3 (parallelt med turveien over Vianor området) så langt ned mot Lågen som mulig.

## **2. GANGS BEHANDLING**

### **Vedlegg:**

1. Reguleringsplan, datert 5.3.2013
2. Reguleringsbestemmelser, datert 4.3.2013
3. Planbeskrivelse, datert 4.3.2013
4. Ros-analyse, datert 9.10.2012

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Innkomne merknader

### **Sammendrag:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Øyer sentrum slik den har ligget ute til offentlig ettersyn noen justeringer. For fullstendig oversikt over justeringene, se rådmannen forslag til innstilling.

I henhold til § 12-14 oppheves følgende reguleringsplaner:

- 211 Solvang, vedtatt 31.08.2000
- 211.1 Bebyggelsesplan Solvang, vedtatt 22.08.2000
- 215 Granrudmoen næringsområde, vedtatt 26.10.2000
- 216 Granrudmoen – Øyer sentrum, vedtatt 28.09.2006
- 217 Aronsvea, vedtatt 02.09.2003
- 218 Kongsvegen 3 og 5, vedtatt 20.04.2004
- 210 Øyer sentrum sør, vedtatt 25.08.1985
- 210a Øyer sentrum sør, vedtatt 30.06.1994
- 302n Granrudmoen syd, vedtatt 16.4.1981
- 310 Myrvoll, vedtatt 26.1.2006

### **Saksutredning:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 skal alle berørte offentlige organer og andre antatt berørte – herunder naboer – tilsendes plandokumentasjon når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Høringsdokumentene for «Øyer sentrum» ble sendt ut den 31.10.2012 der det ble satt en frist til 14.12.2012 for å komme med uttalelser til planforslaget. Det her i forbindelse med høringen kommet inn 19 merknader. Under følger et kort resymé av merknadene med rådmannens kommenter.

#### **1. Fylkesmannen i Oppland, datert 7.12.2012**

Fylkesmannens innsigelser for FKT/B1 (S12) og FKT/B2 (S13) bortfaller på bakgrunn av at planforslaget er vesentlig endret etter førstegangs offentlig ettersyn. Men Fylkesmannen vil på det sterkeste tilrå at boligandelen økes og at det i reguleringsbestemmelsene settes et øvre tak på at maksimum 1500 m<sup>2</sup> skal brukes til forretning innenfor område FKT/B1.

Ber om at det innarbeides en hensynssone for det statlig sikra friluftsområde langs Lågen i henhold til Pbl. §§ 12-6 og 11-8c med retningslinjer om det det ikke skal gjøres tiltak uten at

det foreligger samtykke fra Fylkesmannen i Oppland. Samt at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene et minstekrav til bredde og høyde på kantvegetasjon langs Mosåa og Lågen. Det bør i reguleringsbestemmelsenes 5.1 innarbeides en bestemmelse som sikrer dammen for tekniske inngrep på eller inntil lokaliteten.

Fylkesmannen ber kommunen vurdere å sette krav om minimum utnytting av de sentrumsnære byggeområdene og eventuelt innarbeider nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene.

I forhold flom/bekkeflom i Mosåa mener Fylkesmannen det er riktig å avmerke nedre del av Mosåa som hensynssone – flom på plankartet med bestemmelser, fordi nedre del av elva har et flompotensiale ved større nedbørsmengder, jf. ROS-analysen. Selv om Fylkesmannens tidligere innsigelser bortfaller ber de om at merknadene/anbefalingene blir gjennomgått og fulgt opp selv om det ikke er knyttet innsigelser til disse.

→ Rådmannen tar merknadene fra Fylkesmannen til etterretning og legger inne en hensynssone for det statlig sikret friluftsområde (gnr. 19, bnr. 35), samt en hensynssone for nedre del av Mosåa – flomsikring. I forhold til bredde og høyde på kantvegetasjonen langs Lågen og Mosåa skal den naturlige vegetasjonen bevares jf. pkt. 5.1.6 for Lågen og 5.5.4 for Mosåa. Rådmannen sikrer dammen for tekniske inngrep jf. pkt. 5.1.5 i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene for FKT/B1 økes bolig andelen til 40 %, samt at maksimum forretning settes til 1500 kvm.

I forhold til punktet om minimums utnyttelse på byggeområdene i sentrum er det satt en minimumshøyde på bebyggelsen til 2 etg., samt at det må bygges langs med Hundervegen i byggegrensen mot fortau.

## 2. Oppland fylkeskommune, datert 12.12.2012

Endringene for områdene FKT/B1(S12) og FKT/B2 (S13) ved 2. gangs offentlig ettersyn ivaretar Oppland Fylkeskommune sine innspill om å legge restriksjoner på varehandel utenfor sentrumsområde. I forhold til at Hafjell-område er tatt ut av planforslaget hadde det vært en fordel om Øyer sentrum og Hafjellområde kunne sees på i sammenheng og inngå en felles overordnet plan, men fylkeskommunen er at dette kan være vanskelig å få til, blant annet fordi nærmere konkretisering av planer for Hafjell ligger noe frem i tid. Utover dette har ikke fylkeskommunen tilleggsmerknader ved 2. gangs offentlig ettersyn.

→ Rådmannen tar merknaden til orientering.

## 3. Statens vegvesen, datert 19.12.2012

Statens vegvesen ba om at byggegrenser langs E6 vises i planen, også for områder som ikke er byggeområder. Dette er delvis gjort, men mangler for noen områder. Langs fylkesvegen er det ikke vist byggegrenser – i bestemmelsene er det litt forskjellig for de ulike områdene. Når byggegrensene ikke vises i kart er det vegloven som vanligvis gjelder – 15 meter. Når det likevel sies noe om dette i bestemmelsene for de ulike områdene, bør dette også vises på kartet.

I forhold til båndlagt område for gangbru over E6 så skal den godkjennes av Statens vegvesen. Statens vegvesen ba også om at avkjøringspiler skulle vises for alle områder langs

fylkesvegen når det ble vist noen steder. Dette er delvis gjort, men for noen områder mangler dette, så vidt de kan se T1 og FT/KT1, samt B2 og B3.

Statens vegvesen ønsker å bli involvert i prosjekteringen av miljøgata når det settes i gang. Fylkeskommunale midler til dette avhenger av om prosjektet blir prioritert i handlingsprogram for fylkesveger. Utover dette har de ingen merknader til planforslaget.

→ Rådmannen tar merknadene til etterretning og har gått igjennom plankartet og supplert det med byggegrenser mot E6 og Fylkesvegen, samt supplert plankartet med avkjøringspiler.

#### 4. Lillehammer Region brannvesen, datert 8.12.2012

Brannvesenet minner med dette om behovet for atkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevannsuttak, og ber om at det monteres hydranter over bakkenivå i området.

→ Rådmannen tar merknaden til orientering og legger inne en bestemmelse om at det skal etableres hydranter i området, se reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.17.

