

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/465-3

Saksbehandler: Benjamin Alexander
Faulkner

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
65/25	16.09.2025	Plan- og miljøutvalget

PlanID 202104 - Kongsvegen 78 A og B - 1. gangs behandling

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 65/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

- 1.I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan Kongsvegen 78 A og B, planID 202104, med plankart datert 02.09.2025 og reguleringsbestemmelser datert 04.09.2025 ut til offentlig ettersyn.
- 2.Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan Kongsvegen 78 A og B, planID 202104, med plankart datert 02.09.2025 og reguleringsbestemmelser datert 04.09.2025 ut til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, datert 31.01.2025
- 2 Plankart, revidert 02.09.2025
- 3 Planbestemmelser, datert 04.09.2025
- 4 ROS-analyse, datert 31.01.2025
- 5 Overvanns- og flomvurdering, datert 31.01.2025
- 6 Støyutredning, datert 10.01.2025
- 7 Notat områdestabilitet, 26.01.2024
- 8 Illustrasjonsskisse, datert 20.10.2024
- 9 Innkomne innspill
- 10 Oppstartsmøtereferat, datert 25.03.2022

Saksutredning

OM PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for planen *Kongsvegen 78 A og B* er utarbeidet av Norconsult. Siste revisjoner er utført av BoligPartner. Forslagsstiller er Maritess C. Solmia v/ Conrad Clauson. Bakgrunn for saken og beskrivelse av planforslaget fremgår av vedlagt planbeskrivelse.

Om eiendommen

Eiendommen ligger 1km nord for Granrudmoen. Eiendommen ligger 50m øst fra senterlinjen på E6 og tett opptil Kongsvegen (fv. 2522). Mellom eiendommen og E6 er det fulldyrket jord. På eiendommen står en tomannsbolig med anneks og garasjehus. På festegrunnen sto en bygning som i dag er fjernet.

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å regulere eiendom gnr./bnr. 33/21 til boligformål konsentrert småhusbebyggelse for å muliggjøre oppføring av 8 boenheter. Området er sentrumsnært og egner seg derfor godt til utbygging av konsentrert bebyggelse, enten som kjedet eller som frittstående boliger i 2-3 etasjer. Planen legger også opp til oppføring av boder og garasjer/carport.



Figur 1: Skråfoto av eiendom 33/21.

Eierforhold og utbyggingsavtaler

Eiendommen som planen omfatter eies av forslagsstiller.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om sikring av trafiksikkerhetstiltak i Øyer sentrum.

Krav om konsekvensutredning

Plankonsulent har vurdert planen iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift. Konsekvensene av planen anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning. Øyer kommune har i oppstartsmøte bekreftet at det ikke stilles krav til dette. Forslagsstiller skal overlevere utredninger og vurderinger for aktuelle tema som ROS-analyse og støyutredninger i henhold til føringer gitt i oppstartsmøte med kommunen.

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Planstatus

Planområdet grenser og overlapper med annen veggrunn i reguleringsplan for Fv.312 Granrudmoen-Tingberg PlanID 509 vedtatt i 2009. Planområdet overlapper også med område som i kommunedelplan Øyer Sør er regulert til LNF. Området benyttes i dag til hageareal og plass for renovasjonsstativ og er dermed i tråd med omreguleringen.

Forhold til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør vedtatt 31.05.2007 og eiendommen er avsatt til boligområde, se kart

Kommuneplanens samfunnsdel peker ut den langsiktige utvikling for Øyer kommune. Kommunen arbeider aktivt med å tilrettelegge for leiligheter og mindre enheter da dette er en mangelvare. Samfunnsdelen prioriterer sentrumsutvikling og således tilrettelegging for ulike boligtyper og størrelser i Øyer sentrum. Samfunnsdelen vektlegger behovet for boliger for alle livsfaser.

Relevante pågående planarbeid i området

Kommunedelplan for Øyer sør er for øyeblikket i en revisjonsprosess.

Bestemmelser i reguleringsplan *Trodal* planID 201202c revideres, men vil ikke ha noen virkning for *Kongsvegen 78 A og B*.



Figur 2: Eiendom 33/21 i kommunedelplan Øyer Sør.

