

# MØTEINNKALLING

## Kommunestyret

---

**Møtested:** Rådhuset - Kommunestyresalen  
**Møtedato:** 29.09.2016      **Tid:** 18:00 - 22:00

---

Eventuelt forfall meldes til tlf. 61 26 81 13.  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

### SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b> <b>Tittel</b>
80/16	16/1619 <b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2027</b>
81/16	16/1593 <b>2012B ØYER SENTRUM VEST - PLANFORESPØRSEL</b>
82/16	16/1599 <b>BOSETTING AV FLYKTNINGER</b>
83/16	15/2112 <b>PLANSTRATEGI ØYER KOMMUNE 2016-2019</b>
84/16	16/1433 <b>SAKSUTVALG FRITIDS- OG TURISTFORMÅL - RETNINGSLINJER/BESTEMMELSER FOR Å SIKRE OPPFYLLELSE AV REGULERINGSFORMÅL</b>
85/16	16/1561 <b>HØRINGSNOTAT OM NYE OPPGAVER TIL STØRRE KOMMUNER - ØYER KOMMUNENS UTTALELSE</b>
86/16	16/1562 <b>HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN</b>
87/16	16/1462 <b>FRITAK FRA POLITISKE VERV - NYVALG</b>

88/16

16/1576

**REFERATER**

**KI 21.00 – 22.00 Gruppedrøfting – Øyer kommune som arbeidsplass**

Brit K. Lundgård

Ordfører

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2027**

---

Saksbehandler: Arnstein Dale  
Arkivsaksnr.: 16/1619

---

Arkiv: 033

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
70/16	Formannskapet	20.09.2016
80/16	Kommunestyret	29.09.2016

**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-spredt 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-spredt 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 foreslås 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- Sølnekletten – 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 Musdals seter 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 foreslås 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 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.»

### 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**

### Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.09.2016 sak 70/16

#### Behandling:

Saken ble behandlet av kommuneplanutvalget som består av formannskapetets medlemmer og planutvalgets leder, Arne Skogli.

Ordføreren fremmet følgende forslag til tillegg:

«Ved neste fremleggelse/behandling ønsker kommuneplanutvalget at planutvalget som fagutvalg uttaler seg om saken før oversending til kommuneplanutvalget».



Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Ordførerens forslag til tillegg enstemmig vedtatt.

**Formannskapetets 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.

Ved neste fremleggelse/behandling ønsker kommuneplanutvalget at planutvalget som fagutvalg uttaler seg om saken før oversending til kommuneplanutvalget.

**2012B ØYER SENTRUM VEST - PLANFORESPØRSEL**

---

Saksbehandler: Helge Haugan  
Arkivsaksnr.: 16/1593

---

Arkiv:

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
46/16	Planutvalget	20.09.2016
81/16	Kommunestyret	29.09.2016

**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 3000m<sup>2</sup> 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

Ubebygda 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

Ubebygda areal

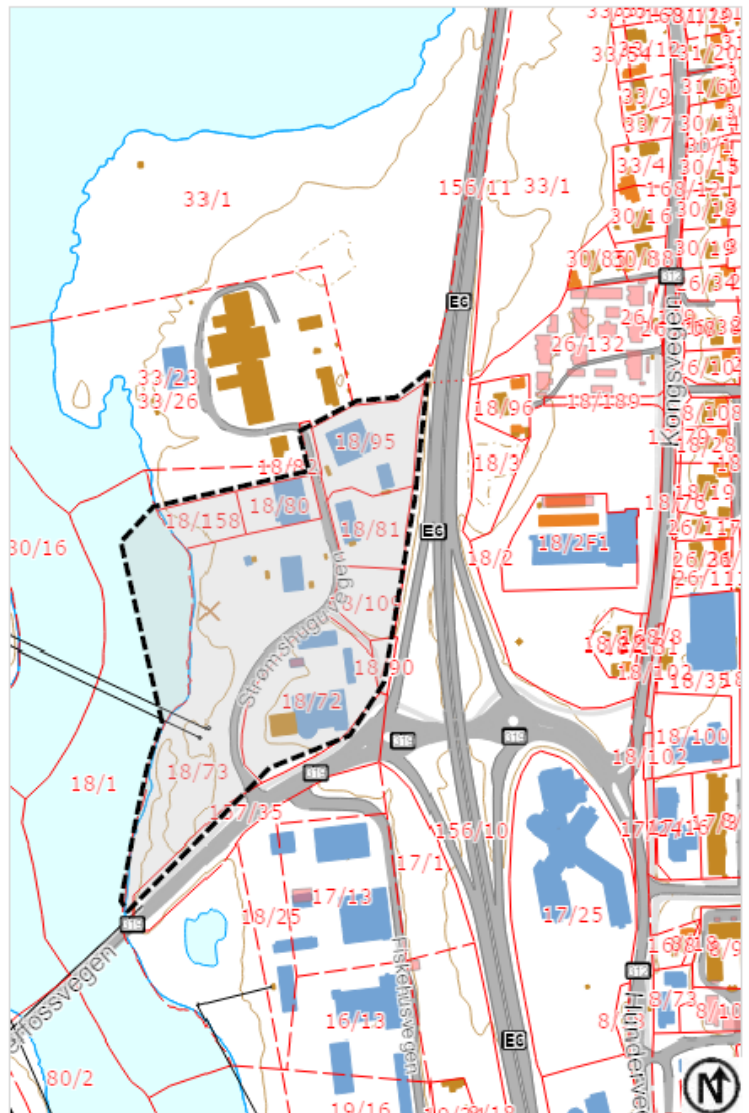
Gnr 18 bnr 80

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

Gnr 18 bnr 73

Nordlig del er nedlagt kommunal pumpestasjon/renseanlegg og utendørs lagerområde for teknisk materiell/sementrør. Øvrig areal langs Lågen er ubebygda 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 3000m<sup>2</sup> detaljvarehandel i tillatte reguleringsformål. Øvrige krav og føringer i gjeldende planer er forutsatt lagt til grunn for planarbeidet.

Området som foreslåes 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/turvegtraseer 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.



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 temauredninger 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.

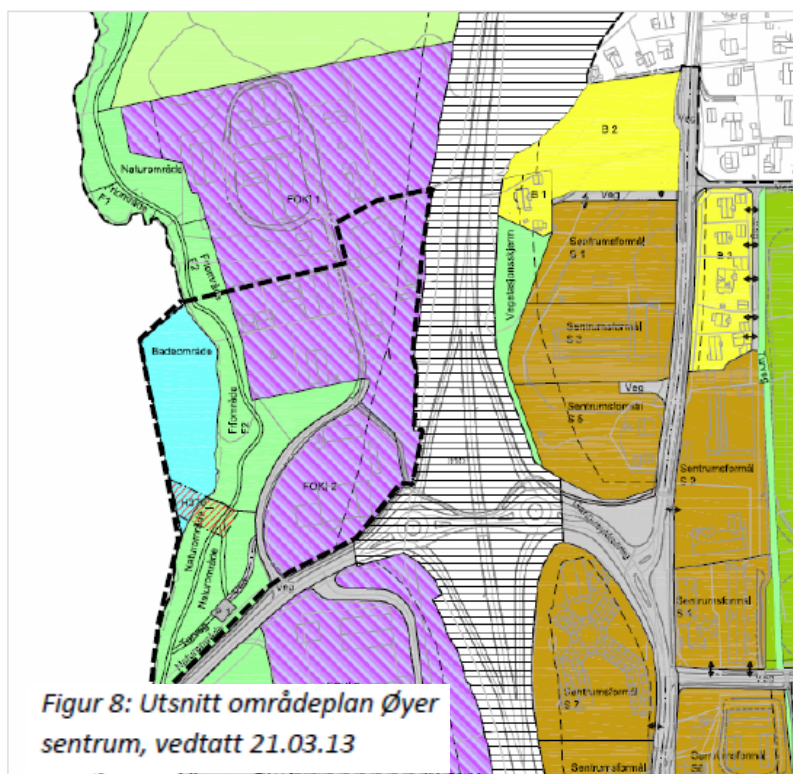
Planbestemmelsene § 3.7 hjemler følgende krav til felt FOKI1 og 2:

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 %.



Figur 8: Utsnitt områdeplan Øyer sentrum, vedtatt 21.03.13

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/tynning 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.

#### GJELDENDE PLANER

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

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



Utsnitt reguleringsplan E6

### 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. Temauredninger 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.

- Torg COOP/RIMI
- Hafjellrampa
- Granrudvegen

### Vurdering:

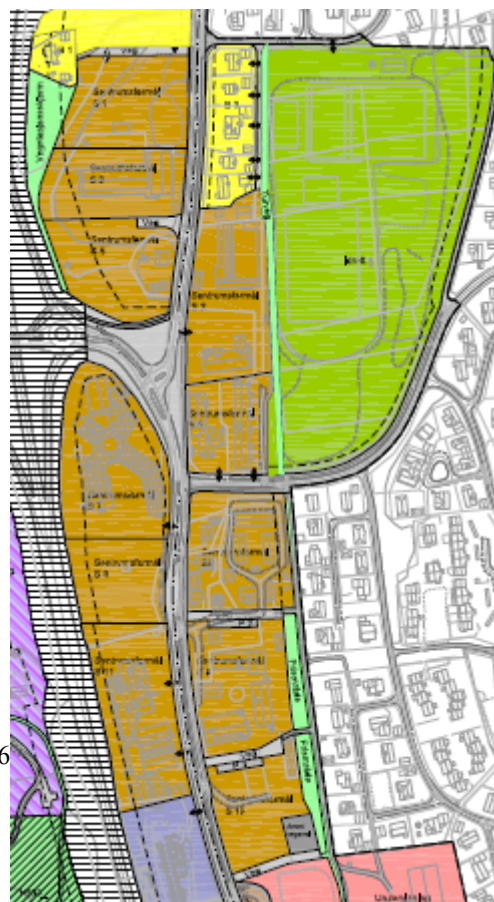
#### SENTRUM – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE HANDELSFUNKSJONER

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 tilbaketrasket 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 tilbaketrukket 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 ubebygde 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 bebygde 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 bebygde 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 bebygde 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.

#### ■ Hafjelltorget

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, Hundarfossen 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 stedsutviklingsammenheng. Rådmannen stiller spørsmål tegn 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 <sup>2</sup> )	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 sentrumskjerne 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.

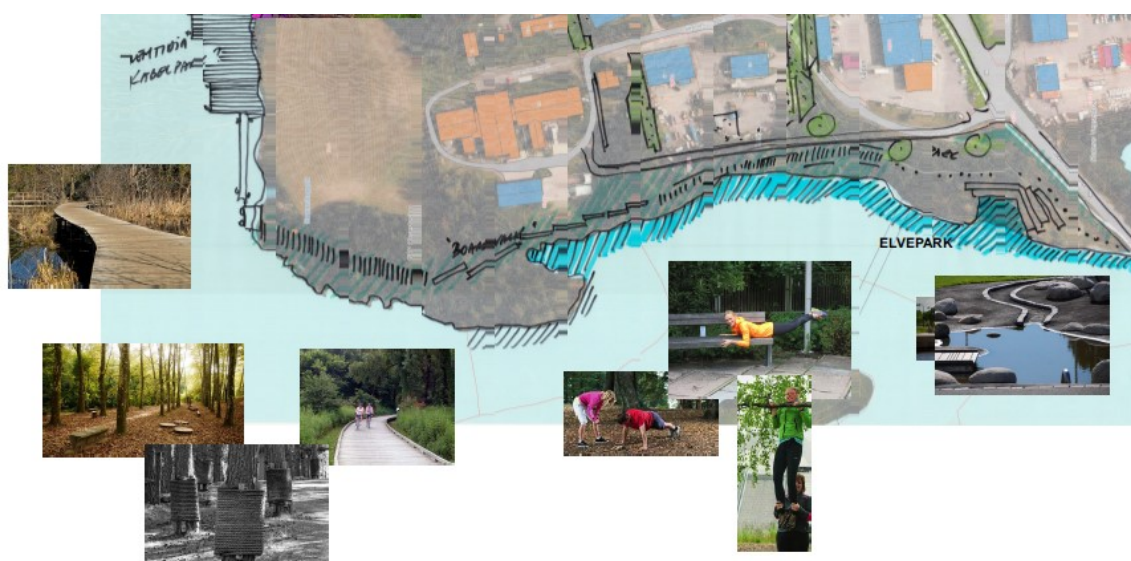
Rådmannen mener endring av reguleringsplan med inntil 3000 m<sup>2</sup> til detaljhandel vil styrke det samlede handelstilbud i Øyer og være et supplement til eksisterende handel.





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.

### 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

**Behandling/vedtak i Planutvalget den 20.09.2016 sak 46/16**

**Behandling:**

Arne Skogli (AP) fremmet følgende forslag til tillegg under veiledende føringer, punktet VEG: «Planforslaget må inneholde trafiksikker bro-/vegløsning for gang- og sykkeltrafikk mellom Øyer sentrum øst og Øyer sentrum vest».

Jon Halvor Midtmageli (SP) fremmet følgende forslag til endring av veiledende føringer, punktet REGULERINGSFORMÅL:

«Området skal reguleres med tanke på funksjonsblanding, - ulike reguleringsformål som sikrer og legger opp til varierte funksjonsinnhold med unntak av detaljvarehandel».

Det ble stemt over veiledende føringer del for del.

Del 1: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

VEG punkt 1: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

VEG nytt punkt 2: Enstemmig vedtatt som Arne Skoglis forslag.

GRØNNSTRUKTUR/VEGETASJONER: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

UBEBYGDE AREALER/ÅPNE AREALER: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

BEBYGGELSE: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

REGULERINGSFORMÅL: Alternativ avstemming mellom rådmannens forslag og Jon Halvor Midtmagelis forslag. Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

**Planutvalgets 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. Planforslaget må inneholde trafiksikker bro-/vegløsning for gang- og sykkeltrafikk mellom Øyer sentrum øst og Øyer sentrum vest.
- 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.



## BOSETTING AV FLYKTNINGER

---

Saksbehandler: Gerd Hvoslef  
Arkivsaksnr.: 16/1599

---

Arkiv: 033

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
69/16	Formannskapet	20.09.2016
82/16	Kommunestyret	29.09.2016

### Vedlegg:

Oversikt over integreringstilskudd 2016 og disponering av dette.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

K-sak 38/15 Plan for integrering og inkludering

K-sak 120/15 Realisering av Øyer kommunes bosetting av flyktninger i 2016

### Sammendrag:

Kommunestyret tar saken til orientering.

### Saksopplysninger:

Kommunestyret fattet i møte 17.12.2015, følgende vedtak: (K-sak 120/15):

«1. Øyer kommunestyre vedtar å bosette det antall flyktninger som IMDI har anmodet om:  
I 2016 bosettes 25 flyktninger, hvorav 5 enslige barn og unge.  
I 2017 bosettes minst 25 flyktninger, hvorav minst 5 enslige barn og unge.

2. Rådmannen gis fullmakt til å dimensjonere tjenesteapparatet innenfor rammen av økte tilskudd som følger med fra staten til bosettingen.

3. Kommunestyret legger til grunn at økningen i bosettingen av flyktninger vil medføre behov for flere stillinger i kommunen. Kommunestyret er opptatt av at den kapasitet som nye stillinger utgjør skal benyttes mest mulig optimalt. Kommunestyret ber administrasjonen om å utrede hvor mange flyktninger som kan bosettes ut fra forskjellige bemanningsnivåer.»

I det følgende legges det fram en sak som oppfølging av oppdraget gitt i vedtakets punkt 3. Som grunnlag for vurderingene i saken gis det en liten status om flyktnings situasjonen og bosettingsbehovet pr. september 2016. Dette er endret siden saken ble behandlet i kommunestyret i desember 2015. Deretter gis det en vurdering mht. hvor mange flyktninger som kan bosettes, jfr. vedtakets pkt. 3, siste setning, og hvilke faktorer det er vesentlig å ta hensyn til når dette vurderes.

### Generelt vedr. flyktnings situasjonen

Beregningsgruppen for utlendingsforvaltningen (BGU) har i sin rapport i juni 2016 anslått at det vil komme mellom 4.000 og 25.000 asylsøkere til Norge i år. Innenfor dette er det vurdert som mest sannsynlig at 10.000 vil komme. Prognosen fra BGU er om lag 14.000 lavere enn hva som ble lagt til grunn i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett. Tidligere har UDI anslått at opptil 100.000 kan komme til Norge i år.

BGU kommer med en prognose for antall asylsøkere til Norge fire ganger i året i forbindelse med milepæler i statsbudsjettarbeidet. Neste prognose vil komme i oktober. Endringene i ankomsttallene i 2016 skyldes bl.a. «Tyrkiaavtalen», generell innstramning i flere land i Europa samt tiltak iverksatt av norske myndigheter. Dette resulterer i at det kommer færre flyktninger til Norge.

Integrerings- og mangfolddirektoratet (IMDI) som har ansvaret for å søke ut flyktninger til kommunene, opplyser at det med utgangspunkt i ovennevnte, vil bli behov for å bosette færre flyktninger enn tidligere antatt. Nasjonalt utvalg for mottak og bosetting har nedjustert tallet på flyktninger som skal bosettes både i år og neste år. IMDI har imidlertid opplyst at de mener de vil trenge alle plasser kommunene har vedtatt som gjelder bosetting av enslige mindreårige, spesielt for de under 15 år. Det endelige måltallet for bosetting i 2017 vil bli presisert i anmodningsbrevet fra IMDI som er planlagt sendt ut inneværende måned.

#### Status for bosetting i Øyer

Ihht. kommunestyrevedtaket i K-sak 120/15, skal det bosettes 25 flyktninger i Øyer i 2016 og 25 i 2017. Det er nå bosatt en familie fra Syria, 4 enslige menn fra Sudan og 1 fra Eritrea. Det er bekreftet bosetting av 5 enslige fra Eritrea i løpet av høsten samt en familie fra Syria i november. I tillegg har IMDI opplyst at det vil bli søkt ut 5 enslige mindreårige i løpet av høsten. De enslige mindreårige er mellom 15 og 18 år. Dette betyr at kommunestyrets vedtak om bosetting i 2016 vil bli gjennomført i hht vedtak. Mottaksapparat og tilbud er blitt dimensjonert ut ifra den bosettingen som er vedtatt.

I Øyer har flyktningetjenesten aktivt tatt kontakt med IMDI for å få avklart bosetting og har etter hvert fått bekreftet at vi ville få det antall flyktninger vi har vedtak om i 2016. For 2017 er det for tidlig å si noe sikkert mht. hvilke behov IMDI vil ha for bosetting.

For å kunne ta imot enslige mindreårige i løpet av høsten pågår det utbedring av bolig til bofelleskap og stillinger er utlyst. Daglig leder for bofelleskapet er besatt. Det er også etablert et samarbeid med Lillehammer kommune og Oppland fylkeskommune om tilrettelegging av opplæringstilbud for gruppen.

Det er ikke opprettet nye stillinger utover de som skal bemanne bofelleskapet, men er omdisponert noe i flyktningetjenesten for å kunne følge bedre opp flyktninger på introduksjonsprogram. Det planlegges ytterligere endringer, da dette anses som det mest kritiske området med tanke på resultater, dvs. at flyktninger kommer i utdanning og/eller arbeid.

Kommunestyret ber om å få utredet **hvor mange flyktninger** som kan bosettes ut i fra forskjellige bemanningsnivåer. Det er ikke mulig å gi et entydig og klart svar på hvor mange som kan bosettes ut i fra forskjellige bemanningsnivåer, men det er mulig å si noe om hvilke

faktorer som er vesentlige for å lykkes med bosettingen og hvordan tjenesteapparatet bør dimensjoneres. Det legges til grunn at flyktningene skal tas imot på en forsvarlig og god måte og at målet er at de skal komme ut i arbeid og aktivitet raskt. Pr. dato er det ikke sannsynlig at Øyer kommune vil bli bedt om å ta imot flere flyktninger enn det allerede er gjort vedtak om.

#### **Vurdering:**

Kommunestyret har i K-sak 120/2015, pkt.3, lagt til grunn at: « *bosettingen av flyktninger vil medføre behov for flere stillinger i kommunen*». Administrasjonen har vurdert det slik at det er et begrenset handlingsrom for å etablere nye stillinger utover det som må til for å få etablert bofelleskap for enslige mindreårige. Dette har også sammenheng med kommunens anstrengte økonomiske situasjon. Det blir imidlertid foretatt noen omdisponeringer i flyktingetjenesten innenfor de rammer som er gitt for å få økt kapasitet til oppfølging av deltakere på introduksjonsprogram.

Ved bosetting av flyktninger ytes det et tilskudd over 5 år. Tilskuddet er høyest de første 2 årene, deretter reduseres det. Jo bedre og tettere innsats de første 2- 3 årene etter bosetting slik at flyktingen kommer raskt ut i arbeid, jo større sannsynlighet er det for å oppnå økonomisk handlingsrom. Dersom flyktninger ikke kommer ut i arbeid eller utdanning etter denne perioden, påløper det merkostnader for kommunen. Dersom flyktingene som bosettes har store helsemessige utfordringer, øker utfordringene ytterligere. Dette tilsier at tett og god oppfølging fra tjenesteapparatet de første årene er svært viktig, og det er her innsatsen må rettes for å få resultater.

Eksempel: Integreringstilskudd pr. voksen flykting første år er hhv. kr. 184.000,- eller kr. 234.000 og kr. 220.000 andre år. Introduksjonslønn utgjør kr. 190.000 pr. år, etableringskostnader ca. kr. 30.000 pr. år. Utover introduksjonslønn skal integreringstilskudd være med å finansiere deler av stillingsressurser på ulike områder. Dette innebærer at utgifter 1. og 2 år er høyere enn inntektene. Integreringstilskuddet reduseres gradvis fra år 3 – til 5. Dersom flyktingen er kommet i arbeid er det her det økonomiske handlingsrommet ligger.

Vedlagt følger en oversikt over inntekter av integreringstilskudd og hvilke tiltak, som finansieres av midlene i 2016.

Når det gjelder bofelleskap for enslige mindreårige er det utarbeidet foreløpig turnusplan som innebærer ca 4 nye årsverk i 2016/2017 for et bofelleskap for 5 enslige mindreårige. I hht. Kommunestyre-vedtaket skal det også tas imot 5 enslige mindreårige i 2017.

Tilskuddene som følger med bosetting av enslige mindreårige er knappe ifht. de tilbud som må legges til rette, og det er derfor svært viktig å få utnyttet alle stillingsressurser mest mulig optimalt. Det blir derfor også omdisponert stillinger i kommunen for å utnytte ressursene mest mulig. Budsjettutkast som er utarbeidet for hhv. ett og to bofelleskap viser at det kan være noen «stordriftsfordeler» med to bofelleskap, felles ledelse og fleksibel bruk av miljøarbeidere, felles tiltak for to boliger osv.

Tjenesteapparatet har i dag behov for økt kapasitet på flere områder, men som det framgår over er det ikke foretatt vesentlige utvidelser selv om det er tatt imot flere flyktninger i 2015 og 2016 enn i 2014. Det arbeides imidlertid internt med omdisponeringer og omprioriteringer spesielt innenfor områder hvor det kan bli kritisk med tanke på å oppnå

gode resultater ved at flyktninger kommer i arbeid eller aktivitet. Dette gjelder programrådgiverfunksjon, boligoppfølging og helsetjenester. 2015 var et krevende år med tanke på omlegging av opplæring i norsk og samfunnskunnskap parallelt med økt mottak, og økt antall på introduksjonsprogram, i høst 40 deltakere.

En bemanning/dimensjonering av tjenesteapparatet som står i forhold til antallet som bosettes er avgjørende for å kunne gjøre et godt arbeid med integrering og inkludering, og det er vesentlig at ressursene utnyttes optimalt. I tillegg er næringsliv og lokalsamfunnets bidrag i form av frivillig innsats avgjørende for å lykkes med arbeidet. Det er for øvrig en vesentlig forskjell på hva som kreves av tjenesteapparatet avhengig av situasjonen til de flyktningene som bosettes. Det er svært mange variabler som kan påvirke hvilken innsats som kreves, f.eks om det bosettes 10 funksjonsfriske flyktninger med utdanning eller om det kommer 10 analfabeter og/eller flyktninger med helsemessige utfordringer og traumatiske opplevelser. Det viktigste er at administrasjonen er i stand til å møte de utfordringene som kommer og har et tjenesteapparat med høy kompetanse og som er fleksibelt og tilpasningsdyktig. Tilstrekkelige boenheter må også være tilgjengelig og det arbeides kontinuerlig med å løse dette.

I forbindelse med budsjett- og økonomiplanarbeidet utarbeides det en dokumentasjon som viser disponering av integreringstilskuddet med utgangspunkt i vedtak om bosetting.

Da kommunestyret fattet sitt vedtak i desember 2015 var prognosene fra beregningsutvalget helt andre enn i dag. Endringer i flyktningssituasjonen har medført at IMDI pr. dato ikke har flere flyktninger å søke ut til Øyer kommune. Det er heller ikke sannsynlig at IMDI vil etterspørre bosetting av flere flyktninger i Øyer i 2017 utover det som det allerede er vedtak om. Det er imidlertid viktig at kommunen har et tjenesteapparat som raskt kan tilpasse seg endringer i flyktningssituasjonen og har en «beredskapsplan» som gjør det mulig å møte utfordringene ettersom det kommer færre eller flere flyktninger. Det viktigste nå er å målrettet innsats mot de flyktningene som allerede er bosatt og som det er avklart skal bosettes, og ha fokus på kvalifisering, utdanning, arbeid, deltakelse i lokalsamfunnet og samarbeid med frivillige.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Kommunestyret tar saken til etterretning.

2. Kommunestyret understreker betydningen av at tilskuddsmidlene disponeres slik at flyktningene får gode introduksjonsprogram som kvalifiserer til utdanning eller arbeid så fort som mulig.

Det vises for øvrig til de føringer og prioriteringer som kommunestyret har gitt i handlingsprogrammet i Plan for integrering og integrering av flyktninger.

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

Gerd Hvoslef

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.09.2016 sak 69/16**

**Behandling:**

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

**Formannskapetets innstilling:**

1.Kommunestyret tar saken til etterretning.

2.Kommunestyret understreker betydningen av at tilskuddsmidlene disponeres slik at flyktningene får gode introduksjonsprogram som kvalifiserer til utdanning eller arbeid så fort som mulig.

Det vises for øvrig til de føringer og prioriteringer som kommunestyret har gitt i handlingsprogrammet i Plan for integrering og integrering av flyktninger.

