
201807 - REGULERINGSPLAN FOR KONGSVEGEN 3 - OFFENTLIG ETTERSYN - NY BEHANDLING

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Forslagsstillers plankart, datert 29.4.2019.

Vedlegg 2 - Forslagsstillers reguleringsbestemmelser, datert 9.8.2019.

Vedlegg 3 - Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 2.5.2019.

Vedlegg 4 - Forslagsstillers ROS-analyse, datert 2.2.2019.

Vedlegg 5 - Kommunens foreløpige forslag til reguleringsbestemmelser, datert 10.8.2019.

Vedlegg 6 - Tilsvar på politikernes drøfting i PU-sak 30/19, udatert, mottatt 8.7.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader til varsel om oppstart.

Sammendrag:

Planutvalget i Øyer vedtar, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, å legge reguleringsplan for Kongsvegen 3 ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Det legges ut to alternative forslag til planbestemmelser og plankart. Forslaget fra kommunen baserer seg i all hovedsak på forslagsstillers planforslag, men på enkelte punkter er det så vesentlige avvik at det må utarbeides et kompletterende plandokument med blant annet ROS-analyse som også omfatter kommunens endringer. Dette må gjøres før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn/høring.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

Forslagsstiller er Kongsvegen 3 Eiendom AS. Plankonsulent er Planråd AS.

BELIGGENHET

Planområdet ligger i Øyer sentrum og har adressen Kongsvegen 3. Nærmeste nabo på nordsiden er Coop Ekstra som har adresse Kongsvegen 5. Planen grenser mot Kongsvegen i vest og på sørsiden ligger Hafjellrampa - et handelstorg med butikker, kontor og leiligheter. Mot øst er det etablerte fotballbaner og friområder på Øyer idrettsplass.

PLANSTATUS

Kongsvegen 3 er i gjeldende områdeplan for Øyer sentrum, vedtatt 21.03.2013, regulert til sentrumsformål. Sammen med Coop Extra i Kongsvegen 5 utgjør planområdet S2. Formålet omfatter forretninger, privat og offentlig tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting og bevertning og boligformål.

PLANPROSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Øyer kommune den 6.9.2018. Planforslaget er utarbeidet i dialog med kommunen.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Byavisa den 16.10.2018 og berørte parter, offentlige instanser ble varslet i eget brev datert 16.10.2018. Frist for å komme med innspill var 20.11.2018. Det kom 5 innspill til dette varselet. Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, er gjennomgått i planbeskrivelsen i sammendrag med forslagsstillers kommentarer. De innspill som er tatt til følge er innarbeidet i planforslaget. Det ble holdt et informasjonsmøte/åpent møte om planarbeidet 29.1.2019 på Tingberg. Foreløpig planarbeid ble lagt frem på møtet.

FORSLAGSSTILLERS PLANFORSLAG

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere en utvidelse av dagens næringsbebyggelse og arealene mellom Kongsvegen 3 og 5 i tråd med gjeldende sentrumsplan.

I tillegg til å regulere større arealer til næringsareal tilknyttet Kongsvegen 3 skal arealet mellom Kongsvegen 3 og 5 reguleres til torg. Torget brukes til daglig parkering. Torget skal også kunne tilrettelegges for flere bruksområder; eksempelvis handel, servering, flerbruk ved arrangementer og ulike andre aktiviteter med ulikt bruksformål. Et viktig plangrep er å sikre tilgjengelighet mot idrettsplassen i øst. Plangrensen omfatter ikke skråningen mot idrettsplassen, men utformingen ivaretar sammenhengen av arealene.

Når det gjelder forankring til bestemmelsene i gjeldende plan for Øyer sentrum er prinsipper for S2 delvis videreført i planforslagets bestemmelser. Det største avviket fra planen gjelder antall etasjer, takform og bortfall av byggelinje. Bortfall av byggelinje er initiert fra politikerne i PU-møte 4.6.2019.

Bebyggelsen

Planforslaget åpner for ombygging av eksisterende forretningsbygg. Det er ønskelig å rive eksisterende hovedplan og kun la kjeller og bærepunkter blir stående igjen. Eksisterende grunnflate utvides hovedsakelig mot sør og vest, innenfor foreslåtte byggegrenser

I gjeldene plan er det krav om 2. etasjer mot Kongsvegen. Et forprosjekt som vises i planbeskrivelsen viser et bygg i en etasje over bakkenivå, men deler av underetasjen vises også mot Kongsvegen. Forslag til bestemmelser er utformet slik at det åpnes for bygg i en etasje over terreng.

