

## MERKNADER I SAMMENDRAG MED RÅDMANNES KOMMENTARER

1. Statens vegvesen, brev av 19.2.2018, understreker at byggegrense mot Fv 361 er 15 m. Dette gjelder også for gang- og sykkelveg. Byggegrense tegnes inn på plankart. Siktlinjer må også påføres for gang- og sykkelveg, - frisiktsone skal være 3x35-50 m.

Planområdet vil få 3 kryss inn mot Fv 361. Oversendte profiler inn mot fylkesveg viser stigning på 4 % mot senter veg, men kravet er 3 % i henhold til vegnormalen. Det skal være utflating mot gang- og sykkelveg inkl. fall fra gang- og sykkelveg de første 2 m. Det etterlyses lengdeprofiler fra de øvrige avkjørslers. Geometritegninger for alle kryss skal oversendes for godkjenning SVV før utbygging. Kryssene dimensjoneres for lastebiler.

Rekkefølgebestemmelser: Utfra trafiksikkerhet er det uheldig at det ikke settes krav til trygg veg for gående og syklende fra første bolig, - særlig mht trygg skoleveg. Vegen er utfartsområde til hytteområdene i Hafjell og Pellestova hvor det tidvis er mye trafikk, vegen er smal og det vil føles utrygt å gå langs vegen særlig vinterstid.

—→ *Rådmannens kommentarer:*

Merknader tas til etterretning. Veg prosjektering tas i forbindelse med utbygging. I søknad om tillatelse til tiltak skal veg-prosjektering være ivarettatt og kryssutforming mot Fv. 361 skal oversendes SVV for gjennomgang og godkjenning. Rekkefølgebestemmelser er beskrevet og vurdert under pkt 2, - merknad fra Fylkesmannen i Oppland. Byggegrense og frisiktsoner innarbeides i plankart i hht merknad. Rekkefølgebestemmelser og krav til gjennomføring av opparbeiding/utbygging er tatt inn under rekkefølgebestemmelser om at det skal inngås avtale med kommunen før utbygging kan finne sted. Dette gir en åpning for å vurdere alternative løsninger for gjennomføring av opparbeiding evt i et samarbeid med kommunen.

2. Fylkesmannen i Oppland, brev av 16.1.2018, ber kommunen vurdere noe redusert møne- og/eller gesimshøyde. Fylkesmannen ønsket i utgangspunktet at støyforhold er dokumentert i fbm planbehandlingen, men i og med at dette forhold ikke er tatt opp i forbindelse med høring av områdeplan fremmes ikke innsigelse til planen. Fylkesmannen ber allikevel om at det presiseres at det skal legges fram en støyfaglig utredning, som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold, beskrivelse av evt avbøtende tiltak mv. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivå ved alternative plasseringer av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak.

Med hensyn til rekkefølgebestemmelser til opparbeiding av gang- og sykkelveg, er Fylkesmannen kritisk til utbygging før gang- og sykkelveg er etablert. Det fremmes ikke innsigelse til dette forhold, men understreker at det bør være anlagt gang- og sykkelveg før det gis ferdigattest/brukstillatelse til første bolig.

Arealutnytting.

Planområdet har svært lav arealutnytting med forholdsvis store tomter. Det landbruksarealet som blir igjen blir vanskelig å drive. Fylkesmannen mener denne arealutnyttingen ikke er i samsvar med nasjonal jordvernstrategi og anbefaler en høyere utnytting. Fylkesmannen mener det i arbeidet med kommunedelplanen for Øyer sør må tas høyde for vesentlig høyere arealutnytting i boligområder og at dette avspeiles i kommende

planforslag.

—→ *Rådmannens kommentarer:*

Synspunkt på gesims og mønehøyde – reduksjon – tas til orientering. Byggehøydene er satt til 6 og 8 m for gesims og møne målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal være i 2 etasjer i hht pkt. 2.1 i bestemmelsene. Bebyggelse i 2 etasjer gir brutto etasjehøyde på 2 x 2,7 m + grunnmur og takkonstruksjon på 5,8-6,1 m.

