

Saksbehandler: **Arnstein Dale**
Arkivsaksnr.: **16/1619**

Arkiv: **033**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2027

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

Vedlegg:

- Plankart datert 04.11.2015
- Del 1 Planbeskrivelse, datert 14.09.2016
- Del 2 Planbestemmelser, datert 14.09.2016
- Del 3 Konsekvensutredning, datert 14.09.2016
- Del 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 14.09.2016
- Sammendrag av merknader, datert 14.09.2016
- Tematisk kartutsnitt 1 Sikringssoner vannverk/vassdrag (ettersendes)
- Tematisk kartutsnitt 2 Fare (Flom/Flomskred/Steinsprang/Snøskred/Høyspent) (tidligere 2,3 og 4) (ettersendes)
- Tematisk kartutsnitt 3 Støysoner og vegklasser (tidligere 5) (ettersendes)
- Tematisk kartutsnitt 4 Kulturminner, -miljø og –landskap (tidligere 6 og 8) (ettersendes)
- Temakart Friluftsliv (tidligere temakart 9) (ettersendes)
- Tematisk kartutsnitt 5 Sikringssone for Hafjell værradar. (nytt kartutsnitt – ettersendes)

Saksutredning

Kommunestyret vedtok 30.10.2014, i saksnummer 79/14, å legge ut kommuneplanens arealdel 2014-2025 på høring. Sammen med mange merknader til planforslaget, kom det også noen innsigelser fra regionale myndigheter. Innsigelsene har medført at det har blitt gjennomført et større arbeid med omarbeiding av planforslaget, blant annet med konsekvensanalyse for LNF-spredtområder. Dette arbeidet kombinert med manglende bemanning i perioder, har gjort at den opprinnelig planlagte framdriften ikke har vært mulig å holde.

Det er nå håp om å få vedtatt planen innen utgangen av 2016 og planperioden endres derfor til 2016-2027. 2014-2025 henger fortsatt igjen på de fleste dokumentene, men vil bli endret før høring.

Kommuneplanutvalget fikk en orienteringssak i møte 16.08.2016. Det ble videre avholdt møte i Regionalt planforum 13. september. Det kom her positive tilbakemeldinger fra regionale myndigheter på det arbeidet som er gjort etter høringsperioden. Det kom også innspill om at man gjerne så for seg en ny runde i planforum før planen legges ut til ny høring. Dette for å rydde av vegen spesielt tekniske feil/uklarheter i planmaterialet, slik at man unngår unødige merknader og evt. innsigelser i forbindelse med ny høring. Generelt støttes en slik tanke, men planmaterialet har vært til behandling tidligere, og de merknader og innsigelser som har kommet skal nå være ivaretatt. Med bakgrunn i at planarbeidet har tatt en del lengre tid enn forutsatt, ønsker kommunen nå å få behandlet planen så raskt som mulig. Det legges derfor opp til en prosess der kommuneplanutvalget behandler saken om utlegging til ny høring nå i september, og med direkte dialog med aktuelle regionale myndigheter fram mot utlegging til ny høring, uten nytt møte i regionalt planforum.

Avgrensningen mot kommunedelplanen for Øyer sør har vært diskutert.

Kommunedelplangrensa ble varslet flyttet for å omfatte områder som det har kommet innspill på, som naturlig vurderes i sammenheng med kommunedelplanen. Det presiseres igjen at utvidelsen ikke medfører noen aksept for de forslagene som det er kommet innspill om, men at disse områdene var naturlig å vurdere i kommunedelplanen også fordi de kom noe sent inn i forhold til kommuneplanprosessen.

Det har videre vært diskutert om kommuneplangrensa skal endres tilsvarende, men det foreslås at denne blir liggende. Dersom de aktuelle områdene tas inn i kommunedelplanen vil denne vedtas etter kommuneplanen og dermed overstyre kommuneplanen. Dersom de ikke tas inn kan kommunedelplanområdet endres tilbake og kommuneplanen vil fortsatt være gjeldende i disse områdene.

Endringer i planforslaget som følge av fht innsigelser

Det er kommet innsigelser fra Oppland fylkeskommune og Fylkesmannen i Oppland. Disse er gjennomgått i regionalt planforum, og det skal ikke være innsigelser som ikke er svart ut. Innsigelsene er listet opp under med kommentarer.

1. Framstilling av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder. Ny arealbruk som ikke er konsekvensutredet. Bestemmelse LNF bolig og fritid - ikke i samsvar med formål i kartet.

Planen foreslås endret ved at den eksisterende spredte bebyggelse legges inn som en egen kategori LNF-områder for spredt bolig og fritidsbolig (såkalt LSB-områder) i hht de matrikulerte grenser, evt. areal benyttet til byggetomt, og at det legges inn særskilte bestemmelser for disse typene spredte LNF-områder. Det er foretatt konsekvensutredning av alle områdene, noe som har resultert i at noen områder er endret tilbake til LNF-områder.

