

MERKNADER I SAMMENDRAG MED RÅDMANNENS KOMMENTARER:

1. Fylkesmannen i Oppland, brev av 11.12.2017, viser til sin kommentar ved oppstart av planarbeidet.

Omdisponering av dyrka mark krever høyere arealutnytting enn å legge til rette for eneboliger.

Stortinget vedtok en innstramning i jordvernet i 2016. Fylkesmannen mener det må settes krav til to-mannsboliger på BF2- BF4 og BYA økes til 35 %. De kommenterer at areal i kommunedelplan avsatt til byggeformål ikke inngår i samme plan, gir samlet en dårligere utnytting enn om det hadde vært regulert under ett.

Støy er ikke kommentert eller sjekket ut som tema. Fylkesmannen ber kommunen sjekke ut dette før planen vedtas.

Planbestemmelser må kvalitetssikres. Mht pkt 1.8, viser til Veileder grad av utnytting hvor parkering skal medregnes i BYA. Dette medfører at det må gjøres endringer i andre punkter i planbestemmelsene.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Grad av utnytting

Rådmannen tar merknad til høyere utnytting til orientering. Grad av utnytting kan økes, men å stille krav til to-mannsboliger i dette området vil være et krav som kan vise seg å være til hinder for utbygging av de nevnte områdene. Dette er et landlig område med eneboliger, mindre bruk mv. på vesentlig store tomteareal. I urbane områder er det enklere å gjennomføre en tettere utbygging med ulike boligtyper. Området her er på "bygda". Selv om rådmannen ser at dette kunne vært ønskelig utfra jordvern hensyn med en større tetthet, vil en utbygging her være enebolig, eller enebolig i kjede som et alternativ. Rådmannen foreslår at det i nevnte områder oppgis krav/ønsker om utbygging med 2 boenheter uten at det stilles krav til type bolig.

Støy

Det foreligger verken ÅDT tall eller støydata for Gamlevegen. Det er en lokalveg for beboere langsmed vegen med noe gjennomgangstrafikk. Fartsgrensen her er 30 km/t.

Gamlevegen nord for krysset ved Trodalen (Sørbygdsvegen/Gamlevegen) har en støysone på 12-15 m fra senter veg og gul støysone. Fartsgrensen her er 60 km/t, ÅDT er 288. På grunn av manglende data for Gamlevegen, foreslår rådmannen at støykart for nevnte vegområde legges til grunn med anvisning av gul støysone på inntil 12 m fra senter veg innen planområdet. Støysone blir da sammenfallende med vegareal/annet vegareal.

Merknad om kvalitetssikring av planbestemmelser og parkering medregnet i BYA tas til etterretning og ivaretas i bestemmelsene.

2. Fylkesmannen i Oppland, brev av 8.12.2017, fremmer statlig innsigelse til planen. NVE har fremmet innsigelse til planforslaget fordi den ikke avklarer reell skredfare, ikke angir tilstrekkelig plankrav med hensynssone og mangelfull ROS-analyse.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Rådmannen tar merknad til etterretning

- 3. NVE, brev av 23.11.2017**, fremmer innsigelse til planen på bakgrunn av at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det er ikke vedlagt fagrapport som avklarer reell fare for skred eller regulert inn hensynssone skred/gitt planbestemmelser som hindrer tiltak. Skredfaren er heller ikke tilstrekkelig vurdert i ROS-analysen.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Rådmannen tar merknad til etterretning. Det er foretatt en utredning om jord og flomskred innenfor området. Behov for tiltak er vurdert og innarbeidet i planen ved sluttbehandling. Denne utredningen er forelagt NVE og Fylkesmannen og ivaretar nødvendig samfunnssikkerhet.

På bakgrunn av NVE's innsigelse har Norconsult AS utarbeidet en flom- og skredutredning datert 5.6.2018 som ble oversendt NVE til uttalelse. I brev av 4.7.2018 gir NVE et tilsvarende svar på denne utredningen og NVE frafaller innsigelse til planen på grunnlag av rapport fra Norconsult, - Flom- og skredutredninger. Etter anbefaling fra NVE og Norconsult, er det tatt inn bestemmelse om overvann i pkt 1.8 og under pkt 4 – Grønnstruktur.