Krav til støyfaglige vurderinger i støysoner med vurderinger av tiltak, er innarbeidet i bestemmelsene pkt. 6.1. Fylkesmannens merknad med tanke på høyere utnyttelsesgrad, ref. arbeidet med kommunedelplan Øyer sør, tas til orientering. Øyer er lite urbant og det er veldig lite tilfang på eneboligtomter. Disse områdene vurderes ikke som sentrumsnære byggeområder. Spørsmålet er hvilke kriterier som i den sammenheng skal legges til grunn, - er det gangavstand, normal avstand på sykkel innenfor 10 minutter, er det nødvendig med omfattende offentlig tett transporttilbud eller er det en kombinasjon privat/offentlig transport innen en reisetid på 5 minutter med kjøretøy? Området ligger utenfor gangavstand, og 10-minutters bygda. Planområdet kan ikke betegnes som sentrumsnært eller urbant på noen måte. De som ønsker å bosette seg i disse områdene, er de som ønsker en frittliggende enebolig og fortrinnsvis på tomter av en viss størrelse.

3. Oppland fylkeskommune, brev av 9.1.2018, viser til mål og delmål i Regional plan for attraktive byer og tettsteder. Foreliggende plan oppfyller ikke disse målene. Om tiltaket gjennomføres er det viktig å se dette i sammenheng med miljøvennlige transportformer og andre bærekraftige løsninger.

Arkitektur, estetikk og landskapstilpasning: Fylkeskommunen ba i sin tid om at det ble stilt strenge krav til arkitektonisk uttrykk og omfang slik at ny bebyggelse kunne tilpasses og underordnes gårdstunene som det sentrale element i landskapsrommet. Det vises i den sammenheng til Skårsetlia boligområde i Lillehammer kommune. Fylkeskommunen frykter at planforslaget vil fremstå som ruvende i dette kulturlandskapet, spesielt med tanke på innsyn utenfra. Det bør derfor stilles krav om grundige vurderinger av landskapets tålegrense med hensyn til arkitektoniske uttrykk og omfang på nybygg i reguleringsplanen. PBL § 29-2 om visuelle kvaliteter åpner for denne muligheten: *Ethvert tiltak etter kap 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde naturlige omgivelser og plassering».*

Kommunen må vurdere om planbestemmelser i tistrekkelig grad ivaretar kulturlandskapet eller det bør stilles strengere krav til tydelige tun, bygningsvolum, takform, vegger, utforming samt farge- og materialbruk som f. eks:

- Bebyggelsen skal organiseres i mindre tun. Mellom hvert tun skal det være grøntområder som gir en visuelle avgrensning av det enkelte tun.
- Støttemurer bygges i naturstein/stedegen stein og ikke høyere enn 2 m.
- Synlig grunnmur ikke høyere enn 1 m.
- Revegetering med stedegen vegetasjon.
- Krav til inngjerding av vegetasjon som skal bevares i byggefasen.

- Støytiltak tilpasses kulturlandskap og bygningsmiljø ved bruk av voller, støyskjerm ikke høyere enn 2 m for best mulig tilpasning til terreng og bygningsmiljø, utformes i tre eller stein.
- Materialvalg godkjennes av planutvalg før byggetillatelse gis.
- Før byggetillatelse, - skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av planutvalget, som viser bygningens plassering, etasjer, høyde, takform, parkeringsplasser, garasjer, interne gangveger og områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon. Bebyggelsesplan skal også sikre lekeplasser og fellesareal i hht kommunens vedtekter.

#### Lekeplass

Lekeplass er beskrevet i bestemmelser men det er ikke stilt krav til innhold og utforming av lekeplassen.

#### Universell utforming

Det bør tas inn utfyllende bestemmelser/regler for å sikre universell utforming. Bestemmelser er for generelle og bør være mer utfyllende og konkret om hvilke krav som settes. I henhold til PBL § 12-7 pkt 4 har kommunen mulighet til å gi bestemmelser om dette, angi en prosentandel mv.

#### Energi

Høykvalitetsenergi (elektrisitet) bør i minst mulig grad brukes til oppvarming av boliger og fylkeskommunen mener kommunen bør stille krav til vurderinger til alternative energiløsninger og sette krav om dette i detaljplan.