MEDVIRKNINGS- OG SAMARBEIDSPROSESSER

Oppstartsfase

Forslagsstiller og planmyndighet holdt oppstartsmøte 25.03.2022. Forslagsstiller opplyser at området ble vurdert som godt egnet for urbane boligformer som leiligheter med balkonger/terrasser.

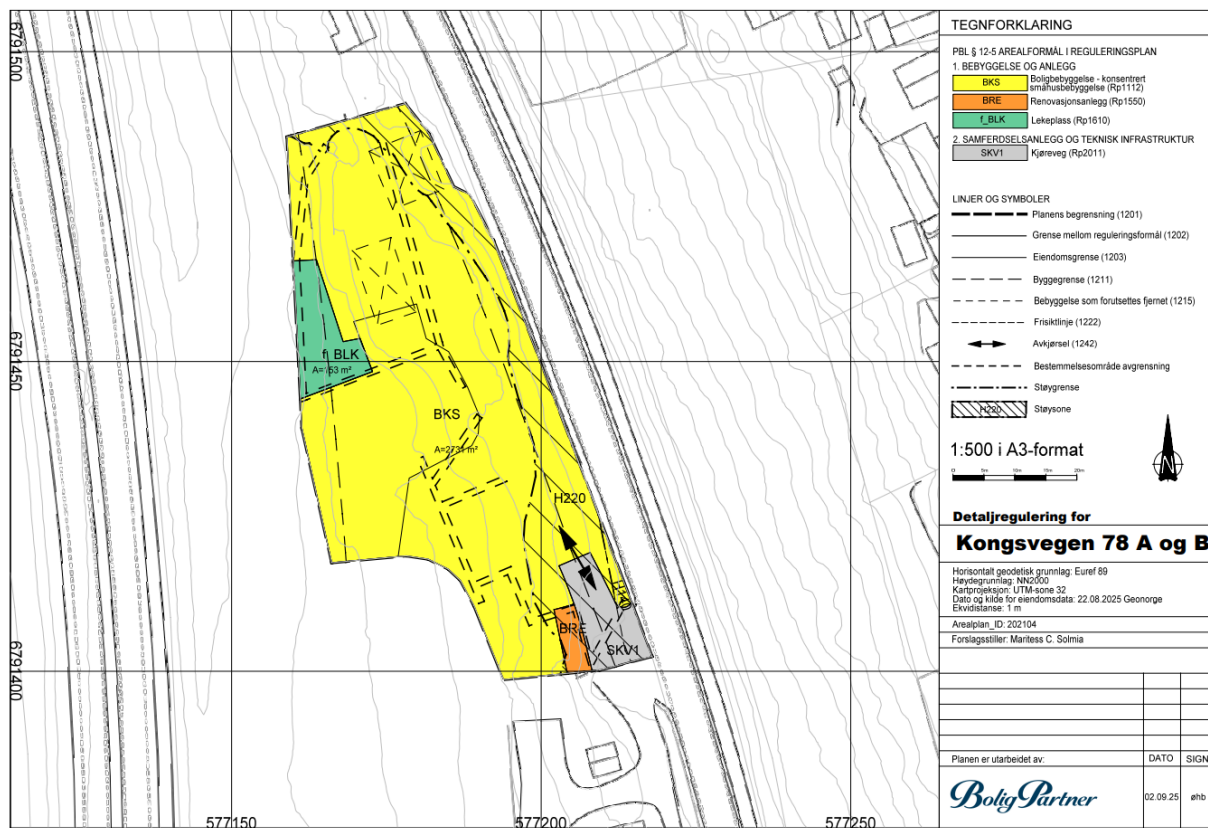
Kunngjøring og varsling

Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert i Gudbrandsdølen Dagningen og varslet med brev til berørte parter 08.04.2022. Kunngjøringen var òg tilgjengelig på Planråd og Øyer kommunes nettside. Det kom inn fire innspill. Innspillene er vedlagt sammen med saksframlegget sammen med forslagsstillers kommentar.

Medvirkning

Forslagsstiller opplyser at planprosessen følger de krav til medvirkning stilt etter plan- og bygningsloven. Åpent informasjonsmøte vurderes etter behov. Planarbeidet er kunngjort for alle berørte parter, interessenter og myndigheter.