- 4. Oppland fylkeskommune, brev av 15.12.2017**, har merknader til bebyggelse og anlegg, mht arealutnyttelse og lekeplass. Det bør ses nærmere på en økt arealutnyttelse eksempelvis i form av rekkehus, kjedete eneboliger og tomannsboliger. Slike løsninger kan gi bedre utearealer. Sikring av gode uteoppholdsarealene nær boligene er viktig. Plassering av lekeplass nær vegkryss er uheldig. Den bør flyttes i bakkant av BF2. Punkt om universell utforming er ikke tatt med i planbestemmelser. Det gjelder også adkomst til boligene. Støy er ikke belyst i planen og dette avklares før planen vedtas. Planbestemmelser kvalitetssikres og suppleres med bestemmelse knyttet til universell utforming. Kulturarvenheten bemerker at løsning med fortau er utfordrende uten at dette medfører bredding av vegen som vil kunne få uheldige konsekvenser for vegen som et historisk vegfar. Dagens situasjon er trolig tilfredsstillende ut fra dagens situasjon men framtidig utbygging i Trodalen vil kunne medføre økt trafikkbelastning på Gamlevegen og dermed et bedre tilbud for gående og syklende. Fylkeskommunen vil oppfordre Øyer kommune til å vurdere de faktiske behov for et fortau eller gang- og sykkelveg langs Gamlevegen med bakgrunn i årlige trafikkbelastninger. Det vil være synd å gå i gang med tiltak som får uheldige konsekvenser for det historiske vegmiljøet om det ikke er behov for det. Dersom økt boligutbygging i fremtiden vil medføre økt trafikkbelastning, bør muligheten for å stenge gjennomgangstrafikk vurderes. Gamlevegen har likhetstrekk med strekningen Ekrom – Storhove, skoleveg med 40 km/t som er avstengt for gjennomgangstrafikk. Kulturarvenheten anbefaler Øyer kommune å innhente erfaringer for hvordan denne løsningen fungerer. Dersom det viser seg at det er behov for fortau eller gang-/sykkelveg ber de om at det avsettes tilstrekkelig areal i planen slik at man sikrer muligheten for alternative løsninger og ikke bare fortau. Bevaring av kantvegetasjonen er viktig for oppfattelsen av det historiske vegmiljøet. Tilbaketrukket løsning som ikke følger vegkant kan sikre dette.

Det bør utarbeides en mulighetsstudie for gang- og sykkelveg i forbindelse med detaljprosjekteringen. Ideelt sett bør det ses på en løsning som også omfatter de delene av Gamlevegen som ikke berøres av planforslaget. Kulturarv i Oppland ønsker å være påkoblet et slik arbeid. Krav om utarbeidelse av mulighetsstudie bør sikres i planbestemmelsene. Planbestemmelser og rekkefølgebestemmelser er tvetydige og selvmotsigende hva gjelder fortau og gang- /sykkelveg.

Konklusjon

Fylkeskommunen oppfordrer Øyer kommune til å vurdere de reelle behov for fortau/gang- og

sykkelveg. Er det behov må det vurderes alternativer til fortau eller gang-/sykkelveg grunnet vegens kulturhistoriske verdi.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Lekeplass

Lokalisering av lekeplass ble kommentert i saksframlegget ved første gangs behandling av reguleringsplanen. Den ligger eksponert i forhold til trafikk. Forslagsstiller ønsker å opprettholde lekeplassen der den er grunnet solforhold og eksisterende vegetasjon. For å skille lekeareal fra trafikkformål/adkomstveg er det foreslått en vegetasjonssone på 3 m. Rådmannen foreslår krav til opparbeidelse av denne med vegetasjon, jfr. bestemmelse pkt 5.2 og 7.6. Krav om opparbeidelse av vegetasjonsskjerm skal skje samtidig med opparbeidelse av lekeareal.

Støy er vurdert under merknad 1, - se denne.

Gang- og sykkelveg/veg av kulturhistorisk verdi/trafiksikkerhet

Vegen er en lokalveg for beboere langsmed vegen men med noe gjennomgangstrafikk. Fartsgrensen er 30 km/t. Utfra dagens ÅDT og hastighet er det ikke behov for trafiksikkerhetstiltak som fortau eller gang- og sykkelveg. Dersom det kommer nye byggeområder langsmed Gamlevegen, kan dette utløse krav til g/s-veg. I forbindelse med revidering av KDP Øyer sør er det kommet innspill med ca. 50 nye boliger som det pr dato ikke er tatt stilling til. I forbindelse med revidering av KDP Øyer sør vil behovet for gang- og sykkelveg bli vurdert.

For å sikre vegens smale karakter med kantvegetasjon, med store trær mv. foreslås det å beholde vegens bredde (5m + skulder) og avsette tilstrekkelig annet vegareal mellom Gamlevegen og ny bebyggelse slik at det på et senere tidspunkt kan reguleres en gang- og sykkelveg langs Gamlevegen dersom det skulle være behov for det. Utenfor veg må det derfor avsettes 5 m. til vegetasjonsbelte og 4 m. til en eventuelt fremtidig gang- og sykkelveg.

Rådmannen foreslår at det innarbeides et rekkefølgekrav pkt 7.2 og 7.3 i bestemmelsene.

Universell utforming

Dette følger av teknisk forskrift TEK 17, kap 12. Rådmannen foreslår allikevel at følgende innarbeides i bestemmelsene, - ny bestemmelse Universell utforming under pkt 1.10.

- 5. Statens vegvesen, brev av 24.11.2017** uttaler seg i denne saken i forhold til samordna bolig, areal og transportplanlegging. Planområdet ligger sentralt og bør derfor ikke ha for lav utnyttelse, samtidig som ny bebyggelse skal tilpasses eks bygningsmiljø og Gamlevegen sitt historiske vegmiljø. Oppgitte tall må være et minimumsantall. Bestemmelsene for BF4 angir 1 enhet mens illustrasjonene viser 2 enheter. 2 enheter på denne kan øke utnyttelsesgraden. God arealutnyttelse vil være i tråd med nasjonale mål og føringer for mer kompakte byer og tettsteder.