#### Tunet på Ihlehaugen

Gårdstunet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø og forutsetter at verneverdige bygninger som krever særskilt søknad som omtalt i planbestemmelsenes pkt 6.3 oversendes fylkeskommunen til uttalelse. Utfra kartverk er det også et bygg som bes tatt inn i hensynssonen, dersom bygget har antikvarisk verdi. Reguleringsbestemmelsene justeres tilsvarende, - SEFRAK-id 05210001029.

#### Pilegrimsled og gang- og sykkelveg

For å sikre hensynet til pilegrimsleden som helhetlig turveg, anbefaler fylkeskommunen at ny gang- og sykkelveg reguleres med hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv, jf. PBL §§ 12-6 og 11-8 bokstav C (sosikode H530). Til hensynssonen knyttes bestemmelser om fri ferdsel langs leden og at omlegginger skal godkjennes av Nasjonalt Pilgrims senter i Trondheim. Det gjelder også å sikre åpen og trygg ferdsel langs leden også under anleggsarbeider med vegen. Evt midlertidig omlegging skal gjøres i samråd med fylkeskommunen som kontaktes i god tid før iverksetting av arbeider. Materialvalg, utforming mv av støttemurer og veg elementer må innordne seg bruken slik at ikke opplevelsen av pilegrimsleden forringes.

Det er lagt opp til bussholdeplass og interne stier og veger til denne. Dette må være helårsveger/må være vinterbrøytet.

—→ *Rådmannens kommentarer:*

a. Forholdet til regional plan for attraktive byer og tettsteder.

Kommentar tas til orientering. Byggeområdet ble planavklart til boligformål i forbindelse med kommunedelplan for Øyer sør vedtatt 31.5.2007, samt områdeplanen fra B12 Bjørge-Skalmstad vedtatt 24.11.2016. Denne prosessen ligger til grunn med føringer for arealbruken.

b. Arkitektur, estetikk og landskapstilpasning.

Det vises til innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet hvor det ble bedt om en strengere styring av bebyggelse mht tilpasning/underordning i forhold til landskapsrommet og gårdsbebyggelsen. Fylkeskommunen ber om en grundigere vurdering av bebyggelse i forhold til landskapets tålegrense, gjøre det mindre ruvende mv. Det vises til Skårsetlia boligområde som eksempel på tilpasning av bebyggelse til landskap, gruppering mv. Dette området ligger i et slakere terreng, ble bygget ut som deltakerlandsby i fbm OL 94 og som profilering av norsk arkitektur (fått Statens Byggeskikkpris) og boligene ble solgt i ettertid. Dette ga en helt annen styringsmulighet, og prosjektet ble gjennomført med profilert kompetanse innen arkitektur/som arkitektkonkurranse og med helt andre styringsmuligheter i forhold til gruppering av bebyggelse, tilpasning til landskapet, håndtering av vegetasjon mv. En parallell prosjektering av bebyggelse samtidig med utarbeidelse med reguleringsplan, ville tilsvarende åpnet for en større grad av helhet og helhetstenkning. I dette planområdet vil målgruppen være beboere/personer som vil bygge og bosette seg i disse mindre urbane områder, og de som er ute etter frittliggende bolig på fortrinnsvis store tomter. Det kan være noen som er ute etter kjedet bebyggelse, men dette vil være unntaksvis.

De styringsmuligheter som påvirker utbyggingen vil være å stille krav til bratthet der bebyggelse kan oppføres, krav til skjæringer og fyllinger, antall etasjer og gesims-/mønehøyde. Et strengt krav til fargesetting vil være det som kan gi et mer enhetlig bilde av utbyggingen i landskapet. Mellom byggeområdene er det store landbruks- og friområder som underdeler landskapet.

Planutvalget. Det å la planutvalget ta avgjørelser i byggesøknader er ikke forenlig med en forvaltningspraksis hvor saksbehandling er delegert, styrt av frister for saksbehandlingstid mv. I merknaden brukes det bebyggelsesplan som plantype hvor planutvalget er foreslått som godkjenninginstans. Plantypen gikk ut ved siste revidering av plan- og bygningsloven og et utvidet krav til situasjonsplan i byggesaken vil kunne ivareta dette forhold som påpekes, men med saksbehandlere som ansvarlig instans i forhold til tidsfaktorer, svarfrister, forvaltningsloven.