#### 5. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon i Øyer, FFO, datert 30.11.2012

FFO påpeker at gang- og sykkelsti langs Hundervegen videreføres på samme side som den kommer nordfra, langs Aronsvejordet og frem til parkeringsplassen ved alpinanlegget. FFO Øyer påpeker at Universell utforming, tilgjengelighet og sikkerhet på alle plan er lovfestet. Styret i FFO Øyer ser frem til et sentrum i Øyer som er godt tilrettelagt for alle!

→ Rådmannen viser til at det ved første gangs og andre gangs utlegging av områdeplanen var det innarbeidet fortau langs Aronsvejordet og gang- og sykkelveg øst for Hundervegen og merknaden anses som allerede ivaretatt i planen.

#### 6. Øyer næringsråd, datert 14.12.2012

Øyer næringsråd er opptatt av At den fremtidige utviklingen av Øyer sentrum skal ha to hovedfunksjoner: 1. Øyer sentrum skal fremstå som et trivelig og attraktivt sted å være for både fastboende og besøkende. 2. Forholdene må legges aktivt til rette for funksjonelle og lett tilgjengelige parkeringsplasser. Øyer næringsråd erkjenner selv om det er mulig å gjøre bruk av offentlig kommunikasjon for å komme til Øyer sentrum, vil likevel altoverveiende delen av personbefordringen skje med privatbiler.

Slik Øyer Næringsråd vurderer det, er ivaretagelsen av begge punktene avgjørende for at næringsdrivende i Øyer skal kunne oppleve økt omsetting og dermed økonomisk utvikling. Skal begge punktene prioriteres, kreves det en langsiktig utvikling av Øyer sentrum som ledet mer vekt på ferdsel som fotgjenger og at det er lett å få parkert sentralt. Øyer næringsråd ser ikke endrede byggehøyder som et hinder for ivaretagelse av nevnt 2 punkter, men snarere føre frem at organiseringen av utviklingen på bakkeplan må vies særlig oppmerksomhet. Avslutningsvis påpeker de at områdereguleringen må utformes på an slik måte at den muliggjør en mer fremtidig konstruktiv sammenkobling av Øyer sentrum og områdene rundt bunnstasjonen i Hafjell Alpinsenter.

→ Rådmannen tar merknaden til orientering.

7. Øyer Tre, datert 22.11.2012

Påpeker at han ikke har fått svar på henvendelsen av 15.11.2011. De nye reguleringsbestemmelsene pkt. 1.11 er helt uakseptabel, der det er lagt inn mange nye begrensninger på bruken av industritomten. Retningslinjene på side 10 og 11 vil i praksis forby utendørs lagring. Øyer tres tomt ligger 6-8 meter lavere enn E6 og en slik skjerming er umulig. Øyer Tre lurte på om det er riktig at eiendommen ligger del på FOKI 1 og FOKI 2

→ Angående merknader ved førstegangsbehandling av planforslaget så sender rådmannen ikke ut svarbrev, men det foreligger et kort resymé av merknaden som vedlegg til saken ved neste politiske behandling som her var nytt offentlig ettersyn. Merknaden er også kommentert av rådmannen. I forhold til retningslinjene for utendørslagring styrker rådmannen første linje i reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.11. "Utendørs lagring tillates kun tilknyttet virksomhetens produksjon". I forhold til E6 og høydeforskjellen ned til industriområdet ser Rådmannen at det er vanskelig å skjerme mot innsyn nedover, men i henhold til retningslinjene for kontor/industri er det ønskelig med trekker som et vegetasjonsbelte mot hovedvegen for å dempe innsynet mot denne type arealer. Når det gjelder FOKI 1 har rådmannen justert arealet til å omfatte hele eiendommen til Øyer Tre.

8. Hafjell Alpinsenter, datert 10.12.2012

Hafjell Alpinsenter mener det er en viktig å avklare hvilken avkjøring som velges for Hafjell alpinsenter, ved Gjestegården eller Ensby i forhold til utformingen av hele sentrumsplanen. De er opptatt av at trafikkavviklingen får deres gjester skal skje så effektivt som mulig, med tydelig skilting, gode trafikale løsninger og med god kapasitet.

I forhold til Hafjell alpinanleggs installasjoner (pumpehus og rørledninger) på tomten til gamle Solvang skole, må det legges til rette for nødvendig tilsyn, vedlikehold og utskiftninger. Når det gjelder utbyggingsplaner på den samme tomten, må parkering løses innenfor eget område. For område FT/KT2 ber Alpinsenteret at det åpnes opp for parkering på området, og at adkomsten samordnes med Navet.

→ Rådmannen har ikke i den planen avklart om hvilken avkjøring som velges for Hafjell alpinsenter. Rådmannen holder dette åpent. Ved utformingen av kryssløsningen i sentrum var trafikkmengden mot Hafjell alpinsenter avgjørende for at dagens kryss opprettholdes. Det kan evt. bli mindre endringer og oppstramming ved prosjekteringen av miljøgata, men dette vil være mindre justeringer.

I forhold til reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.8.3 har rådmannen tilføyet at: «Det må tilrettelegges for tilsyn av Hafjell alpinanlegg installasjoner (pumpehus og rørledninger) innen for området.» Hele området FT/KT2 som inkluderer Navet har samme adkomst helt sør på område - FT/KT2. Angående parkering for det samme området tillater rådmannen parkering i forbindelse med Hafjell alpinsenter, jf. supplering i pkt 3.9.4 i reguleringsbestemmelsene.

9. Hafjell Hunderfossen Eiendomsutvikling AS, datert 12.12.2012

Hafjell Hunderfossen Eiendomsutvikling AS eier eiendommen Øyertun, innenfor S6. Mener at forholdet til eksisterende bebyggelse i området og hensyn til bebyggelsen lenger inne i kvartalet taler mot å tillate høyere bygg enn 3 etasjer + loft. En mønehøyde på inntil 19 meter samsvarer ikke med ønsket om å tilpasse nybygg til stedlig og tilgrensende bebyggelse. De ber om at det tillates bygg oppført i maksimalt 3 etg. + loft, der 3. etg. skal

være tilbaketrukket minimum 3 meter fra vegg/liv/fasade mot miljøgata. 4. etg. skal utgjøre 50 % av underliggende etasje. For å ivareta sol/skygge, sikt og utsikt må det være flere åpninger øst/vest i 3. og 4. etg. Åpningen bør minimum være 10 m brede.

Hafjell Hunderfossen Eiendomsutvikling mener også at man skal holde fast ved utnyttelsesgraden på 50 % BYA, ved et vedtak om å tillate inntil 75 % utnyttelsesgrad mot miljøgata, forutsetter vi at utnyttelsesgraden på den resterende dele av kvartalet ikke reduseres som følge av dette, men opprettholdes på 50 %.

→ Rådmannen har etter andre gangs offentlig ettersyn vurdert byggehøydene på nytt. I rådmannens forslag til vedtak har man endret reguleringsbestemmelsens pkt. 3.1.4 for å tydeliggjøre bestemmelsens innhold. Rådmannen mener at for områder der terrenget ligger til rette for det kan det tillates 4 etg. + loft, men at dette gjelder for deler av bebyggelsen og det skal ikke være en kompakt og sammenhengende vegg men gi siktlinjer og åpninger i bebyggelsen. For disse områdene må det utarbeides en detaljregulering. I detaljplanen skal det dokumenteres virkninger prosjektet vil få i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolum, utforming mv i forhold til øvrig bebyggelse dersom det tilrettelegges for høyder utover 3 + loft. Slik at høydene blir først fastsatt i detaljplanen for de aktuelle kvartalene. Rådmannen vil anbefale at høydene bestemmes endelig i detaljplan for de enkelte kvartalene. Det er gitt føringer for dette i reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.4. Dette vil gi et bedre grunnlag for vurdering av høyder i den faktiske situasjonen.

Angående utnyttelsesgraden for området vil ikke de nærmeste områdene mot miljøgata med 75 % BYA redusere utnyttelsesgraden på de resterende arealene. Dvs. at samlet for kvartalet vil utnyttelsesgraden ligge et sted mellom 50 % og 75 % BYA.

#### 10. Planråd AS for Sentrumsgarden AS og Welle Gruppen AS, datert 17.12.2012

Welle Gruppen AS har følgende innspill til reguleringsplanen for Øyer Sentrum, som har ligget ute til offentlig ettersyn:

De mener det viktig at bredden på grøntdraget langs Mosåa forbi gamle Solvang skole blir begrenset slik detaljreguleringsplanforslaget for Solvang-Welle viser. Dette er helt avgjørende for å kunne realisere en hensiktsmessig sentrumsbebyggelse på det nordre arealet i detaljreguleringen. I gjeldende regulering for området (vedtatt 2000) er dette grøntdraget smalere enn i forslag til ny detaljregulering (2012). I Sentrumsplanen legges det nå opp til et enda bredere grøntdrag på denne strekningen enn ellers langs Mosåa ned mot Lågen. Dette virker som en unødvendig utvidelse utover det som er nødvendig for flomsikring og ferdsel langs elvestrengen. Forslag til endret bestemmelser, pkt. 7.1.1: byggegrense på 20 meter mot Mosåa, fravikes på en begrenset strekning og erstattes med byggelinje slik detaljplanforslaget viser. Det er også et vesentlig poeng at NVE i sin merknad datert 24.11.2011 sier at avstanden til Mosåa bør være 20 meter, men at det kan gjøres unntak. NVE sitt innspill om 20 meter byggegrense er med andre ord ikke absolutt. Ved Welle-tomten ligger det til rette for å kunne bygge nærmere enn 20 meter, siden området hverken er erosjons- eller flomutsatt. Ellers poengteres det fra Welle Gruppen at det sammenhengende turveinettet mellom Øyer sentrum og Lågen bør ligge på vestsiden av Mosåa. Her ligger det mest naturlig til rette, og er allerede delvis etablert.

Sentrumsgarden AS viser til i tidligere innspill at Hundervegen bør rettes ut forbi Quality Hotell Hafjell i områdene benevnt S7 og S9 for å sikre sammenhengende linjeføring og vegbredde for miljøgaten. Videre justeres veglinjen og byggelinjen for eiendommen til Sentrumsgarden slik at byggelinjen blir parallell med ny veglinje ved eksisterende buskur. Innkjøringen fra Hundervegen mellom S6 og S8 bør opprettholdes med eksisterende plassering, ikke flyttes slik planforslaget legger opp til. Byggelinjen mot sør kan likevel med fordel opprettholdes som vist i planforslaget for å tydeliggjøre kvartalsstrukturen. Mellom innkjøringen/vegen opp til Øyertun og sentrumsbygget som planlegges, vil det da bli plass til kombinert grøntområde/uteservering. Arealet kan opparbeides i parkmessig stil og kombineres med servering fra gateplan i Sentrumsgard-bygget. En viktig intensjon i sentrumsplanen er å etablere grønne elementer og serveringssteder i gateplan med Hundervegen. Dette samsvarer også godt med bestemmelsenes punkt 1.3.

Sentrumsgardens merknader til reguleringsbestemmelsene: Grad av utnytting som nevnt i pkt. 3.3.9 bør økes til 24 meter for å kunne realisere effektiv sentrumsbebyggelse med parkeringskjeller i full bredde. Grad av utnytting bør kunne overstige 75 % BYA dersom lekearealer, parkering og andre forhold likevel ivaretas. Særlig gjelder dette S6 siden denne tomten har store stigningsforhold. For å tilstrebe tilgjengelighet og universell utforming med funksjonell løsning for atkomst i flere plan vil det kunne bli behov for bygging av ramper og oppbygde plataer som vil kunne gi måleverdig BYA. Energikrav: 1.13: Bestemmelsene må være klarere hva gjelder krav til fremtidig tilknytning til varmesentral/fjernvarmeanlegg.

Generelt ønskes det mindre rigide planbestemmelser om utforming av bebyggelsen på detaljeringsnivå. Dagens forslag til bestemmelser legger opp til svært detaljerte krav til antall dører på fasade, vindusflater, % - vis glassfasade mv. På et overordnet plannivå som områderegulering, bør man begrense detaljeringsnivået i forhold til bygningsutforming og heller legge til grunn overordnede føringer for estetikk og byggeskikk.

→ Rådmannen opprettholder bredden på grøntdrag ved Mosåa/ Solvang-Welle, men har lagt inn en byggegrense på 15 meter langs Mosåa. I forhold til merknad fra Fylkesmannen er det også lagt inn en hensynssone – flomfare langs Mosåa, denne ligger inn til byggegrensen i området. I forhold til turdraget opprettholdes dette slik det lå ute til andre gangs offentlig ettersyn. Rådmannen påpeker også at området på vestsiden har en helning på 1:1,4 som vil medføre store terrenginngrep dersom en turveg skal legges der.

Når det gjelder linjeføring for S7 og S9 har rådmannen rettet ut Hundervegen så mye som det er lar seg gjøre i forhold til å tilpasse eksisterende situasjon innenfor gjeldende eiendomsgrenser som veieier disponerer. Rådmannen har ikke endret standpunkt i forhold til innkjøring mellom S6 og S8 og opprettholder det slik som det har ligget ute til offentlig ettersyn. Avkjøringen må forholde seg til Granrudvegen som ligger nord for S6 og ligge parallelt med den. En skråinnkjøring vil også svekke kvartalsstrukturen i området. Servering ut mot gatekryss ses på som lite hensiktsmessig, det er bedre at uteservering trekkes inn i kvartalet.

Angående Planråds merknad til grad av utnytting og utvidelse av sonen for 75 % har rådmannen i bestemmelsenes pkt. 1.7 presisert at parkering under terreng ikke medregnes i

BYA slik at parkeringskjeller under terreng kan utnyttes i full bredde, selv om ikke bebyggelsen over bakken ikke har en BYA på 75 % mer enn 12 meter innover i kvartalet.