I gjeldene plan står det at bebyggelsen som hovedregel skal ha saltak. I forprosjektet er det vist et bygg med flatt tak. Bestemmelsene i gjeldende plan åpner også for å tillate flatt tak.

Materialbruk

Forslagsstiller tenker å omsøke et moderne forretningsbygg med flatt tak. Fasadematerialer vil være en kombinasjon av stålplatekassetter og elementer av tre med grov struktur. I planbeskrivelsen vises fasadeuttrykk som er vurdert i forprosjektet.

Grad av utnytting

I planbeskrivelsen fremgår at det i reguleringsplan for Øyer sentrum tillates en % BYA på 50 %. Videre at det i samme plan gitt gesims- og mønehøyder for sentrumsområde S2 på hhv. 11 og 15 m. I gjeldende plan fremgår også at utnyttelsesgraden kan økes ved gitte betingelser. Det fremgår av planbeskrivelse og planbestemmelser at regulanten ønsker å øke utnyttelsesgraden på arealet avsatt til bebyggelse og anlegg til 75 % BYA.

Adkomst/innkjøring

Adkomst inn på planområdet opprettholdes med dagens adkomst. Siktlinjer er innarbeidet i planen. Det er ikke vurdert at reguleringsformålet vil øke trafikken inn i området. Det er ikke tatt høyde for å endre dagens avkjørsel.

ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse datert 2.2.2019 som er vedlagt planen. Ut fra analysen er det konkludert med 4 hendelser der risiko ikke kan elimineres; alle av trafikal art. For å senke risikonivået til akseptabelt nivå så vil god skilting og oversiktlige trafikkmønster være påkrevet.

Renovasjon

Avfallshåndtering vil bli plassert i nærheten av varelevering på det sørøstre hjørne av bygget.

Behandling i planutvalget 4.6.2019

Planforslaget ble fremmet for behandling i planutvalget 4.6.2019, sak 30/19. Før møtet hadde planutvalgets politikere befart området sammen med administrasjonen.

I møtet vedtok planutvalget enstemmig å sende planen tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding. Under vises punkter administrasjonen oppfattet som synspunkter fra politikernes diskusjon som skulle vektlegges ved videre bearbeiding. Disse ble ikke fremlagt skriftlig, så det kan være noe avvik:

Synspunkter fra SP:

- o Pkt 3.2. Gjennomgangen i bygget skal etableres*
- o Pkt. 3.4. Det skal være saltak på bygget. Synlige takvinkler*
- o Pkt. 4.2/5 Torgfunksjonen skal etableres samtidig/før ferdigstilling av bygget. Skal illustrere adkomst til idrettsplassen*
- o Det skal etableres parkering i kjeller*
- o Pkt. 3.4. Pga. klima og miljøhensyn skal bygget oppføres i tre.*

Synspunkter fra AP:

- o Pkt. 3.3. Det skal være 2 etg. over bakkenivå. Dvs. 2 etg. + sokkel/garasje.*
- o Aktive fasader, i all hovedsak vinduer på fasade mot Kongsvegen*

Synspunkter fra KRF:

- o Det må tenkes langsiktig. Det må i planen settes krav til parkeringskjeller og 2 etg. på bygget.*

Synspunkter fra H:

- o Bygget bør trekkes noe bakover. På linje med nabobygget (gbnr. 17/16)*

*Synspunkter fra ordfører som har tale og forslagsrett i PU:
o Det skal være saltak. Flattak passer ikke inn i Øyer sentrum.*

Administrasjonen har hatt et møte med plankonsulent og forslagsstiller, der innspillene fra politikerne ble gjennomgått. Plankonsulenten har deretter sendt inn skriftlig hvordan politikernes krav til bearbeidelse av planmaterialet kan imøtekommes av forslagsstiller. Det fremgår også hva som ikke kan imøtekommes.

Forslagsstillers foreslåtte endringer for å imøtekomme politikerne

Etter planutvalgets vedtak om å sende planforslaget tilbake for bearbeiding, har forslagsstiller gjennomgått administrasjonens opplisting av politikernes synspunkter på planforslaget. I sitt tilsvar skriver forslagsstiller følgende:

1. Byggegrense mot Kongsveien:

Forslagsstiller for planen har selv forespurt å kunne bygge noe lengre unna Kongsveien, men i planprosessen har forslagsstiller blitt henvist til å følge byggelinjen som er satt mot Kongsveien. Forslagsstiller har på bakgrunn av dette forholdt seg til denne byggelinja. Det er for forslagsstiller uproblematisk å trekke bygget noe inn slik at det blir liggende på linje med nabobygget. Forslag til endring imøtekommes.

2. Gjennomgang i bygget skal etableres:

Gjennomgangen vil bli etablert som en del av prosjektet. Forslag til endring imøtekommes.

3. Aktive fasader og treverk i fasader for øvrig:

Forslagsstiller er positiv til aktive fasader og bruk av treverk som bygningsmateriale på utvendig kledning. Forslag til endring imøtekommes.

4. Torgfunksjonen ferdigstilles til åpning av nytt bygg.

Torgfunksjonen ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk. Torgfunksjonen skal ivareta og vise atkomst til idrettsplassen. Forslag til endring imøtekommes.

5. Saltak:

Det er for prosjektet uheldig at det blir krevet en saltaksløsning på bygget. En saltaksløsning vil være uheldig med tanke på mulig fremtidig tilbygg med en ny etasje på bygget. Sjansen for at det vil bli bygget en 2. etasje på sikt vil etter et slikt krav bli vesentlig mindre. En saltaksløsning som vist på Coop-bygget kan om kommunen ønsker imøtekommes, men det er et stort ønske om at bestemmelsene formuleres som «bør», i stedet for «skal». Men det er viktig med likebehandling. Det er tidligere gitt rom for å bygge med flate tak i Øyer sentrum. Forslag til endring kan imøtekommes, men det er et stort ønske om å sette «bør» slik at utviklingsmulighetene på eiendommen ikke forringes.

Forslag som ikke kan imøtekommes:

6. Parkering under bakkenivå.

Parkering under bakkenivå er ikke mulig å imøtekomme. I prinsippet vil dette være et krav om å bygge et parkeringshus. Det er ikke regningsvarende å bygge næringsbebyggelse med full parkeringskjeller under bakken. Likebehandling er viktig. Om dette kreves for dette prosjektet er det også viktig at det kreves for andre prosjekter i sentrum. Om et slikt krav fremsettes for Øyer

sentrum, vil all utvikling stoppe. Dersom det i fremtiden vil være aktuelt å bygge leiligheter i 2. etasje over næringsarealene, vil det kanskje være regningsvarende å bygge parkering i et eget parkeringsanlegg under torgområdet. Dette må utredes som en egen sak en gang i fremtiden hvor etterspørselen etter leiligheter er høyere enn per i dag. I dag er dette ikke regningsvarende. Forslaget kan ikke imøtekommes.

7. Full andre etasje over næringsbygget.

Det er ikke regningsvarende å bygge en full andre etasje over næringsbebyggelsen. Som vist til over er det ikke tilstrekkelig med etterspørsel etter leiligheter. Det er heller ikke etterspørsel etter kontorer eller andre næringsarealer i Øyer sentrum. Pr i dag er det mye som står ledig og tomt. Dersom et slik krav opprettholdes vil det ikke bli bygget verken her eller på andre tomter i sentrum. Fasaden kan imidlertid bygges slik at bygget fremstår som et 2 etasjers bygg. Forslaget kan ikke imøtekommes.

Vurdering:

Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet og merknader er nærmere gjennomgått og vurdert i planbeskrivelsen. Innspill og merknader er i hovedsak imøtekommet og innarbeidet i planforslaget. Konsulenten har ikke omarbeidet planmaterialet etter at planforforslaget ble sendt tilbake, men rådmannen anser at det er tilstrekkelig at bestemmelsene endres. På bakgrunn av det innsendte planmaterialet og tilsvar etter forrige planutvalg har rådmannen følgende kommentarer:

AREALFORMÅL

Arealformålene er i tråd med sentrumsformål i overordnet plan, og det var i utgangspunktet lagt inn byggegrenser/byggelinje som avgrensede bygningsmassen i tråd med overordnet plan. Politikerne i planutvalget ønsket at bygget ble trukket noe lengre vekk fra formålsgrensen. Vegutformingen slik den er i dag, gir ingen referanse og sammenheng mellom veg og bebyggelse slik det er mulig å få til med miljøgate, sykkelsoner, fortau og plassering av bebyggelse i formålsgrense mot fortau.