Bebyggelse og organisering. Tundannelser betegnes ofte som rekketun, der bebyggelsen er samlet langs en gjennomgående veg i bratte terreng som innhus og uthus, klyngetun, firkanttun mv. Tradisjonelle tun dannelser består av bebyggelse av ulik funksjon og størrelse. Bebyggelsen er ofte gruppert med møne i ulike retninger (møne kan være i 90 graders vinkel i forhold til hverandre) og har en tetthet/nærhet mellom bygningene. Med plan og bygningslovens bestemmelse om avstand mellom bebyggelse/brannmessige krav og byggeavstand fra nabogrense gir dette visse føringer. Skal bebyggelse føres opp som klynger/grupperinger jfr. opprinnelige tradisjoner, gir dette store krav til samordning av de

tilgrensende eiendommer og fortrinnsvis at området legges ut som prospekt eller bygges ut før det legges ut på eiendomsmarkedet for salg. Tunbebyggelse har et slektskap/fellesnevner i enkle bygningsvolumer, sammenfallende takvinkler, materialbruk og fargesetting. Skal i tillegg eksisterende vegetasjon i form av trær og større busker bevares, eller på noen måte sikres, vil dette kreve en parallell prosjektering av bebyggelsen samtidig med planen.

Her er markedet usikkert og rådmannen ser ingen muligheter for å få gjennomslag for en plan på disse premisser som fylkeskommunen lister opp verken i forhold til utbygger eller i forhold til politikere. I dette planforslaget styres antall etasjer, materialbruk og fargebruk i tillegg til gesims- og mønehøyde.

Synspunkt på gesims og mønehøyde – ønske om reduksjon – tas til orientering. Byggehøydene er satt til 6 og 8 meter og bebyggelsen er i følge bestemmelser 2 etasjer.

Merknaden tas til orientering.

#### c. Lekeplass

Merknad til lekeplass tas til etterretning. Følgende tekst innarbeides i bestemmelser: *Lekeplasser etableres i område avsatt i planen. Lekeplassen skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i boligfeltene.*

#### *Grunnutrustning.*

*Lekeplassen skal utstyres med minimum sandkasse, sittemøbler med benk, huske og sklie. Underlag ved huske skal være sikret i forhold til fall fra huske mv. Noe av arealet skal ha fast dekke i form av platting/terrassebord på terreng, heller e.l. Det kan benyttes puk som underlag i deler av området og deler kan være naturtomt.*

*Trinnvis opparbeiding styres gjennom rekkefølgebestemmelser.*

#### d. Universell utforming:

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Krav om tilgjengelighet for boliger skal følge bestemmelser i TEK 17.

I søknaden om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet for alle og universell utforming. De boligene som tilfredsstiller adkomst i hht universell utforming og har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal utføres i hht kravene til universell utforming, - forutsetninger TEK 17 i § 8.6 og 12.2.

Merket/understreket tekst tas inn i bestemmelsene.

#### e. Energi

I hht bestemmelser skal energikrav følge gjeldende forskrifter. Øyer kommune har ikke nedfelt krav ut over dette i gjeldende kommunedelplan eller klima- og energiplan. Krav ut over gjeldende forskrift er ikke forankret i plandokumenter eller forskrifter. Klima- og

energiplan samt kommunedelplan Øyer sør skal revideres i 2018. På denne bakgrunn kan Øyer kommune kun oppfordre/anmode utbyggere om å innarbeide energiløsninger ut over gjeldende lover og forskrifter. Rådmannen foreslår på denne bakgrunn at det innarbeides et tillegg i bestemmelse 1.4; «I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal alternative energikilder samt tiltak som reduserer energibehovet utredes.

f. TUNET PÅ IHLEHAUGEN

Merknad tas til etterretning. Hensynssone utvides til å omfatte registrert bygg jfr. merknad. Reguleringsbestemmelsene justeres tilsvarende til å omfatte bygg merket, - SEFRAK-id 05210001029.

g. PILEGRIMSLEDEN/GANG- OG SYKKELVEG.

Pilegrimsleden reguleres med hensynssone H530 hensynssone C. Utbygging av gang- og sykkelveg/pilegrimsleden gjøres i samråd med fylkeskommunen/Statens vegvesen, med varslinger i forbindelse med planlegging og tiltak. Materialvalg og utforming må samordnes med vegeier, finansielt grunnlag i fbm gjennomføring mv. Hensynssone C innarbeides i bestemmelsene.