PLANFORSLAGETS INNHOLD



Figur 2: forslag til plankart, datert 02.09.2025

Arealbruk

Hensikten med planforslaget er å regulere eiendom gnr./bnr. 33/21 til boligformål konsentrert småhusbebyggelse for å muliggjøre oppføring av to- og firemannsboliger i 2 etasjer med loft. Arealet regulert til boligbebyggelse er gitt maksimal utnyttingsgrad på 35% BYA. I tilknytning til boligene skal det anlegges lekeplass, fellesareal og parkering. Hver boenhet skal ha hver sin tilrettelagte uteplass/uteoppholdsareal på minimum 10% av boligens BRA, men ikke mindre enn 5m² per boenhet.

Arealet skal være skjermet mot støy, biltrafikk og vind. Planen legger også opp til oppføring av boder og garasjer/carport.

For hver boenhet skal det avsettes minst 20m² til felles uteoppholdsareal.

Bestemmelser og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes med god stedstilpasning, variert og helhetlig utforming av fasader gjennom bruk av naturmaterialer som tre og bruk av jordfarger. Fargebruk og reflekterende materialer som skaper betydelig kontrast med omgivelsene tillates ikke. Bebyggelsens utforming må forholde seg til omkringliggende bygningsmiljø.

Ettersom at planområdet overlapper med støysoner fra fylkesveg og E6 skal alle boenheter ha tilgang til minst én stille side, og det stilles særlige krav til oppholdsrom. Alle bygg skal ha en stille side for å redusere støyplager og de helsemessige konsekvensene som kan medfølge.

Uteoppholdsarealet skal utformes parkmessig med egnet underlag og beplantning.

Foreløpig illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan viser tentativ plassering av bygninger, boder, areal til lekeplass og arealer til parkeringsplass.

Tilknytning til infrastruktur

Ved detaljprosjektering skal VA-anlegg avklares med Øyer kommunes VA-avdeling.

Overvannshåndtering

Kommunen er oversendt et overvannsnotat i forbindelse med planarbeidet (se vedlegg 5). Planen stiller krav til at utbyggingstiltak skal utformes i henhold til overvannsnotatet. I områder med impermeable flater skal overflatevann ledes til infiltrasjonsgrøft. Åpne parkeringsplasser skal blant annet dekkes med permeabel overflate med god fordrøyningskapasitet i løsmassene under.

Tiltak for overvannshåndtering er lagt inn som rekkefølgebestemmelse og vises på plankart.

Trafikk

Det skal sikres trygge adkomstveier før nye boliger tas i bruk. Frisikter og sikringssone til Kongsvegen er lagt inn i plankart.

ROS-analyse

Se analysen i sin helhet i vedlegg 4. Se ellers oppsummeringen.

Planområdet er lite til moderat sårbart jf. forslagsstillers ROS-analyse og det er oppført fem temaer som krever nærmere vurdering:

Ustabil grunn

Planområdet ligger under marin grense. Temakart innlandsgis.no viser at planområdet er omfattet av stor, middels og liten mulighet for kvikkleireskred. Det er gjort en videre vurdering av dette temaet i «Notat områdestabilitet» (vedlegg 7) hvor det kommer frem at det ikke finnes indikasjoner på forekomst av kvikkleire i området.

Ettersom at forekomst kan utelukkes er områdestabilitet ivaretatt iht. NVEs veileder 1/2019.



Figur 3: Foreløpig illustrasjonsplan, datert 30.10.2024

Flom i vassdrag

Området overlapper med aktsomhetskart for flom langs Lågen. Flomrisikoen er vurdert ut ifra kart for flomnivå i Lågen i 1995, som regnes som en flom tett opp mot 200-årsflom.

Byggegrensen og planområdet ligger ovenfor 1995-nivået og byggegrensen ligger 2-3 meter over samme nivå. Området regnes derfor som flomsikkert.

Skog- og lyngbrann

Sårbarheten regnes som lav ettersom at det er tilstrekkelige evakueringsmuligheter og lav ordinær kjøretid fra Lillehammer brannstasjon. Det er generelt svært få skogbranner som fører til skade for liv og helse, hvilket bidrar til lav risiko i ROS-analysen.

