



## Navn

Detaljreguleringsplan for Granrudtunet.  
PlanID: 201405

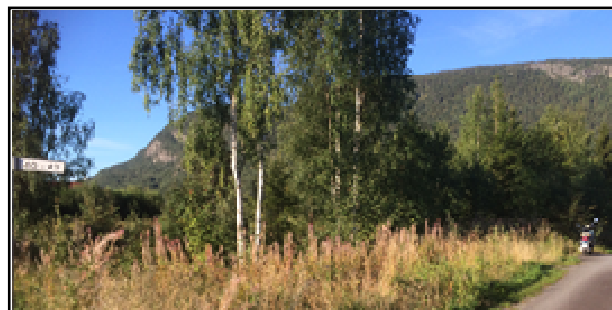
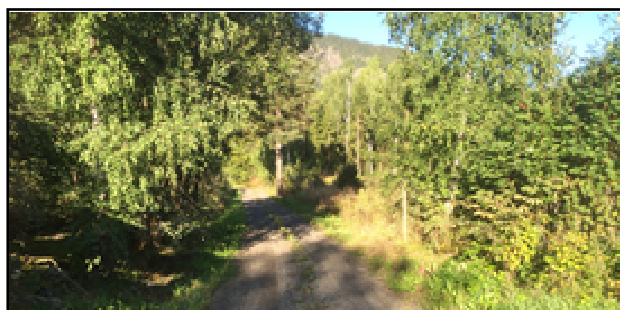
## Bakgrunn

Planforslaget fremmes av BoligPartner AS på vegne av Granrud Prosjektutvikling as. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for etablering av et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, bestående av ca 40 boenheter fordelt på 4-mannsboliger og 6-mannsboliger.

## Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger sentralt i Øyer kommune mellom E6 og Kongsvegen og er benevnt B2 i eksisterende områdereguleringsplan. Plangrensen grenser til tomt 30/88, 30/85, 33/1 og følger videre formålslinjer i eksisterende plan mot B1, mot S1 og inkluderer noe areal mot Kongsvegen for videreføring av gangveg mot busslomme. Området har hovedsakelig bestått av barskog av middels og høy bonitet på jorddekt grunn. Det meste av skogen er imidlertid hugget vekk. Kratt, ugress og løvtrær er det som preger arealet i dag. Terrenget er forholdsvis slakt hellende vestover med kotehøyder fra ca 181 mho til 186 moh. Planområdet utgjør ca 9,8 daa. Av eksisterende bebyggelse ligger det en liten søppelbod innenfor plangrensen som tilhører gnr/bnr 18/96 samt et buskur.

Planområdet:





## Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innen planområdet:

1. 26/132: Øyer kommune
2. 18/94: Øyer kommune
3. 26/109: Øyer kommune
4. 18/2: Granrudtorget AS

## Varsel om oppstart og planprosess

Varsel om oppstart av planarbeid og varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Granrud Prosjektutvikling as og Øyer kommune ble avertert i Byavisa 25.09.14 og i brevform datert 15.09.14.

Frist for merknader ble satt til 24.10.14. Mottatte merknader er referert og besvart på side 18 i denne planbeskrivelsen.

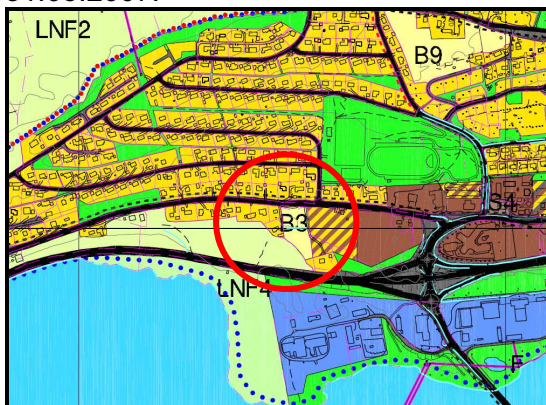
Det ble avholdt forhåndskonferanse med Øyer kommune 27.08.14 og et arbeidsmøte 16.10.14 hvor planutkast ble gjennomgått og bearbeidet.

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsel og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges.

## Planstatus

KOMMUNEPLANENS AREALDEL:

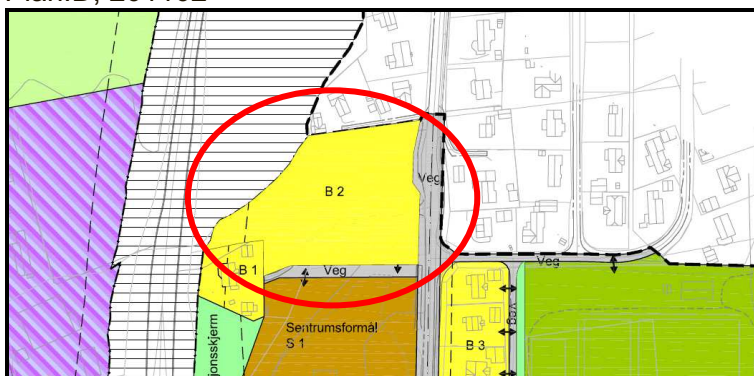
Planområdet er avsatt til boligformål (B3) i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.05.2007.



Kartutsnittet er tatt fra Øyer kommune sin nettside og viser utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør.

OMRÅDEPLAN:

Gjeldene områdeplan for Øyer Sentrum vedtatt 21.03.2013, PlanID; 201102



Planen vil erstatte område B2 i gjeldene områdeplan for Øyer Sentrum av 21.03.2013, PlanID 201102.

## Gjeldende reguleringsplan – noen relevante utdrag fra bestemmelsene

### Reguleringsbestemmelser for Øyer sentrum – godkjent av kommunestyret 21.03.2013.

(Bestemmelsene er hentet fra og kan leses i sin helhet på kommunens hjemmeside – teknisk webkart/plandialog)

#### 1 Fellesbestemmelser:

1.1 I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for prosent bruksareal (%-BRA) og/eller prosent bebygd areal (%BYA) som angitt for de ulike byggeformålene.

1.2. Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø.

1.5. Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesims- og mønehøgder som angitt under de forskjellige byggeformål. Innenfor de angitte høyder kan det der annet ikke er angitt, tillates en toppetasje utført som loftsetasje under skråtak uten knevegg, eller som tilbaketrukket etasje med flatt tak og maksimal gesimshøgde svarende til angitt mønehøgde. Tilbaketrekkingen skal være minst 3 m. I sentrumsområder kan det tillates avvik fra bestemmelser om høyder, jf. pkt. 3.1.4.

1.7. Biloppstillingsplasser skal, der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. Det skal avsettes parkeringsplasser for bevegelsehemmede og for sykler, se pkt. 1.1.8. Offentlig parkeringsplasser skal ikke medregnes ved beregning av parkeringsdekning. Der parkering er ivare tatt under terreng kan utnyttelsesgraden økes iht. øvre grense for grad av utnyttelse for området. 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. For større byggeprosjekt skal det avsette areal til el-biler og andre lettere motorkjøretøy. Parkering under terreng medregnes ikke i BYA.

#### 1.8. Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering som skal opparbeides samtidig med utomhusanlegget. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkering skal ikke medregnes ved beregning av bebygd areal.

Parkeringsnorm sentrumsbebyggelse:

Forretning/kontorer 1 plass pr 100 m<sup>2</sup>

Leiligheter 1 rom 1 plass

Leilighet 2 rom 1,3 plasser

Leilighet 3 rom 2 plasser

1.9. Bebyggelsen skal ha en utforming tilpasset beliggenheten og da spesielt bebyggelsen i sentrum. Søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved modell, 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende.

1.10. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal det følge en detaljert utomhusplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesområder der slike kreves og finnes. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, lekeplasser, interne gangveger, beplantning, utstyr m.v.

Ved utbygging i sentrumsområder skal utbyggere opparbeide uteområdene i samarbeid med Øyer kommune slik at sentrum fremstår helhetlig og vakker. Det skal avsettes areal i detaljplan til pene og ryddige kildesorteringspunkter også i det offentlige rom.

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 9.1.

1.12. Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger. For boliger og andre støyfølsomme tiltak som er lokalisert i rød og gul støysone som vist på støysonekart, skal det som en del av søknad etter Pbl § 21-2 framlegges en faglig støyvurdering og forslag til støydependende tiltak. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt.9.2.

#### 1.13. Energikrav

Bebyggelse skal utføres med miljømessig god energiløsning som kan koble seg til en mulig/fremtidig vannbåren varmesentral. Det vises til Pbl § 12-7 pkt. 8 og § 27-5. Ved



*bygging av boliger/leiligheter skal passivhusstandarden være retningsgivende.*

#### 1.14. Radon

*Tiltak skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.*

#### 1.15. Universell utforming

*Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområder.*

*Andel boliger som er tilrettelagt med universell utformet boliger skal være 20 %.*

*1.16. I områder med konsentrert bebyggelse/kombinerte formål som inneholder boligformål, skal fellesareal og nærlekeplass vises på plankart. Lekeplassene skal utformes slik at de er egnet for ulike typer lek. Plassene skal opparbeides med grøntanlegg og utstyr for lek. Minst 50 % av lekeplassene skal ligge på bakkeplan. Nærlekeplass kan godkjennes anlagt som takterrasse eller på tak over underliggende forretningsareal der forholdene ligger til rette for det.*

*1.17. I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig, skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.*

## 2 Plankrav

*2.1 Innenfor byggeområder i planen kan tiltak nevnt i PBL § 20-1 og § 20-2 ikke settes i verk før området inngår i en detaljreguleringsplan (detaljplan). Detaljplan må være vedtatt før søknad om tiltak kan innsendes og behandles av kommunen eller detaljplan og byggeprosjekt går parallelt med godkjenning av byggeprosjekt samtidig med planvedtak. Dette må fremgå i varsel om oppstart av arbeidene. Detaljplanen må inneholde bygningenes plassering, interne adkomstveier, plassering av fellesarealer, byggelinjer for vei, vassdrag og naboer mv.*

*2.2 Ved mindre byggeprosjekter og byggeområder kan avvik fra dette kravet vurderes. For områder regulert til sentrumsformål gjelder dette for arealer under 2 daa, for øvrige områder utenom sentrum gjelder dette for arealer under 3 daa. Dette forutsetter at de følger gjeldende bestemmelser og retningslinjer i områdeplan for Øyer sentrum mht. tomteutnyttelse, byggehøyder, utforming, materialbruk mv. Dette gjelder også de generelle og spesifikke bestemmelser for områdetypereguleringsformål. Planer for utbygging skal viselillustrere:*

- arealdisponering
- bygningenes plassering
- interne adkomstveier
- fellesarealer
- byggelinjer
- sikt- og utsiktsforhold for nabobebyggelse
- sol- og skyggeforhold for uteoppholdsareal boliger og virkning for nabobebyggelse
- planlagt bebyggelse som viser terreng og tilgrensende bebyggelse, fasadeoppriss, volumstudier planlagt bebyggelse sett i forhold til eksisterende bebyggelse

*Utbyggingsplan må utarbeides og fremlegges for planutvalget.*

## 3 Byggeområder

### 3.2 Bolig (B)

*3.2.1 I områdene B1 – B7 kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Kravet om detaljplan gjelder kun for boligområde B2.*

*3.2.3 I området B2 kan bebyggelse oppføres med inntil 2 etasjer + loft. Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse med høy arealutnyttelse/tomteutnyttelse. Bebyggelsen skal utføres med skråtak med takvinkel ikke mindre enn 22 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m.*

*Bebyggelsen skal i utgangspunktet være konsentrert bebyggelse, kjedet sammen. Bebyggd areal (BYA) kan være inntil 50 %. Mot Kongsvegen skal det avsettes og opparbeides et vegetasjonsbelte på min 5 m.*

3.2.5 I boligområdene skal det i detaljplan avsettes egnede arealer til felles utomhus områder, lekeplasser mv. iht. gjeldende lokal vedtekter for Øyer kommune.

*Retningslinjer – Bolig*

- Hus skal plasseres i nord eller øst på tomte for å sikre gunstige solforhold i oppholdsarealer og lekearealer
- Hus skal orienteres slik at bebyggelsens innvendige og utvendige arealer får god beliggenhet i forhold til sol/skygge, - eks rom for daglig opphold mot vest/sør i nærhet av uteoppholdsareal
- Bebyggelse tilpasses terreng fortrinnsvis med trinnfri adkomst
- Parkering/garasjer skal anlegges under terreng i parkeringskjeller eller ved adkomstveg
- Områder for lek skal være sikret i forhold til trafikk
- I forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelse kan bestemmelsene i fravikes. Avvik fra bestemmelser må begrunnes og dokumenteres med skisser, illustrasjoner mv.

## Planbegrensninger

**Kommuneplanens arealdel** gjelder forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den omfatter alt areal i kommunen, både land- og vannareal. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. I vedtatt plan er plankart og bestemmelser juridisk bindende slik at arealbruk og tiltak som er i strid med planen ikke er tillatt. Retningslinjene gir veiledning om planens intensjoner og holdepunkter for hvordan den skal praktiseres. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 31.05.2007.

Utsnitt av gjeldene kommunedelplan kan sees på side 3 i denne planbeskrivelsen.

**Områderegulering** brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område, for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging. Områdereguleringsplan for Øyer sentrum ble vedtatt 21.03.13.

Utsnitt av gjeldende områdereguleringsplan kan sees på side 3 i denne planbeskrivelsen

## Biologisk mangfold / Kulturminner

Det er i tilgjengelige databaser - Artsdatabasen og Naturbase – ikke gjort registreringer av vesentlig karakter.

Riksantikvarens nettsider viser ingen registrerte forekomster knyttet til kulturminne. Ut over dette vil Kulturvern avdelingen i Fylkeskommunen gjennom vanlig rutine bli brukt for å kartlegge området ut fra avdelingens forslag til behov.

## Trafikk og terreng

Områdets topografi fremstår som forholdsvis flatt med noe helling mot vest. Kotespranget går fra ca 181 mho i vest til 186 moh i øst.

Trafikkforholdene inn mot planområdet vurderes som gode. Adkomstvei fra Kongsvegen (o\_KV1) skal benyttes av både nabo på gnr 18 bnr 96 og nytt boligfelt. Dette medfører at eksisterende adkomstvei til nabo må flyttes.

Fartsgrensen er ifølge Vegvesenets vegkart: Kongsvegen 40 km/t.

ÅDT er oppgitt med henholdsvis: Største ÅDT: 2623, minste ÅDT: 1328, midlere ÅDT: 1576

Busslomme ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, og det blir tilgang til denne via gang- og sykkelveier.

## VA

Før opparbeidelsen av feltet starter, skal det fremlegges en VA-plan som Øyer kommune skal godkjenne. Planen skal vise VA-trasèer og håndtering av overvann. Overvann skal så langt det er mulig fordrøyes innen planområdet. Overvannssystemet bør ha kapasitet til å håndtere ekstremnedbør og kunne lede overflatevannet vekk fra tette flater (asfalt) via overvannsledning eller infiltreres i grunnen. Krav innlemmes i denne planens rekkefølgebestemmelser side 3, punkt 2- 4.

*Figur til høyre viser eksisterende VA (utsnitt hentet fra kommunens kartportal):*

### BRANNVANN:

Ved søknad om anleggstiltak skal det redgjøres for hvordan brannvann og ev hydranter er plassert / lokalisert. Krav er innlemmet i fellesbestemmelsene side 2, punkt 1-10



## Renovasjon

Før det fremmes byggesøknad innen planområdet, skal en plan for R1 (renovasjonsområde) legges frem for renovatør og kommune for godkjenning. Det er planlagt et moloksystem som skal være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra o\_KV1. I planleggingsfasen ble et planutkast sendt til Glør for vurdering av plassering og tilgjengelighet. Tilbakemeldingen var positiv såfremt brønnene kunne betjenes fra o\_KV1.



## Barn og unges rettigheter

### Lekearealer

Innen planområdet er det avsatt to arealer for felles lek og opphold. Areal og utforming gjør det attraktivt til forskjellige aktiviteter. Arealene er samlet på ca 1,1 daa.

Område L1 utformes med grønne universelt utformede overflater og skal inneholde bl.a lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenker. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle. Område L2 skal settes i stand som universelt utformet grøntareal. Område L2 kan egne seg til aktiviteter som bl.a aking vinterstid.

### Trafikksikker skoleveg

#### Aktuelle skoler:

- ∞ Barne- og ungdomsskoler:
  - Solvang barneskole. Ligger ca 1,2 km fra planområdet.
  - Øyer ungdomsskole. Ligger ca 1,4 km fra planområdet.

Fra planområdet vil en naturlig gangveg til Solvang barneskole og Øyer ungdomsskole være å følge etablert gangfelt, som går parallelt med Kongsvegen/Hundervegen, hele vegen fra planområdet til skolene. Busslomme er også lokalisert i umiddelbar nærhet til planområdet.

#### Aktuelle barnehager:

Barnehager som er naturlig lokalisert for barn på Øyer er;

- ∞ Vidarheim barnehage (kommunal)
- ∞ Granrudmoen barnehage (privat)
- ∞ Hågåsetta barnehage (privat)

(Kartutsnitt er hentet fra Gulesider.no sin vegbeskrivelse)



## Risiko og sårbarhetsanalyse

Se vedlagt ROS-analyse. Det er ingen hendelser som ansees å havne i rød kategori.

## Estetikk, nær og fjernvirkning

Planen vil ikke ha noen nevneverdig betydning for nær og fjernvirkning. Bebyggelsen vil ligge relativt usjenert til sammen med omkringliggende bebyggelse, som består av både næringsbygg og boliger. Da arealet ligger i grensen mellom eksisterende boligområde og næringsvirksomhet, vil foreslått bygningsvolum bli en myk overgang mellom disse.

Det er ikke forslag om terrenginngrep av vesentlig karakter for å få etablert veger og bebyggelse. Dog kan det være terrengsprang som må arronderes på en god måte, alternativt etablering av støttemur. Dette for å legge ny bebyggelse best mulig i eksisterende terreng.

## Mulig miljøforurensning

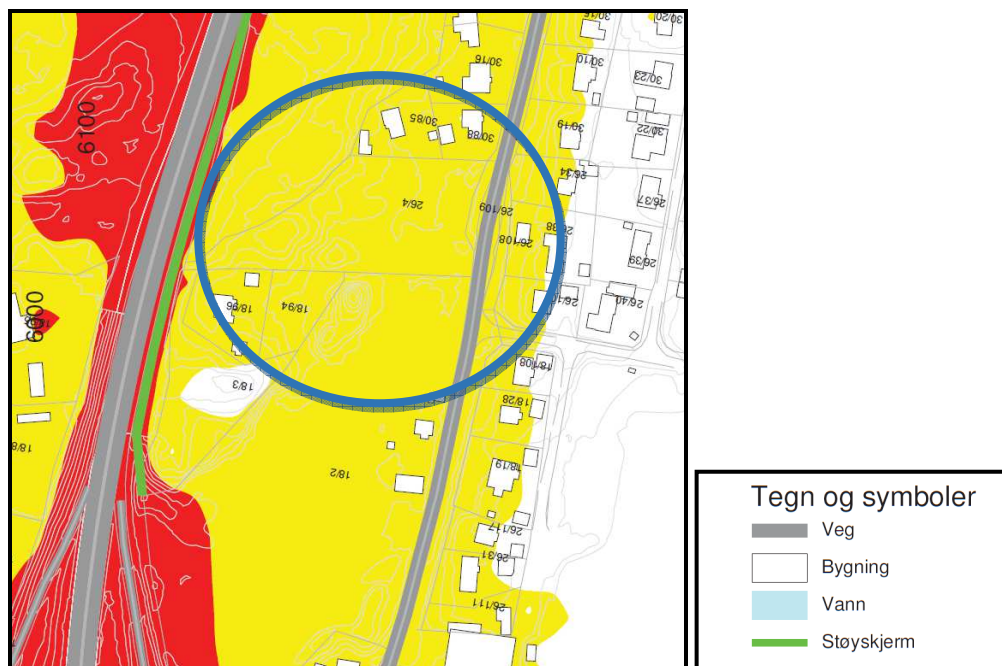
Beboere innenfor planområdet kan bli berørt av trafikkstøy fra E6. For mer informasjon, se avsnitt for «Støy – E6»

## Luftforurensning – Landbruksområde

På grunn av noen omkringliggende landbruksområder kan det forekomme tidvise luktplager ved ugunstig vindretning. Landbruksområdene ligger imidlertid i god avstand fra planområdet.

## Støy – E6

E6, som passerer langs utsiden av planområdets vestside, kan føre til støy for beboerne. Støyreducerende tiltak eksisterer allerede i form av en støyskjerm. Eksisterende støyberegninger langs E6, viser at planområdet havner innenfor gul sone.



Utsnittet er hentet fra støysonekartet for E6 Øyer-Tretten - Statens vegvesen/Rambøll 16.12.2011.

Jfr Reguleringsplan for Øyer sentrum – Reguleringsbestemmelser vedtatt med hjemmel i Pbl § 12-7:

*Fellesbestemmelser - side 4 punkt 1.12;*

*Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger. For boliger og andre støyfølsomme tiltak som er lokalisert i rød og gul støysone som vist på støysonekart, skal det som en del av søknad etter Pbl § 21-2 framlegges en faglig støyvurdering og forslag til støydempende tiltak. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt.9.2.*

*Og rekkefølgebestemmelser – side 17 punkt 9.2;*

*For tiltak der det etter pkt. 1.1.12 er behov for demping av støy, skal nødvendige støytiltak være gjennomført før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest for det omsøkte tiltaket.*

Med bakgrunn i ovennevnte bestemmelser, må en støyfaglig vurdering i forhold til bebyggelsen innhentes i forbindelse med søknad om tiltak. Krav til dette innlemmes i denne planens bestemmelser på side 4 - punkt 5-2 og er hjemlet i Pbl §§ 12-3 og 12-7 punkt 12.

## Radon

Kartlegging av radonstråling er ikke foretatt for planområdet, eller så er ikke eventuelle resultater vist i noen offentlig tilgjengelige søkbare baser. Erfaringsmessig kan imidlertid radonstråling forekomme stort sett overalt og Øyer kommune er en kommune med jevnt over høye radonverdier i grunnen. Tiltak mot radon sikres gjennom planens fellesbestemmelser side 2, punkt 1-6.

Alle boliger innenfor planområdet skal være forberedt for evakuering av Radon-gass. Løsninger legges til grunn iht PBL og gjeldende teknisk forskrift og anbefalinger fra Statens Strålevern.

## Eksposering

Planområdet ligger lavt i forhold til omgivelsene som består av bl.a Hafjell som ligger på ca 1065 moh,



Bebyggelsen skal følge terrenget så langt dette er mulig. Ved byggesøknad skal dette dokumenteres med terrengsnitt og krav er innlemmet i fellesbestemmelsene side 2, punkt 1-3.



## Flom- og/eller skredfare

I planområdet er det ikke registrert verken flomfare, stein eller snøskred i NVE sine offentlig tilgjengelige databaser. Det foreligger heller ingen tidligere registrerte hendelser som tilsier noe annet enn at planområdet er trygt å bygge på.

### Andre grunnforhold:

NGU sitt løsmassekart viser breelavsetninger på vestre del av planområdet og tykk morene på østre del.



NGU har også påvist en betydelig grunnvannsressurs i området. Kommunen har i dette tilfellet vurdert at grunnvannsressursen ikke er aktuell å bruke mht det kommunale vannverket.



Infiltrasjonsevnen er forøvrig vurdert som godt egnet (vestre del) og middels egnet (østre del).

Maringrense berører et hjørne av planområdet i vest. Det lille arealet har imidlertid lite eller ingen marin påvirkning og bebyggelsen er heller ikke lokalisert hit. Tiltak ansees ikke som nødvendig.



### Energi

I planen legges det opp til oppvarming basert på elektrisitet. I tillegg vil alle boenheter ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi. PBL innskjerper varmetapet fra nye boliger radikalt gjennom gjeldende tekniske forskrift.

Nettstasjon vurderes sammen med kraftleverandør ved byggesøknad og er innlemmet i fellesbestemmelsene side 2, punkt 1-8 og rekkefølgebestemmelsene side 3, punkt 2-6.

### Veg

Området er uproblematisk for vegfremføring. Dokumentasjon vedrørende dette er således ikke innlemmet i planmateriellet.

### Utnyttelse

%BYA=50% settes ut i fra boligformål B2 (ca 8697 m<sup>2</sup>) i eksisterende områderegeringsplan. Planlagt bebyggelse ligger på %BYA = ca 42%. Det er ikke angitt minsteverdier for utnyttelse da planmateriellet beskriver antall enheter og plassering.

### Universell utforming

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Teknisk forskrift, gjeldende fra 01.07.2010, danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da nye regler for *tilgjengelig- og brukbar bolig*.

## Vurderinger etter naturmangfoldloven (§ 8-12)

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

### **§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)**

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

### **§ 9. (føre-var-prinsippet)**

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

### **§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

### **§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

### **§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

## **VURDERING**

Under følger en vurdering av de enkelte paragrafene.

### **§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)**

Vi mener at § 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, Skog og landskap m.fl er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Søkeresultatene viser ingen relevante funn som tilsier behov for spesielle tiltak. Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt mhp naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

### **§ 9. (føre-var-prinsippet)**

Vi mener at § 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor planområdet og influensområdet.

### **§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Planen for Granrudtunet medfører en utvidelse av et eksisterende boligområde og er i tråd med kommuneplanens arealdel og områderegeringsplan. Planområdet har opprinnelig bestått av skog hvor mye i dag er fjernet (se bilder av dagens situasjon på side 2 i planbeskrivelsen). Tiltaket antas å ha såpass liten effekt på naturmangfoldet, at det ikke vil medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem.



### **§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

### **§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

Lokaliseringen av tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel og alternative plasseringer er derfor ikke aktuelt. Byggeteknikken og byggemetoden vil være i hht dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees om uaktuelt.

## **Eksisterende bygninger**

Nabobebyggelsen til planområdet består av både næringsbygg, nyere eneboliger og eldre eneboliger, hovedsakelig med saltak.



Næringsbebyggelsen sør for planområdet.



Bebyggelsen på eksisterende boligfelt mot nord.



Bebyggelse langs østre side av Kongsvegen.

## **Bygninger som foreslås revet**



Eksisterende søppelbod må flyttes.



**Andre bilder fra planområdet**



*Kongsvegen mot sør.*



*Dagens adkomstvei til nabo på gnr/bnr 18/95*



*Kongsvegen forbi planområdet mot nord med bussholdeplass.*



*Adkomstvei og søppelbod til nabo på gnr/bnr 18/95*



*Adkomstvei til nabofelt, langs utsiden av nordgående plangrense.*



*Bebyggelse naboeiendom gnr/bnr 18/95*



## Hustypevalg

Gjeldende områdeplan legger opp til min 22° takvinkel. Planen og den enhetlige bygningsutformingen krever noe mindre takvinkel. Bestemmelsene legger opp til 10°-20°. Bebyggelsen søkes utformet med så små volum som mulig, dog innenfor 2 etg, og med et moderne preg hva gjelder vindusbruk og andre fasadeelementer. Takkonstruksjonen bør således ikke bygge mer enn høyst nødvendig. Den 4- og 6mannsbolig som det er tatt utgangspunkt i har en takvinkel på 15 gr., noe som matcher bygningenes uttrykk godt. Ut over dette er takvinkelen også tilpasset tak videreført over svalgang. 3D-illustrasjon følger også som vedlegg.

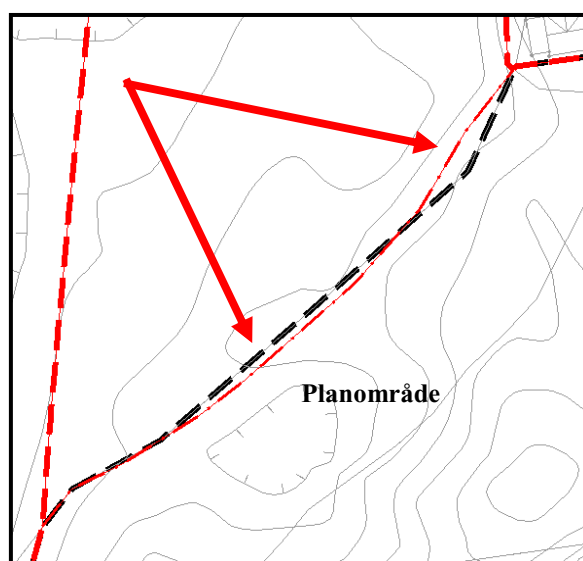


Illustrasjon av planområdet, med planlagt bebyggelse og utforming av uteområde.

## Konsekvens av planen

Detaljplanen følger områdeplanen og intensjonen i denne. Eneste avvik ligger i nordvest der planens avgrensning følger eiendomsgrensen og ikke formålsgrensen til områdeplanen. Dette avviket er helt minimalt og har ingen praktisk konsekvens for noen part. Vest for f\_L2 mot E6 følger planen planavgrensningen til områdeplanen.

*(Utsnittet til høyre viser avviket. Røde linjer tilhører områdereguleringsplanen, mens sort stiplede linje viser dette planforslagets avgrensning.)*



## Arealer

### Arealbruk

Planområdet er på ca. 9,8 daa.

### Arealregnskap

De ulike reguleringsformålene og deres totale areal innenfor plangrensen:

<b>Arealrapport for Granrudtunet 23.10.2014. Arealer er oppgitt i m2</b>			
<b>FELTNAVN</b>	<b>FTEMA</b>	<b>RPAREALFORMÅL</b>	<b>AREAL</b>
BK1	1202	1112	1853,517
BK4	1202	1112	772,129
BK5	1202	1112	501,431
BK3	1202	1112	910,416
BK2	1202	1112	881,336
		<b>1112 Totalt</b>	<b>4918,829</b>
R1	1202	1550	57,398
		<b>1550 Totalt</b>	<b>57,398</b>
f_L1	1202	1610	312,695
f_L2	1202	1610	780,794
		<b>1610 Totalt</b>	<b>1093,489</b>
o_KV1	1202	2011	499,129
KV3	1202	2011	47,049
f_KV2	1202	2011	322,416
		<b>2011 Totalt</b>	<b>868,594</b>
o_GS1	1202	2015	233,354
f_GS2	1202	2015	395,239
		<b>2015 Totalt</b>	<b>628,593</b>
o_VAG1	1202	2019	144,802
f_VAG3	1202	2019	16,613
f_VAG5	1202	2019	11,711
f_VAG7	1202	2019	44,815
f_VAG8	1202	2019	156,981
f_VAG6	1202	2019	25,391
f_VAG2	1202	2019	42,296
f_VAG4	1202	2019	42,829
f_VAG9	1202	2019	4,993
		<b>2019 Totalt</b>	<b>490,431</b>
f_P1	1202	2080	181,379
f_P2	1202	2080	696,419
f_P3	1202	2080	133,096
f_P4	1202	2080	729,033
		<b>2080 Totalt</b>	<b>1739,927</b>
<b>Totalsum</b>			<b>9797,261</b>



## Merknader og forslagsstillers kommentarer

Det har kommet inn følgende merknader:

### **NVE (datert 10.10.2014):**

NVE ønsker at utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom må fremgå av planen og har vedlagt en sjekkliste som gir føringer og hjelp til dette arbeidet.

#### ***Forslagsstillers kommentar:***

Da det ikke finnes verken bekker eller andre vassdrag innenfor planområdet eller i nærheten av dette, og det heller ikke er registrert verken flomfare eller andre farer innenfor planområdet, vil det ikke settes i gang noen tiltak eller videre undersøkelser. Se også avsnitt om «Flom- og/eller skredfare» på side 11.

### **FYLKESMANNEN I OPPLAND:**

1. Fortetting med kvalitet
2. Barn og unges interesser innbakes i planmateriellet.
3. Universell utforming, antall boliger eller prosentandel som tilrettelegges.
4. Støysone gul tilsier at skjermingstiltak innbakes i planen.
5. Energi: Det må redgjøres for muligheten for valg av vannbåren varme.
6. Presiserer naturmangfoldlovens prinsipper som skal innbakes i materiellet.
7. Ber om oversendelse av sos av plankartet til Statens kartverk for sosi-kontroll.

#### ***Forslagsstillers kommentar:***

Pkt 1, 2, 6 er omtalt i planmateriellet.

Pkt 3: bebyggelsen består bare av leiligheter i to plan, dvs kryssdelte flerfamilieboliger. Dette resulterer i at min. 50% av alle boligene vil bli «tilgjengelig boenhet» iht Tek10.

Pkt 5: Vannbårent distribusjonsanlegg for varme er et spørsmål som BoligPartner i flere prosjekter har berørt både sammen med energileverandører og i konsulentrapporter bestilt for å utrede samfunnsøkonomiske sider ved slike tiltak. Generelt blir merkostnaden for den enkelte boligkjøper uforholdsmessig stor. Tek10 og kravet til varmetap fra en bolig gir så bra effekt med dagens kraftpris at vannbårne løsninger ikke er regningssvarende. Dette svaret gis både i prosjekter der fjernvarme kan leveres til husveggen eller i tilfeller der energien må produseres lokalt.

Pkt 4: Området ligger i støysone gul og det er definert i bestemmelsene hvordan skjermingstiltak skal håndteres.

### **OPPLAND FYLKESKOMMUNE:**

1. Medvirkning
2. Universell utforming
3. Barn og unges interesser.
4. Kontroll av sosi-grunnlag i Statens kartverk
5. Fra kulturarvenheten presiseres den generelle teksten som skal inn i bestemmelsene.

#### ***Forslagsstillers kommentar:***

Alle disse punkter er berørt i planmateriellet. Ref kommentarer over.

### **FORSVARSBYGG (datert 30.09.2014):**

Forsvarsbygg har ingen merknader til varslet.

#### ***Forslagsstillers kommentar:***

Kommentar ikke nødvendig.

**FFO ØYER (mottatt pr e-post 17.10.2014):**

FFO (Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Øyer) avventer neste fase av reguleringsplanen før de ønsker å komme med eventuelle uttalelser.

***Forslagsstillers kommentar:***

Kommentar ikke nødvendig.

**SVEN ERIK HOV gnr/bnr 18/2 (mottatt pr e-post 25.09.2014):**

Sven Erik Hov ønsker bekreftelse på at utbygging ikke kommer i konflikt med hans tomtegrense, da det på den tilsendte skissen så ut til at planen brøt med den. Han ber om at planen korrigeres.

***Forslagsstillers kommentar:***

Planen er utformet i tråd med gjeldende områdeplan.

**STATENS VEGVESEN (datert 21.10.2014):**

Statens vegvesen ønsker at avkjørsel må utformes som kryss og innlemmes i planområdet med frisiktlinjer. Gang- og sykkelvei bør videreføres frem til busslomme og bussholdeplass reguleres inn i henhold til krav om universell utforming. De ber om at det settes rekkefølgebestemmelser til bygging av gang- og sykkelvei og oppgradering av bussholdeplassen.

Ellers gjør de oppmerksom på at planområdet ligger i gul sone for støy og at det bør lages konkrete bestemmelser for ivaretagelse av hensynet til støy.

***Forslagsstillers kommentar:***

Avkjørsel/kryss med frisiktzone (10x40m) er innlemmet i planen. Gang- og sykkelvei er videreført og knyttet til eksisterende busslomme. Rekkefølgebestemmelser til o\_GS1 er innlemmet i rekkefølgebestemmelsene side 2, punkt 2-3. Utforming av busslomme forøvrig, forblir slik den er i dag.

Hensyn til støy sikres i bestemmelsene, side 4, punkt 5-2. I plankartet er hensynssone H220\_1 påført hele planområdet.

**Materiell som inngår i planforslaget**

Materiellet består av:

Reguleringsplan - Beskrivelse (denne)	dato:	29.10.14	Vedlegg 1
Reguleringsplan - Bestemmelser			Vedlegg 2
Reguleringsplan – Plankart		29.10.14	Vedlegg 3
Reguleringsplan – Plankart sosifil		29.10.14	Vedlegg 4
Sosikontroll/rapport		29.10.14	Vedlegg 5
Illustrasjonsplan		15.10.14	Vedlegg 6
Illustrasjonsplan 3D			Vedlegg 7
ROS-analyse		29.10.14	Vedlegg 8
Planskjema		29.10.14	Vedlegg 9
Avisannonse utsnitt			Vedlegg 10

Hamar, 31.10.14  
BoligPartner as