

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/2797-3

Saksbehandler: Daniel Bjørnstad Kristiansen

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
35/25	03.06.2025	Plan- og miljøutvalget

PlanID 202403 - Reguleringsplan - Øyer aktivitetssenter - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter, PlanID 202403, med plankart datert 15.05.2025 og reguleringsbestemmelser datert 22.05.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 35/2025 i møte den 03.06.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter, PlanID 202403, med

plankart datert 15.05.2025 og reguleringsbestemmelser datert 22.05.2025, ut til offentlig ettersyn.

2.Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

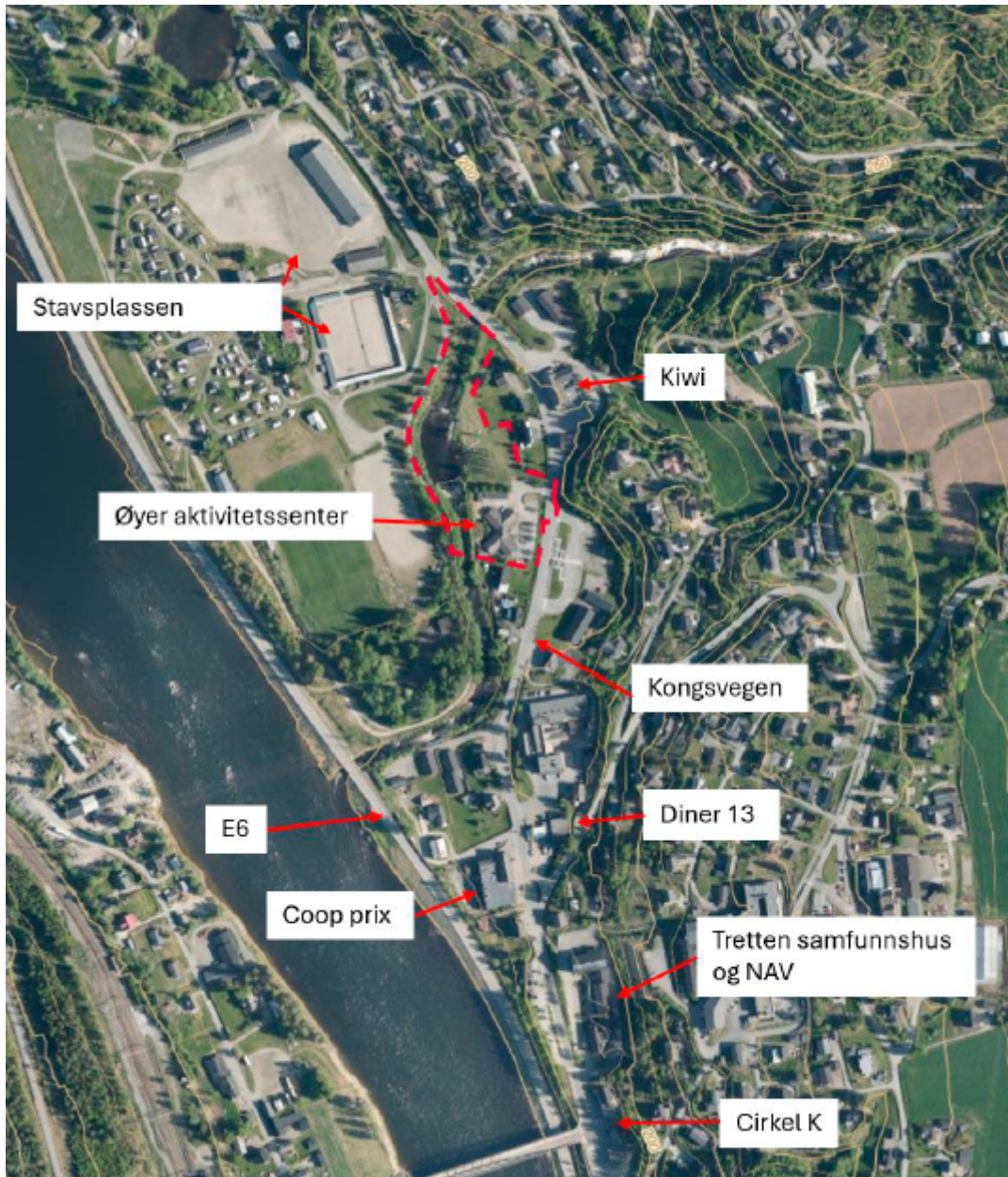
Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, datert 22.05.2025
- 2 Plankart, datert 15.05.2025
- 3 Planbestemmelser, datert 22.05.2025
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.01.2025
- 5 Flomvurdering, datert 03.10.2024
- 6 Overvannsplan for Øyer aktivitetssenter, datert 03.10.2024
- 7 Geoteknisk rapport - Områdestabilitet, datert 07.01.2025
- 8 Skredfarevurdering Øyer aktivitetssenter, datert 30.08.2024
- 9 Notat energi og bærekraft, datert 11.09.2024
- 10 Innspill til varsel om oppstart i sin helhet
- 11 Referat fra oppstartsmøte

Saksutredning

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljregulering for Øyer aktivitetssenter er 07.02.2025 mottatt fra forslagsstiller Øyer kommune v/Bygg og eiendom. Planen er utarbeidet av Norconsult Norge AS. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget, slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1. gangs behandling.



Figur 1: Planområdets lokalisering.

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å tilrettelegge for videre utvikling av Øyer aktivitetssenter på Tretten. Øyer aktivitetssenter er et kommunalt tilbud for personer mellom 18 og 67 år som trenger et tilrettelagt arbeids- og aktivitetstilbud på dagtid. Planforslaget åpner for offentlig tjenesteyting i form av arbeids- og aktivitetstilbud og aktivitet som fremmer samfunnsengasjement, helse og trivsel for innbyggerne. I tillegg reguleres søndre del av parkområdet Mølleparken og Moksa. Planforslaget medfører omdisponering av områder som er kartlagt som svært viktig friluftsområde og det er i planen ivaretatt kompenserende tiltak for dette besøket. Utvikling av aktivitetssenteret ivaretas gjennom planforslaget med føringer som bygger opp under strøkets karakter.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2018, hovedsakelig avsatt til sentrumsformål og park.

Innenfor planområdet er kommuneplanens arealdel erstattet med tre planer.

- a) Reguleringsplan for Stavsplassen, planID 254, vedtatt 28.08.2008. Her er planområdet primært regulert til bolig, offentlig friområde og offentlig bygg – institusjon.
- b) Reguleringsplan for Tretten sentrum, planID 257, vedtatt 28.08.1997. Her er planområdet primært regulert til kjørevege.
- c) Reguleringsplan for Tjønnykkja, planID 201103b, vedtatt 20.06.2024. Her er planområdet primært regulert til kjørevege.

PLANPROSESS-MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt 22.04.2024. Referat fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev 27.05.2024, med frist 25.06.2024. Det kom inn 7 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av Norconsult i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGETS INNHOLD

