

PLANID 201502 - KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR 2022-2032 - 1.GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

Vedleggene under finnes [her](#):

Planbestemmelser, 20.05.2022

Planbeskrivelse, 20.05.2022

Plankart-hele, 13.05.2022

Plankart med hensynssoner, 13.05.2022

Plankart-nord, 13.05.2022

Plankart-sør, 13.05.2022

Plankart-Ensby, 13.05.2022

Tegnforklaring, 13.05.2022

KU-enkeltinnspill, 13.05.2022

ROS-analyse, 19.05.2022

Tematiske kart (natur, flom, skred, sikring drikkevann, kulturminner)

Strategidokument, vedtatt 23.05.2019

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)-protokoll

Grovsiling – kart og Excel-ark, 03.06.2021

Sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer sør, overvannsrapport (Link i saksutredningen)

Notat-Håndtering av overvann i Øyer kommune, 13.01.2022

Forkortelser:

Kommunedelplan for Øyer sør fra 2007: KDP Øyer sør 2007

Konsekvensutredning av enkeltinnspill: KU-enkeltinnspill

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNFR eller LNF

NÆ: Næring

FOR: Forretning

FB: Fritidsbebyggelse

FTU: Fritids- og turistformål (def: Utleiehytter, utleieleiligheter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, der enheten må være i utleie minimum 9 mnd i året).

Sammendrag:

Det er utarbeidet et planforslag til kommunedelplan for Øyer sør. Planforslaget omfatter plankart, diverse tematiske kart, planbeskrivelse, planbestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning av enkeltinnspill.

Kommunedirektøren tilrår at Øyer kommunestyre, med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14, legger forslag til kommunedelplan Øyer sør ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget skal ligge ute til høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.

Saksutredning:

Kommunedelplan for Øyer sør er en særdeles viktig plan for Øyer kommune. Kommunedelplanen omfatter både Øyer sentrum og destinasjonen Hafjell som en viktig motor for utviklingen i kommunen.

Plannivå:

Kommunedelplan Øyer sør utgjør samme plannivå som Kommuneplanens arealdel (2018-2028). Disse to overordnede planene skal sammen vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og gi rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan tillates. Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025) angir retning for framtidig utvikling gjennom overordnede mål og strategier for en langsiktig og bærekraftig samfunnsutvikling av kommunen. Kommunedelplan Øyer sør og kommuneplanens arealdel er viktige for å kunne sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen.

Øyer kommunes visjon er at kommuneplanen – samfunnsdelen og arealdelen – skal være en motor og veileder for vekst og utvikling i Øyer, slik at kommunen blir et attraktivt sted både å bo og drive næringsvirksomhet i. Riktig utnyttelse av arealene er i denne sammenheng av stor betydning, men valget vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, og mellom ønsker og faktiske muligheter.

Kommunedelplanen for Øyer sør fra 2007 skal nå revideres, og det er flere grunner til behovet for revisjonen. Det er blant annet nødvendig med oppdateringer av fakta, og det er kommet nye statlige føringer og forventninger siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt. Kommunedelplanen fra 2007 er også etter gammel plan- og bygningslov, og kommunedelplanen må oppdateres ihht ny lov. Samtidig er det ønske om nye utbyggingsområder, eller ønske om å 'justere kurs' med bakgrunn i utviklingstrekk i samfunnet og politiske prioriteringer. Gjennom planprosessen er det fokusert på å tilrettelegge nye områder for framtidig utvikling på en god og bærekraftig måte.

Planprogram og planprosess:

Arbeidet med revideringen av kommunedelplanen for Øyer sør startet opp i mai 2015, og planprogrammet ble fastsatt i august 2015. Et planprogram er «en plan for planen» og skal beskrive behovet for utredninger, opplegget for medvirkning, overordnede rammer og premisser, samt strategier og føringer for fremtidig arealbruk. I planprosessen har det vært lagt opp til bred medvirkning, og det har vært flere åpne møter, samt dialogmøter med forslagsstillere.

Siden det er gått flere år siden planprogrammet ble fastsatt, er ikke planprogrammet tilstrekkelig tilpasset de utfordringene man står ovenfor i dag. Spesielt nevnes flom og overvannsproblematikk i Hafjell-området (ny kunnskap). Optimalt sett kunne kommunen ha utarbeidet et nytt planprogram, men av flere årsaker ble det heller valgt å gjøre strategiske avklaringer undervegs i forkant av at planforslaget blir lagt ut på 1.gangs offentlig ettersyn og høring.

Innspill:

Det er kommet inn et stort antall innspill til ny kommunedelplan, først og fremst nye områder for fritidsbebyggelse, næring og fritids- og turistbebyggelse. Da konsekvensutredning av enkeltinnspill både er en tidkrevende og omfattende prosess, var det behov for å redusere antallet som skulle inn i en slik prosess. Kommuneplanutvalget sitt sliingsvedtak 15.06.2021 (KPU-sak 6/21) har i denne sammenheng vært viktig. Dette for å kunne sortere ut innspill på et tidlig tidspunkt, slik at disse ikke ble gjenstand for konsekvensutredning. Innspillene, som kom videre til konsekvensutredning, er beskrevet i konsekvensutredningen. For å vise historikken på siling av innkomne innspill, er kart over grovsiling av innspill (inkl. excel-ark) vedlagt.

