

Saksbehandler: **Helge Haugan**
Arkivsaksnr.: **16/1593**

Arkiv:

2012B ØYER SENTRUM VEST - PLANFORESPØRSEL

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Vedlegg:

1. ØYER SENTRUM VEST - Grunnlagsmateriale for behandling av planspørsmål
2. Gjeldende plan – utsnitt plankart Områdeplan Øyer sentrum
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser Områdeplan Øyer sentrum

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, vedtatt 15.6.2016

<http://www.oppland.no/fagomrader/plan-og-miljo/planlegging/regional-planlegging/regional-plan-for-attraktive-byer-og-tettsteder-i-oppland.11048.aspx>

Sammendrag

På bakgrunn av forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Øyer sentrum vest og grunnlagsmateriale for behandling av planspørsmål sist revidert 9.8.2016. Kommunestyret vil på grunnlag av planspørsmål fra Handelsbygg AS anbefale at planarbeid for området igangsettes med rådmannens veiledende føringer for det videre planarbeidet.

Saksutredning:

PLANSPØRSMÅL

Handelsbygg AS har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 for næringsutvikling i Øyer sentrum, på vestsiden av E6. Med henvisning til pbl § 12-8 fremmes planspørsmål for å få kommunens administrative og politiske vurdering av om igangsetting av planarbeidet kan tilrås, og hvilke føringer som gis for planarbeidet i tidlig fase. PBL §12-1 og §12-8 er delegert rådmannen. På grunnlag av denne sakens viktige prinsipielle avklaringer velger rådmannen likevel å legge frem saken til politisk behandling

Planspørsmålet fremmes i forståelse med aktuelle grunneiere innenfor planområdet.

Forslagstiller Handelsbygg AS ønsker å oppgradere planområdet ved transformasjon og utbygging til næringsformål i hovedsak i samsvar med gjeldende områderegulering for Øyer sentrum. Planspørsmål fremmes for avklaring av reguleringsendring av ca 3,0 daa friområde til byggeområde med næringsformål. Område aktuelt for reguleringsendring er i dag lagerområde for betongrør mv og ikke i bruk som friområde.

Med henvisning til at planområdet ligger innenfor tettstedssonen for Øyer sentrum, hvor gode forbindelseslinjer på tvers av E6 er etablert, ønskes i tillegg tjenesteyting og detaljvarehandel på inntil 3000m² innarbeidet i detaljreguleringsplan for området. Justert

linjeføring for intern adkomstveg samt turveg/gangveg langs Lågen er forutsatt som del av planarbeidet.

Planer - planspørsmål

Aktuelt planområde ligger mellom E6 og Lågen i Øyer sentrum. Området er ca 45 daa + ca 5 daa i Lågen (planlagt badeplass), og har adkomst fra Hunderfossvegen fv 319. Foreløpig avgrensning av planområdet er vist i kartutsnittet til venstre.

Gnr 18 bnr 72

Bensinstasjon, gatekjøkken, bilverksted, vaskehall bil og leiligheter i 2. etg.

Gnr 18 bnr 90 og 109

Ubebygget areal inntil E6

Gnr 18 bnr 81

Snekkerverksted, kontor og lager for Øyer Tre AS. Leilighet i 2. etg.

Gnr 18 bnr 95

Kontor, verksted og lager for entreprenørvirksomhet/byggmester.

Gnr 18 bnr 158

Ubebygget areal

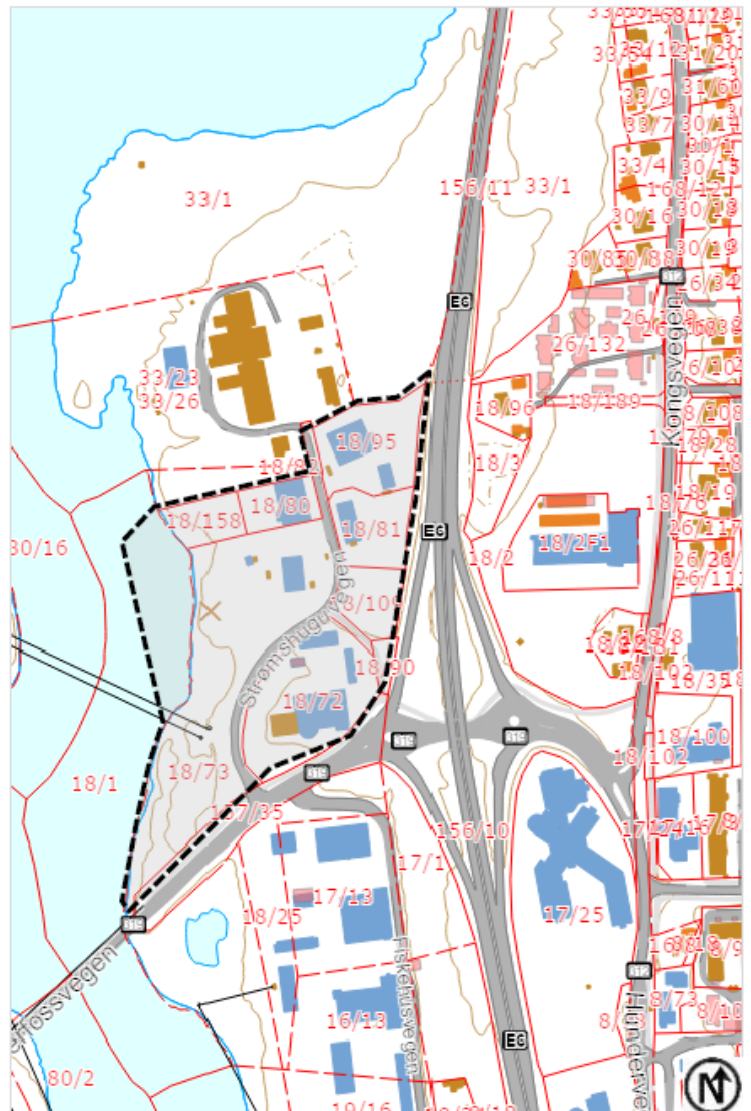
Gnr 18 bnr 80

Slakteri for vilt og storfe. Nedlagt utsalg for kortreist mat. Lager for anleggsmaskiner

Gnr 18 bnr 73

Nordlig del er nedlagt kommunal pumpestasjon/reanseanlegg og utendørs lagerområde for teknisk materiell/semestrør. Øvrig areal langs Lågen er ubebygget naturområde/friområde.

Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket



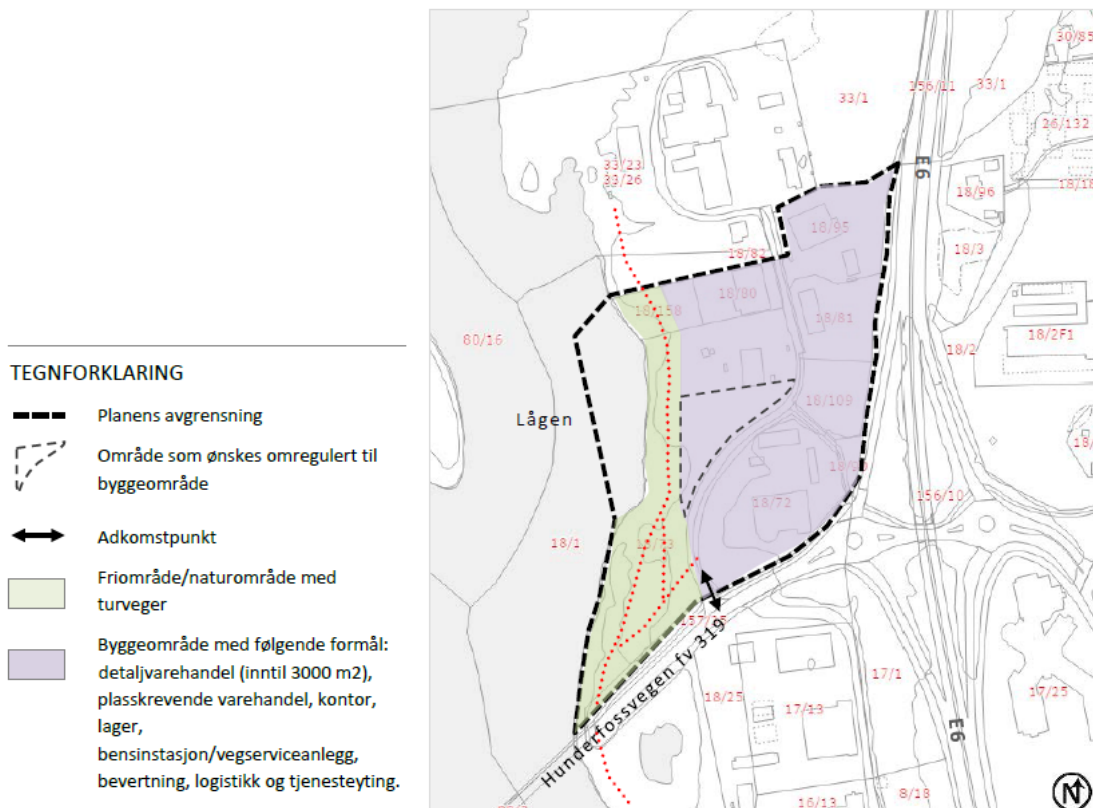
Reguleringsformål – forslag til endring

Handelsbygg AS som forslagstiller ønsker å detaljregulere planområdet til næringsutvikling i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Øyer Sør (vedtatt 21.03.13), jfr pkt 3.1.3. Planområdet ligger henvendt mot Hunderfossvegen og innenfor tettstedssonen for Øyer sentrum. Sammenheng med sentrumsbebyggelse på østsiden er ivarettatt ved gode kommunikasjonslinjer og etablert gang-/sykkelveg.

Bakgrunn for at planspørsmål fremmes er forslagstillers ønske om endring av reguleringsformål fra grøntområde til byggeområde for ca 3,0 daa av friområdet F2 i gjeldende plan, justere linjeføring på internveg/ adkomstveg, samt innlemme bevertning, tjenesteyting og inntil 3000m² detaljvarehandel i tillatte reguleringsformål. Øvrige krav og føringer i gjeldende planer er forutsatt lagt til grunn for planarbeidet.

Området som foreslås omregulert fra friområde til byggeområde er vist med stiptet grå linje i illustrasjonen på neste side og er i dag ikke i bruk som friområde, men benyttet som utendørs lagerområde for betongrør mv.

Det legges til grunn for planarbeidet at allmenheten fortsatt skal sikres god tilgjengelighet til Lågen ved ganglinjer/turvegtraseer slik vist med stiptet rød linje i illustrasjonen til høyre. Planområdet inkluderer ca 5,0 daa i Lågen for avklaring av badeområde regulert i gjeldende områdeplan for Øyer sentrum.



Figur 4: Kartillustrasjon reguleringsplan

Planlagt utbygging – foreløpig illustrasjon

Området søkes utviklet med 2 – 3 store leietakere/kjedebutikker innenfor detaljhandel og plasskrevende handel, utformet som frittstående butikker med egne innganger. Dette området egner seg ikke for kjøpesenter eller butikker innen faghandel som normalt ligger på kjøpesenter så som klær, sko, parfyme, etc. Det er relativt trangt i Øyer sentrum for

etablering av større handelsaktører og rådmannen mener Øyer kommune har behov for et område for slik næringsutvikling.

Nyetablering av store kjedebutikker har mange positive sider for lokalsamfunnet. Ved gjennomføring av slike prosjekter investeres ofte flere titalls millioner i tomtekjøp, grunnarbeider og bygg. Lokale og regionale leverandører tilkommer betydelige kontrakter og leveranser, slik at prosjektene får svært positive lokale «ringvirkninger». Nye lange leiekontrakter på 10 – 15 år sikrer mange arbeidsplasser i en like lang periode.

Det aller viktigste er likevel at kundene som er innbyggerne i Øyer Kommune og turister/tilreisende/gjennomreisende får et vesentlig bedre handelstilbud enn hva de har i dag. Dette vil øke og styrke handelen lokalt og redusere handelslekkasje til Lillehammer området.

Planområdet ligger ved innfallsporten til Øyer sentrum for veifarende både langs E6 og langs Hunderfossvegen fv 319. Planlagt utvikling vil medføre en visuell oppgradering av området med nye publikumsrettede bygg og grøntområder, som igjen vil kunne bidra til et større positivt fokus og flere besøkende og handlende til hele Øyer sentrum.



PLANSTATUS – EKSISTERENDE SITUASJON
Regionale planer og overordna føringer

Gjeldende lovverk, nasjonale føringer og regionale planer skal legges til grunn for planarbeidet. Føringer i fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland (2004) er forutsatt ivaretatt.

Planprogram for Kommunedelplan Øyer Sør 2016-2026

Planprogram for kommunedelplan Øyer Sør ble vedtatt av kommunestyret 27.08.15, sak 63/15. Kommunedelplan for Øyer Sør skal angi hovedtrekkene for sentrumsutvikling og hvordan arealene innenfor planområdet skal brukes i kommende planperiode.

Kommunedelplanen er under utarbeidelse og forventet utlagt til offentlig ettersyn i april 2017

Områderegulering Øyer sentrum

Kommunestyret i Øyer vedtok i 2008 å igangsette arbeidet med stedsutvikling i Øyer Sør. Forprosjekt ble gjennomført i 2009 og hovedprosjekt med fire temautredninger som grunnlag for handlingsplan og områderegulering ble gjennomført i 2010/2011.

Områdereguleringsplan for Øyer sentrum (201102) ble vedtatt 21.03.13 k-sak 17/13. Planen gir rammer og føringer for videre planlegging, utvikling og utbygging av Øyer sentrum som en voksende helårs turistdestinasjon i kombinasjon med godt bomiljø og dagligliv for Øyer kommunes befolkning.

Aktuelt planområde omfatter byggeområder i felt FOKI2 og del av felt FOKI1, samt friområde med badeplass i felt F2 og naturområde langs Lågen.

Planbestemmelsene § 3.7 hjemler følgende krav til felt FOKI1 og 2:

3.7.1: Formålet omfatter kombinerte næringsområder øst for E6 betegnet som FOKI 1, FOKI 2 og FOKI 3.

-3.7.2: Det er forbud mot etablering av kjøpesenter og større varehus med bruksareal over 3000kvm.

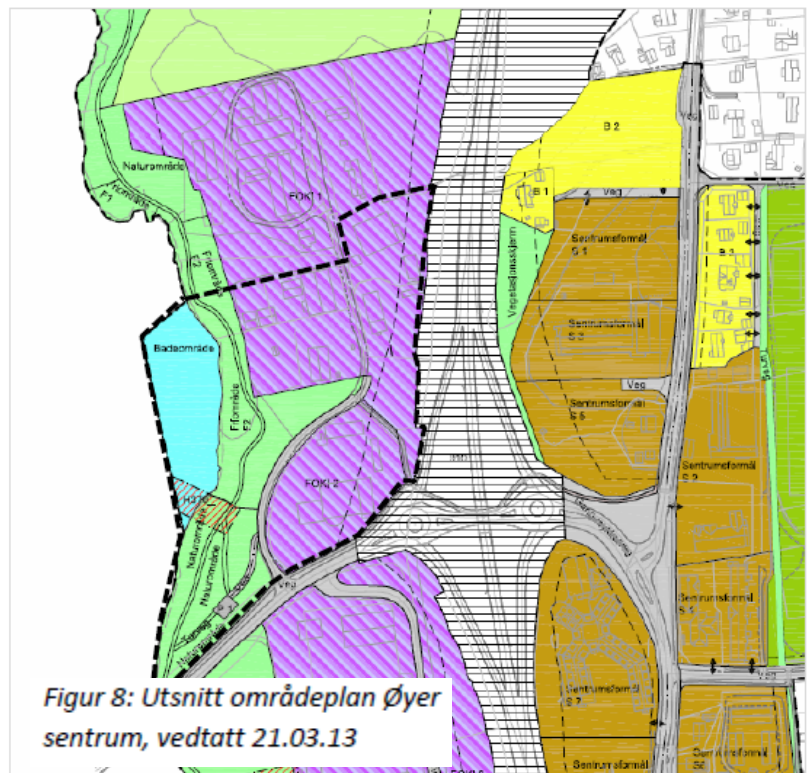
3.7.3: Det er forbud mot dagligvarehandel.

3.7.4: I områdene FOKI1 – FOKI3 kan det oppføres bygninger for forretning for plasskrevende varer, kontor, industri, håndverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. I områdene kan bebyggelse tillates med gesimshøyde inntil 11 m/ maksimalhøyde inntil 15 m.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres med flatt tak. Skråtak med takvinkel mindre enn 15 grader kan også tillates BYA = 50 %.

3.7.5: I området FOKI1 tillates det ikke nye boenheter eller hovedombygging av eksisterende boliger.

3.7.6: I områdene FOKI2 kan det også oppføres bensinstasjon og tilhørende anlegg.



Figur 8: Utsnitt områdeplan Øyer sentrum, vedtatt 21.03.13

Mindre reguleringsendring Øyer sentrum – justert byggegrense mot E6

Øyer kommune har ved brev datert 25.01.16 og på delegert myndighet lagt forslag til justering av byggegrense mot E6 ut på begrenset offentlig ettersyn til 17.02.16. Byggegrensen i områderegulering for Øyer Sør er forutsatt endret i samsvar med byggegrense i vedtatt reguleringsplan for E6 (508).

Sentrumsutvikling Øyer

Planlagt næringsutvikling ligger innenfor definert tettstedssone for Øyer sentrum og det er etablert gang-/sykkelveg på tvers av E6. Gjeldende reguleringsplan og planprogram for kommunedelplan Øyer Sør vektlegger næringsetablering, boligutvikling og gode kommunikasjonslinjer som grunnlag for videreutvikling av tettstedet. Planlagt utvikling av næringsområdet på vestsiden av E6 vil bidra til en tydelig og oppgradert markering av møtet med Øyer sentrum både langs Hunderfossvegen og E6, og samtidig styrke handels- og servicetilbudet som igjen vil gi positiv synergi for hele Øyer sentrum.

Sentrale utredningstema i planarbeidet

Følgende tema vil bli særskilt utredet og konsekvensvurdert som grunnlag for detaljregulering:

- Helhet og sammenheng - tettstedsutvikling og sentrumsfunksjoner Øyer sentrum
- Landskap – visuelle hensyn
- Naturmiljø og grøntstruktur/friområde/badeplass
- Adkomst og ganglinjer – trafikk/transport
- Klima og miljøhensyn, støy
- Natur og miljø – biologisk mangfold
- Friluftsliv og folkehelse, herunder barn og unges interesser
- Universell utforming
- Risiko og sårbarhet (ROS), inkl flom og byggegrunn

PLANPROSESS

Utforming av planforslag

Forslagstiller er Handelsbygg AS. Temautredninger og planfaglig analyse vil bli gjennomført av innleide underkonsulenter med nødvendig kompetanse i samsvar med føringer fra Øyer kommune og merknader gitt ved varslet planoppstart. Det er gjennomført arbeidsmøte med Øyer kommune 19.02.16 hvor Handelsbygg AS ble anbefalt å fremme planspørsmål for å få kommunens administrative og politiske føringer til planarbeidet før igangsetting varsles.

Vurdering:

SENTRUM – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE HANDELSFUNKSJONER

Gjeldende planer har definert sentrum som områder øst for E6 med tanke på stedsutvikling med sentrumsformål. Områdene som i områdeplan for Øyer sentrum er regulert til sentrumsformål, omfatter:

- Forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting, overnatting, hotell, bevertning og bolig
- Bebyggelse i min 2 etasjer mot gate
- Bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og møne høyde 15 m
- Bebyggelse i 3 etasjer med loft eller tilbaketrukket 4 etasje

- Tillatt bebygd areal(BYA) 50 % BYA eller inntil 75 % BYA utfra mer inngående analyser og utbyggingsmåter og utforming.
- Forretningsbygg skal utføres med min 60 % av forretningsfasade mot gate som aktive fasader
- Sentrumsbebyggelse skal fremstå som trebebyggelse

BEBYGGELSE OG AREALER

Eksisterende sentrumsbebyggelse er i dag frittliggende bebyggelse som ikke henvender seg til gate og fortau med hovedadkomst og inngang. Bebyggelsen er gruppert rundt «torg» som COOP og RIMI, rundt et indre tun som Hafjellrampa, som tilbaketrasket sentrumsbygg som KIWI mv. Mer urban bebyggelse med bebyggelse mot fortau og gate, i hht sentrumsplanen, kan bygges ut fra Granrudvegen og mot sør til Solvang skole. Områder av denne karakter er ikke bygget i Øyer sentrum i dag. I dette området er det kun en ubebygd tomt sør for Hafjelltorget.

Det er 3 delområder øst for Hundervegen som knytter seg til sentrumsplanens miljøgate og den planlagte mer urbane bebyggelsen. Dette er området S6, S8 og S10.

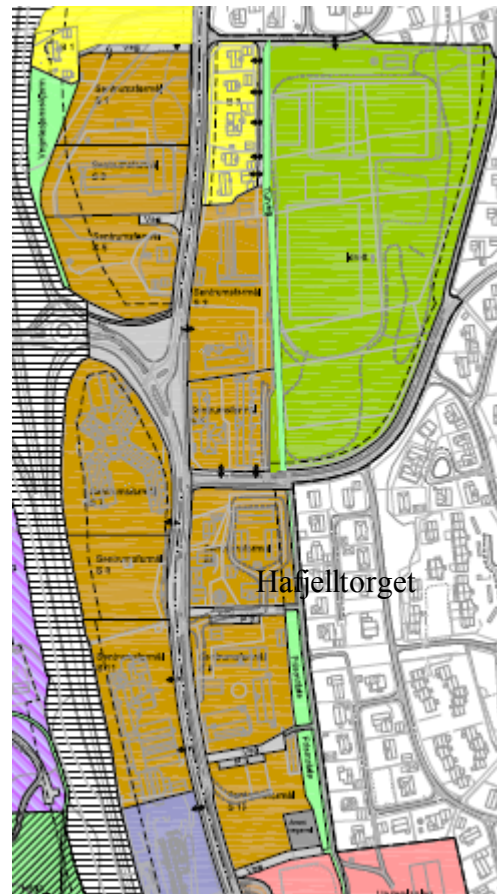
Disse områdene er henholdsvis:

- S6 er ca. 3 daa. Eksisterende bebyggelse ca. 635 m² bruksareal. Samlet bebygd areal kan være inntil 1500 m². Tomtedybde fra 20 m til ca. 33 m.
- S8 (Hafjelltorget) er ca. 9,2 daa. Eksisterende bebyggelse er ca. 1360 m² bruksareal. Samlet bebygd areal kan være inntil 4 600 m² BYA
- S10 er ca. 10 daa. Det er kun et garasjeanlegg for boliger på Hafjelltorget som er plassert på tomten. Samlet bebygd areal kan være inntil 5000 m² BYA.

Med utgangspunkt i arealressurser innenfor rammen av gjeldende reguleringsplan, kan det etableres forretninger i 1 etasje i disse 3 områdene på ca. 11 000 m². I tillegg kommer arealer i øvrige etasjer som er mindre egnet til forretningsformål og bevertning. Dette kan omfatte kontorer, boliger, privat og offentlig tjenesteyting mv.

Øyer sentrum har pr. dato ledige lokaler til forretningsformål. Disse kan være egnet for noen virksomheter, men mindre egnet for andre. Øyer sentrum har lite arealer til større utbygginger til næringsformål.

Områdeplan for Øyer sentrum legger opp til en mer urban utvikling i deler av sentrumsområdet som beskrevet. Dette er de gjeldende retningslinjene for stedsutvikling.



ØYER SENTRUM VEST

Planspørsmål som fremmes av Handelsbygg AS omfatter områder som i gjeldende områdeplan for Øyer sentrum er regulert til FOKI1 og FOKI2, - dvs. forretning, kontor og industri. Forespørsel gjelder omregulering av område til friluftsområde (ca. 3 daa) til byggeformål og endring av reguleringsformål til detaljhandel og bevertning med et tak på 3000 m².

Området har en viktig beliggenhet som en «innfallsport» til Øyer, Øyer sentrum, til Vegmuseet, Hunderfossen Familiepark, stopp for bensin og kioskvarer/stopp for tilreisende og personer på gjennomreise.

Området ligger sentralt i forhold til vegsystem og kommunikasjon og ligger i tillegg inntil friluftsområder med utviklingsmuligheter med potensielle kvaliteter i form av badeplass, rasteplasser, vannsportsanlegg mv.). I områdeplan for Øyer sentrum er det regulert friluftsområde mot Lågen med stier, fiskeplasser mv. Første del av denne er opparbeidet fra utløpet av Mosåa til Vianor.

Området vurderes som en viktig ressurs i stedsutviklingssammenheng. Rådmannen stiller spørsmåltegn rundt hvorvidt det er riktig å bygge ut dette området til industriformål og om det har en vesentlig verdi som industriområde med tanke på tilgjengelighet, begrensninger i areal og begrensninger av utendørs åpen lagring.

Området kan bli en ressurs og et aktivum som bevertning i tilknytning til ESSO. Det er muligheter for at området kan utvikles med fellesområder mot Lågen av verdi for innbyggere, næringsaktører og tilreisende. Det er viktig å ta stilling til om denne planendringen tjener stedsutviklingen og næringsutviklingen i Øyer kommune

NÆRINGSUTVIKLING

Området som ønskes regulert er et sentralt område på vestsiden. Det preges i dag av lagring og er ingen pen velkomst til Øyer og Hafjell. Det at noen ønsker å utvikle området er positivt på flere plan:

- Kommunen er avhengig av private aktører for å utvikle arealet. Eiersituasjonen er komplisert, og en privat aktør som regulerer området kan bidra til å øke verdien og dermed åpne for muligheten for salg.
- En regulering vil gi kommunen en mulighet til å legge premisser som åpner for tilgang til elva. Eventuell bebyggelse bør både ha front mot elva og mot E6. Med for eksempel servering mot elva der det er friarealer med tur- og bademuligheter, kan dette bli spennende.
- Området er i dag regulert til handel/industri/kontorer. Det å tenke seg å bruke dette arealet til et lite publikumsvennlige aktiviteter som industri eller kontorer vil redusere tilgjengeligheten til elva. Det er heller ikke noe marked for kontor- og industriarealer i overskuelig framtid, dessuten kan og bør denne typen lokaler ligge andre steder.
- En form handel vil styrke hele sentrum, og det vil kunne gi noen synergieffekter. Det er i dag svært begrensede handelsmuligheter i sentrum utenom dagligvare, sport og lamper. Det betyr at hytteeierne og lokalbefolkningen må reise til Lillehammer for å handle andre varer, noe som gjerne medfører at dagligvarene og sportsutstyret også

handles der. Økt tilbud vil styrke eksisterende handel. Det kan også bidra til en positiv utvikling på østsiden, fordi markedet blir større og mer attraktivt for nye etableringer.

- Det er gangavstand mellom øst og vestsiden, slik at disse arealene kan og bør sees som en enhet.
- Kommunen kan legge visse premisser for reguleringen og utviklingen; arkitektur, innhold, bidrag til utvikling av friområder etc.

STEDSUTVIKLING

«Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland», gir noen føringer, tanker og problemstillinger som belyser dette tema. Denne gir noen overordnede føringer, sier noe om attraktivitet, senterstruktur, kompakte og levende sentra, varehandel, bolig og bokvalitet mv.

Stedsutvikling er et viktig moment som innehar mange faktorer som har betydning for attraktiviteten til stedet. Ved å legge til rette for handel, gode møteplasser, kultur og arkitektur av høy kvalitet, skapes gode lokalsamfunn hvor folk vil bo.

SENTERSTRUKTUR

Oppland skal ha en senterstruktur som bidrar til å gjøre fylket mer attraktivt i vid forstand, og som er funksjonell og bærekraftig i forhold til fylkets kommune- og regionstruktur.

Øyer er definert som et områdesenter (O) i Regional plan. Dette er et senter som primært dekker handels-, tjenester og arbeidsplassbehov for én kommune, men som også kan ha betydning i et større område som går utover kommunegrensene. Noen er områdesentre på bakgrunn av at de er reiselivssentre.

Region	Kommune	Tettsted	Innbyggere i tettstedet (1.1.2014)	Areal (km ²)	Varehandelsomsetning 2013 (ca.-tall mill.kr)	Kategori i ny senterstruktur
Lillehammer	Lillehammer	Lillehammer	19 586	10,84	3.550	R
	Øyer	Øyer sentrum	1 941	2,17	260	O
	Gausdal	Segalstad Bru	917	1,14	130	O

KOMPAKTE OG LEVENDE SENTRA

- Sentrum skal ha et mangfold av og god balanse mellom handel, private og offentlige tjenester
- Sentrum skal ha høy arkitektonisk kvalitet og tilstrekkelig med offentlige møteplasser og parker som er universelt utformet og tilpasset ulike brukergrupper.

Sentrumsfunksjonene bør konsentreres og bidra til funksjonsblanding i sentrum med handel, tjenesteyting, bevertning, kultur, møteplasser og en høy andel boliger.

VAREHANDEL - MÅL

Sentrum i byer og tettsteder skal være attraktive for varehandel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

En sterkt etablert varehandel vil trekke folk og arbeidsplasser til byen/tettstedet og vil bidra til å skape en attraktiv by- og tettstedskjerne. En attraktiv sentrums-kjerne vil igjen tiltrekke seg folk, som igjen styrker varehandelen.

Varehandel og knutepunktfunksjon har som regel vært årsaken til at et tettsted har oppstått, og handel må også i framtiden være en sentral del av sentrum. Lokaliseringa v handel i sentre som er knutepunkt for kollektivtrafikk vil fremme et bærekraftig reisemønster og styrke tilgjengeligheten til handelstilbudet for hele befolkningen.

Øyer sentrum har en begrenset spredning i sitt handelstilbud. Disse planene legger opp til supplering av handelstilbud og varetilbud innenfor detaljhandel. Utfra næringsmessige betraktninger mener rådmannen at dette vil styrke næringstilbudet i sentrumsområdet.

Rådmannen mener det er viktig å legge føringer for et planarbeid. Det har også vært en henvendelse vedrørende en kabelpark/vannsportanlegg lokalisert til Jevnefjorden. Strandsonen er viktig å sikre og ivareta for allmennheten og utnytte de muligheter og kvaliteter som dette utgjør.

Rådmannen har vurdert noen overordnede grep for utvikling av området som anbefales lagt til grunn for samarbeid og utvikling av planområdet. Rådmannen anbefaler på bakgrunn av planforespørsel at følgende veiledende føringer for det videre planarbeidet gis:

Planen skal avklare byggegrense mot E6, avkjøringsrampa og bebyggelse på ESSO der byggegrensen går gjennom bebyggelsen i gjeldende områdeplan for Øyer sentrum.

- VEG
Rådmannen foreslår en ny veg lagt mot elva som avgrensning av byggeområdet.
- GRØNNSTRUKTUR/VEGETASJONSSONER
Området skal underdeles med vegetasjonssoner som deler opp arealene og skiller bensinstasjon, bevertning mv fra forretningsarealer og som definerer eiendomsstrukturen
- UBEBYGDE AREALER/ÅPNE AREALER
Store ubebygde arealer som parkering mv skal deles opp og beplantes og
- Adkomstveger og fellesområder utvikles i et privat/offentlig samarbeid med tanke på opparbeiding, drifting mv.
- BEBYGGELSE
Bebyggelsen skal speile lokal materialbruk, byggetradisjoner og orienteres mot omgivelsene med aktive fasader mot fellesområder mot Lågen.
Bebyggelsen må dimensjoneres og bygges med tanke på bebyggelse i min 2 etasjer.
Bebyggelsen skal oppføres med lavt klimagass avtrykk.
Bebyggelsen skal vurdere fornybare energiløsninger, - solenergi, biovarme, geovarme mv.

- **REGULERINGSFORMÅL**

Området skal reguleres med tanke på funksjonsblanding, - ulike reguleringsformål som sikrer/legger opp til varierte funksjonsinnhold i bebyggelsen.

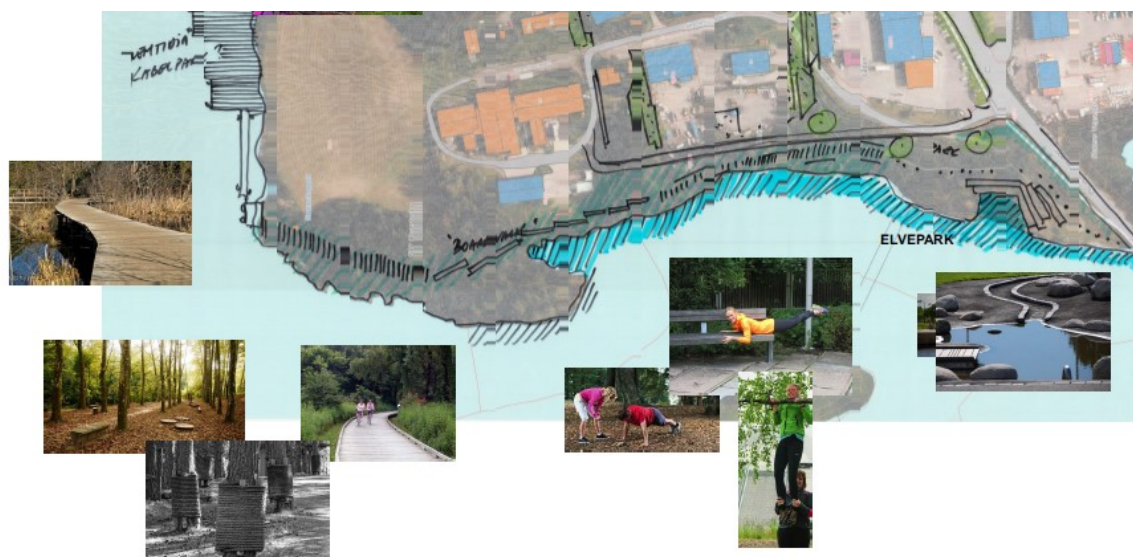
Rådmannen har ingen innvendinger mot endring av friområdet på 3 daa til byggeområde. Dette området ligger inne i byggeområde og burde vært byggeområde i forbindelse med områdeplan for Øyer sentrum.

Rådmannen mener endring av reguleringsplan med inntil 3000 m² til detaljhandel vil styrke det samlede handelstilbud i Øyer og være et supplement til eksisterende handel.



Illustrasjon av forslag til hovedstruktur veg, vegetasjon mv

FRILUFTSOMRÅDER MOT LÅGEN



Her kan det skapes et landskap med opplevelser og impulser for innbyggere og besøkende. Områder som utfyller naturen med menneskeskapte tiltak.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vil med bakgrunn av planspørsmål fra Handelsbygg AS anbefale planarbeid for området igangsatt med følgende veiledende føringer for det videre planarbeidet:

- Planen skal finne en omforent løsning og avklare fremtidig byggegrense mot øst mot E6 som blant annet går gjennom bygningsmasse ved ESSO og videre langs avkjøringsrampe til E6 med 50 m byggegrense.
- VEG
Kommunestyret foreslår en ny veg lagt mot elva som avgrensning av byggeområdet
- GRØNNSTRUKTUR/VEGETASJONSSONER
Området skal underdeles med vegetasjonssoner som deler opp arealene og skiller bensinstasjon, bevertning mv fra forretningsarealer og som definerer eiendomsstrukturen
- UBEBYGDE AREALER/ÅPNE AREALER
Store ubebygde arealer som parkering mv skal deles opp og beplantes
- Adkomstveger og fellesområder utvikles i et privat/offentlig samarbeid med tanke på opparbeiding, drifting mv.
- BEBYGGELSE
Bebyggelsen skal speile lokal materialbruk, byggetradisjoner og orienteres mot omgivelsene med aktive fasader mot fellesområder mot Lågen.
Bebyggelsen må dimensjoneres og bygges med tanke på bebyggelse i min 2 etasjer.
Bebyggelsen skal oppføres med lavt klimagassavtrykk.
Bebyggelsen skal vurdere fornybare energiløsninger, - solenergi, biovarme, geovarme mv.
- REGULERINGSFORMÅL
Området skal reguleres med tanke på funksjonsblanding, - ulike reguleringsformål som sikrer og legger opp til varierte funksjonsinnhold i bebyggelsen.

Eli Eriksrud
Konstituert rådmann

Helge Haugan

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