## PLANSTRATEGI ØYER KOMMUNE 2016-2019

---

Saksbehandler: Anne Hjelmsstadstuen Jorde  
Arkivsaksnr.: 15/2112

---

Arkiv:

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
66/16	Formannskapet	20.09.2016
83/16	Kommunestyret	29.09.2016

### OFFENTLIGGJØRING AV PLANSTRATEGIEN

#### Vedlegg:

Planstrategi 2016-2019, forslag per 30. mai 2016

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Grunnlagsdokument for kommunal planstrategi 2016-2019 - *Utviklingstrekk og utfordringer i Øyer kommune*, datert 29.2.2016 (KS-sak 21/16)
2. Folkehelseprofil 2016 Øyer, Folkehelseinstituttet
3. Innspill i forbindelse med varsel om oppstart fra:
  - Fylkesmannen i Oppland, av 8. mars 2016
  - Oppland fylkeskommune, av 8. mars 2016
  - Statens vegvesen Region Øst, av 14. mars 2016

#### Sammendrag:

Rådmannen foreslår at Formannskapet i henhold til PBL § 10 – 1 legger utkast til kommunal planstrategi 2016-2019 ut til offentlig ettersyn. Frist for merknader settes til 20. juli 2016.

#### Saksutredning:

Kommunestyret skal innen ett år etter konstituering vedta en 4-årig planstrategi. Den kommunale planstrategien er ikke en plantype, men et hjelpemiddel for det nye kommunestyret til å avklare hvilke planoppgaver kommunen skal prioritere i valgperioden for å møte kommunens behov. Planstrategien skal gi en systematisk vurdering av kommunens planbehov, slik at kommunen best mulig kan møte aktuelle utfordringer framover.

Kommunestyret vedtok 17. desember 2015 igangsetting og opplegg for arbeidet med ny planstrategi. Etter dette er det gjennomført en prosess i samsvar med kommunestyrets vedtak. Kommunestyrets vedtak om oppstart ble bekjentgjort, og kommunen mottok i den forbindelse innspill til arbeidet fra Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen Region Øst. Innspillene er hensyntatt i utarbeidelsen av planstrategi.

Som grunnlagsdokument for planstrategien ble det utarbeidet et utfordringsnotat; *Utviklingstrekk og utfordringer i Øyer kommune*. Dokumentet er bygget opp med de seks temaområdene fra kommuneplanens samfunnsdel, i tillegg er det tatt inn et kapittel om

kommunale tjenester og forvaltning. Utfordringsnotatet bygger blant annet på Folkehelseprofil for Øyer kommune 2016, fra Folkehelseinstituttet.

I kommunestyremøte 17. mars 2016 ble det gjennomført politisk gruppearbeid, med drøfting av prioriterte områder. Dette framgår av egen oversikt i planstrategien. Det eneste lov-pålagte planstrategien må ta stilling til, i forhold til planbehovet, er om kommuneplanen helt eller delvis skal revideres. Planstrategien er også et egnet verktøy for å vurdere kommunens plansystem, planressurser og samlede planbehov i kommunestyre-perioden knyttet til kommunedelplaner, tema- og sektor(fag)planer.

Planstrategien inneholder en kort oppsummering av nasjonale forventninger og regional planstrategi, samt utviklingstrekk og utfordringer i kommunen, basert på utfordringsnotatet. Siste del av dokumentet er vurderinger av kommunens planbehov.

### **Vurdering:**

Planstrategien peker på planbehovet i kommunen på et overordnet nivå, i første rekke Kommuneplanen og kommunedelplaner. Utfordringsnotatet, innspillene fra arbeidsmøtet i kommunestyret 17. mars 2016 og en administrativ gjennomgang av eksisterende planer har vært utgangspunktet for de vurderinger og prioriteringer som er gjort i planstrategien. Planoversikt 2016-2019 viser hvilke plan- og utredningsoppgaver det skal arbeides med, og når dette skal gjennomføres. Her foreslås følgende prioriteringer for planperioden:

- Kommuneplanens samfunnsdel videreføres
- Arbeidet med å revidere Kommuneplanens arealdel sluttføres
- Arbeidet med å revidere kommunedelplan Øyer sør sluttføres
  
- Revisjon av kommunedelplaner:
  - Kommunedelplan helse og omsorg
  - Kommunedelplan kultur (pågår)
  - Kommunedelplan klima og energi – forutsetter økonomisk bevilgning
  - Kommunedelplan trafiksikkerhet
  
- Utarbeidelse av kommunedelplaner:
  - Kommunedelplan oppvekst
  - Kommunedelplan vann og avløp
  
- Revisjon av Risiko- og sårbarhetsanalyse og kommunal beredskapsplan
  
- Utarbeidelse av nye planer:
  - Øyer kommune som arbeidsplass (pågår)
  - Plan for digitalisering

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 07.06.2016 sak 46/16**

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I henhold til PBL § 10 – 1 legges forslag til planstrategi 2016-2019 ut til offentlig ettersyn, med frist for merknader 20. juli 2016.

Sveinar Kildal  
Rådmann

Anne Hjelmstadstuen Jorde

**Behandling:**

Nisveta Tiro (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

«Kommunedelplan for klima- og energi revideres i 2017».

Forslaget ble enstemmig vedtatt.  
Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

I henhold til PBL § 10-1 legges forslag til planstrategi 2016-2019 ut til offentlig ettersyn, med frist for merknader 20. juli 2016.

Kommunedelplan for Klima og energi revideres i 2017.

## SLUTTBEHANDLING AV PLANSTRATEGIEN

**Vedlegg:**

Planstrategi Øyer kommune 2016-2019, av 10. august 2016

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Grunnlagsdokument for kommunal planstrategi 2016-2019 - *Utviklingstrekk og utfordringer i Øyer kommune*, datert 29.2.2016 (KS-sak 21/16)
2. Innkomne merknader ved offentliggjøring
  - Fylkesmannen i Oppland, av 14.7.2016
  - Oppland fylkeskommune, av 18.7.2016
  - Statens vegvesen, av 1.8.2016
  - Jernbaneverket, av 10.8.2016

**Sammendrag:**

Kommunestyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 10-1 Planstrategi Øyer kommune 2016-2019, datert 10. august 2016.

**Saksutredning:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 10-1 ble utkast til kommunal planstrategi offentliggjort i 30 dager. Planstrategien ble annonsert i Byavisa og publisert på kommunens hjemmeside 9.6.2016, og høringsbrev til berørte organer ble sendt ut samme dato. Frist for å komme med merknader ble satt til 20.7.2016. Det har kommet inn 4 merknader. Under følger et sammendrag av disse, samt rådmannens vurdering.



**(1) Fylkesmannen i Oppland (FMO)**

Fylkesmannen i Oppland oppfatter kommunens foreslåtte planstrategi som kortfattet og konkret, og i hovedsak avklarende for de fagområder og tema som behandles. Fylkesmannen synes at kommunen sammen med Gausdal og Lillehammer har gjort en god vurdering av behovet for regionale planer og interkommunalt samarbeid. Det anses som positivt at det legges opp til revidering av kommunedelplan landbruk samt beiteplan for Øyer.

FMO oppfordrer kommunen til å arbeide videre med ei såkalt fjellgrense, som omtales under tema *Kulturarv, ressursforvaltning og miljø*, uten at dette er knyttet til planbehov.

I forhold til tema *Samferdsel og infrastruktur* minner FMO om ØF-notat 12/2013 *Klimavennlige transportløsninger for hytte- og reiselivsområdet i Oppland*. Rapporten bruker Hafjell som case, og bør være del av grunnlaget for vurdering av framtidig infrastruktur.

FMO minner om hjelpeverktøyer [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) for utarbeidelse av kommunedelplan for klima og energi, og oppfordrer også kommunen til å vurdere regionalt samarbeid på dette området.

Fylkesmannens innspill om overordna vannforvaltning og naturmangfold, som ble sendt inn ved oppstart av planstrategiarbeidet, forutsettes ivaretatt i kommuneplanens arealdel.

#### Rådmannens vurdering

Arbeid med «fjellgrense» ivaretas i sluttbehandling av kommuneplanens arealdel.

Øyer har tatt opp utarbeidelse av regional klima- og energiplan i regional rådmannsgruppe. Lillehammer kommune har en nylig vedtatt plan, mens Gausdal planlegger revisjon. Samarbeid på dette området vil bli fulgt opp.

I arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel er det laget egne utredninger som omhandler vannforvaltning og naturmangfold.

#### **(2) Oppland fylkeskommune (OFK)**

Oppland fylkeskommune mener kommunen gjennom forslag til ny planstrategi vurderer framtidige behov, og tar stilling til hvilke planoppgaver som skal prioriteres i planperioden.

Regional planstrategi 2016-2020 ble vedtatt i fylkestinget i juni. I den regionale planstrategien er følgende tre langsiktige mål lagt til grunn;

1. Oppland skal være klimanøytralt innen 2025
2. Øke grønn og bærekraftig verdiskaping basert på våre naturgitte fortrinn
3. En bærekraftig velferd og lokal trivsel

OFK ser samsvar mellom prioriteringene i den regionale planstrategien og planstrategi for Øyer kommune.

OFK mener det vil være en fordel for kommunen å si noe om hvordan integrering av innvandrere skal gjennomføres og hvordan personer med flerkulturell bakgrunn skal integreres i lokalsamfunnet, når innvandring løftes som en viktig faktor for befolkningsvekst.

For å ivareta kulturlandskap, som omtales som en av utfordringene i planstrategien, fremhever OFK landskapsanalyse som et viktig verktøy. Videre anbefaler OFK sterkt at Øyer kommune starter opp arbeid med en kulturminneplan. Fylkeskommunen har ansvaret for å veilede kommunen her, og det er mulig å søke Riksantikvaren om midler.

**Rådmannens vurdering**

Planstrategien omtaler Plan for integrering og inkludering av flyktninger. Denne ble vedtatt i 2015 og skal revideres i planperioden. Oppdraget som ble gitt ved utarbeidelse av planen omhandlet «bosatte flyktninger». I det foreliggende plandokumentet er det derfor tatt utgangspunkt i gruppen bosatte med flyktningebakgrunn. Tiltakene i handlingsprogrammet vil imidlertid omfatte langt flere enn flyktninggruppen, både innvandrere og Øyers innbyggere generelt. Planen favner dermed noe bredere enn tittelen tilser. Fylkeskommunens innspill vil også bli tatt med ved revidering av planen.

Hensynet til landskapsanalyse og kulturminner avklares under revidering av kommuneplanens arealdel. Kulturvern og kulturminner inngår også i kommunedelplan kultur som er under revidering, og det vil bli utarbeidet en egen handlingsplan på dette området.

**(3) Statens vegvesen (SVV)**

Statens vegvesen mener planstrategien er et godt dokument som gir oversikt over planbehov og strategi for revisjoner framover. Det framheves som positivt at kommunen ønsker å vektlegge bygd- og tettstedsutvikling, samt infrastruktur for myke trafikanter. SVV framhever også at trafiksikkerhetsplanen skal revideres i 2017.

**Rådmannens vurdering**

Innspill fra Statens vegvesen tas til etterretning.

**(4) Jernbaneverket (JV)**

Jernbaneverket har ingen spesielle merknader til planstrategien, men ønsker å bemerke at planstrategien bør referere til nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Videre påpeker JV at det er viktig å legge opp til god tilgjengelighet til sentrale kollektivknutepunkt, gjennom trygger veiforbindelser og raske gang- og sykkelforbindelser, samt videreutvikling av et robust kollektivsystem. Dette bør også gjenspeiles i utbyggings- og boligpolitikken.

**Rådmannens vurdering**

Rådmannen legger vekt på samordnet areal- og transportplanlegging og synliggjør dette bedre i planstrategien enn det som kom fram ved offentliggjøringen.

**Vurdering:**

Utkast til planstrategi får støtte og tilslutning i de uttalelser som har kommet inn i høringen. Det er dermed ikke grunnlag for å gjøre vesentlige endringer. Flere av innspillene er allerede ivaretatt i planstrategien, eller gjennom pågående arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Øyer Sør. Andre innspill innebærer sterkere fokus enn det forslag til planstrategi la opp til. Aktuelle innspill er innarbeidet i planstrategien, eller vil bli behandlet på andre måter slik det er gjort rede for.

Planstrategien peker på planbehovet i kommunen på overordnet nivå, i første rekke Kommuneplanen og kommunedelplaner. Utfordringsnotatet, innspill fra arbeidsmøtet i kommunestyret 17. mars 2016 og en administrativ gjennomgang av eksisterende paner har

vært utgangspunktet for de vurderinger og prioriteringer som er gjort i planstrategien. Planoversikt 2016-2019 viser hvilke plan- og utredningsoppgaver det skal arbeides med, og når dette skal gjennomføres. Det foreslås følgende prioriteringer for planperioden:

- Kommuneplanens samfunnsdel videreføres
- Arbeidet med å revidere Kommuneplanens arealdel sluttføres
- Arbeidet med å revidere kommunedelplan Øyer sør sluttføres
  
- Revisjon av kommunedelplaner:
  - Kommunedelplan helse og omsorg
  - Kommunedelplan kultur (pågåar)
  - Kommunedelplan klima og energi
  - Kommunedelplan trafikksikkerhet
  
- Utarbeidelse av kommunedelplaner:
  - Kommunedelplan oppvekst
  - Kommunedelplan vann og avløp
  
- Revisjon av Risiko- og sårbarhetsanalyse og kommunal beredskapsplan
  
- Utarbeidelse av nye planer:
  - Øyer kommune som arbeidsplass (pågåar)
  - Plan for digitalisering

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Kommunestyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 10-1 Planstrategi Øyer kommune 2016-2019, datert 10. august 2016.