Endelig frist for å sende inn arealinnspill ble satt til 26.06.2020. Det er likevel kommet flere innspill/merknader til planen i etterkant av dette, og disse er blitt håndtert fortløpende. Flere av merknadene er knyttet til arealinnspill som er tatt ut i grovsilingen. Noen av innspillene er også nye. For noen av merknadene er det fra administrasjonen orientert om at disse eventuelt kan ses på som merknad/innspill i forbindelse med 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Dialogmøter:

En god dialog og samarbeid med tiltakshavere og næringsliv, har vært et viktig premiss for å kunne komme frem til et godt og fremtidsrettet planforslag. Det har i februar og mars 2022 vært gjennomført flere dialogmøter med forslagsstillere til kommunedelplanarbeidet. Dette har vært tidkrevende, og noe utfordrende så langt ut i planprosessen, men samtidig har dette gjort dialogen enklere ved å ha et mere konkret planforslag å jobbe ut ifra. Kvaliteten på sluttresultatet er også blitt bedre.

I dialogmøtene med de to største aktørene i Hafjell, Hafjell alpintenter og Vestsiden Invest AS, er det bl.a. sett på flere muligheter for arealer i tilknytning til alpinanlegget og knutepunktene. De «nye» områdene administrasjonen har sett som relevant etter dialogmøtene, er konsekvensutredet og lagt inn i planforslaget.

Vestsiden Invest har i forbindelse med dialogmøtene kommet med et innspill om boliger på gamle «Mesta-tomta», som de nå eier. Denne eiendommen ligger innenfor områderegeringsplan for Øyer sentrum. Her har administrasjonen gitt tilbakemelding om at dette må ses i en større sammenheng mht boliger og Øyer sentrum, og kan eventuelt ses på som et innspill til senere revidering av områderegeringsplanen. Det er også mulig å fremme et privat planforslag.

Plandokumenter og arealplaner innenfor kommunedelplanområdet:

Kommunedelplan for Øyer sør består av følgende hoveddokumenter:

- Planbestemmelser
- Plankart
- KU-enkeltinnspill
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning.
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Tematiske kart (skred, flom, kulturminner, sikring drikkevann)
- Temakart: Naturverdier

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er brukt som utgangspunkt, men erfaring fra bruk av kommuneplanens arealdel, tilsier at noen av bestemmelsene bør endres, eventuelt også i form av tilføyelser. Videre har kommunedelplan Øyer sør flere forhold og problemstillinger enn kommuneplanens arealdel, først og fremst pga. Hafjell og Øyer sentrum. Det er i planforslaget utformet bestemmelser for nye byggeområder, arealformål og hensynssoner, som ikke har vært formulert tidligere. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer mht. overvannsproblematikken er også sentralt her.

Av bestemmelsene fremgår også hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal utgå. Ved motstrid gjelder nyere kommunedelplan foran eldre reguleringsplaner, dersom annet ikke er bestemt.

I kommunedelplankartet er gjeldende reguleringsplaner vist med aggregerte formål, slik at det er kun hovedtrekkene fra reguleringsplanene som vises. Detaljeringen i reguleringsplanene er likevel gjeldende.

På kommuneplan/kommunedelplan nivå, kan hensynsone H_910 (detaljeringszone) benyttes til å angi i hvilke tilfeller eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen. I denne revisjonen er det valgt å ikke benytte detaljeringszone. Det er vurdert som hensiktsmessig at kommunedelplanen går foran reguleringsplanene.

Flere av arealformålene i kommunedelplanen fra 2007 er oppdatert iht. til ny plan- og bygningslov og det er gjort endringer i plankartet, samt utformet bestemmelser tilpasset gjeldende lov. Plankartet fra 2007 er i ny plan rettet for mindre betydelige forhold, og avvik i plankartet fra 2007 iht. gjeldende situasjon er også rettet opp.

Når det gjelder plankartet og planavgrensningen for kommunedelplanen, gjøres det oppmerksom på kommunegrenseendring ved Svarverud-Myrom (tidl. Lillehammer kommune). Dette følges opp frem mot neste høring.

Kommunedelplanforslaget består også av en planbeskrivelse med overordnet konsekvensutredning. Planbeskrivelsen beskriver hele planen samlet etter at bl.a. ønsket utbyggingsvolum, planreserver, overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse er klart.

I konsekvensutredningen (KU) for enkeltinnspill er foreslått arealbruk belyst for utvalgte tema innen miljø/natur og samfunn. I utredningen ligger også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn. Det er også gjort en vurdering av om de enkelte områdene bør endre størrelse på grunn av forhold avdekket i KU. Eksempelvis er noen innspill beskåret på grunn av bratthet, adkomst, landskapshensyn eller ulike hensynssoner/faresoner. Eksempel på hensynssoner/faresoner kan være kulturminner, flomfare, skredfare, sikringssoner vannverk, støysoner og høyspenningsanlegg. Ingen innspill er beskåret uten begrunnelse i KU. Avslutningsvis er det for hvert innspill gjort en oppsummering og en anbefaling.

Konsekvensutredning på kommunepennivå tar utgangspunkt i forhold som er vesentlige for å gi gode nok beslutningsgrunnlag for vedtak på dette plannivået. Kommunedelplanen bygger i tillegg på utredning av flom-/overvannssituasjonen innenfor planområdet. Alle

plansaker skal ha risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), og ROS-analyse er gjennomført for foreslåtte nye områder.

Innenfor kommunedelplanområdet er det pr. i dag 3 områdereguleringsplaner (*Øyer sentrum, B12 Bjørge-Skalmstad, H5 og H6 Storsteinvegen i Hafjell*) og 114 detaljreguleringsplaner/bebyggelsesplaner.