2. LNF-spredd næring i seterområdene.

Endringen som var gjennomført i forbindelse med forrige høring antas å ikke være tilsiktet. Områdene endres tilbake til ordinære LNF-områder. Evt. fritidsbebyggelse som lå innenfor disse områdene endres som over.

3. Randsone til nasjonalpark mangler retningslinjer og bestemmelser. Naturkvaliteter og villreininteresser er ikke godt nok ivaretatt.

Det gjøres henvisning til utfyllende beskrivelse av hva de ulike sonene omfatter, både i planbeskrivelsen og bestemmelsene. Det legges inn en henvisning til retningslinje for Regional plan for Rondane og Sølnekletten.

4. Steinsetra vist som byggeområde. Dette åpner for utbygging i strid med bestemmelsene.

Enkelttomter plasseres utenom dyrka mark. Det tas inn bestemmelse om at plankart- og planbestemmelser oppdateres i hht. gjeldende bestemmelser før tomtefester eventuelt tillates fradelt. Steinsetra tas ut som byggeområde, og eiendommene KU-vurderes som LNF-spredd fritidsbebyggelse, jfr. pkt. 1.

5. Manglende samsvar mellom plankart og faktisk utstrekning av masseuttak.

Områdene er på plankartet markert med en sirkel. Innsigelsen gikk på at sirkelen var for stor og ikke nøyaktig nok plassert. Dette er nå rettet opp.

Boligområder

Boligområder på Tretten er blitt kommentert i regionalt planforum både i forhold til omfang og type bebyggelse. Det legges i stor grad opp til eneboligtomter, mens regionale myndigheter stiller spørsmål ved om det ikke er etterspørsel etter og behov for leiligheter/rekkehus. Det stilles videre spørsmål ved om den reserven som forslås er i samsvar med boligbehovet på Tretten. En ser at reserven på ca. 120 boliger er noe høyt i forhold til de 75 boligene som det er antatt behov for. Det er derfor gjort en ny vurdering som har resultert i at noen områder er tatt ut. Dette gjelder:

- Område B2, som har lagt inne i planen lenge uten å bli bygget ut. Nye data for kulturminner viser at området i større grad enn tidligere antatt er berørt og det vil være krevende å utnytte området uten å berøre kulturminner.
- B6 er redusert ved at den delen av området som består av dyrka mark foreslås tatt ut av planforslaget.
- B8 er tatt ut i sin helhet. Området ligger trangt og støyutsatt til.

Strekpunktene over medfører en reduksjon til 79 boliger avsatt i kommuneplanen i tillegg til reserve på 20 boliger i reguleringsplaner, noe som er mer i tråd med forventet utbygging.

Fritidsboliger

De tidligere disposisjonsplanene for «Steinsetra», «Trond Skådens hyttefelt» «Roåker» og «Våsjøen» har ikke lenger rettsvirkning og med følge at de må tas ut som byggeområde for fritidsbebyggelse. Bebyggelsen innen disse områdene blir å behandle i som spredt hyttebebyggelse i LNF-område. Hyttebebyggelsen i disse områdene er da konsekvensutredet mht. evt. utlegging som LNF med spredt fritidsbebyggelse i likhet med annen spredt hyttebebyggelse i kommunen. Disposisjonsplanen for Våsjøen ligger fremdeles inne i plankartet av 04.11.2015, men tenkes tatt ut som byggeområde. Hytteområdene ved Våsjøen ligger innenfor Utviklingssone i Regionalplan for Rondane-Sølnkletten – anses som så å si ferdig utbygd, og det legges ikke opp til nye tomter for fritidsbebyggelse i dette området.

Avgrensinga for byggeområde for fritidsboliger, H-1 Roåker, foreslås endret slik at dyrka jord og dyrkbar jord ikke skal være med, jf. merknad fra Fylkesmannen. Det er også diskutert hvorvidt leveområdet for storfugl her er så viktig at det må hensyntas.

Konsekvensutredningen viser imidlertid at dette hensynet slår ut med middels negativ konsekvens. Området foreslås derfor beholdt i planforslaget.

Området H-3 på Musdalsseter foreslås tatt ut med bakgrunn i den reserven som nå ligger inne og hensynet til seterbebyggelsen i området.

Nytt område H-6 i Hundbergslia foreslås tatt med. Se vedlagt konsekvensutredning for avgrensning og vurdering.

LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

LNF-spredt boliger er vurdert i fht areal og transport. Dette er omtalt i konsekvensutredning for de enkelte områdene.