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

Anne Hjelmstadstuen Jorde

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.09.2016 sak 66/16**

**Behandling:**

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

**Vedtak:**

Kommunestyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 10-1 Planstrategi Øyer kommune 2016-2019, datert 10. august 2016.

## SAKSUTVALG FRITIDS- OG TURISTFORMÅL - RETNINGSLINJER/BESTEMMELSER FOR Å SIKRE OPPFYLLELSE AV REGULERINGSFORMÅL

---

Saksbehandler: Eli Eriksrud  
Arkivsaksnr.: 16/1433

---

Arkiv:

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/16	Ad hoc utvalg	05.09.2016
84/16	Kommunestyret	29.09.2016

### Vedlegg:

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ✓ Referat fra 7 møter i saksutvalget. Referatene dekker blant annet møter med fem av de viktigste aktørene i destinasjonen.
- ✓ K-sak 97/15 (møte 26.11.15) – Presisering av fritids- og turistformål, oppfyllelse av reguleringsformål/kommersiell fritidsbebyggelse
- ✓ K-sak 122/15 (møte 17.12.15) – Presisering av fritids- og turistformål: Oppfyllelse av reguleringsformål/kommersiell fritidsbebyggelse – saksutvalg – mandat.
- ✓ K-sak 46/16 (møte 26.05.16) – Saksutvalg fritids- og turistformål – utsatt frist for innstilling.
- ✓ Diverse skriv fra Fylkesmannen i Oppland, daværende Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.
- ✓ Diverse rapporter, eksempler fra andre kommuner, notater og kartmateriale.
- ✓ Norsk Turistutvikling AS: Undersøkelse «Varme og kalde senger i Øyer» (juni 2016).
- ✓ Hemsedal kommune: Forespørsel om samarbeid og/eller økonomisk støtte – overholdelse av reguleringsformålet «næring» (næringsbebyggelse og fritids- og turistformål) datert 30.08.16.

### Sammendrag:

Saksutvalget frarår kommunestyret å spesifisere krav til utleie for enheter innenfor planformålet «Fritids- og turistformål» utover Miljøverndepartementets føringer om at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr år. Miljøverndepartementets «bør» foreslås tydeliggjort i planene med «skal». Gjennom planbestemmelsene presiseres det at utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift og at kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet. Det foreslås i tillegg inntatt retningslinjer for planformålet for å tydeliggjøre kommunens intensjon om bruken av området.

Områder regulert til Fritids- og turistformål se tabell i saksutredningen, forutsettes planlagt slik at de framstår som områder med utleieenheter. Planformålet understrekes ved utbyggingsgrad, utbyggingsmønster, felles adkomst mm.

Gjennom prosessen har saksutvalget blitt kjent med de områdene i Hafjell-området der mandatets problemstilling er aktuell. Saksutvalget tillater seg å gi kommunestyret noen innspill til framtidig regulering.

Saksutvalget har gjennomgått resultatene av spørreundersøkelsen som Norsk Turistutvikling AS gjennomførte for kommunen og gir noen innspill til kommunestyret til videre oppfølging.

Henvendelsen fra Hemsedal kommune omhandler det samme temaet som saksutvalget har arbeidet med. Saksutvalget råder kommunestyret til å melde tilbake at faglig samarbeid og erfaringsutveksling støttes, men ikke økonomisk støtte om Hemsedal kommune må gå foran for å kjøre en sak i rettsapparatet for å få fastslått gjeldende rett.

### **Saksutredning:**

#### **Bakgrunn**

Kommunestyret behandlet i K-sak 97/15, møte 26.11.2015 – Presisering av fritids- og turistformål, oppfyllelse av reguleringsformål/kommersiell fritidsbebyggelse – og fattet følgende vedtak:

*Saken er prinsipiell og skal behandles i kommunestyret. Spørsmålet om utleieplikt på næringsareal og bruken av disse skal vurderes i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan Øyer Sør.*

*Saken bør få en avklaring før kommunedelplan for Øyer Sør er ferdigbehandlet, derfor oppnevner kommunestyret et saksutvalg på 5 personer.*

*Formannskapet utarbeider mandat, sammensetning/representasjon og fremdriftsplan som legges frem for kommunestyret i desember 2015.*

*Saksutvalget skal komme med sin innstilling innen 1. juni 2016.*

Kommunestyret vedtok i K-sak 122/15, møte 17.12.2016, følgende mandat og valgte følgende medlemmer i saksutvalget:

#### *1) Saksutvalgets mandat:*

*Saksutvalget skal utarbeide forslag på retningslinjer/bestemmelser som skal brukes for private leiligheter og hytter som bygges i områder avsatt til næring.*

*Saksutvalget må tilegne seg tilstrekkelig kompetanse gjennom konferanser med bl.a. utbyggere, leilighetseiere, alpinanlegget, investorer og kommunene m.fl.*

*Hovedhensikten med dette arbeidet er å få utarbeidet klare retningslinjer/bestemmelser som vil fungere i praksis og gi reelle «varme» senger.*

*Saksutvalget må tilpasse arbeidet til det offentlige regelverk.*

*Saksutvalget skal komme med sin innstilling innen 1. juni 2016.*

*(Understrekinger ved saksbehandler)*

#### *2) Saksutvalget består av følgende 5 medlemmer:*

*Ole Hageløkken, AP, leder*

*Lisa Kramprud, AP*

*John Berge, H*

*Jon Halvor Midtmageli, SP, nestleder*

*Nisveta Tiro, SV*

Eli Eriksrud har fulgt opp saksutvalget fra administrasjonens side. Therese Corneliussen, Vilde Selvig (sluttet i Øyer kommune) og Tor Falck fra sektor Plan og utvikling har gitt faglige innspill.

### **Litt nærmere om problemstillingen**

I Øyer som i en rekke andre reiselivskommuner er det en realitet at det forekommer bruk av hytter og leiligheter i områder regulert til fritids- og turistformål, som ikke oppfyller reguleringsformålet. Bruk i strid med reguleringsformålet undergraver planverket og dermed det samfunnsmessige hensynet bak tillatelsen til oppføring av byggene.

Planverket må så langt det er mulig være konsekvent dvs sikre likebehandling, være tydelig og gi forutsigbarhet for grunneiere, eiendomsutviklere, eiere av aktuell bebyggelse og for kommunen som planmyndighet. Både det overordnede planverket med arealbestemmelser og generelle/spesifikke retningslinjer og de detaljerte bestemmelsene i reguleringsplanene må være tillitsbaserte, forståelige og enkle å administrere.

Markedet for utleiehytter/-utleieenheter er i endring, det er færre som ønsker å investere i slike enheter. Dette er en realitet som det må tas hensyn til i arealdisponeringen i kommuneplansammenheng, og ved utforming av regler og retningslinjer for det aktuelle planformålet.

### **Prosess**

Saksutvalget presiserte målet med arbeidet og mandatet i sitt møte 24.02.2016:

«Stimulere til økt aktivitet i Øyer Sør, flere «varme» senger, drives som næring. Det er et viktig hensyn å skape forutsigbarhet både for næringsaktører, eiere, kommunen m.fl.

Konkret resultat av saksutvalgets arbeid:

- 1) Klargjøre regelverket for nye områder som reguleres til «Fritids- og turistformål» i framtidige kommuneplanens arealdeler/kommunedelplaner/reguleringsplaner
- 2) Opprydding for områder som i eksisterende kommuneplanens arealdeler/kommunedelplaner/reguleringsplaner er regulert til «Næring» (før 2009) og «Fritids- og turistformål» (etter 2009). Gjelder både utbygde og ikke utbygde områder. Flere tiltak kan være aktuelle, felles for eventuelle tiltak er smidige overgangsordninger:
  - a. Avklare formål i kommunedelplan, med omregulering i etterkant
  - b. Andre tiltak, avklares i prosessen.

Det er en målsetting å komme fram til forslag til konkrete retningslinjer/bestemmelser for bruken av områdene, blant annet avklare hvordan kommunen skal kontrollere at utleieklausuler følges opp i praksis.

Enkelte områder er strategisk mer viktige enn andre, viktig å fokusere mest på disse områdene.»

Saksutvalget kom seint i gang og søkte kommunestyret om utsatt frist for avlevering av innstilling. Kommunestyret vedtok i K-sak 46/16, møte 26.05.2016:

Kommunestyret godkjenner å utsette fristen for saksutvalg fritids- og turistformål sin innstilling til kommunestyret: Ny frist er ordinær utsending til kommunestyrets møte 29.09.2016.

(Understrekning ved saksbehandler)

### **Arbeidet i saksutvalget**

Fagkompetansen på området er ivaretatt ved innhenting av ressurser fra sektor Plan og utvikling, disse har konferert med advokat innen plan og bygningsrett på enkelte punkt.

For å gjøre seg kjent med de viktigste aktørene har saksutvalget hatt møter/dialog med følgende:

- ✓ Nermo AS v/Johannes Nermo
- ✓ Wellegruppen v/Jan-Erik Rørvik, Cathrine Wilhelmsen (daglig leder Lilleputthammer Lekeland AS) og Irene Lien (adm. dir. Hafjell Hotell AS)
- ✓ Hafjell Alpinsenter AS v/daværende styreleder Thorvald Sverdrup og daglig leder Odd Stensrud
- ✓ Norsk Turistutvikling AS v/daglig leder Kjell Ove Solbakken
- ✓ Utbygger Stein Plukkerud

Utvalget har hatt 7 møter, hvorav et møte over to dager. Møtedatoer: 24.02., 15./16.03., 25.04., 09.05., 17.06., 18.08. og 05.09. i 2016.

### **Nærmere om mandatet**

Gjennom kommuneplanens arealdel avklares bruken av de forskjellige områdene.

Kategori	Plan/formål	Bygg	Bruk
1	GULT: Fritidsbebyggelse	Hytter og leiligheter	Privat, kan leie ut i privat regi
2	BLÅTT: Fritids- og turistformål	Utleiehytter og -leiligheter	Varme senger, hytter og leiligheter
3	BLÅTT: Næringsbebyggelse	Hotell	Varme senger, hotell

Mandatet til saksutvalget er kategori 2 dvs fritids- og turistformål og mulige strategier for å oppnå at intensjonen om varme senger i utleiehytter og -leiligheter blir oppfylt. Områder med dette reguleringsformålet kan blandes både med kategori 1 og kategori 3, såkalte «stripete» områder.



Saksutvalget presiserer at hoteldrift sorterer under kategori 3 «Næringsbebyggelse», dvs utelukkende næring og at det dermed faller utenfor mandatet. Eventuell sak om seksjonering vil kreve omregulering og dermed politisk behandling.

Planverket må være konsekvent, tydelig og gi forutsigbarhet for grunneiere, eiendomsutviklere, eiere av aktuell bebyggelse og for kommunen som planmyndighet. Dette innebærer at det i kommuneplanens arealdel må framgå at det i reguleringsplanene<sup>1</sup> kan gis bestemmelser om disse forhold.

I drøftingene har saksutvalget hatt fokus på følgende hensyn:

- Understøtte kommunestyrets intensjon om varme senger og aktivitet for øvrig som bidrar til oppnåelse av kommunens samfunns mål
- Skape tydelighet og forutsigbarhet for de som kjøper/selger utleiehytter/-leiligheter i områder avsatt til fritids- og turistformål
- Sikre likebehandling for alle enheter i de aktuelle områdene.
- Eventuelle krav om bruk i form av bestemmelser og retningslinjer må være mulig å etterprøve uten omfattende ressursbruk fra kommunens side. Dette er nødvendig for å unngå en situasjon der kommunens bestemmelser og retningslinjer undergraves ved stilltiende aksept av bruk som strider mot formålet.

#### **A) Utleieklausuler**

Saksutvalget har hatt dialog med sentrale aktører i destinasjonen. Utvalget har sjekket status i en del andre kommuner og satt seg inn i rapporter/utredninger som omhandler temaet. Saksutvalget har vurdert to alternativer:

#### **Alternativ I: Legge Miljøverndepartementets føringer fra 7. februar 2008 til grunn uten ytterligere regulering i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan eller reguleringsplaner.**

Miljøverndepartementets føringer - «... når det skjer salg til private og etableres en privat bruk for deler av året, legger departementet til grunn at utleieperioden bør være på minst 9 måneder pr år. ...» - synliggjøres både i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan og i reguleringsplaner. Miljøverndepartementets «bør», tydeliggjøres i planene med «skal». Gjennom bestemmelser i planene understrekes Miljøverndepartementets føringer om at utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift og at kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

Det foreslås i tillegg inntatt følgende retningslinjer for planformålet for å tydeliggjøre kommunens intensjon om bruken av området:

- ✓ Enheten er tilgjengeliggjort for utleie på internett e.l. gjennom en fungerende utleieordning i fellesdrift. Fellesdriften må minimum innebære at utleieagent/bookingselskap tilrettelegger praktisk for utleien gjennom å håndtere nøkkellevering og fakturering.
- ✓ For selskaper som eier utleieenheter under denne formålsparagraf, er det tilstrekkelig med en intern booking- og faktureringsordning som sikrer at kravet om at utleieenheten faktisk er tilgjengeliggjort for utleie kan dokumenteres.

---

i Reguleringsplan: et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser (Pbl § 12-1

**Alternativ II: Foreslå innhold i bestemmelser henholdsvis i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan og i reguleringsplaner som spesifiserer kravet til utleie utover Miljøverndepartementets føringer fra 7. februar 2008.**

Kommuneplanens arealdel – innspill til innhold i bestemmelser

Formålet «fritids- og turistformål» gjelder utelukkende bebyggelse som benyttes i kommersiell virksomhet.

Dersom privat bruk av bebyggelse under dette formålet skal kunne skje, må nærmere bestemmelser om vilkårene for den private bruken angis i reguleringsplanen. Som privat bruk regnes også selskapers private bruk («firmahytter» o.l.).

Det kan i reguleringsplan angis særskilte krav til den kommersielle bruken for at også privat bruk skal kunne tillates, eksempelvis regler om forholdet mellom kommersiell bruk og privat bruk, minstetid for faktisk bruk til utleie, krav til former for kommersiell fellesdrift eller krav om å være tilknyttet utleieordning.

Reguleringsplaner – innspill til innhold i bestemmelser

Intensjonen med reguleringsformålet er turisme og den fritidsaktivitet og handel som følger av dette. Utgangspunktet er at utleiehytta/-leiligheten utelukkende kan benyttes kommersielt. Det presiseres at bruk som «firmahytte» for selskaper som eier utleiehytter/-leiligheter under dette formålet, anses som bruk til privat formål, og bestemmelsene om krav til utleie gjelder.

Dersom utleiehytta/-leiligheten også benyttes privat, gjelder følgende regler:

Generelt sett gjelder at utleiehytte/-leilighet regulert til «fritids- og turistformål» er tilgjengeliggjort for utleie 75 % av tida dvs i 9 måneder i året.

I tillegg må utleieenheten være i faktisk bruk privat eller i næring/utleie, minst 5 måneder i året.

Forutsetninger som må være oppfylt (identiske med retningslinjene under alternativ I)

- ✓ Enheten er tilgjengeliggjort for utleie på internett e.l. gjennom en fungerende utleieordning i fellesdrift. Fellesdriften må minimum innebære at utleieagent/bookingselskap tilrettelegger praktisk for utleien gjennom å håndtere nøkkellevering og fakturering.
- ✓ For selskaper som eier utleieenheter under denne formålsparagraf, er det tilstrekkelig med en intern booking- og faktureringsordning som sikrer at kravet om at utleieenheten faktisk er tilgjengeliggjort for utleie kan dokumenteres.

Dersom kommunestyret velger å følge opp alternativ II i det videre planarbeidet, legger saksutvalget til grunn at lovligheten blir avklart gjennom høringen ved innspill fra regionale myndigheter.

**Forholdet til skattelovgivningen**

Saksutvalget har ikke vurdert skattemessige forhold da det er vanskelig å se at dette vil ha betydning for kommunens oppfølging av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

**Saksutvalgets vurdering og konklusjon.**

Alternativ II gir utfordringer når det gjelder håndheving; Hvor går grensen for det privatrettslige, hva med de markedsmessige forholdene, hva med ressurser til oppfølging av kravene til utleie osv. Saksutvalget frarår kommunestyret å vedta bestemmelser som det er vanskelig å følge opp i praksis. Det undergraver respekten for kommunen som plan- og reguleringsmyndighet.

Saksutvalget anbefaler alternativ I og rå kommunestyret til å begrense seg til å vise til Miljøverndepartementets føringer både i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan og i reguleringsplaner. Det presiseres at ved brudd på reglene om

- ✓ en utleieperiode på minst 9 måneder
  - ✓ at utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift
  - ✓ at utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet
- gjelder de generelle sanksjonene i lovverket om arealbruk i strid med reguleringsformålet, se Plan- og bygningsloven kap 32 om «Ulovlighetsoppfølging».

Utover presiseringene ovenfor foreslår saksutvalget følgende retningslinjer for formålet «Fritids- og turistformål»:

- ✓ Enheten er tilgjengeliggjort for utleie på internett e.l. gjennom en fungerende utleieordning i fellesdrift. Fellesdriften må minimum innebære at utleieagent/bookingselskap tilrettelegger praktisk for utleien gjennom å håndtere nøkkellevering og fakturering.
- ✓ For selskaper som eier utleieenheter under denne formålsparagraf, er det tilstrekkelig med en intern booking- og faktureringsordning som sikrer at kravet om at utleieenheten faktisk er tilgjengeliggjort for utleie kan dokumenteres.

#### **B) Planarbeid – områder avsatt til Fritids- og turistformål**

Områder regulert til Fritids- og turistformål forutsettes planlagt slik at de framstår som områder med utleieenheter. Planformålet understrekes ved utbyggingsgrad, utbyggingsmønster, felles adkomst mm. Enkeltstående hytter hører ikke naturlig hjemme under dette planformålet.

#### **C) Konkrete innspill til regulering i kommuneplan/kommunedelplan**

Saksutvalget har ikke noen formell rolle i kommuneplan-/ eller kommunedelplanprosessen. Gjennom arbeidet har saksutvalget blitt kjent med de områdene i Hafjell-området der problemstillingen er spesielt aktuell. Saksutvalget tillater seg å gi kommunestyret noen innspill til framtidig regulering:

- ✓ Når det gjelder Pellestova anbefaler saksutvalget omregulering. Dersom dette ikke er mulig i forbindelse med kommunedelplanprosessen, bør området vises som blandet eller stripes. Det bør også vurderes omregulering av Lisetra.
- ✓ Viktig at følgende områder beholdes blått: Hafjell camping, Midtjordet, Jaer gård/Roabakken, Ilsetra, Hafjelltoppen hyttegrend og Sørليا. Viktig at de erfaringene kommunen får i forbindelse med det pågående arbeidet med Sørليا brukes i håndteringen av andre utbygde områder.

#### **D) Spørreundersøkelse i regi av Norsk Turistutvikling AS.**

Spørreundersøkelsen i regi av Norsk Turistutvikling AS ble godkjent gjennomført i FSK-sak 43/16 og utgiftene ble dekket av næringsfondet. Saksutvalget har gått grundig gjennom funnene i undersøkelsen og har innspill til kommunestyret både i forhold til arbeidet med kommunedelplan Øyer sør og til kommunens generelle næringsutviklingsarbeid.

Kommunedelplan Øyer sør:

- ✓ Intertransport i destinasjonen, blant annet på hvilken måte/hvilket nivå bør kommunen engasjere seg
- ✓ Stedsutvikling: Ytterligere tiltak er nødvendig
- ✓ Gjennomgangsstier/veier internt i og mellom de forskjellige hyttefeltene inkl skilting.

Kommunens generelle næringsutviklingsarbeid:

- ✓ Kommunens møteplasser med næringslivsaktørene: Oftere ? Mer systematisk? Flere/andre arenaer?
- ✓ Hvordan få til økt engasjement fra de aktørene som bidrar lite i dag, f.eks. matvarekjedene ? Er det rimelig at destinasjonen oppnår større effekt av søndagsåpne butikker.

**E) Hemsedal kommune -**

Hemsedal kommune er i likhet med vår kommune opptatt av den problemstillingen som saksutvalget har arbeidet med. De har rettet en henvendelse til en rekke kommuner for å kartlegge om flere kommuner er interessert i et samarbeid rundt problematikken.

Rådmannen i Hemsedal skriver at «et samarbeid kan gå ut på:

- Interesseselskap
- Faglig samarbeid
- Økt press på departementet/lovgiver
- Økonomisk støtte om Hemsedal kommune må gå foran for å kjøre en sak i rettsapparatet for å få fastslått gjeldende rett.»

Saksutvalget har vurdert henvendelsen og rå kommunestyret til å melde tilbake at faglig samarbeid og erfaringsutveksling er interessant, men at det ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt å yte midler til eventuell sak i rettsapparatet for å få fastslått gjeldende rett.

**Vurdering:**

Se vurderinger og konklusjon under temaene A - E ovenfor.

**Saksutvalgets enstemmige forslag til vedtak:**

- 1) Når det gjelder regulering av utleie i områder regulert til fritids- og turistformål legger kommunestyret Miljøverndepartementets føringer fra 7. februar 2008 til grunn, uten ytterligere regulering i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan eller reguleringsplaner. Det presiseres i planbestemmelsene at
  - ✓ enheten skal være tilgjengelig for utleie minst 9 måneder pr år
  - ✓ utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift
  - ✓ utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

Reguleringsformålet ledsages av retningslinjer som angitt i saksutredningen.

- 2) Kommunestyret tar til etterretning:

- a) Målet om flest mulig reelle varme senger i områder regulert til fritids- og turistformål søkes realisert gjennom kommunens planarbeid ved bevisste valg for utbyggingsmønster, utbyggingsgrad mm.
  - b) Saksutvalgets innspill til framtidig regulering av enkelte områder omfattet av kommunedelplan Øyer sør.
  - c) Saksutvalgets innspill når det gjelder oppfølging av funn i spørreundersøkelsen som Norsk Turistutvikling AS gjennomførte for kommunen.
- 3) Kommunestyret er enig i at faglig samarbeid med aktuelle kommuner er interessant. Det er ikke aktuelt på nåværende tidspunkt å yte midler til eventuell sak i rettsapparatet for å få fastslått gjeldende rett.

Ole Hageløkken, leder  
Jon Halvor Midtmageli, nestleder

## HØRINGSNOTAT OM NYE OPPGAVER TIL STØRRE KOMMUNER - ØYER KOMMUNENS UTTALELSE

---

Saksbehandler: Eli Eriksrud  
Arkivsaksnr.: 16/1561

---

Arkiv:

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
68/16	Formannskapet	20.09.2016
85/16	Kommunestyret	29.09.2016

### Vedlegg:

Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) høringsbrev og –notat datert 01.06.2016, følg link.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---nye-oppgaver-til-storre-kommuner/id2500822/>

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

### Sammendrag:

Rådmannen rår kommunestyret til å støtte de 9 konkrete forslagene til oppgaveoverføring, inkl forslag til lov- og forskriftsendringer. Forslagene er beskjedne og det forventes ytterligere oppgaveoverføring.

Selv om administrative og økonomiske konsekvenser av hver enkelt oppgaveoverføring kan være små, rår rådmannen kommunestyret til å presisere at kommunene må gis full kompensasjon for reell økt belastning på det kommunale tjenesteapparatet.

### Saksutredning:

#### Bakgrunn

KMD har sendt ut høringsnotat med forslag til lov- og forskriftsendringer i forbindelse med at nye oppgaver skal overføres til kommunene. I høringsnotatet beskrives de enkelte oppgaver som skal overføres, og det foreslås konkrete og nødvendige lovendringer i tilknytning til dette.

Stortinget har besluttet å overføre nye oppgaver til kommunene. Dette skjedde ved Stortingets behandling av Meld.St.14 (2014-2015) *Kommunereformen – nye oppgaver til større kommuner* og Innst. 333 S (2014-2015) 9. juni 2015. Stortinget sluttet seg til meldingens forslag om oppgaveoverføringer til kommunene, med noen unntak. Det tas sikte på å legge fram en samlet lovproposisjon om nye oppgaver til kommunene våren 2017, samtidig med forslag om kommunestruktur og nytt folkevalgt regionalt nivå.

I denne høringen bes om høringsinstansenes innspill til de oppgavene som er omtalt under punktene 1 – 9 under vurdering.

Noen av oppgaveendringene som Stortinget sluttet seg til skal håndteres i andre løp dvs i egne prosesser fastsatt av de enkelte departementene. Dette gjelder blant annet: Tannhelsetjenester, basishjelpemidler, oppgave- og finansieringsansvaret for barnevernet, oppgaver på rehabiliteringsområdet, tilskuddsordning under Landbruks- og matdepartementets område, konsesjonsbehandling av små vannkraftverk og enkelte områder på politiområdet.

### **Vurdering:**

#### Rådmannens generelle vurdering

I innledningen i KMDs høringsnotat pekes det på at kommunene er grunnmuren i velferdssamfunnet og at makt og myndighet skal flyttes nærmere innbyggerne, slik at de kan styre mer av sin hverdag og sin egen samfunnsutvikling. Det er et mål at innbyggerne skal få gode og likeverdige tjenester i kommuner med økt innflytelse. I dette bildet er de oppgaveoverføringene som høres i denne lovproposisjonen beskjedne.

Hvert enkelt forslag om oppgaveoverføring har ikke de store administrative og økonomiske konsekvenser, men i sum gir forslaget økt press på en allerede stram kommuneøkonomi. Det er nødvendig med full kompensasjon der forslagene gir reell økt belastning på det kommunale apparatet.

#### De konkrete forslagene

Høringsnotatets kapittel 3 inneholder forslag til lov- og forskriftsendringer knyttet til oppgavene 1 – 9 nedenfor. Rådmannens vurderinger framkommer under hvert enkelt punkt.

1. Vigsler som i dag gjøres av notarius publicus: Øyer kommune støtter forslaget. Rådmannen er usikker på hvor stor belastning dette vil være for kommunen. På landsbasis blir ca 1/3 av alle vigsler gjennomført borgerlig, med dette som utgangspunkt anslås 5 – 8 vigsler pr år. Under forutsetning av at vigsel foregår innenfor ordinær arbeidstid og på det sted vigsler legger til rette, skal vigsel være gratis.
2. Andre oppgaver som er lagt til notarius publicus: Øyer kommune støtter forslaget om å gi kommunene myndighet til å utføre *de enkle notarialbekreftelsene* dvs bekreftelse av signatur og rett kopi med tilhørende notarialattest. Kommunenes notarialmyndighet foreslås å komme *i tillegg til domstolenes, lensmennenes, namsfogdenes og politistasjonssjefenes myndighet* på området. Den som ønsker en notarialbekreftelse utført, må møte opp i notarius publicus sine lokaler. Det vil lette tilgangen til tjenesten hvis kommunene kan gi et slikt tilbud til innbyggerne.
3. Vilt- og innlandsfiskeforvaltning: Øyer kommune støtter departementets vurdering av at myndigheten til å åpne for jakt før og etter ordinær jakttid for kanadagås og stripegås kan overføres fra fylkeskommunen til større kommuner. Kommunen er også enig i den tidsavgrensningen som en eventuell myndighetsoverføring vil gjelde for. Øyer kommune

støtter også forslaget om å overføre myndigheten til å forby fiske av arter etter § 2 i forskrift om innlandsfiske av 26. juni 2009, dersom arten er regionalt eller lokalt truet. Gjennom den arts vurderingen som nå blant annet foregår i forbindelse med utgivelsen av rødlisten bør artene være godt sikret på landsnivå, og lokalt og regionalt er kommunen den nærmeste til å ha god kunnskap om artene. Øyer kommune vil også bemerke at det generelt bør sees på om en større del av vilt- og innlandsfiskeforvaltningen kan overføres til kommunene.

4. Enkelte oppgaver etter forurensningsloven: Øyer kommune støtter forslaget som innebærer at forurensninger fra grønnsaksvaskerier og støy fra motorsportsbaner, skytebaner og vindmøller overføres fra Fylkesmannen til kommunene.
5. Tilskudd til etablering i egen bolig og tilskudd til tilpasning av bolig: Øyer kommune støtter forslaget. I Øyer kommune er det samme person som behandler bostøtte og tilskuddsordningene som nå foreslås lagt inn i bostøtteloven. Forslaget innebærer også forenkling ved mindre rapportering.
6. Idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning av svømmeanlegg: Øyer kommune støtter forslaget som åpner for *en mulighet* for egen behandling av idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning av svømmeanlegg. Dersom kommunen ikke har nødvendig kompetanse til å behandle forhåndsgodkjenningen, kan dette fortsatt overlates til departementet.
7. Nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK): Øyer kommune mener dagens ordning med delt forvaltning av NMSK-midlene mellom Fylkesmannen og kommunene ikke er hensiktsmessig og støtter vurderingen av at en større del av ansvaret for forvaltningen overføres til kommunene. For at dette skal fungere, og innbyggerne opplever at de får likeverdige tjenester og tilrettelegging, må fordelingen av midlene fra staten til kommunene gjøres på en langt bedre måte enn tidligere. Forbruket av midler varierer mye mellom årene selv i relativt store kommuner, dette må utjamnes på en god måte. Store veiprojekt, miljøprosjekt og taubaneprojekt er eksempler på tiltak som gjør en slik fordelingsmidlighet nødvendig og som må gjennomføres på en helt annen måte enn da det sist var utprøvd for alle kommuner i 2004. De administrative konsekvensene av overføringen er beregnet til totalt fem årsverk. Merarbeidet med at kommunene skal utarbeide overordnede retningslinjer i tillegg til å overta ansvaret for rapportering, kunngjøring, registrering mv. vil etter kommunens vurdering utgjøre et større arbeide og det bes om at summen av arbeidsbelastning som overføres vurderes nærmere.
8. Tilskudd til tiltak i beiteområder: Øyer kommune støtter Stortingets beslutning om å overføre forvaltningen av tilskudd til tiltak i beiteområder til kommunene, og er samtidig enig i at det er behov for at bruken av midlene samordnes med regional rovviltforvaltning og bruk av forebyggende og konfliktdependende tiltak mot rovdyrskader. Bruk av utmarksbeite er en viktig ressurs som det allerede i dag gjøres en innsats på i forhold til organisering og tilrettelegging i kommunen og det er positivt at virkemidler også kan forvaltes lokalt.



9. Kollektivtransport: Forslaget innebærer overføring av ansvaret for kollektivtransport, inkludert TT-ordningen fra fylkeskommunen *til store kommuner* på bestemte vilkår. Forslaget innebærer et avvik fra generalistkommuneprinsippet. Øyer kommune er skeptisk til forslag som bryter med generalistkommuneprinsippet.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Kommunestyret viser til at kommunene er grunnmuren i velferdssamfunnet og makt og myndighet skal flyttes nærmere innbyggerne, slik at de kan styre mer av sin hverdag og sin egen samfunnsutvikling. Med dette som utgangspunkt framstår de 9 konkrete forslagene til lov- og forskriftsendringer som svært beskjedne. Kommunestyret legger til grunn at ytterligere oppgaver blir overført til kommunene.
2. Kommunestyret støtter de vurderingene som framkommer i saksutredningen.
3. Kommunestyret legger til grunn at det blir gitt full kompensasjon for reell økt belastning på det kommunale tjenesteapparatet.

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.09.2016 sak 68/16**

**Behandling:**

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

**Formannskapets innstilling:**

1. Kommunestyret viser til at kommunene er grunnmuren i velferdssamfunnet og makt og myndighet skal flyttes nærmere innbyggerne, slik at de kan styre mer av sin hverdag og sin egen samfunnsutvikling. Med dette som utgangspunkt framstår de 9 konkrete forslagene til lov- og forskriftsendringer som svært beskjedne. Kommunestyret legger til grunn at ytterligere oppgaver blir overført til kommunene.
2. Kommunestyret støtter de vurderingene som framkommer i saksutredningen.
3. Kommunestyret legger til grunn at det blir gitt full kompensasjon for reell økt belastning på det kommunale tjenesteapparatet.

**HØRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN, JORDLOVEN OG ODELSLOVEN**

---

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum  
Arkivsaksnr.: 16/1562

---

Arkiv: 033

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
47/16	Planutvalget	20.09.2016
86/16	Kommunestyret	29.09.2016

**Vedlegg:**

Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) av 27.06.2016

Høringsnotat fra LMD av 27.06.2016

Klargjøringsnotat fra LMD av 30.06.2016

**Andre saksdokumenter (ikke utsendt):**

Jord-, konsesjons- og odelsloven

-tilhørende forarbeider og rundskriv

E-post til og svar fra LMD av 30.08.2016

**SAMMENDRAG:**

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til en rekke endringer i jord-, konsesjons- og odelsloven. I hovedsak går endringene ut på at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom og ha større mulighet til å foreta disposisjoner uten reguleringer fra det offentlige. Endringene skal gi større utbud av landbrukseiendommer for salg og bidra til økt verdiskapning. Endringene skal også redusere belastningen for byråkratiet ved at det blir redusert saksmengde.

Rådmannen har gått gjennom endringsforslagene og vurdert hvilke endringer som støttes og ikke. Rådmannen har i stor grad lagt vekt på kommunens rolle som forvaltningsmyndighet og hvordan de foreslåtte regelendringer vil gi utslag, både forvaltningsmessig og opp mot de tiltenkte virkninger. Med enkelte unntak vil rådmannen anbefale at endringsforslagene ikke gis tilslutning.

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Inst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsloven og jordloven.

Den 27.06.2016 sendte Landbruks- og matdepartementet ut forslag til endring av jord-, konsesjons- og odelsloven på høring. Høringsfrist er satt til mandag 26.09.2016. Rådmannen

tok 30.08.2016 kontakt med departementet med siktemål å få utsatt høringsfrist til 30.09.2016, ettersom kommunestyret har møte 29.09.2016. Svaret fra departementet samme dag var at høringsfristen må overholdes. Imidlertid kan administrasjonens innstilling sendes inn innen fristen og politisk vedtak ettersendes.

Endringsforslagene går i korthet ut på som følger:

**1. Arealgrenser for konsesjon og odel**

- Arealgrensene heves fra 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for konsesjonsplikt for bebygd eiendom og lovbestemt boplikt. Grensen på 100 daa totalareal holdes uendret
- Arealgrensen heves fra 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for hva som regnes som odlingsjord etter odelsloven

**2. Priskontroll etter konsesjonsloven**

- Det skal innføres en hjemmel i konsesjonsloven til å gi forskrift om beløpsgrenser for priskontroll for bebygd eiendom. I dag fastsettes dette gjennom rundskriv
- Priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer oppheves
- For kombinerte jord- og skogeiendommer skal priskontrollen oppheves for skogen men opprettholdes for resten av eiendommen
- Arealgrensen på 500 daa produktiv skog oppheves som innslagspunkt for priskontroll på bebygde eiendommer med både jord og skog. Det innebærer at det kun vil være arealet dyrket mark som blir vesentlig for om det er priskontroll eller ei
- For ubebygde eiendommer med jord og skog legger departementet fram to alternativer: 1. Ingen endringer, dvs. priskontroll for alle erverv, eller 2. Priskontrollen unnlates om jordbruksarealene er under 35 daa

**3. Deling, konsesjon og tilleggsjord**

- Det unntas fra delingsbestemmelsen i jordloven fradeling av tun på en landbrukseiendom, forutsatt at det er inntil fem daa og at resten av eiendommen selges som tilleggsareal til annen eiendom. Erverver må enten ha tilgrensende eiendom eller ha forpaktet jordbruksarealer i minimum 5 år forut for ervervet. Erververs eiendom må være av en viss størrelse, departementet legger det åpent for høringsinstansene hvor denne grensa bør ligge, eksempelvis 5 daa jord eller 25 daa produktiv skog
- Erverv av tilleggsjord unnlates konsesjonsplikt dersom ervervet gjelder hele eiendommen, erverver har eiendom som grenser til tilleggsarealet eller har leid arealet i minimum fem år forut for ervervet.

**4. Fradeling av tomter**

- Fradeling av tomt inntil 2 daa til bolig-/fritidsformål eller naust unntas plikt til å søke deling etter jordloven. Det er en forutsetning at arealet ikke er fulldyrket/overflatedyrket mark eller innmarksbeite. Deling vil likevel være søknadspliktig etter plan- og bygningssloven

**5. Driveplikt**

- Dagens krav om 10 års leiekontrakt for å oppfylle driveplikt på jordbruksjord ved bortleie oppheves. Videre oppheves kravet om at leiejord må være tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Bortleier plikter å sende kopi av leiekontrakt til kommunen. Kommunens adgang til å inngå avtale om bortleie av jord oppheves, dette i tilfeller hvor pålegg etter drivepliktbestemmelsen ikke etterkommes

#### 6. Bestemmelser som tilskudd

- Vedtak om tilbakebetaling av tilskudd skal være tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom.

### RÅDMANNENS MERKNADER:

Høringsuttalelsen er utarbeidet ved Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen som er felles landbrukskontor for kommunene Lillehammer, Gausdal og Øyer. I det følgende vil derfor statistikk og vurderinger legges både til region- og kommunenivå.

Kommunene i Lillehammer-regionen vedtok den 30. oktober 2014 felles kommunedelplan for landbruk for perioden 2014-2025. Et av hovedmålene i planen er å øke matproduksjonen i regionen med minst 20% fram mot 2030. For å oppnå denne målsettingen er det viktig bl.a. å verne om dyrkamarka og opprettholde aktive bruk i hele regionen. Rådmannen har lagt føringer fra kommunedelplan landbruk til grunn ved vurderingene knyttet til de foreslåtte lovendringer.

#### 1. Arealgrenser for konsesjon og odel

Endringsforslagene er en videreføring av tidligere endringer av arealgrenser for konsesjon og odel. Stortinget har nå lagt til grunn at arealgrensene for konsesjonsplikt og odel skal heves fra 25 til 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. Innstillingen fra næringskomiteen er basert på at priskontroll og konsesjonsbestemmelser i størst mulig grad må gjelde bruk med et visst potensial for næringsvirksomhet.

En lovendring vil medføre at flere eiendommer vil kunne omsettes fritt i markedet. Flere landbrukseiendommer kan overdras uten lovbestemt boplikt og færre eiendommer vil være heftet med odel. For kommunene i vår region vil det gi slike utslag (tall fra SSB pr. 2014):

#### Konsesjonsplikt for bebygde landbrukseiendommer

	Eiendomme r i alt	Dagens regler		Etter evt. regelendring		Endrin g
		Kons.pliktig	Kons.fri	Kons.pliktig	Kons.fri	
Lillehammer	528	379	149	369	159	10
Gausdal	656	551	105	527	129	24
Øyer	377	298	79	280	97	18

#### Bebygd eiendom med bolighus og lovbestemt boplikt / bebygde eiendommer med bolighus og odel

	Eiendomme r i alt	Dagens regler		Etter evt. regelendring		Endrin g
		Boplikt/ode l	Uten boplikt/ode l	Boplikt/ode l	Uten boplikt/ode l	
Lillehamme r	461	272	189	228	233	44
Gausdal	606	444	162	383	223	61
Øyer	339	246	93	202	137	44

Regjeringen har i sin landbrukspolitikk lagt stor vekt på den enkelte grunneiers mulighet til i større grad å råde over egen eiendom. Lovendringsforslaget vil gi flere eiere av landbrukseiendommer mulighet til å selge sine eiendommer uten noen form for salgsbegrensninger. Det kan være positivt mht. å få flere eiendommer på handel og dermed at eiendommer som i dag står ubebodd, eller på annen måte ikke fornyes eller utvikles, kan få nye eiere med det som følger av bosetting og utvikling.

På den annen side kan endringen medføre at flere eiendommer, som i dag ville blitt solgt med konsesjonsvilkår om boplikt, blir benyttet som fritidseiendommer eller blir rene spekulasjonsobjekter.

En stor utfordring i landbrukspolitikken er å balansere lovverket slik at det både ivaretar de landbrukspolitiske målsettinger om økt produksjon, samtidig som om det ikke skal medføre sementering og virke begrensende for utviklingen. Rådmannen er generelt sett av den oppfatning at lovverket skal ivareta de som ønsker å bli i næringa og ha landbruket som levebrød, i større grad enn at lovverket skal ivareta interessene til de som ønsker å forlate næringa og i den sammenheng realisere kapitalverdier. Rådmannen kan ikke se at denne endringen vil gi de store utslag lokalt, noe som verken taler sterkt for eller imot endringen. Det en ser er at mange landbrukseiendommer som allerede er unntatt konsesjons- og boplikt står ubebodde og nærmest ubenyttede. Eierne ønsker gjerne å sitte på disse eiendommene av ulike årsaker, det kan skyldes tilknytning til eiendommen, hensyn til andre slektninger eller tanker om framtidig verdiøkning. Etter rådmannens vurderinger kan en sementert eiendomsstruktur i liten grad relateres til konsesjon og odel.

Lovverket blir ikke bedre om en innsnevrer virkeområdet. Om en regelendring ikke får særlig effekt kan det for så vidt være fornuftig å unnlate endringen. Rådmannen mener at endringsforslaget ikke bidrar annet enn til en uthuling av regelverket og en svekkelse av konsesjons- og odelsinstituttet. Rådmannen fraråder endring av arealgrensene.

## 2. Priskontroll

### Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll

Departementet legger vekt på forenkling og at regelverket skal være lettere tilgjengelig for publikum. I dag er det rundskriv som i stor grad regulerer virkeområdet for priskontrollen. Rundskriv kan være vanskelig tilgjengelig, i motsetning til en forskrift som bl.a. er tilgjengelig gjennom [www.lovdato.no](http://www.lovdato.no). Endringer i forskrifter vil også måtte innebære at forslagene

legges ut på høring, i motsetning nye rundskriv som sendes ut uten forvarsel og høring. Rådmannen mener dette forslaget bør støttes.

Opphevelse av priskontroll på rene skogeiendommer, opphevelse av priskontroll på skogen på kombinasjonseiendommer (jord+skog+bygninger)

Stortinget har bedt regjeringen utrede unntak for priskontroll på skog, som følge av innstillingen fra Stortingets næringskomite hvor det påpekes at dagens regelverk legger begrensninger på omsetning av skog. Det tas som utgangspunkt at økt omsetning fører til økt aktivitet med avvirking, planting mm. og at dette vil gi positive konsekvenser for hele verdikjeden og utvikling av «grønn industri» og bruk av biomasse.

Det må skilles mellom bebygde og ubebygde eiendommer. Bebygde skogeiendommer under 500 daa produktiv skog er allerede unntatt priskontroll. De fleste bebygde rene skogeiendommer er under 500 daa prod. skog, slik at endringen for denne typen eiendommer ikke vil gi store utslag.

Når det gjelder kombinasjonseiendommer jord, skog og bygninger har departementet i høringsnotatet drøftet aktuelle endringsforslag og identifisert noen problemstillinger. Departementet har sett mulighetene for økt press på ønske om å fradele skogen på kombinasjonseiendommer slik at skogen kan selges for seg selv uten priskontroll. Det er departementets syn at kommunene vil foreta de nødvendige avveiningene om det skal gis delingssamtykke, der særlig forholdet til god driftsmessig løsning blir avgjørende. Rådmannen deler langt på veg departementets vurderinger i forhold til dette punktet, men vil samtidig presisere at det vil stille store krav til kommunene i forhold til å finne «riktig nivå» på når deling eventuelt skal kunne godkjennes og ikke.

Når det gjelder muligheten til å gjøre unntak for priskontroll på skogen på en kombinasjonseiendom er departementet kritisk til slike regler. Dette ut fra at en ser muligheten for at verdier flyttes fra bygninger/jord over på skogen for å kunne oppnå konsesjon på en samlet sett for høg pris. Departementet har også vurdert alternativer for at kommunene kan gå inn med overprøving/ begjære rettslig skjønn av kjøpesummen. Dette vil både bli tungt byråkratisk, kostnads- og tidkrevende. Det vil også medføre en unødvendig inngripen i den private avtaleretten. Departementet ønsker derfor ikke å gå inn for unntak for priskontroll på skog på kombinasjonseiendommer. Rådmannen støtter departementets vurderinger.

Departementet har imidlertid vurdert en annen løsning som går ut på at dagens grense på 500 daa produktiv skog som innslagspunkt for priskontroll på bebygd eiendom oppheves. Det vil etter dette kun bli arealet dyrkamark som blir avgjørende (i dag 25 daa, foreslått endret til 35 daa). Dette forslaget vil gi sammenheng i forhold til forslaget om å oppheve priskontrollen på rene skogeiendommer. Etter rådmannens syn kan dette legge press på ønske om fradeling av dyrkamarka eller deler av dyrkamarka på en eiendom, særlig i tilfeller der skogressursene kan representere store verdier og at priskontrollen vil være vesentlig for de samlede salgsverdier. Vi ser allerede at det er mange som ønsker å fradele mindre arealer fra sine eiendommer for å innrette seg under dagens konsesjonsgrense. En regelendring som foreslått vil åpne for nye aktuelle delingssaker, noe som bl.a. vil medføre mer byråkrati.

Rådmannen ser at ønsket om å frita rene skogeiendommer for priskontroll leder til forslag til nye og til dels kompliserte mellomløsninger som i og for seg er varianter av dagens løsning, bare med en glidning mot mindre reguleringer. Hva disse endringene etterlater av nye muligheter for tilpasninger og ikke minst byråkratiske og politiske utfordringer, vies liten oppmerksomhet i departementets høringsnotat. Rådmannen mener de nye forslagene som i hovedsak vil åpne for en friere omsetning av skog, uten priskontroll, vil bidra til en fri prisdannelse i markedet for salg av skog og at skogeiendommer etter dette vil bli gjenstand for «jafseskogbruk», kapitalplassering og spekulasjon. Rådmannen mener priskontroll på skog er viktig for å tilgodese at de som driver i skognæringa har gode rammebetingelser for å drive utholdende skogbruk i et langsiktig perspektiv. Det er ikke ønskelig å åpne for en kjøpergruppe som kan se bort fra avkastningskravet. Opphevelse av priskontroll på skog frarådes.

#### Ubebygde eiendommer med jord og skog

Departementet antar at formålet med de fleste erverv av ubebygde eiendommer med både jord og skog er å bruke arealene som tilleggsjord. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om denne antagelsen er riktig.

Rådmannen erfarer at det er stor interesse for kjøp av slike ubebygde landbrukseiendommer. Ved realitetsbehandling av konsesjon er nok formålet med de fleste erverv tilleggsarealer til eksisterende landbrukseiendommer. Erfaringene er likevel at mange interessenter henvender seg til kommunen med spørsmål om dette med konsesjon men som avstår fra kjøp og konsesjonssøknad etter råd fra kommunen. Dette er kjøpere som ikke har som mål å drive et rasjonelt jord- og skogbruk, men er interessert i privat vedskog, tilgang til jaktterreng, framtidige utbyggingsarealer m.m.

For ubebygde landbruksarealer har det ikke vært nødvendig å vurdere bosettingsfunksjonen som en del av ervervet, og det har derfor vært konsesjon og priskontroll for alle erverv, uavhengig av areal. Når departementet etter anmodningsvedtaket fra Stortinget skal utrede unntak fra priskontrollen på kombinerte eiendommer, er det ikke gjort skille på bebygde og ubebygde eiendommer. For å få en sammenheng i regelverket mener departementet det kan være grunn for å se nærmere på priskontrollen ved erverv av ubebygde eiendommer, men legger fram to alternative forslag som de ber høringsinstansene vurdere.

*Alternativ 1* er ingen endring, dvs. priskontroll på alle erverv av ubebygde landbrukseiendommer. *Alternativ 2* er at priskontroll unnlates om arealet dyrkamark er under en foreslått arealgrense på 35 daa.

Det argumenteres med at det skogpolitiske må tillegges varierende vekt ut fra skogandelen på en slik ubebygd skogeiendom og at det derfor kan være naturlig å legge arealet dyrkamark som avgjørende for om det skal være priskontroll eller ei. Rådmannen synes dette blir en kunstig tilnærming. Eksempelvis en skogeiendom på 5.000 daa vil være gjenstand for priskontroll om det er 40 daa dyrkamark, men ikke om det er 30 daa dyrkamark. Arealgrenser vil alltid være beheftet med den ulempen at noen eiendommer er under og andre over. I eksempelet vil en faktor som i realiteten er uvesentlig for eiendommens verdi være avgjørende for om det er priskontroll eller ikke. Etter rådmannens

syn vil dette gi uhensiktsmessige utslag og effekter som ikke har noen logisk forklaring. Videre vil rådmannen framheve at dette viser hvor vanskelig det blir å skulle føre ulik konsesjonspolitikkk på skog og jordbruksarealer når hovedtyngde av landbrukseiendommer i landet består av begge deler. Rådmannen vil derfor anbefale at *alternativ 1* velges.

### 3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

#### Fritak for søknadsplikt ved fradeling av tun inntil 5 daa

Fritaket vil gjelde både for delingsbestemmelsen i jordloven §12 og konsesjonsplikt. Stortingets anmodningsvedtak har bakgrunn i ønske om mer rasjonell drift, mindre byråkrati og større råderett over egen eiendom. Fradeling må som før godkjennes etter plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder evt. dispensasjonsbehandling.

Forslaget fra departementet går i hovedtrekk ut på at tun på inntil 5 daa kan fradeles uten søknad dersom resten av jordbruksarealene selges som tilleggsarealer til tilgrensende eiendom. Departementet har drøftet hva som må regnes som tilgrensende eiendom. Er det f.eks. tilstrekkelig å ha tilstøtende eiendommer på en fjellrygg, dersom gardstunene og dyrkamarka ligger langt fra hverandre? Høringsinstansene bes om å drøfte saken. Departementet har ellers falt ned på den løsningen at unntaksbestemmelsen også vil gjelde dersom dyrkamarka har vært bortleid som tilleggsareal for en forutgående periode på minimum fem år og avtalen har vært skriftlig. Erverver må ha produktiv landbrukseiendom fra før og eiendommen må være minimum fem daa jordbruksareal og/eller 25 daa produktiv skog.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til å gjøre det enklere å fradele tun. En slik forenkling vil være i tråd med gjeldende praksis både etter jord- og konsesjonsloven, da kommunene som oftest tillater slik deling i forbindelse med bruksrasjonalisering.

Rådmannen ser imidlertid at det er noen praktiske utfordringer som følger av en slik forenkling. Selv om man skal gjøre det tydelig i lovteksten vil det alltid komme tvilstilfeller. Eksempelvis dette med hva som er naboeiendom, det kan være uklare eiendomsgrenser, veger og vassdrag mellom eiendommer m.m. Likeledes kan det være tvil om mottakereiendommen oppfyller kravene. Hva som er produktiv skog endrer seg over tid, det kan være at spørsmål om festearealer i statsallmenning inngår i totale jordbruksarealer m.m. Det må på ett eller annet nivå sjekkes ut av kommunen om kriteriene for unntaksbestemmelsen er oppfylt.

Ved vurdering av deling skal kommunen vurdere om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Forlaget innebærer at kommunen ved slike delinger ikke er i posisjon til å ta stilling til om eiendommen fortsatt bør være en selvstendig driftsenhet eller om en er mer tjent med en bruksrasjonalisering. Kommunen er heller ikke i posisjon til å vurdere drifts- og miljømessige ulemper som følge av deling, noe som er svært viktig å ta hensyn til før evt. deling innvilges.



Det kan også komme delinger som gir dårlige driftsmessige løsninger som ellers ville blitt nektet ved delings- eller konsesjonsbehandling. Et gardsbruk består i mange tilfeller av mange teiger, også skogteiger som ligger langt unna driftssenteret. Naboteiger kan tilhøre garder i andre grender eller andre dalfører. Etter endringsforslaget kan resultatet bli at landbrukseiendommer blir tilleggsarealer til garder langt unna.

En odelsberettiget vil kunne løse eiendom på odel. Det kan bli tilfeller der tunet er fradelt og at en odelsberettiget reiser odelsløsningssak. Kravet til odlingsjord går kun på jord og skog, ikke bebyggelse. Det innebærer at odelsøksmål ikke kan hindre fradeling men at arealene ellers, som selges som tilleggsareal, blir tatt tilbake på odel og en står att med en ubebygd landbrukseiendom. Slike eiendommer vil ikke være omfattet boplikt og det kan øke andelen av «fjernstyrte» landbrukseiendommer.

I mange tilfeller med fradeling av tun er det ønske om, eller naturlig, at det følger med noe dyrkamark eller beite. Ofte går dyrkamarka helt inn til husveggene slik at en ikke kommer utenom å berøre dyrkamark. I slike tilfeller er det nødvendig med omdisponering etter jordloven §9. Dvs. at kommunen uansett må behandle saken etter jordloven.

Når det gjelder at leietager kan få samme ervervsmessige status som en nabo kan dette gi svært uheldige utslag. Leiejord er ettertraktet og det kan i mange tilfeller være høy betalingsvillighet. Det medfører at leieforhold kan gi til dels dårlige driftsmessige løsninger med lang transportavstander. At det i neste omgang kan muliggjøre kjøp av tilleggsarealer uten konsesjonsvurdering mener rådmannen er en endring i feil retning.

Departementet har anført at tross for forenkling vil reglene blir mer kompliserte enn de er i dag og at kommunene vil få utfordringer med gjennomføring av veiledning og kontroll. Rådmannen er enig med departementets betenkeligheter og har kommet til at dette forenklingsforlaget vil medføre mer komplisert og uklart regelverk. Rådmannen mener at endringsforslag kan medføre såpass mange utilsiktede og uheldige utslag at forslaget bør frarådes.

#### **4. Fradeling av tomter**

Det foreslås at det skal kunne fradeles ubebygde tomter til bolig- eller fritidsformål og naust uten søknad om deling etter jordloven. Søknadsplikten vil fortsatt gjelde for tomter over 2 daa og på dyrka eller dyrkbar jord. Forslaget har ikke utgangspunkt i anmodningsvedtak fra Stortinget men er avledet av Sundvolden-plattformen hvor regjeringen har lagt grunnlaget for sin politikk. Forslaget følger av at regjeringen ønsker at den enkelte bonde skal ha større råderett over egen eiendom osv.

Fradeling vil fortsatt betinge godkjenning etter plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder dispensasjon fra overordnet plan i de fleste tilfeller. Det er som regel denne behandlingsrunden som er mest omfattende og rådmannen kan derfor ikke se at forslaget skal virke særlig avbyråkratiserende.

Departementet har drøftet behovet for å vurdere drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området og kommet til at dette ikke er problematisk siden slike fradelinger i hovedsak vil ligge utenfor dyrkamark. Det hevdes også at eier/søker selv vil kunne vurdere

om delinga vil kunne medføre driftsulemper. Rådmannen er uenig i dette. Erfaringsvis er det mange som søker deling uten tanke for framtidige driftsulemper. Ofte er det familiemedlemmer som skal få ei tomt og søker har gjerne en forestilling om at det da tolereres mer av støy, støv, insekter m.m. Som regel går det noen år/tiår så blir den fradelte tomta solgt til utenforstående uten tilknytning til landbruksdrifta. Da er det også gjerne ny eier på landbrukseiendommen, som så må være belemet med en nærliggende boligeiendom. Rådmannen mener kommunen må være i posisjon til å foreta disse vurderingene for å forhindre framtidige konflikter og ulemper for landbruket.

Det må også bemerkes at om et areal ikke er dyrka eller dyrkbart så kan det representere en produksjonsressurs for landbruket, både til skogproduksjon eller f.eks. som framtidig byggegrunn eller beiteareal.

Rådmannen mener at fradeling av tomter bør behandles etter jordlovens delingsbestemmelse, da det ved denne behandlingen er viktige vurderingsmomenter som ikke drøftes ved en dispensasjon eller deling etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Rådmannen mener derfor at forslaget bør frarådes.

## **5. Driveplikt**

Departementet forslår å oppheve kravet om 10 års utleie for å oppfylle driveplikten, videre kravet om at jordleieavtalene må innebære god driftsmessig løsning og at jordleie må være som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

Kommunens erfaring er at det er krevende å følge opp driveplikten og at all dyrkamark som ikke eier selv driver faktisk blir leid bort på 10 års horisont. Rådmannen antar at det er mange leieforhold som verken er skriftlig formalisert eller som oppfyller 10-års kravet. Når et lovverk er krevende eller nærmest umulig å forvalte kan det være hensiktsmessig å se nærmere på lovens innhold.

Rådmannen har forståelse for at 10-års leieforhold kan oppleves som lite fleksibelt for utleier og for leietagere som driver vekstskifte med korte intervaller. Imidlertid er det åpnet for framleie, dvs. at den som leier jord kan leie videre til en annen, noe som er særlig aktuelt i produsentmiljøer for grønnsaker og rotfrukter. Flexibilitetsbehovet er dermed langt på veg imøtekommet.

Rådmannen vil fremheve at 10-års leietid gir bedre forutsigbarhet for leietager i forhold til investeringer både i driftsapparat og drenering/gjerder m.m. Det er for så vidt ingen ting ved endringsforslaget som forhindrer at utleier og leier kan inngå avtale på 10 år. En må likevel anta at det er tyngre for leietager å oppnå en lang kontrakt uten å kunne lene seg på drivepliktbestemmelsen.

Ved avveiningen mellom utleiers og leietagers behov velger rådmannen å framheve forutsigbarheten til de som skal drive og investere i landbruksdrift og at det derfor fortsatt bør være krav om 10 års skriftlig leieavtale for at driveplikten skal anses oppfylt.

Departementet foreslår å avvike kravet om at leieforholdet skal innebære god driftsmessig løsning. Et vesentlig argument fra departementet er at dette er en unødig inngripen i den

private avtaleretten. Rådmannen ser det slik at gardbrukere jevnt over er kostnadsbevisste og at dette med god driftsmessig løsning i stor grad regulerer seg selv. At kravet om driftsmessig god løsning tas ut har rådmannen i utgangspunktet ingen merknader til.

Rådmannen vil likevel komme med en reservasjon. Det er foreslått at tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til leietager. Videre at ervervet skal være konsesjonsfritt. Dersom dette blir vedtatt vil det være svært viktig med et krav om at leieforhold skal innebære god driftsmessig løsning.

Kravet om at leieforholdet skal være som tilleggsareal er i utgangspunktet gunstig for å sikre adgangen til arealer for de som satser. Imidlertid kan det også være en måte å etablere seg i landbruket ved å kunne starte med leie av jord før en skal ta over en gard. Rådmannen mener derfor tilleggsarealkravet kan tas ut.

## 6. Bestemmelser om tilskudd

Dette er praktiske forordninger for forvaltningen som rådmannen ikke har merknader til. Forslaget støttes.

## OPPSUMMERING/KONKLUSJON

### 1. Arealgrenser for konsesjon og odel

- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for konsesjonsplikt for bebygd eiendom: støttes ikke
- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for lovbestemt boplikt for bebygd eiendom: støttes ikke
- Endret arealgrense 25 til 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord for odlingsjord: støttes ikke

### 2. Priskontroll etter konsesjonsloven

- Beløpsgrenser for priskontroll bebygd eiendom fastsettes ved forskrift: støttes
- Priskontroll for rene skogeiendommer avvikles: støttes ikke
- Priskontroll for skogen avvikles for kombinerte jord og skogeiendommer: støttes ikke
- Innslagspunkt for priskontroll på 500 daa produktiv skog for kombinerte jord og skogeiendommer avvikles: støttes ikke
- Ubebygde jord- og skogeiendommer: Alternativ 1, fortsatt priskontroll, støttes

### 3. Deling, konsesjon og tilleggsjord

- Fradeling av tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til naboeiendom: støttes ikke
- Fradeling av tun inntil 5 daa kan fradeles uten delingssamtykke dersom resten av garden selges som tilleggsareal til leietager: støttes ikke

- Landbruksarealer kan av nabo erverves som tilleggsarealer konsesjonsfritt dersom tun inntil 5 daa er fradelt: støttes ikke
- Landbruksarealer kan av leietager erverves som tilleggsarealer konsesjonsfritt dersom tun inntil 5 daa er fradelt: støttes ikke

#### 4. Fradeling av tomter

- Fradeling av tomter inntil 2 daa på ikke dyrka/dyrkbar jord kan gjennomføres uten delingssamtykke etter jordloven: støttes ikke

#### 5. Driveplikt

- Kravet til 10 års leiekontrakt for oppfyllelse av driveplikten avvikes: støttes ikke
- Krav til skriftlig leiekontrakt og denne skal sendes kommunen: støttes
- Krav til at leieforholdet skal innebære god driftsmessig løsning avvikes: støttes, under forutsetning av at delingsbestemmelsen ikke endres mhp. fradeling av tun
- Krav til at leieforholdet skal være tilleggsareal til annen landbrukseiendom avvikes: støttes

#### 6. Bestemmelser om tilskudd

- Vedtak om tilbakebetaling av tilskudd gjøres til tvangsgrunnlag for utlegg: støttes

#### Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger og konklusjon om de foreslåtte endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven. Det henvises til saksutredningen

1. Saksutredning og protokoll oversendes Det Kongelige Landbruks- og matdepartement som høringsuttalelse

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

Geir Halvor Vedum

#### Behandling/vedtak i Planutvalget den 20.09.2016 sak 47/16

#### Behandling:

John Berge (H) fremmet følgende forslag til endring av punkt 5 kulepunkt 3:

«Krav til at leieforholdet skal innebære god driftsmessig løsning avvikes: støttes».

1. Det ble stemt over oppsummeringen/konklusjonen i saksutredningen punkt for punkt.

Punkt 1 Arealgrenser for konsesjon og odal

- 1-3: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Punkt 2 Priskontroll etter konsesjonsloven

- 1: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.
- 2: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.
- 3: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

- 4: Rådmannens forslag vedtatt med 6 mot 1 stemme
- 5: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

Punkt 3 Deling, konsesjon og tilleggsjord

- 1-4: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Punkt 4 Fradeling av tomter

- 1: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Punkt 5 Driveplikt

- 1: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.
- 2: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.
- 3: Alternativ avstemming mellom rådmannens forslag og John Berges forslag: Rådmannens forslag vedtatt med 5 mot 2 stemmer.
- Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

Punkt 6 Bestemmelser om tilskudd

- 1: Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag.

2. Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

**Planutvalgets innstilling:**

1. Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger og konklusjon om de foreslåtte endringer i konsesjons-, jord- og odelsloven. Det henvises til saksutredningen.
2. Saksutredning og protokoll oversendes Det Kongelige Landbruks- og matdepartement som høringsuttalelse.

**FRITAK FRA POLITISKE VERV - NYVALG**

---

Saksbehandler: Laila Odden  
Arkivsaksnr.: 16/1462

---

Arkiv: 033 &16

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
11/16	Valgnemnda	20.09.2016
87/16	Kommunestyret	29.09.2016

**Vedlegg:**  
Ingen.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Søknad om fritak fra alle politiske verv i Øyer kommune datert 25.08.2016.

**Saksutredning:**

Niklas Aas Skovdahl melder flytting til annen kommune i løpet av høsten 2016. Han søker om å bli fritatt fra sine politiske verv i Øyer kommune:

- 1.varamedlem for SV i kommunestyret
- Kommunal representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole

Kommunestyret gjorde følgende vedtak i kommunestyremøte 26.11.2015, KST-sak 103/15:

Kommunale representanter:

Samarbeidsutvalget for skolene for perioden 01.11.2015 – 31.10.2019:

Aurvoll skole: Elin Heidi Slåsletten	- vararepresentant: Jon Magne Aspelund
Solvang skole: Niklas Aas Skovdahl	- vararepresentant: Ole Hageløkken
Øyer ungdomsskole: Roar Øien	- vararepresentant: Nisveta Tiro

**Vurdering:**

Medlem i kommunestyret

Kommunelovens § 16 pkt 2:

*«Hvis medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget trer endelig ut eller får varig forfall, trer varamedlemmer fra vedkommende gruppe inn i deres sted i den nummerorden de er valgt hvis organet er valgt ved forholdsvalg.....»*

Etter dette rykker Odd Inge Vistad opp som 1.varamedlem for SV i kommunestyret for perioden 01.10.2016 - 31.10.2019.

Representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole:

Valgnemnda innstiller ny kommunal representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole fra 01.10.2016 – 31.10.2019.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Niklas Aas Skovdahl innvilges fritak fra sine politiske verv i Øyer kommune fra 01.10.2016.  
Som ny kommunal representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole fra 01.10.2016  
31.10.2019 velges:

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

Laila Odden

**Behandling/vedtak i Valgnemnda den 20.09.2016 sak 11/16**

**Behandling:**

Nisveta Tiro (SV) fremmet forslag om at Odd Inge Vistad velges som representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole for perioden 01.10.2016 – 31.10.2019.

Enstemmig vedtatt.

**Valgnemndas innstilling:**

Niklas Aas Skovdahl innvilges fritak fra sine politiske verv i Øyer kommune fra 01.10.2016.

Som ny kommunal representant i samarbeidsutvalget for Solvang skole fra 01.10.2016 -  
31.10.2019 velges:  
Odd Inge Vistad (SV).

**REFERATER**

---

Saksbehandler: Laila Odden  
Arkivsaksnr.: 16/1576

---

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
88/16 Kommunestyret

**Møtedato**  
29.09.2016

**Vedlegg:**

Brev fra Fylkesmannen i Oppland, datert 01.09.2016: *Svar på anmodning om lovlighetskontroll – Avtale mellom Øyer kommune og Hafjelltoppen Apartment AS.*

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Referatene tas til underretning.

Eli Eriksrud  
Konstituert rådmann

Laila Odden