Planreserve og fremtidige enheter:

Planreserven for fritidsbebyggelse er beregnet til å være i overkant av 2600 enheter, inkludert hytter og leiligheter til fritids- og turistformål. For boligbebyggelse er planreserven beregnet til å være ca. 420 enheter. Planreservene er fremkommet ved opptelling/beregning av ubebygde enheter i vedtatte reguleringsplaner, avsatte områder i kommunedelplan (som ikke er regulert) samt reguleringsplaner i prosess. Fremtidige enheter (nye områder inn i plankartet) er beregnet til 1204 for hytter og leiligheter, og 67 enheter til boligbebyggelse. Grunnlaget for disse tallene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen for de ulike arealformålene.

Vurdering:

Forslag til kommunedelplan for *Øyer sør* er utarbeidet med bakgrunn i fastsatt planprogram, kommuneplanutvalget sitt siliingsvedtak 15.06.2021, oppfølging av dialogmøter i februar-mars 2022, samt nasjonale og regionale føringer som beskrevet i planbeskrivelsen. Undervegs i planprosessen er det også gitt flere *politiske føringer og prioriteringer* for planarbeidet. Hovedpunkter gjentas i det følgende og kommunedirektørens merknad følger hvert punkt.

De enkelte innspill skal vurderes i forhold til hvordan disse bidrar til en helhetlig destinasjonsutvikling og til helårsarbeidsplasser.

«Varme senger» er også tatt opp som tema, og disse skal plasseres og bygges slik at de er kommersielt drivverdige.

Sentralt er også knutepunktstenkingen for Hafjell mht. plassering av nye arealer for bebyggelse og anlegg. Følgende knutepunkt er fastsatt:

- *Mosetertoppen skistadion*
- *Mosætra (Favn/Skavlen)*
- *Gaia-området*
- *Skalmstadsætra /Slåsætra (kun som et mobilitetsknutepunkt)*

Kommunedirektørens merknad:

Innenfor kommunedelplanområdet er det forutsatt en langsiktig reisemålsutvikling med fritids- og turistareal i Hafjell. Det er ønske om at Hafjell, i tillegg til å være en attraktiv vinterdestinasjon, skal utvikle tilbud som gir etterspørsel, lønnsomhet og arbeidsplasser også sommerstid.

I gjeldende kommunedelplan for Øyer sør ligger det store tomtereserver, særlig for fritidsbebyggelse. Av politiske signaler og vedtak, fremgår det at varme senger skal vektlegges fremfor ny fritidsbebyggelse i planforslaget. Å tilrettelegge for høy utnyttelse med tanke på både tetthet og høyder i målområdet for alpinanlegget, og å tilrettelegge for varme senger i områder med sentral beliggenhet i forhold til alpinanlegget, er to viktige strategier for å gjøre Øyer mer attraktiv som turistdestinasjon. Varme senger for å tilrettelegge for en attraktiv helårsdestinasjon, har derfor vært et vesentlig element i planarbeidet.

I planforslaget legges det i stor grad til rette for en utvikling med fokus på varme senger. Det er lagt inn områder til *Fritids- og turistformål (FTU)* samt *kombinerte formål (FB/NÆ, FB/FTU, FTU/NÆ, B/FTU)*, som omfatter dette. Disse områdene ligger sentralt i forhold til alpinanlegget og knutepunktene. De nye områdene for bebyggelse er i hovedsak prioritert i tilknytning til Hafjell alpinsenter/bunnstasjonsområdet, i og rundt alpinanlegget ved Mosætra/Mosetertoppen og Gaia-området. Planforslaget legger opp til fritidsbebyggelse i kombinasjon med varme senger, hvorav flere har krav om fordeling av varme og kalde senger, der 70% skal være varme. Videre er det tatt ut utbyggingsområder fra gjeldende kommunedelplan (KDP 2007) i sør, som ligger for langt unna vedtatte knutepunkt.

Ved å konsentrere varme senger rundt knutepunkter, gjøres det enklere å drifte disse samt at mulighet for ankomst med andre typer mobilitet øker. Når det utvikles bedre mobilitetsløsninger, Hafjell Arena kommer på plass og bunnstasjonen blir bygd ut som en mobilitetshub, gir dette mer attraktive arealer for varme senger, som kan benyttes både sommer og vinter. Juli er den måneden med høyest belegg på hotellene. En ser også en utvikling der de kalde sengene gjøres «lunkne», dvs kjøperne vil leie ut, spesielt leiligheter. Det er derfor en fordel at også en del av disse ligger konsentrert og rundt knutepunkter med høy grad av service og tilrettelegging i nærområdet.

Fritidsboligbebyggelse er og vil være en viktig bransje i flere år fremover, så det er viktig at det er en balansert reserve å ta av i planperioden, og som gir en fleksibilitet for utbyggere. Samlet planreserve, inkludert antall enheter for fremtidig fritidsbebyggelse, samt hytter og leiligheter til utleie er stor, ca. 3800 enheter. For næringslivet i kommunen er bygging av hytter, og leveranser av varer og tjenester viktig for inntjening og sysselsetting. Med bakgrunn i målsettingen om at Øyer skal framstå som en attraktiv hyttekommune, er det i planforslaget derfor åpnet for en viss videre tilrettelegging av byggeområder for ren fritidsbebyggelse.