Når det gjelder energikrav er intensjonen at oppvarming skal komme fra flere energikilder. Bruk av jordvare og vannbårenvarme er i henhold til målsettingene for kommunen. Dersom det i fremtiden blir fjernvarme i området, må en på det tidspunktet drøfte hvordan en tilkobling kan løses.

#### 11. Welle Gruppen AS, datert 13.12.2012

Welle Gruppen ønsker ikke tosidig fortau langs Lilleputthammer og nordover til S9. Dette vil forringe deler av eksisterende eiendommer og vanskeliggjøre inn og utkjøringer. Det er lite praktisk med fortau å legge fortau på denne strekningen da det ikke vil være noen butikker eller andre naturlige sopp på vegen. Det er bedre å lede fotgjengere del den andre siden av Hundervegen hvor butikker med mer er. Hvis det blir fortau langs S11 og F/T1 vil faren for uønsket kryssing av Hundervegen være overhengende og ganske trafikk farlig. De to etablerte gangfeltene er både praktisk tilrettelagt og plassert.

Welle ser det som positivt at man opprettholder en mulig fremtidig utvidelse av Lilleputthammer på område FT/KT1. Kapasiteten på Lilleputthammer er så å si sprengt og det er naturlig nå å se på en utvidelse mot sør. Det er forunderlig at det er foreslått ensidig fortau fra Solvang skole og sørover, spesielt siden det er her det til stadighet registreres mennesker gående i kjørebanen mot sør.

Byggegrensene mot E6 er ikke i overensstemmelse med vedtatt reguleringsplan for E6, Granrudmoen – Tingberg fra 2007. Slik den er tegnet nå går den gjennom eksisterende bygningsmasse på S11 og F/T 1. Energikrav, for både S11 og F/T 1 er det allerede planlagt å bore etter bergvarme. Det burde vært oppretthold turveg eller et turdrag på nordsiden av FT/KT 2, da dette vil være den naturlige adkomsten fra Sørliå og ned til Lågen.

Hovedinnkjøring til Solvang skole er endret, det er da fornuftig å ha lignende skråavkjøringer for de to lengre nord. Kvartalsstruktur og byggegrensene må ikke endres, men det kunne gi åpning for noen flere grønne lunder langs Hundervegen. Welle-gruppen holder på at S10 og resten av S8 skal være parkeringsareal. Dette er viktig for Lilleputthammer, alternativt at det gis mulighet for at deler av S10 kan bebygges med to etasjers parkeringshus

Gang og sykkelsti fra Solvang skole og nordover bør ha lik standard hele veien. Den bør også forlenges nordover til idrettsplassen slik at det blir en siktlinje fra Solvang skole og helt til B3/Idrettsplassen. Welle-gruppen mener at det ikke vil bli behov for sykkelsoner i Hundervegen. Dette begrunnes med at fartsgrensen er lav og at det blir etablert en gjennomgående gang- sykkelvei fra rundkjøringen ved u-skolen og helt til idrettsplassen. Ved å ta ut denne kan Hundervegen beholdes noe smalere og det vil være lettere å rette den ut, minimum må en begrense sykkelsonen til en retning.

Når det gjelder bevaring av gamle Solvang skole/ Wellebygget ble det i dialog med kommunen enighet som at det i tillegg til utvidelsen av bygget mot vest også skulle tas inn bestemmelsene at det skulle kunne etableres inngangsparti mot nord og et universelt tilpasset inngangsparti mot sør.

→ Rådmannen påpeker at formålene på begge sider at Hundervegen er sentrumsformål, det tilrettelegges for aktiviteter på begge sider av den planlagte miljøgata. Rådmannen mener det er hensiktsmessig å planlegge ut fra det formålet man legger opp til og ikke hva som ligger der i dag. Området S9 er ubebygget og på sikt kan det komme inn andre aktører i området og ønsker å utvikle dette arealet. Når det gjelder sykkelbane anbefales det ikke i henhold til sykkelhåndboka (Håndbok 233) med ensidig sykkelfelt. Rådmannen opprettholder den avsatte vegbredden som bl.a. legger til rette fortau på begge sider av Hundervegen, samt sykkelbane. Turveien gjennom idrettsplassen justeres slik at det møter/går rett på turveien fra Solvang skole.

Det er i områdeplanen fra Solvang skole og sørover forslått ensidig fortau langs Aronsvejordet og gang- og sykkelveg øst for Hundervegen forbi Øyer ungdomsskole. Det vil si fortau på den ene siden og gang- sykkelvei på den andre, så merknaden anses som allerede ivarettatt i planen.

I vedtatt reguleringsplan for E6 Granrudmoen-Tingberg er det ikke regulert inn en byggegrense i plankartet, det er kun en generell merknad om 100m byggegrense for E6 i planbeskrivelsen. Byggegrense langs E6 er gjennomgått med Statens vegvesen, etter andre gangs offentlig ettersyn, og justert i tråd med anbefalinger fra Vegvesenet og eksisterende planer (302n Granrudmoen syd og 210 Øyer sentrum sør).

Når det gjelder turvei FT/KT 2 har rådmannen endret dette på bakgrunn av merknader fra grunneierne ved første gangs offentlig ettersyn. Rådmannen har vurdert at det ikke er nødvendig med flere turveier enn det som ligger i dagens planforslag, dvs. fra Mosåa og ned ved Navet. Angående energibestemmelsen og avkjørsler til sentrumsområdene, se rådmannens kommentar til merknad 10.

Innenfor område S 10 er parkering ivarettatt med at det kan bygges et parkeringshus på området, jf. reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.3.12. Når det gjelder utvidelse av Wellebygget endrer rådmannen reguleringsbestemmelsens pkt. 8.1.1 og tillater etablering av universell utformet inngangsparti mot sør og en inngang fra nord.

#### 12. Arbeidsgruppa for omtankeboliger i Øyer sentrum, datert 29.11.2012

Arbeidsgruppa for omtankeboliger i Øyer sentrum er meget betenkt over at det åpnes mulighet for å godkjenne byggehøyder på inntil 4 etasjer + loft. En byggehøyde nærmere 19-20 meter vil være et fremmedelement i Øyer sentrum. Arbeidsgruppa ønsker i stedet at man opprettholder tidligere forslag med maks 3 etg. + loft. Det må derfor heller ikke gis noen administrativ fullmakt til å fravike dette.

→ Når det gjelder byggehøyder, se rådmannens kommentar til merknad 9.

#### 13. Granrudmoen Vel, datert 8.12.2012

Granrudmoen Vel protesterer kraftig mot at de forslåtte byggehøydene. Granrudmoen vel stiller spørsmål om økonomiske fordeler for et par utbyggere skal tell mer enn at alle som bor her fortsatt skal få ha et trivelig og godt fungerende bomiljø? Velforeningen frykter å bli fremmedgjort i eget nærmiljø. I forhold til at det åpnes opp for en femte toppetasje med

flatt tak ønsker ikke de et frislipp i forhold til utbyggere når det ikke gis eksakte rammer i reguleringsbestemmelsene.