Interne gangveger til bussholdeplass skal være vinterbrøytet.

Merknaden tas til orientering og etterretning.

4. NVE, brev av 3.1.2018, oversender et generelt brev med henvisning til deres sjekklister, TEK17 mv. De ber om forståelse for at de i perioder ikke har anledning til å vurdere alle planer som sendes inn.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Merknaden tas til orientering.

5. Ane Bræin Aas/Øivind Bræin Aas, brev av 1.1.2018, opplyser at tomteområdet ligger inntil beitemark på Skalmstad, i dag benyttet til beite til hest. Hest sliter på gjerder og strømgjerde benyttes derfor for å sikre at beitedyrene holder seg på plass. Området vil også i fremtiden bli benyttet til beiteområde. Det antas at det er lite ønskelig med strømgjerde mot boligtomt eller et lekeareal og det bes derfor tatt inn i bestemmelser at det er utbyggers ansvar å gjerde inn tomteområdet/lekeområdet med egnet gjerde. Av samme grunn er det hensiktsmessig å regulere inn en «grønnsone» mellom tomter og grensen mot gnr 4, bnr. 1. På ortofoto er det tegnet inn forslag på turveger fra planområdet inn på deres eiendom, tegnet gjennom deres beite over bekken og ned til deres gårdstun. De ønsker av hensyn til dyr på beite, dyrka mark og privat gårdstun ikke gjennomfart her. De er enige i at turveger som knytter sammen områder er viktige elementer, men foreslår at tursti tegnes inn, - som følger gamle kjerreveg opp mot Rusa og inn på oversiden av boligområdet. Tilknytning nedover mot Sørbygdsvegen legges gjennom planområdet for Hamninga – Smørlykkja, følger eksisterende veger i området og ikke gjennom dyrka mark eller over private gårdstun.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Forholdet til hest/beiteområde og lekeområde.

Det påhviler grunneier å sikre sine arealer mot tilgrensende områder. Regulering av grøntsoner innenfor/mot lekeplass kan være et tiltak som på en måte sikrer barn og konfliktområder. Det er også lite ønskelig med strømgjerde mot lekeplass. Det er de respektive grunneieres plikt å ivareta plikter og ansvar innenfor sine respektive områder. Om det reguleres en grøntsoner så vil dette ikke begrense adkomst frem til gjerde som avgrenser området med beitedyr. For å sikre området så vil kun en dobbel inngjerding kunne etablere en sone hvor barn ikke kommer helt i berøring med beitedyr. Sikring av lekeområdet mot området med beitedyr må ivaretas av utbygger samtidig som grunneier på naboeiendom må ivareta sine forpliktelser mht sikring med gjerde mv på sin eiendom av hensyn til beitedyr. Inntegnet turveg var også tegnet tilsvarende i områdeplan for Bjørge – Skalmstad. Til orientering er det i områdeplan ved offentlig ettersyn gitt følgende kommentar under merknad 2. pkt I; *Stier, jfr. ortofoto i planbeskrivelse, legges inn som veiledende lokalisering av stinett/forbindelser i planen.*

Turveg, som anmerket, tas ut av planen. Turveg er korrigert i planbeskrivelsen og på plankart. Merknad om turveg tas til etterretning.

6. GLØR IKS, brev av 20.11.2017, etterlyser hvordan renovasjonsløsninger er tenkt ivaretatt. Det er viktig å finne løsninger som tilfredsstillende beboernes behov og GLØR's krav til tilgjengelighet og sikkerhet. Spesielt viktig er her vegsystemet slik at rygging i størst mulig grad kan unngås. Vegutforming og snuplasser må tilfredsstillende kravene for kjøring med lastebil. De ønsker fortrinnsvis felles plasser for avfallsbeholdere, fortrinnsvis felles miljøtorg med delvis nedgravde avfallsbrønner. De ber om at dette tas med videre i planprosessen. Det vises for øvrig til forskrift for kommunal renovasjon, revidert 01.07.17.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Renovasjon utføres som en tradisjonell løsning med enheter plassert ved boligene. Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. For eneboliger, eneboliger i kjede kan renovasjon ivaretas på hver enkelt eiendom. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal ha universell utforming og tilfredsstillende krav til adkomst og betjening i forbindelse med tømming.