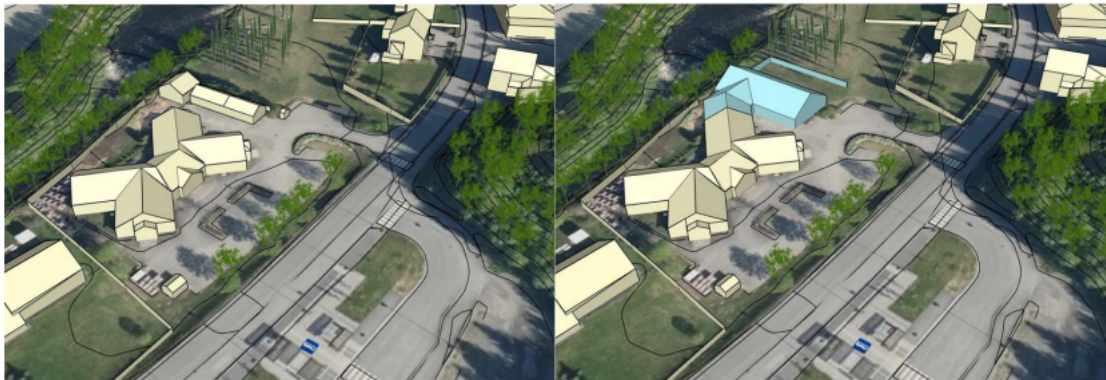


Figur 2: Foreslått plankart.

Arealformål

Planforslagetets hovedformål er videre utvikling av Øyer aktivitetssenter på Tretten. Planforslaget omdisponerer også deler av parkområdet, samt deler av veien med en stripe av omliggende boligformål for å ivareta fri sikt ved ut- og innkjørsel. Planforslaget tillater en utnyttelsesgrad på 60 %-BYA, hvor eksisterende aktivitetssenter har en tillatt BYA på 40%.

Det største tiltaket i planforslaget er anleggelse av et tilbygg mot eksisterende fløy på nordsiden av bygget på ca. 500m² BYA. To eksisterende bygg skal rives i den sammenheng. Det vil også tilrettelegges for en utvendig lagringsplass på ca. 300 m² BYA. Bebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på 8 meter og maksimal gesimshøyde på 4 meter. Aktivitetssenterets utforming skal gi en grad av fleksibilitet knyttet til sambruk og flerbruk av arealene.



Figur 3: Illustrasjon av dagens situasjon til venstre og fremtidig situasjon til høyre.

Planforslaget tillater et gjerde på inntil 2 meter for å skjerme parkområdet fra virksomheten. Gjerdet/skermveggen skal kunne åpnes ved behov for drift og vedlikehold.

I bestemmelsene er det satt av minimum 1 parkeringsplass per 100 m² bebyggelse. 10 % av plassene skal etableres som HC-parkering. Det stilles krav om 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² bebyggelse nær hovedinngang.

Plassering og utforming av ny renovasjonsløsning skal avklares med GLØR, men det er lagt til grunn at dagens renovasjonsløsning videreføres.

Utvikling av aktivitetssenteret medfører omdisponering av arealer innenfor eksisterende parkområde, Mølleparken. Som kompensasjon foreligger det et krav i planen om at opparbeidelse av følgende tiltak i parkområdet (o_GP) må være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk i felt BOP: regnbed langs formålsgrense til o_BOP i 2 meter bredde, 100 m² blomstereng, sittefasiliteter under tak og ett lekestativ.

Det er ikke tillatt inngrep i vassdraget, med unntak av reetablering av steinsatt vadested ved behov.

Vann og avløp

Planforslaget er vurdert til å møte tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-nett. Det vil være behov for omlegging av eksisterende overvannsledning. I byggefasen skal det føres dialog med kommunen for å redusere virkningene av tiltaket.

ROS-analyse

ROS-analysen beskriver planforslaget som lite til moderat sårbart. Av utredede farer framsto transport av farlig gods som forhøyet. Basert på kost/nyttevurdering er det ikke sett behov for aktuelle tiltak.

Videre viser ROS-analysen til flere punkter som skal følges opp i videre prosjektering:

- *Ekstremnedbør/overvann:* Prosjektering skal ta hensyn til klimapåslag samt håndtere flom- og overvann ut ifra vedlagt flom- og overvannsvurdering.
- *Radon:* Det forutsettes sikkerhetstiltak mot radon ved prosjektering og oppføring av bygg for personopphold. Kravene går fram av § 13-5 i byggt teknisk forskrift (TEK17).
- *Elektromagnetiske felt:* Det skal vurderes tiltak dersom det etableres nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 i 0,4 μ T i årsgjennomsnitt.
- *Dambrudd:* Planområdet vurderes med dette som lite til moderat sårbart for temaet.
- *Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann:* Krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann skal etterkommes i forbindelse med videre prosjektering. Tilgjengelighet må ivaretas for eksisterende bygninger også under anleggsperioden.
- *VA-anlegg/-ledningsnett:* Nye VA-anlegg skal tilpasses aktuelle tiltak. Eksisterende VA-ledninger innenfor planområdet må påvises og hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.
- *Eksisterende og ny kraftforsyning, og ekom-infrastruktur:* Kraftforsyningens kapasitet må tilpasses planlagt tiltak, og eksisterende kraftforsyning og ekom-infrastruktur må hensyntas under anleggsarbeid gjennom kabelpåvisning.

Overvannshåndtering

Planområdet overlapper med aktsomhetsområde for flom, og derfor er det utført en flomvurdering for å avklare den reelle flomfaren. En overvannsplan er utarbeidet med prinsipper for hvordan overvann håndteres. Overvannsplanen anbefaler avskjæring av oppstrøms avrenning fra nordlig flomveg ved at det etableres en grøft på grensen mellom bebygd areal og parkareal. Et forslag er å anlegge et utløpsrør fra grøften og gjennom flomvollen. Det anbefales å benytte den samme grøften til fordrøyning og infiltrasjon av økt overvann grunnet tilbygget. Grøften bør derfor etableres med en nedsenkning med overløp, slik at man får den ønskede fordrøyende effekten før utløpet i Moksa. Det er planlagt opparbeidelse av turveg langs den samme traseen. Overvannsgrøften bør ses i sammenheng med denne vegen.

Det bør også anlegges en grøft sør på planområde for å håndtere avrenning fra den sørlige flomveien. Det bør her sikres fall fra bebyggelse mot grøft, og traseen må holdes åpen ved flomsituasjoner. I dag benyttes dette området til lagring av ved og annet.

Prinsippene i overvannsplanen sikres gjennom bestemmelsene, også som rekkefølgekrav før bebyggelsen kan tas i bruk.



Figur 4: Mulig trase for avskjærende flomveg med grønn stiplet linje.

Geoteknisk rapport

Planområdet er delvis berørt av aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ligger 15 meter unna marin grense. Dette utredes i geoteknisk rapport av 07.01.2025, hvor det går frem at området ikke er ansett som utsatt for fare.

Skredfarevurdering

Planområdet er innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Området er i den sammenheng kartlagt i skredfarevurdering, datert 30.08.2024. Det er konkludert med at planområdet tilfredsstiller sikkerhetskrav tilhørende gjeldende sikkerhetsklasse S2.

Energi og bærekraft

Det vises til notat energi bærekraft, datert 11.09.2024. Planforslaget har føringer for å velge bærekraftige løsninger med hensikt å redusere energiforbruk og klimagassutslipp gjennom bestemmelsene.

Samlet virkning

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (2018–2028), men innebærer en omdisponering av et mindre areal i sørenden av Mølleparken – fra grønnstruktur til offentlig og privat tjenesteyting. Formålet er å legge til rette for en utvidelse av Øyer aktivitetssenter, som

tilbyr tilrettelagt arbeid og aktivitet for befolkningsgrupper med særskilte behov. Planforslaget inkluderer også fjerning av en tidligere planlagt, men ikke realisert, bru over Moksa. Eksisterende turstiforbindelse vurderes som tilstrekkelig, men den er ikke flomsikker.

Landskapsvirkningene av tiltaket vurderes som begrensede. Aktivitetssenteret er oppført med én etasje og saltak, og nye tiltak skal tilpasses området karakter gjennom krav til byggehøyde, takform, material- og fargevalg. Området er allerede bebygd, og en utvidelse vil fremstå som en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelse. Økt utnyttingsgrad vurderes ikke å gi vesentlige nær- eller fjernvirkninger.

Trafikale forhold er vurdert som tilfredsstillende. Dagens avkjøring fra Kongsvegen videreføres, og selv om utvidelsen kan gi noe økt transport, vurderes dette som neglisjerbart.

Parkeringsbehovet for aktivitetssenteret og Mølleparken anses å utfylle hverandre, da bruken skjer på ulike tider. Trafikksikkerhet er ivaretatt gjennom eksisterende tiltak som fotgjengerovergang med intensivbelysning, fartshumper, fortau og gatelys. Aktivitetssenterets sentrale beliggenhet gir også god tilgang til kollektivtransport.

Planforslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende vann- og avløpsnett, men det vil være behov for omlegging av en overvannsledning i samråd med kommunen. Lavspent ledningsnett må ivaretas i byggefasen. Planen påvirker ikke utløpskanalen til Moksa kraftverk.

Planområdet ligger innenfor sikringssone til Tretten vannverk. Gjeldende restriksjoner fra kommuneplanens arealdel er videreført, og det forutsettes at disse følges for å unngå negative konsekvenser for drikkevannsressursen. Deler av området ligger også innenfor støysoner til Kongsvegen, men det er ikke gjennomført støyutredning da aktivitetssenteret er et dagsenter og ikke regnes som støyfølsom bebyggelse. Virksomheten genererer heller ikke vesentlig støy.

Det er gjennomført vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, og det er ikke identifisert naturverdier som påvirkes vesentlig. En eldre artsregistrering (nattsmelle fra 1966) vurderes som ikke relevant. Arealene som berøres er i hovedsak opparbeidet og har begrenset biologisk mangfold. Føre-var-prinsippet er likevel hensyntatt. Kantvegetasjon langs Moksa er sikret med 6 meter bredde på østsiden og 10 meter på vestsiden. Det er gjort avveininger mellom hensyn til natur og ønsket bruk som parkområde.

Planforslaget åpner for omdisponering av 0,7 daa i søndre del av Mølleparken, som er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde. Arealet består hovedsakelig av gressplen og noen få trær, og vurderes ikke å utgjøre kjerneområdet for parken. Det er ikke funnet hensiktsmessige alternativer til lokalisering, og tiltaket er vurdert i tråd med tiltakshierarkiet. Kompenserende tiltak er foreslått, herunder etablering av turveg, nytt lekestativ, sittegruppe under tak, regnbed og blomstereng. Disse tiltakene er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Innenfor planområdet er det registrert en kulturminnelokalitet (ID 217324) som omfatter flomforbygningen langs Moksa. Det legges ikke opp til tiltak som vil berøre flomverket i vesentlig grad, men det åpnes for mindre tiltak knyttet til overvannshåndtering. Disse vurderes som begrensede i omfang og virkning.

Vurdering

Utslippstillatelse

Denne vurderingen er gjort på bakgrunn av at utvidelsen av produksjonslokalene ikke gir virksomhet som produserer avløpsvann. Det er ikke planlagt produksjon som vil medføre omfattende bruk av vann og således heller ikke økt behov for avløpskapasitet. Tiltaket i seg selv medfører heller ikke vesentlig økt antall personer ved senteret. Derav er det foreslåtte tiltaket vurdert å medføre kun et potensielt marginalt merforbruk.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget er vurdert til å ikke gi økt avløpsbelastning av betydelige forhold.

ROS-analysen

ROS-analysen fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. En rekke farer er utredet. Av utredede farer framstår transport av farlig gods som forhøyet. Det er derfor utført en hendelsesbasert risikoanalyse av denne hendelsen. Det er ingen tiltak i ROS-analysen som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.

Det er, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert andre tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å redusere risiko i planområdet, eksempelvis håndteringstiltak vedr. flom- og overvann, sikkerhetstiltak mot radon og ivaretagelse av krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at såfremt de identifiserte tiltakene oppfølges etter de gitte forutsetningene, er dette tilstrekkelig for å kunne ivareta samfunnssikkerheten i forbindelse med planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår, etter en helhetlig vurdering, at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.