I forhold til FT/KT 1 (indrefiletområde) er ikke fornøylespark, kontor og tjenesteyting viktig for dette området, men å ta et område som på kort og lang sikt kan videreutvikles til integrert bruk for skolene og ungdoms-/kulturtiltak. Dette er et stort område, og i kombinasjon med skolens bruk kan utvikles til et attraktivt parkområde, som også kan være utgangspunkt for en naturlig tilknytning til området langs Lågen. En fornøylespark (utvidelse av Lilleputthammer) har sesong fra medio mai til september, slik at i 8 måneder i året blir den liggende øde og forlatt. Er det et slikt sentrum vi ønsker. Området må tas tilbake til offentlige formål.

→ Når det gjelder byggehøyder, se rådmannens kommentar til merknad 9.

I forhold til område FT/KT1 har ikke rådmannen tatt endelig stilling hva området skal benyttes til. Dette er kommunens arealreserve og foreslått formål omfatter også «tjenesteyting». Formålet tjenesteyting er i henhold til nye arealformål etter ny plan- og bygningslov og omfatter tidligere offentlige formål. Før området kan videreutvikles må det utarbeides en detaljplan som detaljregulerer området ytterligere.

#### 14. Eierseksjonssameiet Granrudtorget, datert 10.12.2012

Eierseksjonssameiet Granrudtorget stiller spørsmål om hva som menes til «tilhørende anlegg» under reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.3.7 der det tillates bensinstasjon. Uansett innhold i en bensinstasjon mener de at et slikt anlegg ikke er forenlig med hovedformålet om å rydde og forskjønne Øyer sentrum. Sentrumsområdene øst for E6 bør rendyrkes for boliger og sentrumsformål uten innslag av industrielle anlegg. Slik anlegg bør etableres på vestsiden av E6.

→ I forhold til bensinstasjon innenfor område S5 mener rådmannen at de mer supplerende servicefunksjoner som vaskehaller, arealkrevende tiltak mv må begrenses i sentrumsområder. Eksisterende anlegg i sentrum er kun selvbetjening og tanking av drivstoff til kjøretøy. I sentrums- og tettstedssammenheng vil det være ønskelig å begrense dette med tilhørende anlegg mer i samsvar med det som foreslås omlokalisert. Formålet med dette forslaget er å rydde opp i situasjonen rundt matvarebutikkene, skille sammenblanding av trafikk, unngå slike situasjoner som er potensielle farlige trafikkarealer mv. Rådmannen vil anbefale en løsning med bensinstasjon som eventuelt kan ha et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold mv. Anlegg med vaskehaller/vaskeplasser og store servicearealer tillates ikke, jf. Reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3.7. Mer utfyllende avklaringer skal gjøres ved utarbeidelse av detaljplan for dette området.

#### 15. Bo Lindblad, datert 29.10.2012

Lindblad mener det er en fornuftig løsning med tanke på barnas oppvekstvilkår i Øyer at deler av Aronsvejordet er tiltenkt Solvang skole. Den nye reguleringsplanen gir skolebarna gode muligheter for vinteraktiviteter men de går på barneskolen. Skrenten ned til jordet er både bratt nok, bred nok og lang nok til at 200 elever kan leke samtidig. Pr. i dag er ikke dette mulig.

→ Rådmannen tar merknaden til orientering.

16. Arne Letrud, datert 25.11.2012

Letrud mener at område FT/KT 1 må reguleres til skole/offentlige tjenester. Nå bygges det sentralskole og idrettshall på Solvang. Kanskje vil det etter hvert bli behov for svømmehall i tilknytning til skolene. Området mellom Lilleputthammer og ungdomsskolen må reguleres med tanke på framtidig utvikling av skolene/skoleområdet.

→ I forhold til område FT/KT1 har ikke rådmannen tatt endelig stilling hva området skal benyttes til. Dette er kommunens arealreserve og foreslått formål omfatter også «tjenesteyting» Formålet tjenesteyting er i henhold til nye arealformål etter ny plan- og bygningslov og omfatter tidligere offentlige formål. Før området kan videreutvikles må det utarbeides en detaljplan som regulerer området ytterligere.

17. 34 lokale beboere i Øyer

De lokale beboerne i Øyer mener at det ikke må gis tillatelse til fire etasjer pluss en femte toppetasje med flatt tak, slik det ble gitt rom for i kommunestyret den 25. oktober 2012. En slik byggehøyde vil bryte med de fine intensjonene som kom fram etter en lang og grundig planprosess hvor også mange beboere deltok. Pkt. 3.1.4 i reguleringsbestemmelsene må være klar på at tre etasjer + loft er mer enn høyt nok – slik planutvalget gikk inn for den 16. oktober.

→ Når det gjelder byggehøyder, se rådmannens kommentar til merknad 9.

18. Jan-Erik Rørvik, datert 14.12.2012

Rørvik påpeker at tomtegrensen for B4 er lagt inn feil og at deler av eiendommen er endret fra bolig til Naturområde, det er ikke slik det er regulert i dag. Vi antar dette er feil og ber derfor om at det endelige plankartet blir justert i forhold til dette. Skulle det formodning ikke være en feil, ber de om å bli orientert umiddelbart. Forøvrig viser gjeldende plan for område at turstien var lagt utenfor boligtomten. Rørvik går ut i fra at tegningen på side 57 er korrekt og de har forholdt seg til denne. Eksisterende kjørevei fra bolig B4 og opp til parkeringsplassen til Vianor ser de ingen god begrunnelse for å endre traseen. Den eksisterende vegen er vesentlig oppgradert og tilpasset tyngre kjøretøy. Den foreslåtte traseen vil være problematisk i forhold til stigningsforhold og mulig konflikt med parkerte bilder, den vil mulig også komme i konflikt med va-ledningen til B4. B4 har veirett over begge berørte naboeiendommene.

→ For område B4 og veitrase til B4 har rådmannen viderefør gjeldene reguleringsplan for området, Granrudmoen industriområde (PlanId: 215), vedtatt 26.10.2000. Der deler av eiendommen er regulert til friluftsområde. Rådmannen har vurdert områder og antar at dette har skjedd på bakgrunn av dårlig kartgrunnlag ved tidligere plan. Rådmannen har derfor endret boligformålet i tråd med eiendoms grensene og justert planen i tråd med dette. Når det gjelder vegatkomst så er denne justert i tråd med eksisterende situasjon og ikke lik reguleringen fra 2000.

19. Arne Løken, datert 12.12.2012

Løken bemerker at høyhus i Øyer sentrum vil ødelegge de landlige områdene. Det er nok med 3 etasjer. Gangvegen ved Lågen er flott. Den skulle fult strandlinjen hele vegen. Og lur på om det er lov å stenge strandlinjen med gjerde (B4)?