7. Lillehammer Region Brannvesen, brev av 22.11.2017, minner om behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann, - PBL § 27-4 og kap 2.3 i Brannvesenets veileder «*Tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper*». Mht vannforsyning, ber Lillehammer Region Brannvesen om at det monteres hydranter.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Merknaden tas til etterretning. Bestemmelse om brannvann innarbeides i ny bestemmelse.

8. John Opheim og Solrunn Flagstad, brev av 14.12.2017 og 27.12.2017, har i forbindelse med oppstart gjort oppmerksom på at vann- og avløp til deres boligtomt går gjennom nedre del av Smørlykkja på eiendom gbnr. 6/2. De har nylig mottatt matrikkelbrev for sin eiendom gbnr. 6/22 med innmålt felles grense mot gbnr. 6/2, ledningen krysser eiendomsgrensen mot 6/2 18 m fra vestre hjørnepunkt (nær vegkryss). De ber om at deres rett til vann og avløp ikke blir skadelidende ved framtidig utbygging. Planlagt adkomstveger vil krysse grunnvannsårer i til dels bratt terreng på oversiden av deres boligtomt. Grunnvannårene har vært uforutsigbare og tatt nye veier i forbindelse med tidligere gravearbeider i tilgrensende

terreng og har forårsaket skader mot hus og hage. Dette har sammenheng med bl.a. mye leire i grunnen. De har ikke ulemper med dette pr i dag, og de ber om at disse vannårene blir drenert på en slik måte at de ikke blir skadelidende som følge av utbyggingen.

Planlagt boligtomt «BF 1,0 daa» i Smørlykkja – med grense mot deres boligtomt gbnr. 6/22, har en avgrensning som synes å berøre vann- og avløpsledning på deres eiendom. De ser det som viktig å avsette en buffersone på noen meter mot denne traseen, slik at de i tilfelle behov for gravearbeid unngår å utføre dette på ny tomteeiers grunn. Planen må vise avgrensning på denne tomte mer eksakt. Planen har tatt lite hensyn til eksisterende boliger ved plassering av nye tomter tett inntil. Ved planlegging av så vidt stort boligfelt mener de at det er unødvendig å fortette på denne måten. De ber om at to tomter på oversiden av deres boligtomt tas ut av planen eller minimum plasseres lenger bort fra deres tomt. I dette sterkt skrånende område er det dårlig byggegrunn, - 1,5 m lag med blåleire, som gjør de utrygge på hva gravearbeider kan medføre for de som har hus på nedsiden, også med tanke på grunnvannsårer i området. Det må foretas grunnundersøkelser før det tillates bygging i disse arealene.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Vann og avløpsledninger som krysser naboeiendom.

Vann- og avløpsledninger som krysser naboeiendommer er et privatrettslig anliggende.

Rådmannen ber utbygger ta opp dette forhold og ivareta de ulike interessene i forbindelse med utbyggingen.

Adkomstveg som krysser grunnvannsårer.

Alle tiltak i terreng som påvirker vann, overvann/grunnvannsårer skal ivaretas av utbygger.

Dette gjelder tilsvarende som at overvannshåndtering skal ivaretas lokalt og ikke føre til problemer for tilgrensende naboer.

Grunnforhold/terrengfall

Ansvar for terrengtilpasninger, undersøkelse av grunnforhold og sikring av at tiltak ikke medfører fare for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse påhviler utbygger. Området er ikke definert som fareområde i data fra NGU, men rådmannen ber utbygger vise aktsomhet med hensyn til tiltak mot eksisterende boliger.

Tetthet/grad av utnytting.

Det er ulike synspunkter på hvor tett utbygging skal være. Regionale myndigheter

kommenterer at det er en lav tetthet og ber kommunen vurdere en høyere arealutnyttelse.

Sett på denne bakgrunn, tar rådmannen merknaden til orientering og vil ikke anbefale verken en større eller en mindre tetthet.