Dette er i strid med overordnet plan, men når eiendommene rundt er bebygde, så ville politikerne heller at dette skulle være førende. Dette er derfor innarbeidet i plankart. Bestemmelsenes pkt. 3.1.2 er endret for å kunne tillate dette. Forslagsstiller ønsker også slik endring, jf. tilsvaret til politikerne.

Rådmannen mener at det også bør åpnes for boligformål når det i reguleringsbestemmelsen kreves minst to etasjer over bakkenivå. Leiligheter kan være aktuelt formål for en 2. og 3. etasje i sentrum. Dette er ikke nevnt i forslagsstillers planbeskrivelse, og det er ikke tatt høyde for i ROS-analysen. Dersom dette skal legges inn som formål, må kommunen utrede denne endringen i eget notat. Dersom det ikke legges inn, er det ikke behov for å endre planbeskrivelse eller ROS-analyse.

UTFORMING OG ESTETIKK/MATERIALBRUK

I forslagsstillers planbeskrivelse er det vist til et forprosjekt for mulig bebyggelse på tomten. Dette viser et bygg med full 1.etasje, samt en liten del av kjelleretasjen som fasade mot Kongsvegen. Det er tegnet med flatt tak og fasaden er en kombinasjon mellom stålkassetter og treverk. Fasaden mot Kongsvegen ansees som «aktiv». Beskrivelser av mulige utforminger i en planbeskrivelse er ikke juridisk bindende ved behandling av byggesak, så

krav til utforming må utformes som «skal-bestemmelser» i planbestemmelsene dersom de skal være ufravikelige.

Forslagsstiller skriver i sitt tilsvare til politikernes punkter gitt i møte 4.6.2019 at det ikke er ønskelig med et «skal»-krav om saltak. Dette begrunnes i tilsvarets punkt 5. Det er i forslag til bestemmelse pkt. 3.1.4 lagt inn en «bør»-bestemmelse om saltak for å åpne for at flatt tak kan aksepteres.

Rådmannen er av den oppfatning at saltak med fordel kan benyttes på et rektangulært bygg uten at det blir dominerende. Dagens bygg er oppført slik, og dette bør kunne videreføres selv om bygget både øker i størrelse og høyde. Rådmannens forslag til bestemmelse pkt. 3.1.4 er derfor foreslått med «skal»-bestemmelse mht. takform.

Senterpartiet fremsatte et krav om at bygget skulle bygges i tre. Rådmannen har tolket dette som krav om «heltre»-konstruksjoner. Rådmannen mener slike krav må vurderes i overordnet plan før dette gjøres gjeldende som krav i detaljreguleringsplaner. Av den grunn er det foreslått både fra forslagsstiller og rådmannen endring i pkt. 3.1.4 som inneholder krav om treverk i ytterkledning. Det tillates også stein og skifer i tillegg til glass. For å imøtekomme Senterpartiets ønske om et mer klima og miljøvennlig bygg, er pkt. 1.2 utvidet i rådmannens forslag til bestemmelser.

UTNYTTELSESGRAD

Forslagsstiller ønsker at planbestemmelsens pkt. 3.1.3 opprettholdes som deres opprinnelige forslag, der det tillates bygg på en etasje over bakkenivå. Det påpekes fra forslagsstiller at bygget kan utformes slik at det visuelt ser ut som om det er to etasjer fra miljøgata.

I overordnet plan er det krav til minimum to etasjer langs Kongsvegen. Politikerne var klare i sin forventning til at reguleringsplanen skulle videreføre sentrumsplanens krav til bebyggelse i sentrum med minimum to etasjer. Rådmannen mener dette er fornuftig, da reguleringsplanvedtak om bygg i 1 etasje ville skapt presedens for alle fremtidige reguleringsplaner for sentrumsområdene. Dersom det skal vurderes andre etasjeantall innenfor sentrumsplanen, så må dette gjøres etter en helhetlig vurdering der dette er sammenhold med fremtidens behov i Øyer.

Plankonsulenten har i sitt tilsvare til politikernes krav av 4.6.2019 skrevet at de ikke antar det er behov for leiligheter /kontor/annen næring pr i dag, men at det kan bygges slik at en utvidelse kan realiseres dersom det i fremtiden fremkommet behov for utvidelse.