Transport av farlig gods

Dersom Kongsvegen benyttes som omkjøringsstrekning kan eiendommen ligge eksponert for transport av farlig gods. Evakueringssoner ved uforutsette hendelse er alt fra 300m til 1km radius avhengig av gods involvert. Eiendommen regnes som innenfor evakueringssone.

Trafikkforhold

Det oppgis i analysen at planområdet er svært sårbart med hensyn til trafikkforhold. Myke trafikanter må krysse Kongsvegen til gang- og sykkelveg på motsatt side. Kongsvegen har fartsgrense 40km/t med belysning, men det ventes ikke mer enn 1500 ÅDT i samlet vurdering av antall fotgjengere og antall kjøretøy inklusivt tillagt 9 boligheter. Dermed oppfyller ikke veien krav for å etablere gangfelt. Forslagsstiller hevder veien allerede fungerer som *tilrettelagt kryssing* da det er åpning i rekkverket og det ikke er forhøyet kantstein på stedet. Ett av tiltakene jf. ROS-analysen blir å forsterke belysning ved tilrettelagt kryssing over Kongsvegen.

Rekkefølgekrav

Foreslåtte planbestemmelser angir visse rekkefølgekrav som har som hensikt å trygge adkomstveger bl.a. ved å forsterke belysning på vegen, etablere utomhusarealer og lekeplasser før boenheter tas i bruk. Overvannsløsninger skal sikres før ferdigattest utstedes. Tiltak for vann og avløp skal avklares med kommunen før utbygging igangsettes.

Senest ett år etter ferdigstilling av boligområder skal alle berørte områder revegeteres med mellomlagrede vekstmasser og stedegne arter.

Overvannsløsninger, støyskjermende tiltak, trafikksikkerhetstiltak i Øyer sentrum og renovasjonsanlegg skal være sikret før boliger tas i bruk, eller at det gis ferdigattest, via rekkefølgekrav. Krav om tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnettet før utbygging er sikret i rekkefølgekrav.

Vurdering

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er gjennomarbeidet og grundig. I planforslaget er det gjennomgått en rekke temaer gjennom ROS-analyse og videre utredningsnotater.

Samlet virkning

Virkningene av planforslaget er godt belyst av forslagsstiller. Den er i henhold til øvrige føringer og kommunedelplan. Utbyggingen harmoniserer med den langsiktige utviklingsstrategien vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Planen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse nært sentrum, hvilket er i tråd med mål om utvikling av boligtilbudet i Øyer

sentrum jf. kommunedelplan Øyer Sør. Utbyggingen samsvarer med mål om naturlig utvidelse av eksisterende boligebyggelse på Granrudmoen, i nordlig retning, mot Jevnegruva og Haugsgruva jf. KDP Øyer Sør. Planen er også i samsvar med kommuneplanens samfunnsdels vedtatt 2024 mål om at det skal tilrettelegges for utvikling av et variert boligtilbud som del av sentrumsutvikling i bl.a. Øyer.

Bestemmelsene åpner for 2-3 etasjer, hvilket gjør det mulig å fortette tomten effektivt. Planen inkluderer felles uteområder, som lekeplass, felles oppholdsareal og parkering, og hvert hus får et uteoppholdsareal på minimum 10 % av boligens BRA, hvilket sikrer god plass til uteoppholdsrom. Lekeplass, kort avstand til leke- og rekreasjonsareal og forsterket sikkerhet over krysningspunktet på Kongsvegen ivaretar barns interesser.

De samlede konsekvensene av planforslaget etter avbøtende tiltak tilsier at de fleste temaene fra ROS-analysen er vurdert. Det foreligger en utfordring med kryssing av Kongsvegen for myke trafikanter, så det foreslås å forsterke belysningen ved de tilrettelagte kryssingene. ROS-analysen har vurdert potensielle risikoer som ustabil grunn, flom, skog- og lyngbrann, transport av farlig gods og trafikkforhold. Det er identifisert tiltak for å håndtere dem, for eksempel forbedret belysning og overvannsforvaltning, noe som bidrar til å sikre et trygt og bærekraftig bomiljø. Minimumskravet for stille sider vil redusere potensiell støyplage.

Oppsummering

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og har belyst en rekke relevante plantema. Med bakgrunn i vurderinger ovenfor, tilrår kommunedirektøren at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.