Avklaring rundt arealformål på områdene som er omfattet av disposisjonsplan kom noe sent og konsekvensutredning for disse ettersendes. Disse legges inn som LNF-spredt i den grad konsekvensutredningen ikke avdekker forhold som tilsier noe annet.

Hensynssoner

En del av temakartene (tematiske kartutsnitt) ble i høringsforslaget vist med ulike symbolbruk, trolig for å lette lesbarhet. For juridisk binding må imidlertid sosi-koder brukes og kartene endres i tråd med dette.

Innenfor kulturminnekartet markeres bygdeborg med hensynssone D.

Underveis i planprosessen har det også dukket opp spørsmål om hvordan «Fakkelmannen» skal sikres for framtida. Det foreslås derfor å legge inn et område på om lag 350 dekar som omfatter mannen og skog som omgir han som hensynssone C i kommuneplanen. I dette området skal skogskjøtsel og hogst skje med hensyn til bevaring av dette nyere tids kulturminne. Hensynssonen innbefatter en ytre buffersone (143 dekar), med meldeplikt om hogst. Det knyttes en retningslinje (pkt 1.14) til denne hensynssonen. Men det kan ikke knyttes bestemmelse i kommuneplanen som fullt ut ivaretar bevaring av «Fakkelmannen». Dette må i tilfelle suppleres med en reguleringsplan der slik bestemmelser kan fastsettes.

Endringer på arealplankart og temakart/tematiske kartutsnitt

Plankartet som ligger ved saken er datert 04.11.2015. Her er en del av endringene tatt inn, men ikke alle. Endringene er under utførelse, og plankartet vil bli ferdigstilt etter kommuneplanutvalgets behandling og en gjennomgang med regionale myndigheter om den tekniske framstillingen. Foreløpig utgave vurderes lagt fram i møtet den 20. september. Fylkesmannen hadde ved offentlig ettersyn merknad til bruken av temakart i forbindelse med kommuneplanen. Det ble bedt om en oppstramming i begrepsbruken. I hht plan- og bygningsloven er det forskjell på juridisk bindende **tematiske kartutsnitt** og ikke juridisk bindende **temakart**. Det er nå endret noe på hva ligger i de tematiske kartutsnittene og hva som er tatt inn i kommuneplanens arealdel for Øyer. I tillegg er noen tematiske kartutsnitt er slått sammen. Følgende endringer forslås gjort:

- Slå sammen kart 2,3,4. Faresonene framstilles med faresoner og ikke som et temakart med ulike fargesymboler. Definert som et tematisk kartutsnitt.
- Slå sammen kart 6 og 8 (kulturminner og kulturlandskap). Definert som et tematisk kartutsnitt.
- Kart 7 (naturmiljø) tas inn på hovedkartet (selve kommuneplankartet).
- Kart 9 (friluftsliv) beholdes som et temakart, men får ikke noe nummer siden det nå er det eneste temakartet.
- Temakart 10 (gjeldende reguleringsplaner) tas ut jfr. Fylkesmannens uttalelse.
- Tematisk kartutsnitt 3 (tidligere 5) Støysoner beholdes som eget tematisk kartutsnitt og suppleres med holdningsklasser på veg.
- Området som omfatter reguleringsplanen for isbanen på Losna tas ut av temakart og skal inn på plankartet (hovedkartet) som «Kombinert naturområde i sjø og vassdrag og bebyggelse og anlegg».

Siden grunnlaget for disse tematiske kartutsnittene er registreringer som ligger i ulike baser, som oppdateres fortløpende, mens de tematiske kartutsnittene er statiske, vurderes det å ta med en retningslinje om at disse basene må undersøkes for mest mulig oppdatert grunnlag.

Følgende endringer er gjort eller skal gjøres i tegnforklaringen:

1. Planperioden rettes til 2016-2027
2. Formålet LNFR med spredt næringsbebyggelse (seterhus) under LNF er tatt ut.
3. LNF med eksisterende spredt bebyggelse, legges inn med grenser eller ring (punktsteder).
4. Villreinområdene er lagt inn som sone H560_1, 2 og 3 (Ikke 580 som i forrige planforslag)

5. Under pkt. 2 *Samferdselsanlegg og infrastruktur* er det tatt inn en opplysning om at funksjonsklasser og holdningsklasser er felt inn på plankartet (tematisk kartutsnitt støysoner).

I tillegg til endringene fra byggeområder til LNF spredt bolig- og fritidsbebyggelse er følgende endringer er gjort eller skal gjøres på plankart for øvrig:

1. Disposisjonsplanområdene Roåker (nordøstre hjørne på plankartet) og Steinsetra tatt ut på plankartet, men de fradelte tomtene (bebygde og ubebygde) innen disse to områdene er avsatt som LNF med spredt fritidsbebyggelse. Disposisjonsplanområdet Våsjøen tas ut av planen og tomtene legges inn som LNF spredt. Se for øvrig konsekvensutredningen for disse områdene.
2. Plangrensa ved hytteområdet «Haugan» på Lisetra korrigert (flyttes noe mot øst) slik at slik at planområdet «Haugan» kommer utenom kommuneplangrensa. Sener justert i fbm varsel om utvidelse av kommunedelplanområdet.
3. Allmenningsgrensa ved Nordre Vesleseter avvek noe fra riktig grense og er korrigert.
4. Avsatte samferdselstiltak er merket i planen med **S1, S2, S3**.
 - a. S1 Vegomlegging ved Enge (to alternativer)
 - b. S2 G/S-veg fra Stavskrysset til Brattbakken
 - c. S3 G/S-veg fra Normedlivegen til Vassrudkrysset
5. Område H1 reduseres (Dyrka mark i sørvestre hjørne tatt ut)
6. Område H2 reduseres (Arealet nedenfor Djupdalsvegen tatt ut)
7. Område H3 tas ut av planen.
8. Nytt Framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse H-6 Hundbergslia tegnes inn på plankartet. Området ligger på gnr. 100, bnr. 8 og gnr. 101, bnr. 3 og avgrenses som vist på vedlagte KU-ark for H-6.
9. Skytebanen på Skardsmoen tegnes inn med formålet «Idrettsanlegg - nåværende»
10. Plasseringen av sirklene for grusuttak er korrigert (Sirklene var plassert utenfor de gamle uttaksområdene og er redusert noe for å dekke ca. 10 daa.)
11. Det tegnes inn områder med «naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» sosi-kode 6620. Dette gjelder Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i Skåea, Bårdsengbekken, Moksa, Botterudbekken og Rolla – vassdrag med gyteplasser for storaure.
12. Korrigert plankartet ved Tine-Tretten etter vegomlegging. Industriområdet utvidet på tidligere veg- og jernbaneareal.
13. Næringsområdet på Hornsjø foreslås endret til kombinert formål undervisning/turistformål, som er mer i tråd med bruken av området. Noen flere lignende områder endres fra næring til turistformål.

På temakart Friluftsliv og turstier (tidligere temakart 9) er følgende endringer gjort:

1. Lagt inn Veemsbua på kartet – ligger langs Lyngåa sør- X=6803590 og y=592950

2. Lagt inn Fjellstyrets naust ved Lyngen inn på kartet
3. Rettet opp navnet Eldåhytta - til Eldåbua.
4. Rettet opp navnet Bulona til Bulonhytta.
5. Lagt inn permanent oppkjørte skiløyper.
6. Lagt inn turløyper i nærområdene.
7. Grensen for motorisert ferdsel tas ut av plankartet og legges inn på temakart friluftsliv.

På tematisk kartutsnitt for kulturminner legges inn nyregistrerte fangstgroper – jfr siste utgave av Askeladden.

Endringer i planbestemmelsene

Det er gjort en redigering av planbestemmelsene i forhold til hvor de ulike bestemmelsene hører til. Videre er det gjort tydeligere hva som er bestemmelser ved at disse er gitt en ramme som avgrenser dem fra retningslinjer og generelle opplysninger.

Det har også kommet til nye bestemmelser og retningslinjer.

Sikringssonen for Hafjell værradar er gitt en bestemmelse om at det ikke kan gjennomføres tiltak som har konsekvenser for værradaren. Det vises her til § 6.1.2 i bestemmelsene.

Som nevnt under kommentaren til fylkesmannens innsigelse er det tatt inn suppleringer vedrørende villreinens leveområde. Det vises her til § 7.1.2.

Forslaget i utkast til planbestemmelser for 100 m sonen lyder nå: «Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen, eller 50 m fra elver og bekker med helårs vannføring, samt sjøer med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.»

Fylkesmannen har ikke særskilt kommentert dette med nedgang på sonen til 50 m.

Lovteksten vedr. bygging i 100 metersonen er endret i plan- og bygningsloven (PBL § 1-8), og fra departementet/lovgiver er det presisert at det skal være mindre åpning for bygge- og anleggstiltak i 100-meterssonen nå enn før. I alle fall skal 100 m byggeforbudssone være strengt praktisert i nedbørsfeltene for verna vassdrag.

Punktet vedr. byggeforbud langs vassdrag vurderes derfor endret til: «Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 m langs Lågen *og langs verna vassdrag*, eller 50 m fra elver og bekker med helårs vannføring, samt sjøer med mindre området inngår i godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.»

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

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommunestyre legger med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2016-2027 ut til nytt offentlig ettersyn.

Tekniske endringer i planmaterialet kan gjøres etter dialog med regionale myndigheter fram til utleggelse til offentlig ettersyn.

Eli Eriksrud
Konstituert rådmann

Arnstein Dale

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