9. Planråd AS på vegne av Øystein Ihle, brev av 22.12.2017, grunneier Smørlykkja. I merknaden beskrives historien bak B12- området – kommunedelplan Øyer Sør, - angitt med et potensiale på over 300 boliger. Foreliggende planforslag har regulert 20 boligtomter, beliggenhet med svært gode bokvaliteter for boligtomter i Øyer. Utbyggingsprogram til kommunedelplanen ble utarbeidet på grunnlag av vedtatt plan med tanke på infrastruktur mv. Utbyggingsprogrammet la opp til en fordeling av kostnader hvor det bl.a. skulle avsettes midler for å sikre at blant annet gang- og sykkelveger var på plass til rett tid. Det ble i den



sammenheng vektlagt at nye boligområder var prioritert for utbygging, og at belastningen med utbygging i Hafjell ikke skulle pålegge boligområdene flere krav om støyskjermer, gang- og sykkelveger, utbedring av adkomstveger mv. Kommunedelplanen åpnet for mange hundre nye hytter i Hafjell, med trafikkbelastning som følge av det. Områderegulering B12 måtte gjennomføres før detaljregulering, som medfører/medførte store kostnader for forslagsstiller med 2 planprosesser før utbygging. Som følge av utbygging i Hafjell er områdene langs fylkesveg 361 blitt støyutsatt, mer trafikk og tungtrafikk med utbyggingsrelatert varetransport, kombinert med fritidsbebyggelse og lokaltrafikk. Som følge av utbygging i Hafjell er det behov for støyreducerende tiltak, utbedring av adkomstveg, samt bygging av gang- og sykkelveg. I forbindelse med planprosess har forslagsstiller utredet og tatt høyde for trafiksikkerhet og innarbeidet rekkefølgekrav som ivaretar trafiksikkerhet som interne gangveger til bussholdeplass, opparbeiding av bussholdeplass og støyskjermer. Dette vil gi en trafiksikker løsning for barn og unge.

I rådmannens forslag er det vist til at en tomt ligger i svært bratt terreng og bør tas ut av planen. Området er bratt men det er ingen utfordringer knyttet til å kunne bebygge tomten, - alternativet er at det stilles nærmere krav til prosjektering av denne eller lage en hensynssone dersom kommunen anser dette som hensiktsmessig. Tomten er vurdert av arkitekter, - har et godt potensial for bokvalitet og er viktig for å gi et helhetlig landskapsmessig uttrykk og som del av klyngeutbygging i landskapet. Forslagsstiller ønsker å heve gesims- og mønehøyde med 1 meter til 7 m og 9 m. da det i bratt terreng kan være behov for mer høyde for tilpasning av bebyggelse til terrenget. Det er ikke et ønske om å maksimere byggehøyder, men heller å ha mulighet til å tilpasse bygget til terrenget, i stedet for å etablere skjæringer og fyllinger for å tilpasse landskapet. (Bygget skal tilpasses landskapet og ikke omvendt – min kommentar).

Rekkefølgekravene til gang- og sykkelveg synes lite gjennomarbeidet og det fremstår som om det ikke ligger noen konkret vurdering bak. Rådmannen er forespurt svar på dette uten at det er mottatt svar. Å fremsette slike krav virker ikke gjennomtenkt. Gangveger som det er stilt krav til vil koste millioner å bygge. Det stilles spørsmål ved om det er de 10 boligtomter som skal prosjektere, erverve grunn, forskuttere og bygge denne. Det legges til grunn at kommunen har en plan for dette, slik de har forpliktet seg til i Planprogrammet for Kommunedelplan for Øyer Sør.

Undertegnede er positiv til at det utarbeides en utbyggingsavtale der det avsettes et beløp pr enhet som går til bygging av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Utbygging må imidlertid være i kommunens regi. De ber om avklaring av utbyggingsavtale i forbindelse med sluttbehandling av planen, der forholdet til grunnerverv for gang- og sykkelveg avklares parallelt med øvrige forhold. I og med at det avsettes midler til gang- og sykkelveg fra utbygging i Hafjell, vil kommunen kunne etablere dette innen rimelig tid forutsatt at kommunen engasjerer seg. Etter dette vil det ikke være behov for rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg som begrenser utbyggingen.