Avkjørsel BF1 er tenkt dirkete til Gamlevegen. Frisiktlinjer må inntegnes. Med 3 adkomstveger i krysset blir dette utflytende. Dette må strammes opp.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Merknadene tas til orientering. Høy grad av utnyttning er ønskelig og enklere å realisere i mer urbane

områder. Det er åpning for flere enheter innenfor BF2-4. Illustrasjonen viser mulighetsrommet. Tabell bestemmelse pkt 2.1 endres til inntil 2 enheter også for BF4.

Frisiktlinjer tegnes inn på plankart. Kryssutforming strammes opp før sluttbehandling, - merknad tas til etterretning.

- 6. Hafjell Golf AS, brev av 7.12.2017**, er positive til planen. Det er lagt inn vegetasjonsskjerm mot golfbanen. De mener det ville være klokt å sikre ytterligere ved å sette opp ballfanger/sikkerhetsnett i tillegg til nevnte grønstruktur/vegetasjonsskjerm.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

I gjeldende reguleringsplan for Hafjell Golf, vedtatt 24.02.2000, heter det at; Det kan ikke settes i gang opparbeidelse av spesialområdet Golf før det foreligger en godkjent bebyggelsesplan mv. som blant annet viser beplantning, vegetasjon og permanent sikringsgjerde.

Rådmannen viser til gjeldende reguleringsplan 2012 Hafjell Golf med tilhørende bestemmelser som omtaler forpliktelser knyttet til golf/aktiviteter under bestemmelse pkt 004. Rådmannen mener utfra dette at sikring av golfbanen og aktivitet påhviler eier av golfbanen.

7. Øyer kommune, vann og avløp, brev av 10.12.2017.

- Det vises til tidligere informasjon gitt til utbygger om trykkforhold og mulige behov for tilknytning til eks vannledningsnett. Den gang ble det antatt behov for maks 5 nye enheter. Planen omfatter nå 9 (10) enheter. Høydeforhold medfører i tillegg at Øyer kommune ikke kan levere tilfredsstillende trykk på 20 m vannsøyle. For disse må det etableres egne trykkforsterkere for å oppnå tilfredsstillende vanntrykk. Øyer kommune tar ikke ansvar for etablering og drift av disse. Nødvendig VA-anlegg må detaljplanlegges og etableres av utbygger. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting. ØK kan overta hovedledningsanlegg vederlagsfritt for drift og senere vedlikehold. Grensesnitt mellom hovedledningsanlegg og stikkledningsnett avklares i fbm detaljprosjektering.
- Eksisterende boligeiendom mellom BF2 og BF3 er ikke medtatt samt kommunal veg langsmed denne. De ber om at denne medtas i planen med tanke på helhetlig planlegging av fremtidig gang- og sykkelveg. I forhold til rekkefølgekrav er det spørsmål om det skal stilles krav om etablering av gang- og sykkelveg fram til Korsen. Dette er ikke spesifisert og en etablering av 7 nye enheter vil øke behovet. Som minimum bør det stilles krav i en utbyggingsavtale at utbygger skal bidra til en etablering utenfor planområdet i tillegg til en etablering av gang- og sykkelveg innenfor planområdet. Planer skal godkjennes av kommunen. Eventuell fremtidig overtakelse av gang- og sykkelveg avhenger av at kommunens økonomiske rammer utvides for dette.
- Regulert avkjøringer/regulert trafikkareal ser ut til å ligge utenfor kommunens eiendom. Nødvendig arealoverføring må avklares evt gjennomføres for at kommunen kan drive nødvendig vedlikehold.
- Overvann gir utfordringer spesielt i vårløsning. Utforming av området må ikke bidra til økt avrenning. Detaljer mht evt tilknytning til eksisterende overvann må hensyntas i prosjekteringen.

RÅDMANNENS KOMMENTARER:

Vannforsyning

Merknaden til vannforsyning tas til orientering. Utbygger må ivareta løsninger som sikrer tilfredsstillende vannforsyning og vanntrykk.

Arealet mellom BF2 og BF3.

Dersom dette arealet skal medtas i planen, krever dette endring av planforslaget og et nytt offentlig ettersyn. Det er beklagelig at dette ikke ble fanget opp tidligere, men i og med at en løsning for gang- og sykkelveg legges frem i tid, gir ikke dette en avklaring av dette spørsmålet nå. Grunnlaget for å utvide planområdet er derfor ikke det samme som dersom gang- og sykkelveg skulle endelig fastsettes i denne planen, - se kommentar under merknad 4.

Overvann

Overvann er tatt inn som ny bestemmelse/ny tekst under pkt 1.9:

«Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan som viser overvannsløsninger.

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD). Øyer kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Håndtering av overvann skal være i råd med Rapport «Flom- og skredvurdering» 5.6.2018.

Tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/200) i henhold til TEK17 §7-2. Overvann innen planområdet skal ivaretas i henhold til planens bestemmelse».