

Oppdragsgiver: Øyer kommune

Oppdragsnr.: 5209948 Dokumentnr.: 003

Til: Kommunedelplanutvalget

Fra: Petter Kittelsen

Dato 2021-11-08

► **Kommunedelplan Øyer sør, grunnlag for drøfting av utbyggingsvolum**

I arbeidet med kommunedelplan Øyer sør er prosessen nå kommet så langt at alle innspill har vært gjennom en grovsiling slik at man sitter igjen med et mindre antall innspill. Grovsilingen er gjennomført etter de retningslinjer og politiske signal som tidligere er gitt gjennom planprosessen.

Det er utarbeidet konsekvensutredning for hvert enkelt innspill etter grovsilingen, og med bakgrunn i dette har man startet arbeidet med å vurdere hvordan innspillene forholder seg til de retningslinjene som gjelder for utbygging.

For utbyggingsformål fritidsbolig og kombinert formål (fritidsbolig + næring) er dette arbeidet nå ferdigstilt, og man har nå en foreløpig oversikt over hva slags utbyggingsvolum som ligger til grunn for den videre planprosessen. Fra administrasjonens side er det ønskelig med en orientering til politisk nivå om hvordan prosessen står så langt om antatt utbyggingsvolum i fjellet.

Det er lagt til grunn følgende knutepunkt i arbeidet med fritidsbebyggelse:

- Mosetertoppen skistadion
- Mosetra
- Gaiaområdet
- Skalmstad/Skalmstadseter

Det er også lagt til grunn et knutepunkt i Øyer sentrum, men omhandles ikke i dette notatet.

Innspillene er kategorisert i tre grupper:

- Grønn kategori inneholder innspillene som er tatt med videre uten geografisk redigering. Det betyr at innspillet slik det er spilt inn i planprosessen, med den geografiske avgrensningen som da var gitt, er videreført.
- Gul kategori inneholder innspillene som er tatt med videre, men hvor det er gjort en endring i avgrensningen. Det kan være fordi deler av innspillet har ligget på dyrka mark, i bratt terreng osv.
- Rød kategori inneholder innspillene man ikke mener det bør jobbes videre med. Innspillene er vanskelig gjennomførbare av en eller flere grunner som adkomst, bratthet, flomfare el.l.

Inndelingen i grupper må ikke forstås som at de automatisk kommer inn i kommunedelplanen. Det kan være andre element senere i prosessen som gjør at de likevel ikke er aktuelle. Man kan f.eks ønske seg lavere utbyggingsvolum, legge økt vekt på åpne landskapsrom, ha en annen type formål etc.

Noen av innspillene til kommunedelplanen er kommet for lenge siden, og innspillene er nærmest tatt igjen av mer detaljerte planprosesser som har startet senere. I de påfølgende kartutsnittene er pågående reguleringsplanprosesser vist med blå, stiptet linje. Der disse overlapper med innspill til kommunedelplanprosessen, er altså det reelle utbyggingsvolumet allerede delvis realisert. Kartutsnittene viser også knutepunktene med en radius på 600 meter.

For området ved Mosetra og skistadion er det flere, mindre områder som enten er vurdert til grønt eller gult. Flere store områder som er spilt inn til kommunedelplanen utgår. Et område ved Lisetra foreslås tatt med i videre prosess, mens to områder som allerede er under regulering foreslås ikke bygget ut som følge av kartlagte naturtyper og nærhet til vassdrag.

For område rundt Gaia er det lagt inn noen områder inn mot skitrekket. Disse områdene ligger inne i områder som i dag er avsatt til skitrekk. Videre er det lagt inn områder som er spilt inn langs Storsteinvegen, men disse områdene er allerede under regulering.

Skalmstad/Skalmstadseter er spilt inn som knutepunkt sør/nedfor Gaiaområdet. Nøyaktig plassering av dette knutepunktet er lagt til vegkrysset inn til Storsteinsvegen. Dette gir et område som også omfatter selve stedet Skalmstadseter. Arealmessig er det i dette området de største, nye utbyggingsområdene ligger. Dette strider delvis mot tanken om å bygge opp rundt eksisterende knutepunkt, men samtidig ligger de nye områdene i nedbørsfelt som er mindre påvirket av tidligere utbygging.

Områdenavn	Arealformål	Merknad	Vurdering av innspill	Areal daa
BF136	Fritidsbebyggelse		Anbefales uendret	6 070
BF129-1	Fritidsbebyggelse		Anbefales uendret	1 070
BF129-2	Fritidsbebyggelse		Anbefales uendret	1 891
BF119	Fritidsbebyggelse		Endret	269 693
BF121	Fritidsbebyggelse		Endret	219 697
BF122	Fritidsbebyggelse		Endret	7 654
BF135-2	Fritidsbebyggelse		Endret	19 791
BF135-4	Fritidsbebyggelse		Endret	25 522
BF145	Fritidsbebyggelse		Endret	12 567
BF140	Fritidsbebyggelse		Endret	35 122
BF147	Fritidsbebyggelse		Endret	31 279
SUM				360 663
BF109-3	Kombinert formål	Fritidsbebyggelse og næring	Anbefales uendret	4 658
BF109-4	Kombinert formål	Fritidsbebyggelse og næring	Anbefales uendret	8 451
BF109-5	Kombinert formål	Fritidsbebyggelse og næring	Endret	14 369
BF101	Kombinert formål	Fritidsbebyggelse og fritids og turistformål	Endret	4 396
BF109-2	Kombinert formål	Fritidsbebyggelse og næring	Endret	17 475
SUM				49 349

Siden område BF119 allerede er under regulering, vil dette i praksis bortfalle som nytt utbyggingsområde. Dersom man ser på kun arealet for fritidsbebyggelse for de innspillene som er i grønn og gul kategori, gir dette en utvidelse av dagens byggeområder med ca 360 daa. Dersom man legger opp til en høy utnyttelse med små tomter og lite grønnstruktur mellom byggeområdene, vil dette utgjøre mellom 300-400 nye fritidsboliger. Dersom man åpner opp for tettere utbygging, f.eks gjennom leiligheter eller flermannsboliger,

Oppdragsgiver: Øyer kommune

Oppdragsnr.: 5209948 Dokumentnr.: 003

Øker antall boenheter. For kombinerte formål er det vanskeligere å gjøre en overslagsberegning på hva dette vil bety i antall boenheter, da det ikke har vært krevd såpass detaljerte innspill til kommunedelplanen tidligere. Antall etasjer på bebyggelsen, utnyttelsesgrad osv vil her ha stor betydning for dette anslaget, og må komme i en senere del av planprosessen.

Illustrasjon av områdene som er behandlet etter grovsilingen, er vist som egne vedlegg.

J01	2021-11-08	Notat etter godkjent fagkontroll	PEHKI	LIBBE	PEHKI
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.