→ Når det gjelder byggehøyder, se rådmannens kommentar til merknad 9. I forhold til ønske om friferdsel langs hele strandlinjen til Lågen må området reguleres til friareal og videre eksproprieres dersom det skal realiseres, dette har ikke rådmannen prioritert.

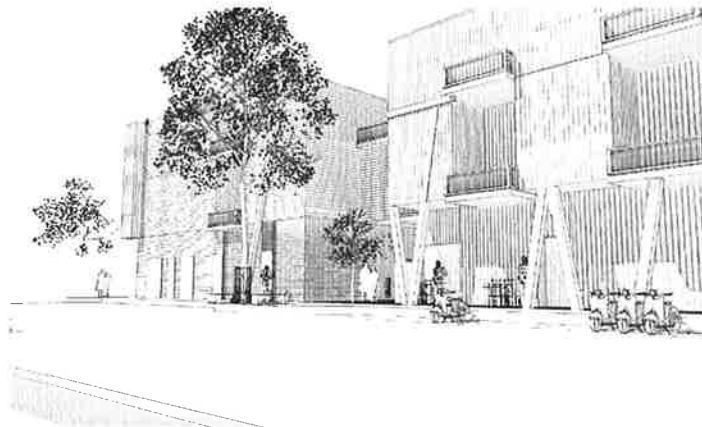
### **Vurdering:**

#### Byggehøyder

Det har vært mange merknader til byggehøyder også etter andregangs offentlig ettersyn. Rådmannen har derfor på nytt vurdert reguleringsbestemmelsene for byggehøydene i sentrum for å tydeliggjøre disse bedre. Rådmannen har endret reguleringsbestemmelsens pkt. 3.1.4 for å tydeliggjøre bestemmelsens innhold.

Rådmannen mener at den generelle høyden i sentrumsplanen skal være 3 etg. + loft. Men rådmannen mener at for områder der terrenget ligger til rette for det kan det tillates 4 etg. + loft. Men rådmannen ønsker å tydeliggjøre at dette skal avklares i detaljplan for de aktuelle kvartalene. Høydene fastsettes ikke i denne planen. Rådmannen ser at for at politikerne skal ta et standpunkt til om høydene kan heves med 1 etg må det dokumenteres ytterligere enn i denne områdeplanen. Rådmannen mener at det må stilles strenge krav til hva som må dokumenteres i detaljplanen. Blant annet at bebyggelsen ikke skal være en kompakt og sammenhengende vegg men gi siktlinjer og åpninger i bebyggelsen. Det må dokumenteres virkninger prosjektet vil få i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolum, utforming mv i forhold til øvrig bebyggelse, dersom det tilrettelegges for høyder utover 3 + loft. Slik at høydene blir først fastsatt i detaljplanen for de aktuelle kvartalene.

Rådmannen vil anbefale at høydene bestemmes endelig i detaljplan for de enkelte kvartalene. Det er gitt føringer for dette i reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.4. Dette vil gi et bedre grunnlag for vurdering av høyder i den faktiske situasjonen.





3 etasjer + loft

Følgende formulering foreslår rådmannen for pkt. 3.1.4 i reguleringsbestemmelsene:

*«3.1.4 Byggehøyder kan være inntil 3 etg. + loft og minimum 2 etasjer mot miljøgata (Hundervegen/Kongsvegen).*

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

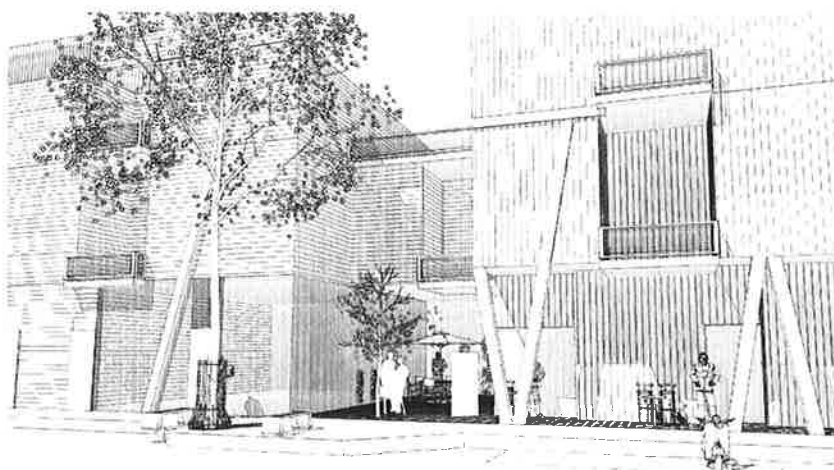
- *Avvik fra generelle byggehøyder kan vurderes der terrengmessige forhold ligger til rette for det*
- *Det skal dokumenteres en virkning som flere etasjer og større totale byggehøyder vil ha i forhold til omgivelser mht sol/skygge, sikt og utsikt, bygningsvolumer, utforming mv. i forhold til omgivelser,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



4 etasjer + loft

Uteservering, varelevering og renovasjon

Uteservering, varelevering og renovasjon i sentrumsområdene har også vært et av temaene ved siste offentlig ettersyn. Rådmannen ønsker å presisere at det er hensiktsmessig å trekke uteservering inn i fasadelivet - se illustrasjon.



Renovasjon og varelevering løses fortrinnsvis i sidegatene, men

varelevering fra miljøgata må også kunne utføres. Varelevering og varemottak skal inngå som del av bygningsmassen, avstenges med porter og ikke være synlig eksponert som del av gatemiljø ut over dette som her er nevnt. Se også bestemmelse § 1.3.

I henhold til Pbl § 1-6 andre ledd går nye planer foran eldre planer. Når områdereguleringen for Øyer sentrum blir vedtatt, foreslå rådmannen at følgende reguleringsplaner oppheves i henhold til Pbl § 12-14: 211 Solvang, vedtatt 31.08.2000, 211.1 Bebyggelsesplan Solvang, vedtatt 22.08.2000, 215 Granrudmoen næringsområde, vedtatt 26.10.2000, 216 Granrudmoen – Øyer sentrum, vedtatt 28.09.2006, 217 Aronsvea, vedtatt 02.09.2003, 218 Kongsvegen 3 og 5, vedtatt 20.04.2004, 210 Øyer sentrum sør, vedtatt 25.08.1985, 210a Øyer sentrum sør, vedtatt 30.06.1994, 302n Granrudmoen syd, vedtatt 16.4.1981, 310 Myrvoll, vedtatt 26.1.2006

**Rådmannens forslag til innstilling:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Øyer sentrum slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende justeringer:

Plankart:

- Sikringssone for det statlig sikret friluftsområde gnr. 19 bnr. 35
- Faresone for nedre del av Mosåa - flomfare
- Supplering av byggegrenser langs E6 og fylkesvegen
- Supplering av avkjøringspiler
- Justering av B4
- Justering av veitrase til B4
- Mindre endring på B7 i henhold til gjeldende plan
- Justering av vegatkomst til B3
- Justering av turvei ved idrettsplassen

Reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 1.3. Tilføyelse: «... tilbaketrunket fra hjørner mot hovedgate/miljøgata. Varelevering og renovasjon skal skjermes og inngå som en del av bygningsmassen og ikke eksponeres mot miljøgata, - fortrinnsvis ikke synlig og tilbaketrunket min 12 m fra kvartalshjørner mot miljøgata.»
- Pkt. 1.7. Tilføyelse: «Parkering under terreng medregnes ikke.»
- Pkt. 1.11. Setningen «Utendørs lagring tillates kun tilknyttet virksomhetens produksjon» tas ut.
- Pkt. 1.17. Nytt punkt: «I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.»
- Pkt. 3.1.4. Tilføyelse/ending: «Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet. Det er gitt følgende føringer og krav til dokumentasjon for å avvike fra de generelle byggehøyder på 3 etasjer + loft for sentrumskvartaler regulert til sentrumsformål: Føringer er nærmere gjengitt i tekst over.»
- Pkt. 3.3.7 Tilføyelse: «Bensinstasjon med store parkeringsarealer og vaskeanlegg tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold. Anlegg med vaskeanlegg og store servicearealer tillates ikke. Mer utfyllende avklaringer skal gjøres ved utarbeidelse av detaljplan for dette området.»
- Pkt. 3.8.2. Endrer tekst til at: «boligandelen skal være på minimum 40 % regnet i kvm bruksareal Det tillates maks 1500kvm til forretning.»
- Pkt. 3.8.3 Tilføyelse: «Det må tilrettelegges for tilsyn av Hafjell alpinanlegg installasjoner (pumpehus og rørledninger) innen for området.»
- Pkt. 3.9.4 Tilføyelse: «I området tillates det tilrettelegging for parkering i tilknytning til Hafjell alpinsenter.»
- Pkt. 5.1.5. Nytt punkt: «Det skal ikke gjennomføres tekniske inngrep på eller inntil dam lokaliteten sør for Granrudmoen bru.»
- Pkt. 5.1.6. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Lågen skal bevares»
- Pkt. 5.5. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares»
- Pkt. 8.1.1. Tilføyelse: «... samt universelt utformet inngangsparti mot sør og en inngang fra nord.»
- Pkt. 5 er flyttet til pkt. 8.5
- Pkt. 8.6. Nytt punkt: «Sikringssone – flomfare. Kantvegetasjonen skal opprettholdes for sikring mot erosjon. Eksisterende flomvoll skal bevares. I dette området tillates det ikke etablering av ny bebyggelse.»

Revidert plankart er datert 5.3.2013 og reviderte reguleringsbestemmelser er datert 4.3.2013.

I henhold til § 12-14 oppheves følgende reguleringsplaner:

- 211 Solvang, vedtatt 31.08.2000
- 211.1 Bebyggelsesplan Solvang, vedtatt 22.08.2000
- 215 Granrudmoen næringsområde, vedtatt 26.10.2000
- 216 Granrudmoen – Øyer sentrum, vedtatt 28.09.2006
- 217 Aronsvea, vedtatt 02.09.2003
- 218 Kongsvegen 3 og 5, vedtatt 20.04.2004
- 210 Øyer sentrum sør, vedtatt 25.08.1985

- 210a Øyer sentrum sør, vedtatt 30.06.1994
- 302n Granrudmoen syd, vedtatt 16.4.1981
- 310 Myrvoll, vedtatt 26.1.2006

Sveinar Kildal  
Rådmann

Bente Moringen

### **Behandling/vedtak i Planutvalget den 12.03.2013 sak 12/13**

#### **Behandling:**

Geir Eggereide fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 3.1.4:

«I forhold til kommunedelplanens bestemmelse om 3. etg. + loft, skal loft eller 4. etasje brytes opp med siktlinjer/åpne partier tilsvarende forslag til føringer for 4. etg + loft.»

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.  
Geir Eggereides tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Øyer sentrum slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende justeringer:

#### Plankart:

- Sikringssone for det statlig sikret friluftsområde gnr. 19 bnr. 35
- Faresone for nedre del av Mosåa - flomfare
- Supplering av byggegrenser langs E6 og fylkesvegen
- Supplering av avkjøringspiler
- Justering av B4
- Justering av veitrase til B4
- Mindre endring på B7 i henhold til gjeldende plan
- Justering av vegatkomst til B3
- Justering av turvei ved idrettsplassen

#### Reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 1.3. Tilføyelse: «... tilbaketrukket fra hjørner mot hovedgate/miljøgata. Varelevering og renovasjon skal skjermes og inngå som en del av bygningsmassen og ikke eksponeres mot miljøgata, - fortrinnsvis ikke synlig og tilbaketrukket min 12 m fra kvartalshjørner mot miljøgata.»
- Pkt. 1.7. Tilføyelse: «Parkering under terreng medregnes ikke.»
- Pkt. 1.11. Setningen «Utendørs lagring tillates kun tilknyttet virksomhetens produksjon» tas ut.
- Pkt. 1.17. Nytt punkt: «I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.»

- Pkt. 3.1.4. Tilføyelse/endring: I forhold til kommunedelplanens bestemmelse om 3. etg + loft, skal loft eller 4. etasje brytes opp med siktlinjer/åpne partier tilsvarende forslag til føringer for 4. etg + loft. «Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet. Det er gitt følgende føringer og krav til dokumentasjon for å avvike fra de generelle byggehøyder på 3 etasjer + loft for sentrumskvartaler regulert til sentrumsformål: Føringene er nærmere gjengitt i tekst over.»
- Pkt. 3.3.7 Tilføyelse: «Bensinstasjon med store parkeringsarealer og vaskeanlegg tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold. Anlegg med vaskeanlegg og store servicearealer tillates ikke. Mer utfyllende avklaringer skal gjøres ved utarbeidelse av detaljplan for dette området.»
- Pkt. 3.8.2. Endrer tekst til at: «boligandelen skal være på minimum 40 % regnet i kvm bruksareal Det tillates maks 1500kvm til forretning.»
- Pkt. 3.8.3 Tilføyelse: «Det må tilrettelegges for tilsyn av Hafjell alpinanlegg installasjoner (pumpehus og rørledninger) innen for området.»
- Pkt. 3.9.4 Tilføyelse: «I området tillates det tilrettelegging for parkering i tilknytning til Hafjell alpinsenter.»
- Pkt. 5.1.5. Nytt punkt: «Det skal ikke gjennomføres tekniske inngrep på eller inntil dam lokaliteten sør for Granrudmoen bru.»
- Pkt. 5.1.6. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Lågen skal bevares»
- Pkt. 5.5. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares»
- Pkt. 8.1.1. Tilføyelse: «... samt universelt utformet inngangsparti mot sør og en inngang fra nord.»
- Pkt. 5 er flyttet til pkt. 8.5
- Pkt. 8.6. Nytt punkt: «Sikringssone – flomfare. Kantvegetasjonen skal opprettholdes for sikring mot erosjon. Eksisterende flomvoll skal bevares. I dette området tillates det ikke etablering av ny bebyggelse.»

Revidert plankart er datert 5.3.2013 og reviderte reguleringsbestemmelser er datert 4.3.2013.

I henhold til § 12-14 oppheves følgende reguleringsplaner:

- 211 Solvang, vedtatt 31.08.2000
- 211.1 Bebyggelsesplan Solvang, vedtatt 22.08.2000
- 215 Granrudmoen næringsområde, vedtatt 26.10.2000
- 216 Granrudmoen – Øyer sentrum, vedtatt 28.09.2006
- 217 Aronsvea, vedtatt 02.09.2003
- 218 Kongsvegen 3 og 5, vedtatt 20.04.2004
- 210 Øyer sentrum sør, vedtatt 25.08.1985
- 210a Øyer sentrum sør, vedtatt 30.06.1994
- 302n Granrudmoen syd, vedtatt 16.4.1981
- 310 Myrvoll, vedtatt 26.1.2006

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.03.2013 sak 17/13**

**Behandling:**

Rådmannen fremmet følgende forslag:

«Pkt. 3.8.3 Tilføyelse: "Det må tilrettelegges for tilsyn av Hafjell alpinanleggs installasjoner (pumpehus og rørledninger) innen for området."»

tas ut og erstattes med:

Pkt. 3.8.3. Tilføyelse: "Eksisterende pumpehus og tilhørende rørledninger skal være tilgjengelig for tilsyn".

Magna Hølland Skogli fremmet følgende forslag:

«Unni Staums forslag til planutvalget 16.10.2012 og kst 25.10.2012.

Reg.best. 3.1.4 Byggehøyder kan være inntil 3 etg. + loft og minimum 2 etser mot miljøgata (Hundervegen/Kongsvegen).

Forslag på supplende tekst i pkt. 3.1.4

3. etasje skal være tilbaketrukket min 3m fra vegg/liv/fasade mot miljøgata og utgjøre 50 % (70%) av underliggende etasje (3. etg). Det skal være åpning med siktlinjer i 3. og 4. etasje (øst/vest)».

Alternativ fremmet Magna Hølland Skogli følgende forslag:

«Skal byggehøyder kunne tillates utover normen på 3 etg + loft, skal dette opp til behandling i kommunestyret».

Åse B. Ryager fremmet rådmannens innstilling.

Magna Hølland Skogli trakk sitt alternative forslag.

Møtet hevet for gruppemøte.

Møtet satt på nytt.

Rådmannens endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Så ble det stemt over Magna Høllands forslag som falt med 20 mot 5 stemmer.

Så ble stemt alternativt mellom PU's innstilling og Åse B. Ryagers forslag. Åse B. Ryagers forslag ble vedtatt med 14 mot 11 stemmer avgitt for PU's innstilling.

### **Vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune reguleringsplan for Øyer sentrum slik den har ligget ute til offentlig ettersyn med følgende justeringer:

### Plankart:

- Sikringssone for det statlig sikret friluftsområde gnr. 19 bnr. 35
- Faresone for nedre del av Mosåa - flomfare
- Supplering av byggegrenser langs E6 og fylkesvegen
- Supplering av avkjøringspiler

- Justering av B4
- Justering av veitrase til B4
- Mindre endring på B7 i henhold til gjeldende plan
- Justering av vegatkomst til B3
- Justering av turvei ved idrettsplassen

Reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 1.3. Tilføyelse: «... tilbaketrukket fra hjørner mot hovedgate/miljøgata. Varelevering og renovasjon skal skjermes og inngå som en del av bygningsmassen og ikke eksponeres mot miljøgata, - fortrinnsvis ikke synlig og tilbaketrukket min 12 m fra kvartalshjørner mot miljøgata.»
- Pkt. 1.7. Tilføyelse: «Parkering under terreng medregnes ikke.»
- Pkt. 1.11. Setningen «Utendørs lagring tillates kun tilknyttet virksomhetens produksjon» tas ut.
- Pkt. 1.17. Nytt punkt: «I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.»
- Pkt. 3.1.4. Tilføyelse/endring: «Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet. Det er gitt følgende føringer og krav til dokumentasjon for å avvike fra de generelle byggehøyder på 3 etasjer + loft for sentrumskvartaler regulert til sentrumsformål: Føringerne er nærmere gjengitt i tekst over.»
- Pkt. 3.3.7 Tilføyelse: «Bensinstasjon med store parkeringsarealer og vaskeanlegg tillates ikke. Det kan oppføres et servicebygg for betaling, vanlig rekvisita for bilhold. Anlegg med vaskeanlegg og store servicearealer tillates ikke. Mer utfyllende avklaringer skal gjøres ved utarbeidelse av detaljplan for dette området.»
- Pkt. 3.8.2. Endrer tekst til at: «boligandelen skal være på minimum 40 % regnet i kvm bruksareal Det tillates maks 1500kvm til forretning.»
- Pkt. 3.8.3 Tilføyelse: «Eksisterende pumpehus og tilhørende rørledninger skal være tilgjengelig for tilsyn.
- Pkt. 3.9.4 Tilføyelse: «I området tillates det tilrettelegging for parkering i tilknytning til Hafjell alpinsenter.»
- Pkt. 5.1.5. Nytt punkt: «Det skal ikke gjennomføres tekniske inngrep på eller inntil dam lokaliteten sør for Granrudmoen bru.»
- Pkt. 5.1.6. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Lågen skal bevares»
- Pkt. 5.5. Nytt punkt: «Den naturlige kantvegetasjonen langs Mosåa skal bevares»
- Pkt. 8.1.1. Tilføyelse: «... samt universelt utformet inngangsparti mot sør og en inngang fra nord.»
- Pkt. 5 er flyttet til pkt. 8.5
- Pkt. 8.6. Nytt punkt: «Sikringssone – flomfare. Kantvegetasjonen skal opprettholdes for sikring mot erosjon. Eksisterende flomvoll skal bevares. I dette området tillates det ikke etablering av ny bebyggelse.»

Revidert plankart er datert 5.3.2013 og reviderte reguleringsbestemmelser er datert 4.3.2013.

I henhold til § 12-14 oppheves følgende reguleringsplaner:

- 211 Solvang, vedtatt 31.08.2000
- 211.1 Bebyggelsesplan Solvang, vedtatt 22.08.2000
- 215 Granrudmoen næringsområde, vedtatt 26.10.2000
- 216 Granrudmoen – Øyer sentrum, vedtatt 28.09.2006
- 217 Aronsvea, vedtatt 02.09.2003
- 218 Kongsvegen 3 og 5, vedtatt 20.04.2004
- 210 Øyer sentrum sør, vedtatt 25.08.1985
- 210a Øyer sentrum sør, vedtatt 30.06.1994
- 302n Granrudmoen syd, vedtatt 16.4.1981
- 310 Myrvoll, vedtatt 26.1.2006

Rett kopi bekreftes  
Rådmannen i Øyer 22.3 2013  