At det i forbindelse med sluttbehandlingen kommer skjerpelse av rekkefølgekrav, må sies å være svært skuffende. Prosjektet har en anstrengt økonomi og en økt usikkerhet gjennom krav til gangveg, der kommunen ikke sier noe om hva de tenker med trafikkbelastningen i Hafjell, er betenkelig. Behovet for gangveg og støyskjerming kommer ikke som en følge av en begrenset boligutbygging, men som en konsekvens av hytteutbyggingen.

Det ønskes en befaring i området der kommunestyret og planutvalget setter seg inn i de utfordringer og muligheter som ligger til området. Det etterlyses også tilbakemelding på forespørsel til rådmannen. Dersom rekkefølgekravene blir stående, vil det ikke være mulig å igangsette utbygging av boligområdet slik planen er lagt frem.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Planens forhistorie gjennom kommunedelplan Øyer sør mv.  
Rådmannen tar merknadene til orientering.

Utbyggingsprogram og krav til gang- og sykkelveg.  
Rådmannen tar merknader til orientering. Rekkefølgebestemmelsen er omarbeidet til å gjelde fra første bolig, men rådmannen vil åpne opp for at det kan inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Øyer kommune om sikring utbygging av gang- og sykkelveg langs Fv 361. Dette kan iht. plan- og bygningsloven ikke legges inn i reguleringsbestemmelsene/rekkefølgekravet, men tas gjennom en egen utbyggingsavtale iht. pbl.

**Større byggehøyde**

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer. Det er ikke gitt noen begrunnelse for å heve byggehøyder annet enn forholdet til bratt terreng. Byggehøyder beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng, - bestemmelse pkt 2.1. Rådmannen mener dette gir en nødvendig fleksibilitet for bebyggelse som skal være 2 etasjer. Beregning av høyder følger TEK 17 og veileder H-2300. Høyder er angitt i forhold til planlagt ferdig terreng.

10. Planråd AS på vegne av Bjørn A. Gundelsby og Madeleine Iversen, brev av 22.1.2017.

Grunneier for planområdet Hamninga, - 8 enheter. Merknaden er tilnærmet identisk med merknad for Smørlykkja, unntatt for antall enheter og at merknaden er knyttet til delområdet Hamninga i planforslag for Hamninga – Smørlykkja. Se merknad 10.

For forslagsstiller er det ikke mulig å forsvare investeringer med 8 tomter, med utgangspunkt i kommunens krav. Om kravene blir stående vil forslagsstiller trekke ut sine 8 tomter fra planforslaget og la områdene forbli landbruksformål. Dette var opprinnelige ønsker fra grunneier før kommunen anbefalte å planlegge for boliger i området. Med denne historien føler grunneier seg svært dårlig behandlet av kommunen.

Om kravene i planen blir stående ønsker grunneier at boligområdet Hamninga tas ut av planen, plangebyr bes strøket og vil ikke bli betalt. Planen ville ikke blitt fremmet til behandling dersom en hadde vært kjent med at den aldri ville kunne gi et lønnsomt resultat.

Utdrag fra merknaden:

**Det er med stor skuffelse at undertegnede registrerer at det fra vår side er investert mange titalls tusen pr tomt for de 8 tomtene som etter nye krav ikke kan bygges ut. At anbefalingen om å igangsette dette kom fra kommunen, synes uheldig da bygging av en gang- og sykkelveg langs hovedtilførselen til Hafjell opplagt ikke burde pålegges en privat grunneier.**

→ *Rådmannens kommentarer:*

Planens forhistorie gjennom kommunedelplan Øyer sør mv.  
Rådmannen tar merknadene til orientering.

Utbyggingsprogram og krav til gang- og sykkelveg.

Rådmannen tar merknader til orientering. Rekkefølgebestemmelsen er omarbeidet til å gjelde fra første bolig, men rådmannen vil åpne opp for at det kan inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Øyer kommune om sikring utbygging av gang- og sykkelveg langs Fv. 361. Dette kan iht. plan- og bygningsloven ikke legges inn i reguleringsbestemmelsene/rekkefølgekravet, men tas gjennom en egen utbyggingsavtale iht. pbl.

Med hensyn til gebyr, refusjon dersom planen trekkes før sluttbehandling, må dette avklares utfra det som blir beslutningen fra forslagsstiller. Slik rådmannen oppfatter situasjonen, legges planen fram for sluttbehandling i planutvalg og kommunestyret.