Rådmannen ser at prosjektet kan stoppe opp dersom det stilles krav til at det bygges i to etasjer over bakkenivå og parkering under terreng/i kjeller. Det vil fordyre prosjektet utbygger har planlagt. Rådmannen legger ikke vekt på utbyggers vurdering av lønnsomhet og kostnadsbildet. Rådmannen forholder seg til krav i førende planer og også regionale føringer for sentrumsutvikling. Så lenge den helhetlige sentrumsplanen legger slike føringer, følger rådmannen denne opp. Rådmannen er ikke kjent med at det foreligger analyser som tilsier at det ikke er etterspørsel etter næringsbygg i to etasjer i Øyer sentrum. Rådmannen vil likevel anbefale at det også åpnes for å kunne etablere boliger/leiligheter i H2 og evt. H3

på bygget. Dette må da tilleggsutredes i form av et notat som beskriver endringer og vurderer endringene i en supplerende ROS-analyse.

Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme politikernes krav til at planforslaget skal videreføre krav til 2. etasjer over bakkenivå som i reguleringsplan for Øyer sentrum. Det er derfor ikke samsvar mellom forslagsstillers og rådmannens forslag til tekst i bestemmelsen pkt. 3.1.3. Rådmannens forslag til tekst viderefører krav satt i reguleringsplan for Øyer sentrum, i tråd med signalene gitt av politikerne i planutvalget 4.6.2019. Blant annet er det viktig å signalisere at miljøvennlige løsninger bør vurderes. Eksempelvis kan solceller gi egenprodusert strøm hele året, åpne for plusskundeavtale med levering av overskuddsstrøm til nettselskaper mv.

Utnyttelsesgraden er satt til 75 % BYA i begge bestemmelsesforslagene. Det åpnes for en større utnyttelsesgrad i gjeldende plan dersom dette redegjøres for. Planbeskrivelsen redegjør ikke for dette, men rådmannen finner det ønskelig med høy utnyttelsesgrad i sentrum og foreslår at dette ikke begrunnes videre.

PARKERING

Flertallet av politikerne var klare på at parkering måtte løses under bakken i denne reguleringsplanen. Overordnet plan åpner for ulike alternativer. Rådmannen deler politikernes syn om å løse parkering under bakken når det kreves minst toetasjes bygg. Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme dette kravet, jf. pkt. 6 i tilsvaret. Det er derfor avvik mellom forslagstillers og rådmannens bestemmelse pkt. 4.2.3.

ROS-ANALYSEN

Alle risikopunkter som er avdekket er knyttet opp til trafikale forhold. Det vil alltid medføre risiko når flere funksjoner skal opptre på samme areal. Rådmannen mener det bør inntas i bestemmelsene at parkeringsarealet skal oppmerkes på asfalten før bygget kan tas i bruk. Ved oppmerking skal torgfunksjonen også hensyntas. Videre skal det utarbeides en plan for skilting mht trafiksikker varelevering. Skiltingen skal være på plass før bygget kan tas i bruk.

Dersom politikerne ønsker å regulere arealet også til bolig, må ROS-analysen utvides til å vurdere mulige forhold forslagsstillers ROS-analyse ikke har omhandlet. Dette må kommunen selv gjennomføre. Da vil det bli utarbeidet en ROS-analyse for en evt. boligetablering.

PLANBESTEMMELSENE

Med utgangspunkt i forslagsstillers forslag til bestemmelser, foreslår rådmannen endringer i følgende punkter:

- Det åpnes for boligformål, pkt. 3.1
- Antall etasjer, pkt. 3.1.3
- Krav til saltak, pkt. 3.1.4
- Rekkefølgebestemmelser, pkt. 5

Begrunnelse for rådmannens forslag til endringer er beskrevet i saksfremlegget, under de overskrifter de naturlig hører inn under.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Kongsvegen 3 ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det legges ut to forslag til plankart og planbestemmelser:

- Forslagsstillers plankart, datert 29.4.2019
- Forslagsstillers reguleringsbestemmelser, datert 9.8.2019
- Kommunens foreløpige forslag til reguleringsbestemmelser, datert 10.8.2019.
- Kommunens forslag til plankart

Kommunens forslag til bestemmelser og plankart må, før det offentlige ettersynet gjennomføres, suppleres med de plandokumenter som er nødvendige for å belyse kommunens forslag som ikke er vurdert i forslagsstillers plandokumenter. Dette gjelder vurdering av konsekvenser av innføring av arealformålet bolig dersom dette vedtas.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum