



## Grunnlagsmateriale for behandling av planspørsmål

revidert 09.08.16

### INN H O L D

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANSPØRSMÅL - PLANLAGT UTVIKLING</b> .....	<b>1</b>
2.1	Lokalisering, avgrensning og dagens arealbruk .....	1
2.2	Reguleringsformål – forslag til endring .....	2
2.3	Planlagt utbygging – foreløpig illustrasjon .....	3
<b>3</b>	<b>PLANSTATUS – EKSISTERENDE SITUASJON</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionale planer og overordna føringer .....	6
3.2	Planprogram for Kommunedelplan Øyer Sør 2016-2026 .....	6
3.3	Områderegulering Øyer sentrum .....	6
3.4	Reguleringsplan for E6, strekningen Granrudmoen – Tingberg .....	7
3.5	Mindre reguleringsendring Øyer sentrum – justert byggegrense mot E6 .....	7
3.6	Løsmasser og byggegrunn .....	8
3.7	Natur-/kulturmiljø .....	8
3.8	Flom .....	8
3.9	Sentrumsutvikling Øyer .....	8
<b>4</b>	<b>KONSEKVENSVURDERING</b> .....	<b>9</b>
4.1	Vurdering av utredningsplikt .....	9
4.2	Sentrale utredningstema i planarbeidet .....	9
<b>5</b>	<b>PLANPROSESS</b> .....	<b>9</b>
5.1	Utforming av planforslag .....	9
5.2	Medvirkning .....	9
5.3	Framdrift .....	9

### FIGURLISTE:

Figur 1:	Oversiktskart med planområdet avmerket .....	1
Figur 2:	Befaringsfoto februar 2016 .....	2
Figur 3:	Friområde langs Lågen sett fra fv 319, februar 2016 .....	2
Figur 4:	Kartillustrasjon reguleringsplan .....	3
Figur 5:	Foreløpig situasjonsplan planlagt utvikling .....	4
Figur 6:	3D illustrasjon flyfoto fra sør .....	4
Figur 7:	3D illustrasjoner planlagt utvikling .....	5
Figur 8:	Utsnitt områdeplan Øyer sentrum, vedtatt 21.03.13 .....	6
Figur 9:	Utsnitt reguleringsplan E6 .....	7
Figur 10:	Utsnitt løsmassekart (www.NGI.no) .....	8
Figur 11:	Tentativ framdriftsplan .....	9





*Figur 2: Befaringsfoto februar 2016  
Fotostandpunkt gnr 18 bnr 81 sett mot E6*



*Fotostandpunkt gnr 18 bnr 73 ved nedlagt renseanlegg og sett mot Lågen*



*Figur 3: Friområde langs  
Lågen sett fra fv 319,  
februar 2016*

## **2.2 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 3000m<sup>2</sup> 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 stiplet 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/turvegraseer slik vist med stiplet 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.

## TEGNFORKLARING

-  Planens avgrensning
-  Område som ønskes omregulert til byggeområde
-  Adkomstpunkt
-  Friområde/naturområde med turveger
-  Byggeområde med følgende formål: detaljvarehandel (inntil 3000 m2), plasskrevende varehandel, kontor, lager, bensinstasjon/vegsserviceanlegg, bevertning, logistikk og tjenesteyting.



Figur 4: Kartillustrasjon reguleringsplan

### 2.3 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 ganske trangt i Øyer sentrum for etablering av større handelsaktører og vi mener Øyer Kommunen trenger et område for slik næringsutvikling.

Nyetablering av store kjedebutikker har mange positive sider for lokalsamfunnet. Ved gjennomføring av slike prosjekter investeres ofte flere ti talls 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 at kundene som er innbyggerne i Øyer Kommune og turister/tilreisende/gjennomreisende tilkommer 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 og markerer tettstedsmøtet 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 bidra til et større positivt fokus og flere besøkende og handlende til hele Øyer sentrum.



Figur 5: Foreløpig situasjonsplan planlagt utvikling



Figur 6: 3D illustrasjon flyfoto fra sør



Figur 7: 3D  
illustrasjoner planlagt  
utvikling

## 3 PLANSTATUS – EKSISTERENDE SITUASJON

### 3.1 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.

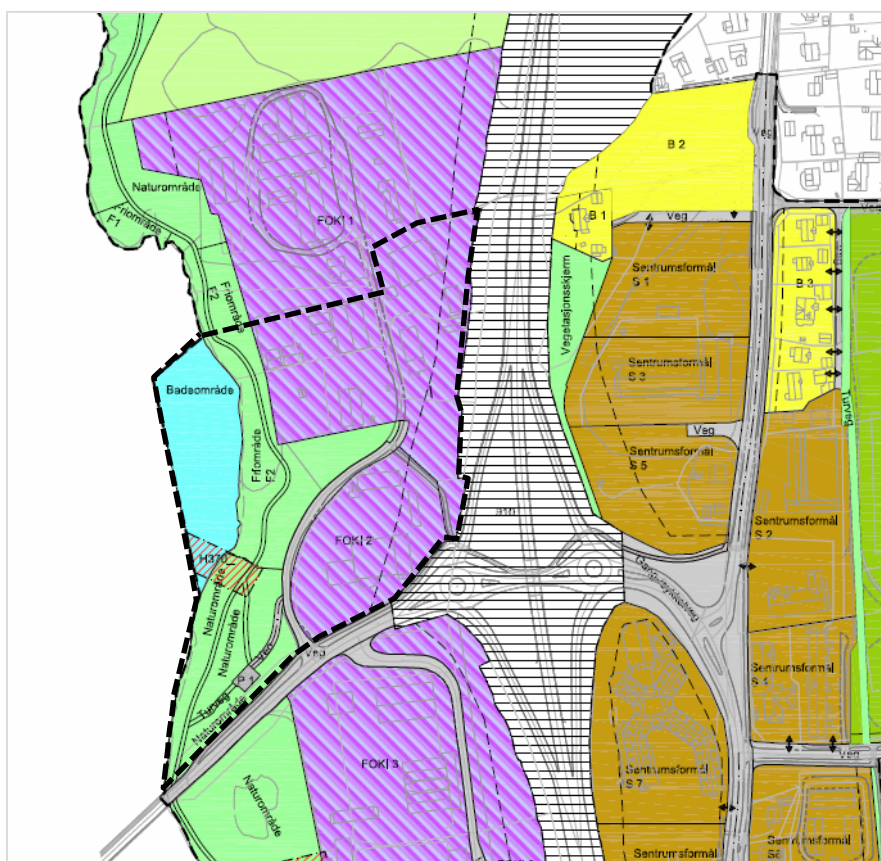
### 3.2 Planprogram for Kommunedelplan Øyer Sør 2016-2026

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 august 2016.

### 3.3 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.



Figur 8: Utsnitt områdeplan Øyer sentrum, vedtatt 21.03.13

Planbestemmelsene § 3.7 hjemler følgende krav til felt FOKI1og2:

- 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.

Planbestemmelsene § 5.1 hjemler følgende krav til naturområder:

5.1.1: Naturområdet skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål.

5.1.2: Det skal beholdes et belte av skjermende vegetasjon inn mot forretning/kontor/industri området. Skogbruksmessig skjøtsel/tykning tillates forutsatt at det beholdes en vegetasjonsskjerm mot E6 og et vegetasjonsbelte mot elva som har en slik vegetasjon i dag. Tidligere beite- og eng områder skal forsøkes holdt åpne.

5.1.3: Det tillates tilrettelegging av turveier, stier, mindre oppholdsplasser langs turveien, samt fiskeplasser innenfor området.

5.1.4: Det skal etableres tursti/vei ved område FOKI 3 (parallelt med turveien over Vianor-området) så langt ned mot Lågen som mulig.

5.1.6: Den naturlige kantvegetasjonen langs Lågen skal bevares.

Planbestemmelsene § 5.2 hjemler følgende krav til friområdet F2:

5.2.1: Friområdene skal nyttes til turområde og rekreasjonsformål. For områdene F1 – F6 tillates det inngrep som fremmer området bruk som friluftsområde. Plassering av campingvogner og bobiler tillates ikke

5.2.2: Byggverk og anlegg som fremmer området bruk, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

5.2.3: Det tillates tilrettelegging av stier, turveier og skiløyper innenfor området.

5.2.5: I området F2 kan det legges til rette for badeplass, samt utsetting av båt.

### 3.4 Reguleringsplan for E6, strekningen Granrudmoen – Tingberg

Planområdet grenser til reguleringsplan for E6 (508) som ble vedtatt 18.10.07.



Figur 9: Utsnitt reguleringsplan E6

### 3.5 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).



### 3.6 Løsmasser og byggegrunn

Planområdet ligger under marin grense (kote 171) med elveavsetning som løsmasser. Sørlig del av planområdet er registrert med middels fare for marin leire. Dokumentert geoteknisk stabilitet er forutsatt.



### 3.7 Natur-/kulturmiljø

Det er ikke registrert særskilte arter eller områder med bevaringsverdi innenfor planområdet. Grøntområdene langs Lågen har generell verdi for naturmangfold og friluftsliv, og er forutsatt sikret til dette formålet.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

### 3.8 Flom

Planområdet ligger langs Lågen og det legges til grunn for planarbeidet tilstrekkelig flom- og erosjonshensyn blir ivaretatt. Nødvendige hensynssoner er forutsatt innarbeidet i planen og nye tiltak skal være sikret mot en 200-års flom.

### 3.9 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 tettstedsmøtet både langs Hunderfossvegen og E6, og samtidig styrke handels- og servicetilbudet som igjen vil gi positiv synergi for hele Øyer sentrum.

## 4 KONSEKVENSVURDERING

### 4.1 Vurdering av utredningsplikt

Planarbeidet utløser ikke automatisk utredningsplikt etter KU-forskrift § 2 (FOR-2014-12-19-1726).

Planområdet, med unntak av en mindre del av F2 (friområde langs Lågen), er regulert byggeområde FOK11-2 i vedtatt reguleringsplan for Øyer sør og planarbeidet omfatter ikke tiltak som listet opp i forskriftens vedlegg 1.

Som følge av forslag om endret arealformål for del av F2, faller planarbeidet inn under forskriftens § 3 b hvor det skal vurderes nærmere om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr punkt a) – q) i forskriftens vedlegg III. Forslagstillers foreløpige vurdering tilsier at tema naturområder viktige for friluftsliv punkt e) og byggegrunn/stabilitet/flom punkt k) må utredes særskilt og fremgå av planbeskrivelse og ROS-analyse, men at planarbeidet ikke utløser utredningsplikt etter forskrift. Øyer kommune som myndighet vil endelig avgjøre krav til konsekvensutredning som grunnlag for varsling av planoppstart.

### 4.2 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

## 5 PLANPROSESS

### 5.1 Utforming av planforslag

Forslagstiller er Handelsbygg 6 AS. Temaautredninger og planfaglig analyse vil bli gjennomført av innleide underkonsulenter med nødvendig kompetanse i samsvar med føringer fra Øyer kommune og merknader 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.

### 5.2 Medvirkning

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Øyer kommune.

### 5.3 Framdrift

Aktivitet	sept	okt	nov	des	jan	feb	mars	april
Plan spørsmål til behandling	■ ■ ■ ■ ■							
Varsle oppstart av planarbeid - merknadsfrist 4 uker		X						
Planarbeid og prosess – utarbeidelse av plandokumenter inkl. prosjekteringsmøter		—————						
1. gangs behandling i planutvalg				X				
Offentlig ettersyn				— — — — —				
2. gangs behandling/planvedtak i k-styret								X

Figur 11: Tentativ framdriftsplan