Sentrumsutvikling skal også være en del av planarbeidet, og ønskede overordna grep er:

- *Aktivitetssområde i «sentrum-sør» ved bunnstasjonen*
- *Dagligvare i «sentrum-nord» ved Coop og Kiwi.*
- *Opparbeidelse av gågate fra Coop-Hafjellrampa til Hafjelltorget.*

Kommunedirektørens merknad:

Føringene ovenfor er lagt inn i bestemmelser og retningslinjer under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg».

Videre mener kommunedirektøren det er viktig å legge føringer som bidrar til å ikke utarme handelstilbudet i Øyer sentrum. Det er i planforslaget derfor lagt inn en bestemmelse om at det ikke tillates etablering av detaljvarehandel ovenfor Sørbygdsvegen, med unntak av forretning i form av «Brustadbu». Det vil si forretning med samlet salgsflate som ikke overstiger 100 kvadratmeter. Det er usikkerhet rundt hvilken størrelsesbegrensning som vil være hensiktsmessig for å oppnå nødvendig balanse i handelstilbudet mellom fjellet og sentrum.

Det skal ikke etableres virksomhet på Ensby som konkurrerer med Øyer sentrum. Videre er det lagt føringer om at boplikten i sentrum skal videreføres og at fritidsboliger nede i bygda ikke er et tema i denne planen.

Kommunedirektørens merknad:

Innenfor de nye områdene for forretning/næring (FOR/NÆ) på Ensby tillates industri, servicenæring samt forretninger for plasskrevende varegrupper. Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel. Dette er lagt inn i bestemmelsene, pkt 2.14.4 «Kombinert forretning/næring».

Når det gjelder boplikten i sentrum, så er dette fulgt opp i bestemmelsene under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg». I teksten fremgår at kommunens lokale forskrift for nedsatt konsesjonsgrense (FOR-2007-10-10-1132) gjelder. Fritidsboliger nede i sentrum har ellers ikke vært tema, og det er heller ikke kommet innspill om dette.

Klima og klimanøytralitet er et viktig mål i planarbeidet.

Det skal også tilrettelegges for mindre bruk av bil og prioritering av gode oppholds- og møteplasser, og det er viktig å kunne knytte Hafjell til jernbanen.

Kommunedirektørens merknad:

De tre største kildene til klimagassutslipp i kommunen er – i rangert rekkefølge – veitrafikk, jordbruk og annen mobil forbrenning. I tillegg har også måten areal brukes og forvaltes, stor innvirkning på mengden klimagassutslipp. Et areal kan ta opp eller slippe ut klimagasser, og mengdene avhenger av hva arealet brukes til. Når karbon i lufta lagres av biomasse i jord, røtter og stamme, kompenserer dette for utslipp andre steder. Hvis biomassen i stedet brytes ned på grunn av hogst, bearbeiding av jorda eller drenering av myr, slippes klimagasser ut.

To av strategiene for å gjøre Øyer til en attraktiv kommune for investorer og eksisterende næringsliv, er å åpne opp for høy utnyttelse med tanke på både tetthet og høyder i bestemte områder, og å tilrettelegge for fritids- og turistformål i områder med sentral beliggenhet i forhold til alpinanlegget. Dette er samtidig en arealbruk som vektlegger klimahensyn, fordi den tilrettelegger for leilighetsbygg fremfor hytter, og leilighetsbygg har lavere klimagassutslipp pr. enhet enn hytter har. Transportbehov for besøkende innlosjert i disse områdene vil også reduseres.

Øvrige grep for å redusere transportbehov er fastsetting av trasé for Fjellstien, som vil gjøre det enklere å ta seg til fots eller sykle på tvers av området mellom Lisetra og Pellestova, og på sikt regulering av trasé for gondol for å binde Hafjell tettere sammen med Hunderfossen stasjon og Hunderfossen familiepark. Prosjektet Entré Øyer vil arbeide videre med å finne løsninger for sømløse reiser uten bil. Boligområder er i hovedsak lokalisert i gang-/sykkelavstand fra sentrum.

I nytt forslag til kommunedelplan, stiller Øyer kommune krav om at det utarbeides klimagassregnskap for definerte byggesaker. Hensikten med dette kravet er at de viktigste kildene til klimagassutslipp i prosjektet skal identifiseres, og å danne beslutningsgrunnlag for tiltak som reduserer utslippene. For å tilrettelegge for fornybar energiproduksjon, tillates det aktiv bruk av tak og fasader, slik at solcellepanel og solfangere kan oppføres.

Myr har vært et kriterie som har vært lagt til grunn ved vurdering av innspillsområdene. Slike områder har viktige funksjoner for lagring av karbon.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som totalt sett vil føre til økt trafikk. Transportbehov reduseres til en viss grad ved at planforslaget legger opp til en utvikling i Hafjell ved fortetting, høy utnyttelse samt lokalisering nær alpinanlegget. Boliger er lokalisert i gang- og sykkelavstand til sentrum. Fjellstien er også et viktig bidrag her.

Entré Øyer, som omtales senere i saksutredningen, er sentralt mht. Hafjell og tilknytning til jernbanen. I Øyer er Hafjell stasjon, Øyer stasjon og Tretten stasjon nedlagt som stoppesteder. Toget stopper i dag på Hunderfossen stasjon, som ble utvidet og oppgradert i 2007. Familieparken, Vegmuseet, Barnas gård mm ligger rett ved stasjonen, mens det er 3-4 km til Øyer (Granrudmoen) og Hafjell skisenter. Det er i planprosessen fremmet ulike synspunkt i forhold til stasjonslokalitet, både ved Øyer sentrum og Ensby. Entré Øyer bygger på ideen om et sirkulært mobilitetssystem i Øyer og Hafjell, der utgangspunktet er toget og Hunderfossen stasjon. En god sammenkobling og forbindelse mellom Hunderfossen og Øyer, vil skape helhet og dynamikk i området og mellom attraksjonene. I konseptbeskrivelsen fremgår det følgende: «Hytte- og hotellturister på østsiden vil få et enda bedre og bredere tilbud. Hunderfossen vil få større kundegrunnlag, økt andel kvelds- og korttidsgjester. Begge sider vil i enda større grad dra veksel på fremtidige investeringer og utvikling». Mobilitetskonseptet til Entré Øyer er lagt til grunn for planforslaget.

Gode forbindelser vil i seg selv være en driver for vekst og utvikling i området, og vil kunne spare området for unødvendig bilkjøring. Ellers så er det også lagt inn føring om tilrettelegging for mindre bruk av bil og prioritering av gode oppholds- og møteplasser, under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg».

Aronsvejordet skal vises som offentlig formål, og tomt hvor det planlegges bl.a. flerbrukshall vises som næringsformål.

Kommunedirektørens merknad:

Dette er fulgt opp med ønsket arealformål i planforslaget. Aronsvejordet er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (T101). For tomt til bl.a. flerbrukshall, er det lagt inn

kombinert formål, Fritids- og turistformål/Tjenesteyting/Idrett/Næring (FTU/T/IDR/NÆ), for å sikre ønsket virksomhet på tomte vest for ungdomsskolen.

Utvalgte tema:

Planbeskrivelsen beskriver de ulike arealformålene og hele planen samlet.

Kommunedirektøren ønsker likevel å omtale noen utvalgte tema i det følgende:

Entrè Øyer – bunnstasjonsområdet – Whoosh - fjellstien:

Entre Øyer er et sirkulært mobilitetskonsept for Øyer kommune, som skal gi friheten til å bevege seg fra entre til entre til entre. Målet for konseptet er at Hafjell skal bli Norges mest bærekraftige helårsdestinasjon for familievennlige aktiviteter og opplevelser. Et godt utviklet tilbud mht. varme senger vil også være viktig for å nå dette målet.

Dersom man skal kunne reise til destinasjonen Hafjell uten egen bil, må det skapes knutepunkter (hubber) som tar utgangspunkt i de reisendes behov for fleksibel og fri reise. Videre må det skapes et system av store og små hubber som er knyttet sammen. Hub Hafjell skal være et sted der de ulike reisealternativene bil, buss, gange, sykling, transitt og delt mobilitet kommer sammen. Hub Hafjell tenkes som stedet der den reisende kobler seg av og på Hafjell. Hovedknutepunktet vil ligge i bunnområdet til Hafjell alpinsenter, og kan også være et knutepunkt og møtested for tjenester knyttet til transport og overnatting m.m. Det har i planarbeidet derfor vært viktig å avsette arealer i bunnstasjonsområdet til utvikling her, sett i lys av HUB-tenkning til Entre Øyer, og bunnstasjonen som det viktigste knutepunktet innenfor kommunedelplanen. Arealene på Åsletten, Berglund og Hafjell parkering er sentrale her.

Det er også et behov for å se nærmere på parkering under bakken innenfor et større område i tilknytning til knutepunktet ved bunnstasjonen, og det er lagt inn bestemmelser for dette.

Whoosh

Det er viktig med en kobling mellom Hunderfossen og sentrum, som gjør det mulig med fremtidig reise via tog over på lokale kommunikasjonsløsninger. Gondol/Whoosh er i så måte aktuell. I planforslaget er det videreført sone knyttet til gondolen som var utredet rundt år 2000. Sonen viser hensikten til en fremtidig gondol, men manglende detaljprosjektering kan gjøre det nødvendig med mindre justeringer av sonen på begge sider av Lågen. Aktuelt areal for sonen omfatter også Lillehammer kommune, og det er viktig med god dialog i tida fremover i tilknytning til dette. På et mer detaljert nivå rundt bunnstasjonen til alpinanlegget bør en fremtidig gondolstopp/whoosh ligge så nær dagens skitrekk som mulig, slik at kunden vil kunne reise nærmest sømløst mellom Hunderfossen familiepark, via bunnstasjonen i Hafjell og opp til hytteområdene ved Gaia og Mosetertoppen.

Fjellstien

Gjennom prosjektet *Entrè Øyer* er det jobbet med økt mobilitet og tilgjengelighet, noe som bl.a. inkluderer tilrettelegging for naturlige/logiske forbindelser fra Lisetra i nord til Gaiastova og Pellestova i sør, med forbindelse til Mosetertoppen. Gode forbindelser vil i seg

selv være en driver for vekst og utvikling i området, og vil kunne spare området for unødvendig bilkjøring.

Forbindelsen vil være gjennomgående og fungere både sommer- og vinterstid, men hovedprioritet har vært å finne traseer som er godt egnet for gående og syklende, dvs. ikke-motorisert ferdsel. Gang- og sykkeltraseene er noen steder sammenfallende, men hovedsakelig adskilt. Sykkeltraseen er hovedsakelig lagt til eksisterende veier mens gangtraseen ligger mer i terrenget; hovedsakelig på eksisterende stier. Fjellstien er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Flom- og overvannshåndtering:

Klimaendringer er en global utfordring og det er blant annet økt sannsynlighet for kraftig nedbør. Dette medfører større krav til håndtering av overflatevann, og det er viktig å planlegge og jobbe forebyggende for å hindre skadene av dette.

For å opparbeide kunnskap om vassdragenes sårbarhet, er det gjort en omfattende kartlegging av de større vassdragene i planområdet Øyer Sør. Til sammen er 17 vassdrag befart og vurdert. På bakgrunn av de vurderinger som er gjort, er det anbefalt noen strategier med hensyn til oppfølging. Rapporten med vedlegg oppsummerer kartleggingen av hovedvassdragene, tilknyttede flomveier og sårbare punkter i vassdragene. Rapporten er tilgjengelig på kommunens [hjemmeside](#).

Generelt fremgår det at den menneskelige påvirkningen på bekkene i området er stor, både fra gamle og nye utbyggingsfelt. Blant annet er vegetasjon fjernet, vassdrag lagt om, rettet ut og kanalisert samt utfyllinger av masser i bekkeløp og kryssinger av bekker. Konsekvensene av dette er reduksjon av naturlig fordrøyning, økt avrenningshastighet og responstid til nedbørsfeltene, som igjen øker flomavrenningen. Erosjon av løsmasser langs bekkene og økt avsetning av masser nedstrøms, er også en konsekvens. Stikkrenner er dimensjonert for mindre flommer enn det som er dagens standard (f.eks. iht. TEK17, fylkesvis klimaprofil, Vegnormalen, etc.). I tillegg er det veldig mye sediment og rask i/foran mange av stikkrennene, som forringer kapasiteten. Samtidig er det i liten grad etablert trygge flomveier dersom kulverter/stikkrenner skulle ødelegges eller gå tett. Dette medfører bl.a. at flomfaren for bygninger og infrastruktur er stor, spesielt pga. faren for vann på avveie.

Kommunedirektøren påpeker at ved all videre utbygging i planområdet, må det gjøres vurderinger av flomfare og utarbeides planer for håndtering av overvann iht. nye bestemmelser og retningslinjer. Det må utarbeides en helhetlig plan for overvann og flom for de enkelte nedbørsfeltene. Denne skal inneholde en analyse av nedbørsområdet med påfølgende helhetlig og overordnet strategi for flom og overvann og nødvendige tiltak. En slik plan skal være på plass før vedtak av nye reguleringsplaner innenfor nedbørsfeltet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages en overvannsplan for planområdet.

Vann- og avløpskapasitet:

Øyer vannverk ble oppgradert i 2015 og skal ha tilstrekkelig kapasitet også for foreslått utbygging i ny kommunedelplan.

Vannforsyning til områder oppe i Hafjellområdet kan i de fleste tilfeller forsynes med dagens kapasitet eller ved kapasitetsøkning på eksisterende pumpestasjoner og evt. utbygging av nye høydebassenger. Det forutsettes at før utbygging av nye områder kan tillates, må det foreligge en helhetlig plan for vannforsyning og nødvendige tiltak må være gjennomført.

Statsforvalteren har den 14.03.2022 gitt Øyer kommune ny utslippstillatelse. Denne inkluderer overføring av alt avløpsvann fra Tretten renseanlegg, som kreves nedlagt fra 31.12 2024. Planreserven som er anslått for gjeldende plan på i overkant av 2600 fritidseenheter og 420 boligtomter bør i all hovedsak kunne ivaretas av gjeldende utslippstillatelse. Det må avklares nærmere om Lillehammer renseanlegg har tilstrekkelig kapasitet, men rapporter utført i 2020/21 viser at en evt. belastningsøkning opp til dette nivået kan ivaretas uten ekstremt store kostnader. Overføringsledning til Lillehammer skal være dimensjonert slik at mengder, inkl. mengder fra gjeldende planreserver, skal kunne ivaretas. Det forutsettes da at ny overføringsledning fra Mosåa til Midtskog blir etablert.

For de foreslåtte områdene i planforslaget er det vanskelig å forutsi omfang av utbyggingen mht. enheter. Dette vil avhenge av både bygningstetthet og byggehøyder, men gjeldende utslippstillatelse vil etter all sannsynlighet bli overskredet ved påslipp av nye enheter og betinger en utvidet utslippstillatelse. Det må da gjøres tiltak både for overføringsledning og renskapasitet ved Lillehammer renseanlegg, før påslipp fra foreslåtte områder kan tillates. Lillehammer, Gausdal og Øyer har satt i gang en utredning som skal se på konsekvenser for økt belastning på renseanlegget og på overføringssystemet som ligger i Lillehammer kommune. Det forventes at kostnadene for nødvendige tiltak vil bli forholdsvis høye. Det bør vurderes om kostnadene helt eller delvis skal dekkes av de som forårsaker nødvendig utvidelse.

Ledningsanlegg internt i Hafjell og ned til overføringsledning:

Utbygd anlegg på nordsiden av alpinbakken når snart sin forventede kapasitet. Spesielt gjelder dette avløpsledningen og belastning i høytidsdagene. Det arbeides allerede med planer om utjevningssjø på denne strengen. På sørsiden av alpinbakken har Sørbygda Infra AS bygd ledningsnett og oppgradert pumpestasjoner for vannforsyning av H5-H8 områdene langs Storsteinvegen og mot Slåsetra. Anlegget er dimensjonert for denne konkrete utbyggingen og en må vurdere hvorvidt flere tilknytninger kan tillates. Ledningsnett og kapasitet for vannforsyning og avløp må vurderes i sin helhet ned til overføringsledning nede i dalbunnen, som konsekvens av nye byggeområder sør i planforslaget. Nødvendige tiltak må deretter gjennomføres, før utbygging av nye områder kan starte.

Trafo:

Energibehovet vil øke som følge av ytterligere utbygging. På bakgrunn av dialog med energiselskapet Vevig er det lagt inn et areal som sikrer et område for en transformatorstasjon i Hafjellområdet. Området ligger langs Døldavegen og er på plankartet angitt som EA101. Plasseringen er bl.a. valgt ut fra nærhet til nye utbyggingsområder ved Storsteinvegen/Nestingsætra og gunstig beliggenhet langs eksisterende vei med tilfredsstillende standard. Arealet ligger så langt nord som mulig ut fra planlagte nye skitraseer. Det er også kort avstand til eksisterende høyspentlinjer. Området er på 3200 m².

Det vil bli behov for 66 kV høyspentkabler inn til stasjonen. Linjer og transformatorstasjon er konsesjonspliktige anlegg. Linjer opp til området er ikke klarlagt ennå.

Hafjell alpinanlegg:

Alpinanlegget i Hafjell er i forslag til plankart lagt inn tilnærmet slik som eksisterende alpinanlegg vises i KDP 2007. I hovedsak er deler av A1, A2 og A7, som var arealer avsatt til fremtidig alpinanlegg/nedfartsløyper i kommunedelplanen fra 2007, tatt ut. Funksjonen til A1 og A2 er likevel ivaretatt i eksisterende trasèer, og/eller i reguleringsplan, slik at det er en sammenheng i alpine nedfarter og alpinanlegget for øvrig. Når det gjelder tilførselsløypa A7, så er denne tatt ut pga. flere forhold. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Skiløyper:

I kommunedelplanen fra 2007 er det bestemmelser for skiløyper innenfor LNF4-områder. I bestemmelsene står det at «det kan tillates opparbeidet skiløyper». Kommunedirektøren bemerker at en slik bestemmelse ikke vil være i tråd med ny plan- og bygningslov av 2008. Omfanget av terrenginngrep knyttet til opparbeidelse av skiløypene kan være betydelig, og en generell bestemmelse om at opparbeidelse av nye løyper og omlegginger er tillatt, kan ikke videreføres.

Det er kommet flere innspill til kommunedelplanen som omhandler skiløyper. Dette er i form av både nye trasèer og omlegging av trasèer. Kommunedirektøren sin vurdering er at sti- og løypetrasèer først og fremst bør omhandles i ny tematisk kommunedelplan for stier og løyper for Øyer kommune. Denne planen er nå i startfasen, og en slik plan vil gi et helhetlig bilde av tur- og løypenettet i kommunen, både nåværende og fremtidig. En tematisk kommunedelplan er ikke juridisk bindende, men vil kunne gi en god oversikt over det samlede sti- og løypenettet, samt avklaring av hvordan ulike tiltak kan løses. Det er lagt til grunn at tiltak for opparbeidelse av skiløyper enten må være del av reguleringsplanarbeid, eller må fremmes via søknad om tiltak. Søknaden må da behandles som en dispensasjon etter PBL § 19-2.

Når det gjelder skiløypenettet innenfor kommunedelplan for Øyer sør, er dette nå i hovedsak lagt inn i planforslaget som linjesymbol turveg/turdrag (samferdselsanlegg, stiplede linjer). For nye strekninger skal løsning for disse skiløypene/turdragene avklares gjennom reguleringsplan, evt. etter søknad. Formålet med å legge skiløypenettet inn i plankartet, er for å få et overordnet bilde av skiløypenettet, slik at dette blir tatt hensyn til ved fremtidig planlegging og ønske om tiltak. Skiløyper som allerede er regulert, vil komme frem av gjeldende reguleringsplaner og med arealformål *Idrettsanlegg*.

Beredskapsveg:

I dag er det ikke mulig å komme seg mellom de tre hovedområdene for utbygging i Hafjell med bil uten å måtte kjøre ned og via Sørbygdsvegen, eller langt inn i fjellet (på sommerstid). I gjennomført konsekvensutredning er det ikke anbefalt å legge inn ny beredskapsveg. I stedet er det anbefalt å etablere en beredskapsplan som skal sørge for rask brøyting av turvegtraseen over Mosåa mellom Mosetertoppen skistadion og Hornsjøvegen, dersom det oppstår en situasjon som sperrer Hornsjøvegen eller Mosætervegen. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Skilt- og utendørs reklame:

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er brukt som utgangspunkt for deler av bestemmelsene i kommunedelplanen. Når det gjelder bestemmelsene/retningslinjene mht. skilt- og utendørs reklame, så er dette et tema kommunedirektøren ser at trenger en ny vurdering, men at dette først vil skje opp mot neste høring av kommunedelplanen.

Spredt boligbebyggelse (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF) i LNF-områder:

I LNF-områdene er det spredte boliger og fritidsboliger, som ikke er del av en landbrukseiendom. For disse er det ønskelig å få en avklaring mht. utbyggingsmuligheter på eiendommene. Det er gjort et arbeid i forbindelse med dette, men kommunedirektøren finner at dette ikke blir klart til å legges inn i plankartet til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Forslag til planbestemmelser ligger imidlertid inne og plankartet vil bli fullført til neste høring.

Gjerder:

Det er kommet innspill om å tillate inngjerding av hytter og leilighetsbygg i Hafjell. Gjerder er et komplisert tema og administrasjonen har vært i kontakt med jordskifteretten vedrørende dette. Første prinsipielle avklaring vil være om Øyer kommune ønsker å åpne for inngjerding i Hafjell-området eller ikke. Dersom man kommer til at slik inngjerding er ønskelig, er det en forutsetning at forholdet til beiteretten blir avklart. Når det gjelder Hafjell-området, så dekker dette et veldig stort bebygd areal, fra dalbunnen og opp til fjellet. Det er en grunn for at det ikke er lov med gjerder i dette området pr. i dag, og det vil kunne bli ekstra utfordrende å ta inn gjerdebestemmelser nå etter at utbyggingen har kommet så langt.

Bestemmelser i overordnet plan og reguleringsplaner om gjerder er i utgangspunktet planfaglig uproblematisk, all den tid det privatrettslige ligger til rette for det. Det er imidlertid slik at bestemmelser om gjerdning i arealplaner er offentligrettslig, og løser ikke privatrettslige forhold i seg selv. Beiteretten er en servitutt på eiendommen og avløses ikke i en kommunedelplan eller reguleringsplan. Det må følgelig gjøres flere vurderinger, og kommunedirektøren finner det ikke tilrådelig å utforme bestemmelser for utvidet gjerdebruk, før forholdet til beiteretten er avklart. Kommunedirektøren har derfor kun lagt inn ordlyd som tillater skjerming av terrasser og inngangsparti, i tråd med praksis de senere år i Hafjell-området.

Kommunedirektøren mener at det i første omgang bør vurderes om det skal forberedes en prinsipp-sak for kommunestyret; om det er politisk ønskelig å starte en prosess for å kunne åpne for utvidet bruk av inngjerding av hytter og leilighetsbygg i Hafjell.

Kommunedirektøren sine sluttmerknader til planforslaget:

Som det går frem av planforslaget, er det allerede en stor planreserve i Hafjell mht. fritidsbebyggelse. Det er også lagt inn et relativt stort antall fremtidige enheter, men med hovedvekt på knutepunktstenkning og varme senger i form av arealer til fritids- og turistformål, samt kombinerte formål med næring og fritids- og turistformål.

De politiske strategiene er fulgt opp med nye områder for bebyggelse i og rundt alpinanlegget, samt Mosætra/Mosetertoppen, mens det i nordvest og sør er tatt ut områder, eller at det ikke er blitt lagt inn nye områder som er spilt inn. Kommunedirektøren vil bemerke at planreserven i gjeldende planer på i overkant av 2600 enheter langt på vei vil være nok antall enheter for en 10-årsperiode, men ser behovet for å treffe bedre med varme senger i tilknytning til knutepunktene. Ideelt sett burde flere områder i gjeldende planer vært varme senger, og i sak 10/21 ble det fra kommunedirektøren skissert et forslag til prinsipper for planprosesser for å bedre kunne sikre at kommunen oppnår ønsket utvikling. Dette ble imidlertid ikke imøtekommet av kommuneplanutvalget.

Når det gjelder Mosetertoppen, så er det både fra utbyggers side og politisk hold ytret et sterkt ønske om å tilrettelegge for utvikling, bl.a. med bakgrunn i at dette vurderes som et viktig grunnlag for videreutvikling av Mosetertoppen skistadion og utbedring av løypetraseer for FIS-klassifisering. Med bakgrunn i dette er et areal sør for eksisterende bebyggelse tatt inn i planforslaget, selv om kommunedirektøren finner dette området som sårbart, særlig mht. landskapsvirkninger. Disse områdene har fått benevnelse FB112 og FB113. Forslaget vurderes som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Innspillet er avgrenset med hensyn til kulturlandskapet mellom setrene, løypetraseer og hensynet til terrenget/bratte områder, og det er satt et antall boenheter på ca. 70.

I Gaia-området er det lagt inn flere store arealer med kombinert formål fritidsbebyggelse/næring, der 70 % skal være varme senger. Kommunedirektøren bemerker at FB/NÆ106 (Gaia-nord), med ca. 200 enheter, ikke er nødvendig for denne planperioden og det er derfor lagt inn rekkefølgebestemmelse som hensyntar dette. Disse 200 enhetene er også trukket i fra mht. fremtidige enheter.

Kommunedirektøren finner at planforslaget er i tråd med de politiske føringer og prioriteringer som er gitt, både i forhold til fritids-, bolig- og næringsbebyggelse, samt destinasjonsutvikling, knutepunktstenkning, sentrum og klimamål.

Konklusjon:

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Ved ønskede endringer i plandokumenter ved vedtak, kan dette eksempelvis gjøres slik:

Plankart, datert 13.05.2022, og diverse temakart, med følgende endringer

- *FBxxx legges inn i planforslaget*
- *FTUxxx tas ut av planforslaget*

Planbestemmelser og retningslinjer, datert 20.05.2022, med følgende endringer

- *§.x.x: 2.avsnitt strykes. 3.setning endres til: xxxxxx*

Planbeskrivelse, datert 20.05.2022

- *Kap. x.x.x.x: xxxx omtales nærmere mht xxx*

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Øyer kommunestyre legger med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 kommunedelplan Øyer sør ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.
Planforslaget omfatter følgende dokumenter:
 - a. Plankart, datert 13.05.2022, og diverse tema-/tematiske kart
 - b. Planbestemmelser og retningslinjer, datert 20.05.2022
 - c. Planbeskrivelse, datert 20.05.2022
 - d. Konsekvensutredning av enkeltinnspill etter grovsiling, datert 13.05.2022

2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før kommunedelplanen legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale