

Øyer kommune

► **Planbeskrivelse**

Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter

PlanID 202403

Oppdragsnr.: 52403539 Dokumentnr.: PLA-RAPP-002-Planbeskrivelse Versjon: J04 Dato: 2025-05-22



Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter

Oppdragsnr.: 52403539 Dokumentnr.: PLA-RAPP-002-Planbeskrivelse Versjon: J04

Oppdragsgiver: Øyer kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Odd Magne Tuterud
Rådgiver: Norconsult Norge AS, avd. Lillehammer
Oppdragsleder: Trond Røneid
Fagansvarlig: Kasia Szary-Skadell
Andre nøkkelpersoner: Emma H. Gamme

J04	2025-05-22	Endret etter tilbakemelding fra planmyndigheten	TroRoe	EmmGam	TroRoe
J03	2025-05-15	Endret etter tilbakemelding fra planmyndigheten	TroRoe	EmmGam	TroRoe
J02	2025-02-07	Endret etter tilbakemelding fra oppdragsgiver	TroRoe	EmmGam	TroToe
B01	2025-01-24	Til gjennomsyn hos oppdragsgiver	TroRoe	EmmGam	TroRoe
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Forslag til reguleringsplan fremmes av Øyer kommune ved tjenesteområdet Bygg og eiendom. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av Øyer aktivitetssenter. 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 beslaget. Utvikling av aktivitetssenteret ivaretas gjennom planforslaget med føringer som bygger opp under strøkets karakter.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	6
1.1	Formålet med planen	6
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent, eiendomsforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
2	Planprosessen	8
2.1	Planprosess og medvirkning	8
2.2	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	8
2.3	Utvidelse av planavgrensning etter varsel om oppstart	9
3	Planstatus og rammebetingelser	11
3.1	Overordna rammer	11
3.2	Kommunale planer	11
3.2.1	<i>Kommuneplanens arealdel 2018-2028</i>	11
3.2.2	<i>Tematiske kommunedelplaner</i>	12
3.2.3	<i>Gjeldende/tilgrensende reguleringsplaner</i>	12
3.2.4	<i>Igang satt planarbeid i nærområdet</i>	13
4	Beskrivelse av planområdet/eksisterende forhold	14
4.1	Beliggenhet, planavgrensning og dagens arealbruk	14
4.2	Landskap	16
4.3	Naturressurser og -verdier	17
4.4	Kulturverdier	20
4.5	Friluftsliv, samt barn og unges interesser	21
4.6	Veg og teknisk infrastruktur	23
4.6.1	<i>Veg</i>	23
4.6.2	<i>Vann og avløp</i>	24
4.6.3	<i>Kraftforsyning og kraftverk</i>	25
4.7	Støy	26
4.8	Naturfare	27
4.8.1	<i>Flom og overvann</i>	27
4.8.2	<i>Områdestabilitet</i>	29
4.8.3	<i>Skred</i>	29
5	Beskrivelse av planforslaget	31
5.1	Plankart og arealregnskap	31
5.2	Reguleringsformål	33
5.2.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	33
5.2.2	<i>Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)</i>	33
5.2.3	<i>Kjøreveg (o_SKV)</i>	35
5.2.4	<i>Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)</i>	35
5.2.5	<i>Naturområde (o_GN)</i>	35
5.2.6	<i>Turveg (o_GT)</i>	35

5.2.7	<i>Friområde (o_GF)</i>	36
5.2.8	<i>Parkområde (o_GP)</i>	36
5.2.9	<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)</i>	36
5.3	Overvannsplan	36
5.4	Vann og avløp, utløpskanal	37
5.5	Klima og miljø	38
5.6	Universell utforming	38
5.7	Byggegrenser	38
5.8	Støy	38
5.9	Naturmangfold	38
5.10	Risiko- og sårbarhetsanalyse	39
6	Virkninger av planforslaget	41
6.1	Overordna og gjeldende planer	41
6.2	Landskapsvirkninger	41
6.3	Trafikkforhold	41
6.4	Teknisk infrastruktur	42
6.5	Forurensning	42
6.6	Naturmangfold og naturressurser	42
6.7	Friluftsliv og nærmiljø, samt barn og unge	43
6.8	Kulturverdier	46
7	Innkomne innspill	47
8	Vedlegg	50

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av Øyer aktivitetssenter. Øyer aktivitetssenter er et kommunalt tilbud for personer mellom 18 og 67 år som trenger et tilrettelagt arbeids- og aktivitetstilbud på dagtid. Aktivitetssenteret er i ferd med å vokse ut av sine lokaler og det er derfor behov for å øke arealene til virksomheten. Det er planlagt å rive to bygg og oppføre et nytt større bygg på nordsiden av aktivitetssenteret som vil gå inn på dagens parkområde.



Figur 1-1 viser flyfoto av planområdet og tilgrensende områder. Planavgrensningen er vist med rød stiplede linje. (Kilde: Innlandsgis)

Det planlegges å igangsette arbeid med etablering av nytt produksjonslokale som tilbygg til dagens bygningsmasse like etter det foreligger en vedtatt reguleringsplan for området.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent, eiendomsforhold

Norconsult Norge AS har på vegne av Øyer kommune ved tjenesteområdet Bygg og eiendom utarbeidet reguleringsplanen for Øyer aktivitetssenter.

Tabell 1-1 viser kontaktinformasjon til forslagsstiller og konsulent.

Kontaktinformasjon	Forslagsstiller	Konsulent
Organisasjon/firma	Øyer kommune v/Bygg og eiendom	Norconsult Norge AS
Kontaktperson	Odd Magne Tuterud	Trond Røneid
Epost	odd.magne.tuterud@oyer.kommune.no	trond.roneid@norconsult.com
Tlf.	95487518	97505894

Planområdet omfattes helt eller delvis av følgende eiendommer:

Tabell 1-2 viser eiendommer som er omfattet av planforslaget.

Eiendom (gnr/bnr)	Hjemmelshaver
97/13	Privat eiendom
97/181	Øyer kommune
97/197	Øyer kommune
102/56	Øyer kommune
102/65	Øyer kommune
102/67	Øyer kommune
163/1	Innlandet fylkeskommune

1.3 Tidligere vedtak i saken

Øyer kommune har bevilget midler for utvidelse av Øyer aktivitetssenter i kommunestyret 07.12.23, sak 157/2023.

2 Planprosessen

2.1 Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Øyer kommune 22.04.2024.

Varsel om oppstart ble sendt til berørte parter, aktuelle interessenter og offentlig myndigheter 27.05.2024. Planoppstart ble kunngjort i lokalavisa Gudbrandsdølen Dagningen (GD) 28.05.2024. Myndigheter, berørte parter og andre interessenter ble invitert til å komme med innspill og kommentarer om bl.a. synspunkt på framtidig utvikling av området og gi relevant informasjon om stedlige forhold. Frist for å gi innspill til planarbeidet var 25.06.2024 og det kom inn totalt 7 innspill som er oppsummert og kommentert i kap. 7. Innspillene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 9.

Før igangsetting av den formelle planprosessen ble saken drøftet i regionalt planforum 12.03.2024 for å drøfte bl.a. forholdet til omdisponering av regulert friområde og avklaring vedrørende flom langs Mokså.

Det er i planprosessen gjennomført medvirkningsaktivitet iht. kravet til medvirkning i plan- og bygningsloven. Dette vil si at berørte parter, regionale og offentlige myndigheter har blitt gitt anledning til å komme med innspill ved varsel om oppstart. Ut over dette har forslagsstiller vært i kontakt med og orientert tilgrensende naboer nord for aktivitetssenteret om utbyggingsplanene i forbindelse med varsel om oppstart.

Det har i prosessen med utarbeidelse av reguleringsplanen ikke framkommet andre særlige interesser som burde inkluderes i planprosessen ut over de som naturlig inkluderes i en ordinær planprosess for detaljregulering.

Videre skal det tilrettelegges for medvirkning da forslag til reguleringsplan, som dette dokumentet er en del av, skal sendes på høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs politisk behandling. Berørte grunneiere, lag og organisasjoner, myndigheter og andre interessenter vil da kunne komme med kommentarer og merknader til reguleringsplanforslaget.

I tabellen nedenfor vises den overordna framdriften for planarbeidet med både hva som er gjennomført og hva som gjenstår. Uforutsette forhold, ressurstilgang og ytterligere krav til utredninger kan medføre at prosessen forlenges i tid.

Tabell 2-1 viser gjennomført planprosess og tentativ framdriftsplan.

Dato	Prosess
22.04.2024	Oppstartsmøte
27.05.2024	Varsel om oppstart
25.06.2024	Frist for innspill til varsel om oppstart
Juni 2024 – feb. 2025	Vurdere innspill og utarbeide planforslag, og oversending av planforslag til planmyndigheten.
Juni -25	1.gangs behandling i planutvalget for vedtak om høring/offentlig ettersyn
Juni - aug. -25	Høring/offentlig ettersyn av planforslaget
Aug. - sept. -25	Vurdere merknader og bearbeide planforslaget
Sept. -25	2.gangs behandling i planutvalget før vedtak av planforslaget
Okt. -25	Sluttbehandling og vedtak av reguleringsplan i kommunestyret, samt kunngjøring av vedtak

2.2 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning for planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 til 8.

§ 6: Tiltaket har blitt vurdert opp mot vedlegg I, nr. 24; næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige forhold med bruksareal på mer enn 15000 m². Nytt tiltak er planlagt i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og har en BYA på omtrent 500 m². I forbindelse med prosjektet

skal det også rives bygningsmasse og det er vurdert at tiltaket således ikke vil medføre et bruksareal på mer enn 15000 m².

§ 7: Tiltaket er ikke av en type som skal behandles etter andre lover, og er dermed ikke KU-pliktig etter denne paragrafen.

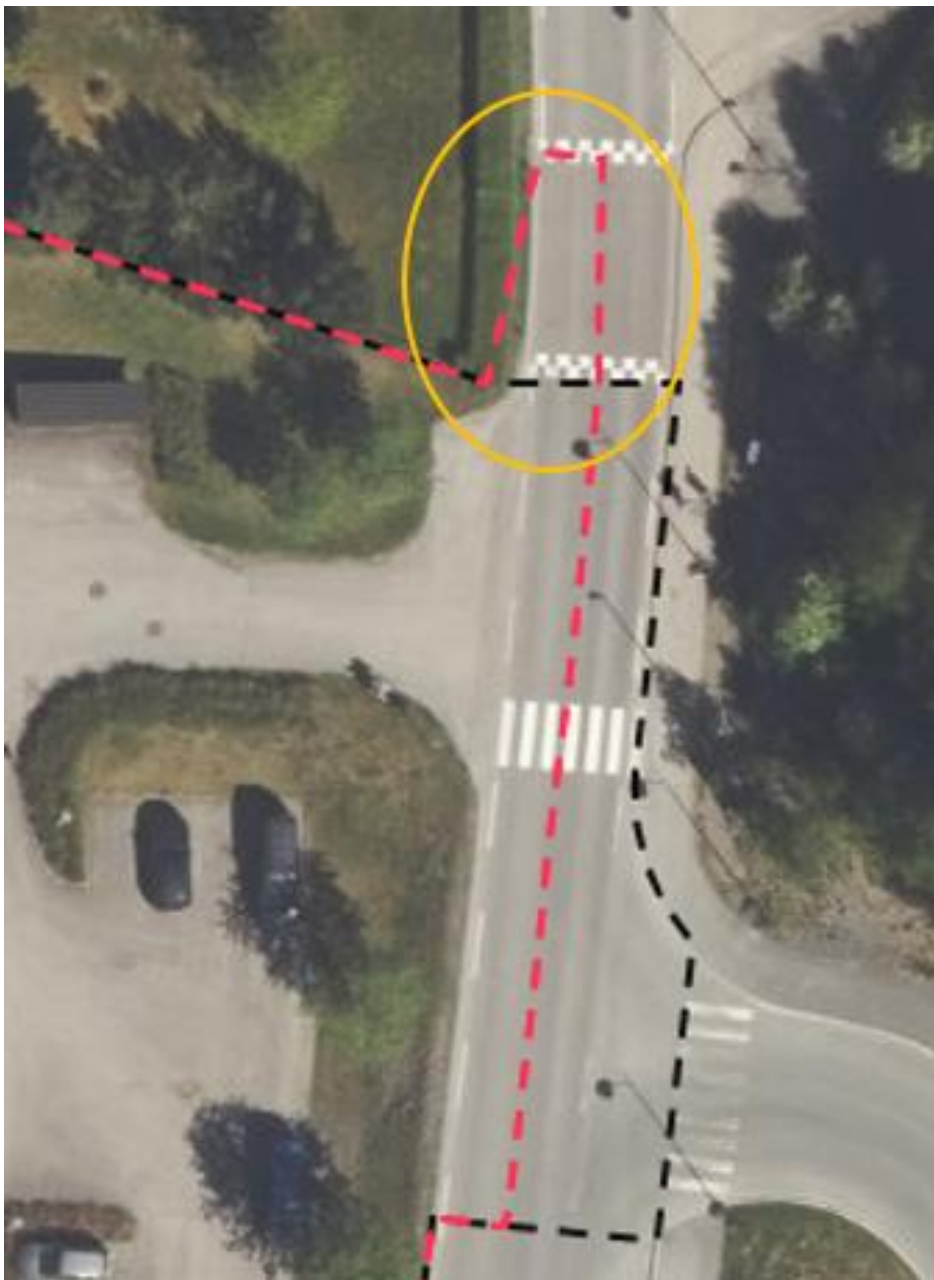
§ 8: Tiltaket er omfattet av vedlegg II nr. 11 j): «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*». Iht. § 8 skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger med bakgrunn i en vurdering etter forskriftens § 10. Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav til konsekvensutredning verken som følge av planens omfang eller innhold. Det skal ikke benyttes naturressurser ved utbygging av tiltaket og det er ikke andre mineralressurser som påvirkes av tiltaket. Det er registrert områder for dyrkbar jord som vil bli berørt, men det aktuelle arealet er opparbeidet som park. Planområdet ligger innenfor sikringssona til Tretten vannverk, og dette forholdet vil bli vurdert og ivarettatt gjennom planforslaget. Tiltaket for øvrig er vurdert å ikke medføre betydelig avfallsproduksjon eller utslipp, og vil heller ikke innebære risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Trettenstryka fuglefredningsområde ligger 200-250 meter sørvest for planområdet og planforslaget er ikke vurdert å medføre indirekte påvirkning på dette området. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av særlig forvaltningsinteresse innenfor planområdet, men det er registrert sårbare og sterkt tura arter utenfor planområdet. Dette gjelder fuglearter som har leveområder som berører planområdet. Flomvernet langs Moksa er registrert som et kulturminne, men det er ikke planlagt tiltak i flomvernet eller i kantsonen til Moksa. Tiltaket vil medføre omdisponering av friområde for et mindre areal i Mølleparken, et areal registrert som svært viktig friluftsområde. Planlagt ny bygningsmasse er ansett å ha begrenset med landskapsvirkninger ut fra at utforming fra eksisterende bygningsmasse videreføres. Områdestabilitet og vurdering av aktsomhetssoner for naturfare vil bli utredet gjennom planforslaget, samt at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

Øyer kommune har med bakgrunn i overstående vurdering konkludert med at det ikke er behov for konsekvensutredning ved regulering av utvidelsen til Øyer aktivitetssenter. Gjennom reguleringsplanen med tilhørende plandokumenter skal det beskrives og synliggjøres virkninger av planforslaget.

2.3 Utvidelse av planavgrensning etter varsel om oppstart

Etter varsel om oppstart er det foretatt en mindre utvidelse/tilpasning av planområdet ved innkjøringen til Øyer aktivitetssenter. Utvidelsen er for å regulere tilfredsstillende frisikt i avkjøringen. Endringen er vurdert å være svært begrenset og omhandler frisikt som det er krav til ut over det som reguleres gjennom reguleringsplanen, slik at det ikke har blitt vurdert behov for å varsle denne mindre utvidelsen av planområdet. Utvidelsen er også vurdert å få begrensede konsekvenser for berørte parter.



Figur 2-1 viser planavgrensningen ved varsel om oppstart (sort stiplet linje) og planavgrensning i planforslaget (rød stiplet linje). Området innenfor den gule ringen er området som foreslås utvidet etter varsel om oppstart.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordna rammer

Nasjonale mål og føringer som er spesielt relevant for planen er ramset opp under.

- Nasjonale miljømål
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen
- Retningslinje for flaum- og skredfare i arealplanar
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

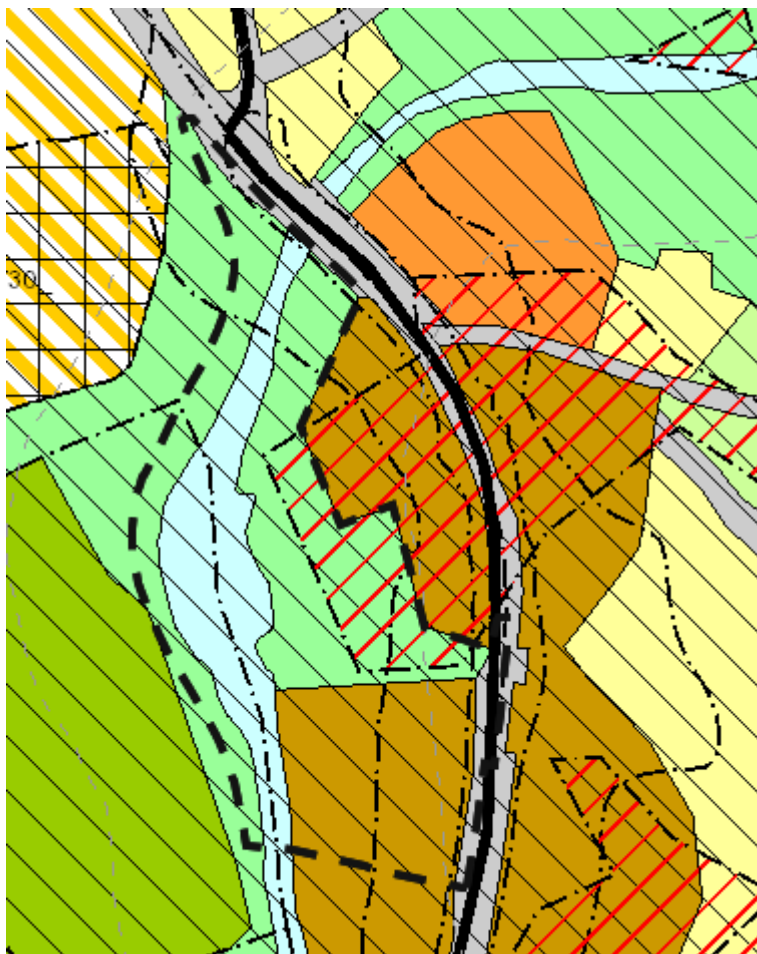
De regionale føringene og planene følger i stor grad opp de nasjonale planene og retningslinjene. De regionale føringer og planer som er viktig bakgrunn for planarbeidet er ramset opp under.

- Regional planstrategi 2020-2024 (Innlandsstrategien)
- Regional areal- og transportstrategi for Mjøsbyen, 2020
- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Regional vannforvaltningsplan for vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
- Regional plan for klima, energi og miljø: Det grønne innlandet, 2023
- Regional plan for samferdsel i Oppland 2018-2030
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035

3.2 Kommunale planer

3.2.1 *Kommuneplanens arealdel 2018-2028*

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til arealformålene grønnstruktur og park, samt vegformål og sentrumsformål. Planområdet ligger innenfor sikringssone 2a, 2b og 3 til Tretten vannverk, faresoner for jord- og flomskred, samt rød og gul støysone.



Figur 3-1 viser planavgrensningen med kommuneplanens arealdel som underlag. Planavgrensningen er vist med sort stiplet linje. (Kilde: Innlandsgis)

3.2.2 Tematiske kommunedelplaner

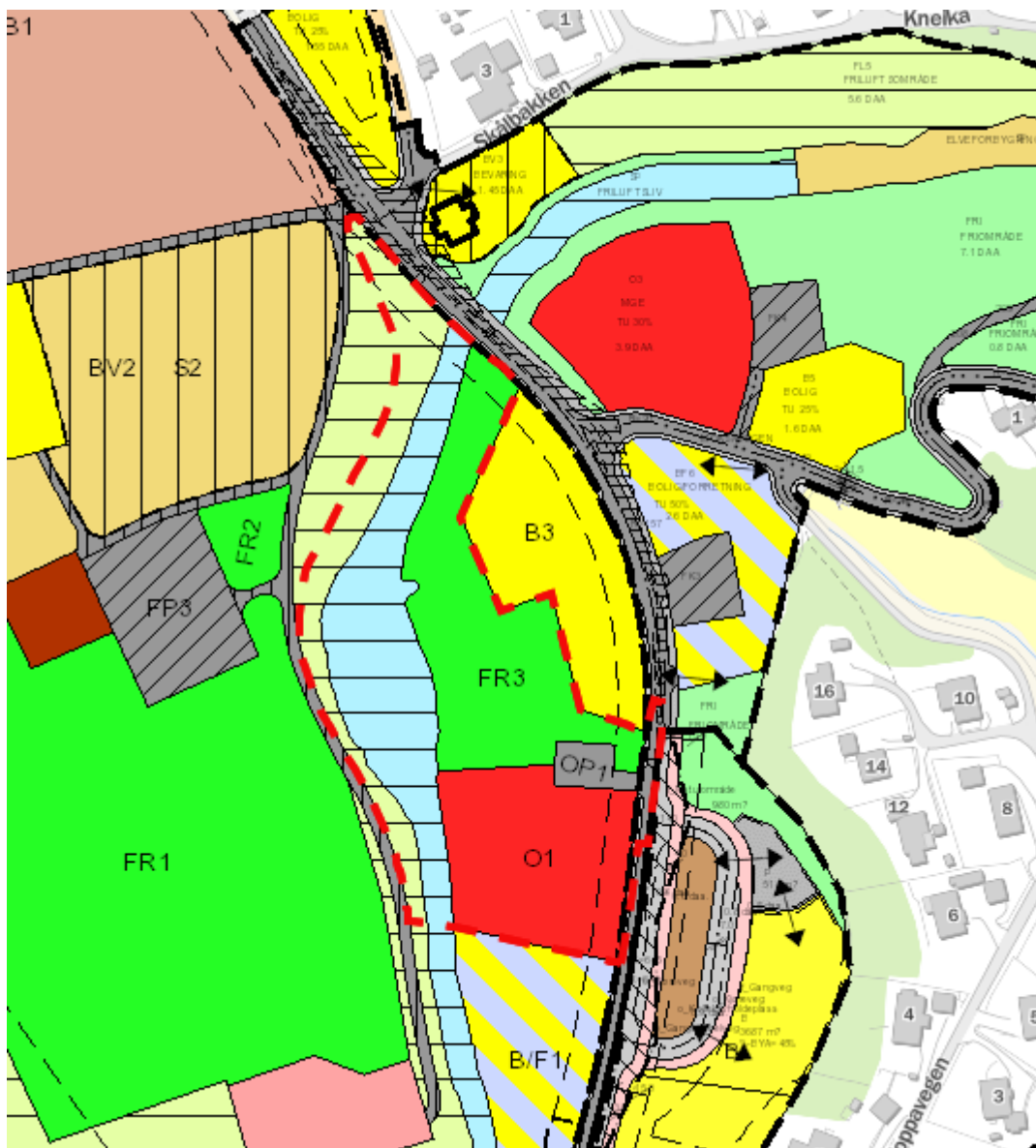
Følgende kommunale planer er relevante for arbeid med reguleringsplanen:

- Kommunedelplan for trafiksikkerhet
- Kommunedelplan for klima og energi
- Kommunedelplan for vann og avløp 2023-2033

3.2.3 Gjeldende/tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet omfatter deler av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Stavsplassen (plan-ID 254): Området er regulert til arealformålene offentlig institusjon (O1), friområde (FR3) og parkering (OP1), samt streksymbol tursti og tursti over gangbru.
- Reguleringsplan for Tretten sentrum (plan-ID 253): Området er regulert til arealformålene kjøreveg og annen veggrunn.
- Reguleringsplan for Tjønnlykkja (plan-ID 201103): Området er regulert til kjøreveg.



Figur 3-2 viser planavgrensningen med gjeldende reguleringsplaner som underlag. Planavgrensningen til planforslaget er vist med rød stiple linje. (Kilde: Innlandsgis)

3.2.4 Igangsatt planarbeid i nærområdet

- Reguleringsplan for E6 Øyer-Ringeby grense, planID 202101.

4 Beskrivelse av planområdet/eksisterende forhold

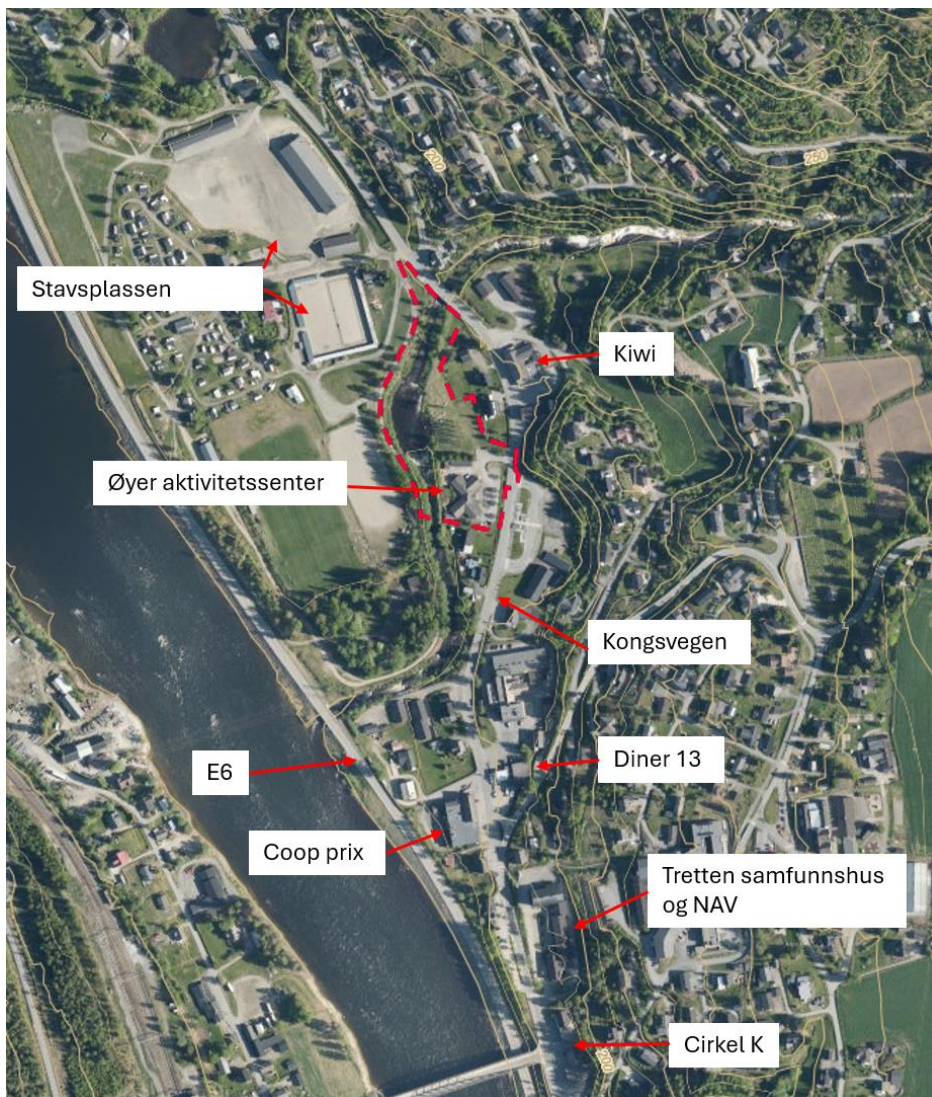
4.1 Beliggenhet, planavgrensning og dagens arealbruk

Planområdet ligger sentralt plassert på Tretten og omfatter Øyer aktivitetssenter, deler av vassdraget Moksa med tilhørende kantsone og Mølleparken. Avgrensningen av planområdet er lagt langs veg/turveg vest for Moksa, Øyer aktivitetssenter med tilhørende bygg og uteareal i sør, samt avgrenset av fv. 2554 Kongsvegen og eksisterende boliger mot øst/nord og strekker seg videre til avkjøringen til Stavsplassen i nord. For øvrig omfatter planområdet det opparbeidede parkområdet, Mølleparken. Planområdet har en størrelse på ca. 15,1 daa.



Figur 4-1 viser oversikt over planområdets plassering på Tretten. (Kilde: Innlandsgis)

Det er variert arealbruk i området rundt planområdet. På Stavsplassen gjennomføres ulike typer arrangement som for eksempel Stavsmartn og fotballbane/idrettsplass i vest/nordvest. Nord og øst for planområdet er det etablerte boligområder primært i form av eneboliger, men det er også innslag av konsentrert bebyggelse. Det er matbutikker både nord/øst (Kiwi) og sør (Coop prix) for planområdet, men hovedtyngden av funksjoner er plassert sør for planområdet med bl.a. NAV/Øyer kommune, Diner 13 og annen type næringsvirksomhet.



Figur 4-2 viser en oversikt av planområdet i rød stiplet linje, samt et utvalg av funksjoner i området. (Kilde: Innlandsgis)

Øyer aktivitetssenter er et kommunalt tilbud for personer mellom 18 og 67 år som trenger tilrettelagt arbeids- og aktivitetstilbud på dagtid. Senteret med ansatte og brukere yter tjenester og lager en rekke produkter som vedproduksjon, tekstil- og snekkerprodukter, samt vaskeri, bakeri og transporttjenester. Det er omtrent 11

ansatte ved senteret, i tillegg til brukere. Aktivitetssenteret består av hovedbygget og to lagerbygg, samt utendørslager/produksjonsarealer og trafikk/parkeringsarealer.



Figur 4-3 viser flyfoto av aktivitetssenteret. (Kilde: Øyer kommune - ISY-map)

Aktivitetssenteret har vokst ut av sine lokaler og har behov for å øke produksjonsarealene for ulike typer tilbud. Vedproduksjon er et av tilbudene ved aktivitetssenteret som har behov for økt kapasitet. Både for selve produksjonen, men også for lagring av sluttprodukt som vist i Figur 4-3 og Figur 4-4 da parkeringsarealer og øvrige arealer benyttes til dette formålet.



Figur 4-4 viser parkeringsarealer og øvrige tilgjengelige arealer ved senteret som benyttes til lagring av ved.

4.2 Landskap

Planområdet ligger i dalbunnen av Gudbrandsdalen og området er relativt flatt, med unntak av mindre skråninger ned mot Mokså. Mot øst går terrenget bratt oppover. Landskapet i området er i NiN-systemet definert som grunntypen relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans. Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt

nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet har preg av menneskelig påvirkning bl.a. gjennom etablert infrastruktur og bebyggelse, men også gjennom endring av elveløpet til Moksa. Som følge av gjenoppbygging av området etter flommen på Tretten 2. juni 1995 ble elveløpet til Moksa endret og flomsikret.



Figur 4-5 viser flyfoto av området fra 1987 og hvordan området var i forkant av flommen i 1995. Øyer aktivitetssenter var etablert på flomtidspunktet. (Kilde: Norgebilder)

4.3 Naturressurser og -verdier

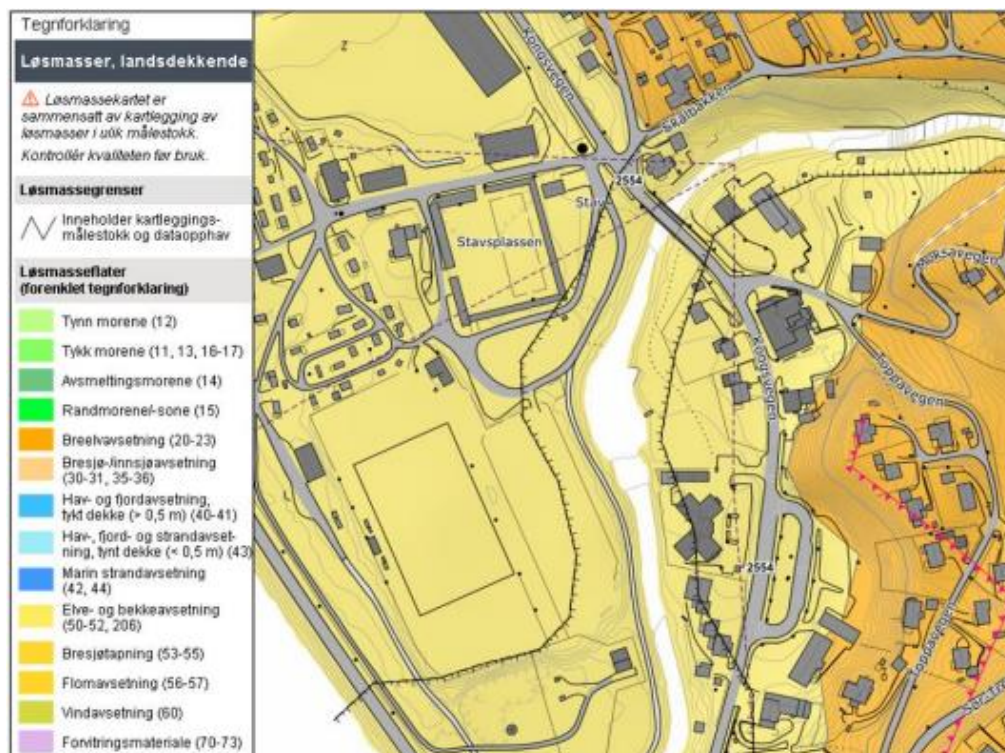
Parkområdet innenfor planområdet er i AR5 definert som dyrkbar jord av verdiklasse 1 (noe verdi).



Figur 4-6 viser arealet definert som dyrkbare jord (mørkegrønt) i AR5. Planområdet markert med sort stiplede linje. (Kilde: Innlandsgis)

Iht. NIBIO Kilden består kantvegetasjonen langs østsiden av Moksa av skog med uproduktiv lauvskog. Vestsiden er omfattet av blandingsskog med høy bonitet. For øvrig består området av utbygget areal og opparbeidet parkområde. I søndre del av Mølleparken er det plantet søyletrær i organisert mønster som framstår å være popler.

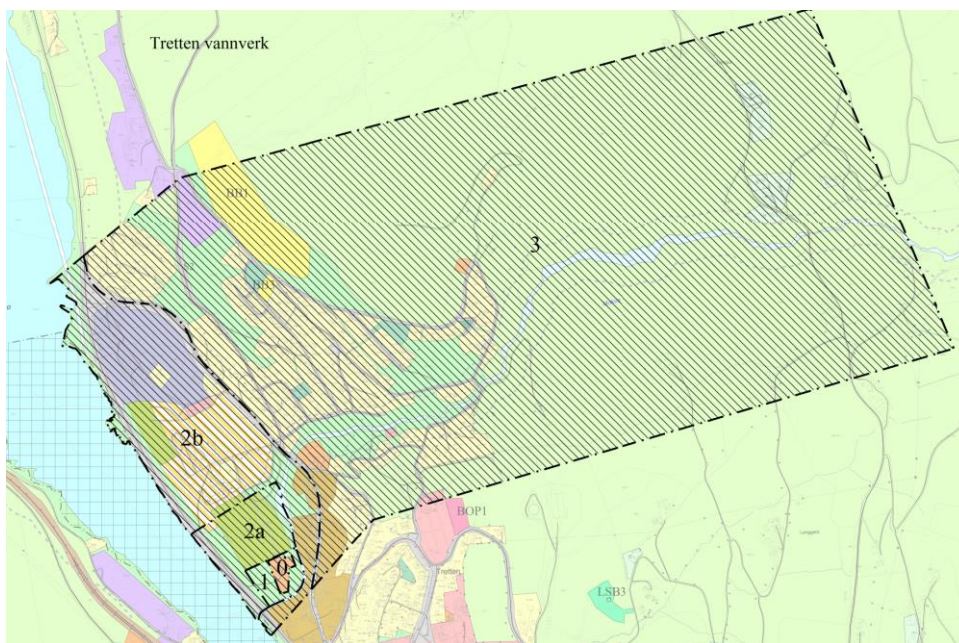
Ifølge løsmassekart fra NGU (Figur 4-7) består løsmassene i området av elv- og bekkeavsetninger, samt breelvavsetninger. I DMF-kart er planområdet omfattet av breelvavsetningen med forekomstnavn Tretten sentrum. Forekomsten bestående av sand og grus er ei breelvvifte med til dels stor mektighet. Nesten hele forekomsten er nedbygd noe som gjør den lite interessant for utnyttelse (NGU).



Figur 4-7 viser løsmassekart for området med gul markering for elv-/bekkeavsetning, og oransje viser breelavsetninger. (Kilde: NGU)

Innenfor planområdet er det ikke registrert arter av forvaltningsinteresse, men det er registreringer i nærområdet. Iht. Artsdatabanken er det innenfor planområdet registrert livskraftige (LC) karplanter som bl.a. geitrams, reinfann og prestekrage, samt fiskearten ørret. Det er i 1966 registrert en karplante som er sterkt truet innenfor planområdet, arten nattsmelle. Utenfor planområdet er det registrert flere fuglearter som har leveområder som berører planområdet. Registreringene er foretatt fra 1961 og fram til i dag. Av fuglearter som er registrert i nærområdet etter at aktivitetssenteret ble etablert kan det nevnes: myrhauk (EN - svært truet), gulspurv, hønsehauk, fiskemåke (VU - sårbare arter), gråspurv, stær, taksvale (NT - nær truet), gråtrost, kråke, kaie, laksand, sidensvans, gråtrost, flaggspett og klippedue (LC - livskraftig). Ut over dette er det registrert nordflaggermus (pattedyr) i nærområdet.

Tretten vannverk benytter grunnvannsressursen i området og anlegget ligger vest/sørvest for planområdet. Planområdet berøres av sikringssonene til dette vannverket, henholdsvis sone 2a, 2b og 3.



Figur 4-8 viser sikringssonene til Tretten vannverk. (Kilde: Kommuneplanens arealdel for Øyer kommune)

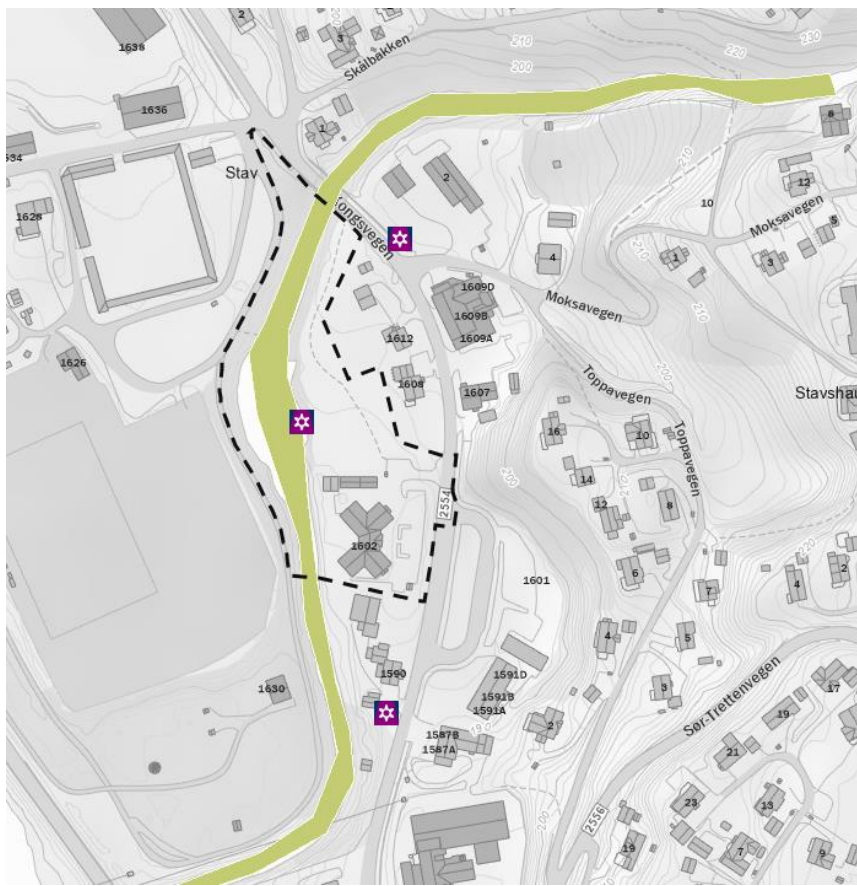
Vassdraget Moksa er en sterkt modifisert vannforekomst registrert med svært dårlig økologisk potensial i Vann-nett. Miljømålet for vannforekomsten er fastsatt til å være svært dårlig økologisk potensial. Moksa er fiskeførende, og utgjør en funksjon for storørret forbi brua på Kongsvegen.

4.4 Kulturverdier

Innenfor planområdet er det registrert et kulturminne, forbygningen langs Moksa (kulturminneID 217324) som er statlig listeført (iht. Kulturminnesøk). Moksa, en sideelv til Gudbrandsdalslågen ved Tretten, ble flom- og erosjonssikret etter storflommen i 1995, kjent som "Vesle-Ofsen". Sikringstiltakene inkluderer en betongkanal med steinblokker for å redusere vannhastigheten og en plastret løsmassekanal. Arbeidene ble ferdigstilt i 1998 og sikrer elveløpet mot fremtidige flommer. Betongkanalen er unik i Norge og illustrerer de omfattende sikringsarbeidene etter flommen.

Utenfor planområdet, ved Søre Stav bru, står en merkestein (kulturminneID 267124). Iht. kulturminnesøk ble "Gudbrandsdalschausseen" bygd som ny hovedveg gjennom kommunen på midten av 1850-tallet, opprinnelig kalt "den Trondhjemske hovedvej". Vegen har hatt flere navn, inkludert riksveg 50 og Europaveg 6, før den gamle traseen ble lokalveg på 1970-tallet. Byggingen av vegen er godt dokumentert med merkesteiner langs vegen, hvorav en på Søre Stav bru som har årstallene 1830, 1860 og 1995. Disse årstallene markerer byggingen av steinkvelvsbruene, en storflom og reparasjon etter flommen i 1995. Merkesteinene har både historisk verdi og formidlingsverdi, og viser vegbyggingens betydning og påvirkning gjennom tidene.

Sør for planområdet er det registrert et kulturminne, Bensinstasjon Tretten (kulturminneID 267133). Bensinstasjonen ble bygd tidlig på 1920-tallet og var i drift til 1980-tallet. Bygningen er stort sett original, bortsett fra fronten som er oppgradert. Den har både arkitektonisk og historisk verdi, og er godt vedlikeholdt og autentisk.



Figur 4-9 viser registrerte kulturminner i og rundt planområdet. Planområdet markert med sort stiplet linje. (Kilde: Naturbase)

Utover minner registrert i Kulturminnesøk er det i kommuneplanens arealdel for Øyer kommune (2018-2028) avsatt hensynssoner for bevaring av kulturmiljøer i området rundt planområdet, som eksempelvis Fonstadsalen på Stavsplassen og stallringen på Stav.

4.5 Friluftsliv, samt barn og unges interesser

Moksa er registrert som et viktig friluftsområde og er beskrevet med grøntområde langs Mokså med tursti.



Figur 4-10 viser kartlagte friluftsområde. Mørkerødt område er kartlagt som svært viktig og svak rødt som viktig friluftslivsområde. (Kilde: Naturbase)

I og nært planområdet ligger Mølleparken som er et leke- og rekreasjonsområde i Tretten sentrum kartlagt som svært viktig friluftslivsområde. Parken er todelt med arealer både nord/øst og sør for fv. 2554, og har en total størrelse på ca. 13,2 daa. Iht. kartleggingen av området har parken ganske stor brukerfrekvens, men erfaring fra området er at parken kun blir sporadisk brukt ved godværsdager sommerstid. Ifølge kartleggingen er det høy grad av tilrettelegging med skulpturer og badeplass, samt lekeapparater og benker. Parken innehar også store grønne flater i form av gressplen og plantede trær i form av popler.



Figur 4-11 viser arealer i Mølleparken innenfor planområdet med tilretteleggingen i parken, samt trappa ned til Mokså som benyttes til badeplass.

Den to-delte Mølleparken er knyttet sammen via en forbindelse under brua på fv. 2554. For øvrig er det tilrettelagt for en forbindelse mellom Mølleparken og vestsiden av Moksa ved at det er lagt ut steiner som en kan gå på ved lav vannstand.



Figur 4-12 viser forbindelsen mellom parkområdene til venstre og til høyre den tilrettelagte forbindelsen over Moksa.

Vassdraget Moksa er fiskeførende, og det er bl.a. registrert storørret, men det er ikke kjent om arealene langs Moksa innenfor planområdet benyttes til fiske.

4.6 Veg og teknisk infrastruktur

4.6.1 Veg

Fylkesveg 2554 Kongsvegen går langsmed planområdet. Fv. 2554 har på den aktuelle strekningen en trafikkmengde på 2000 ÅDT med en andel av lange kjøretøy på 10%, ifølge Statens vegvesens vegkart. Det er ikke registrert trafikkulykker i eller langs planområdet, men det er registrert tre ulykker i krysset mellom fv. 2554 Kongsvegen og fv. 2556 Sør-Trettenvegen, sør for planområdet.

Fartsgrensen er 50 km/t og det er fartshumper på strekningen, bl.a. like nord for avkjøringen til Øyer aktivitetssenter. Det er etablert fortau langs fv. 2554 gjennom hele Tretten, og langs planområdet er dette på øst/nord-siden av Kongsvegen. Øyer aktivitetssenter har avkjøring direkte fra fv. 2554 og det er etablert fotgjengerovergang fra fortauet ved aktivitetssenteret. Øst for Øyer aktivitetssenter er det i senere år blitt etablert en ny kollektivholdeplass.



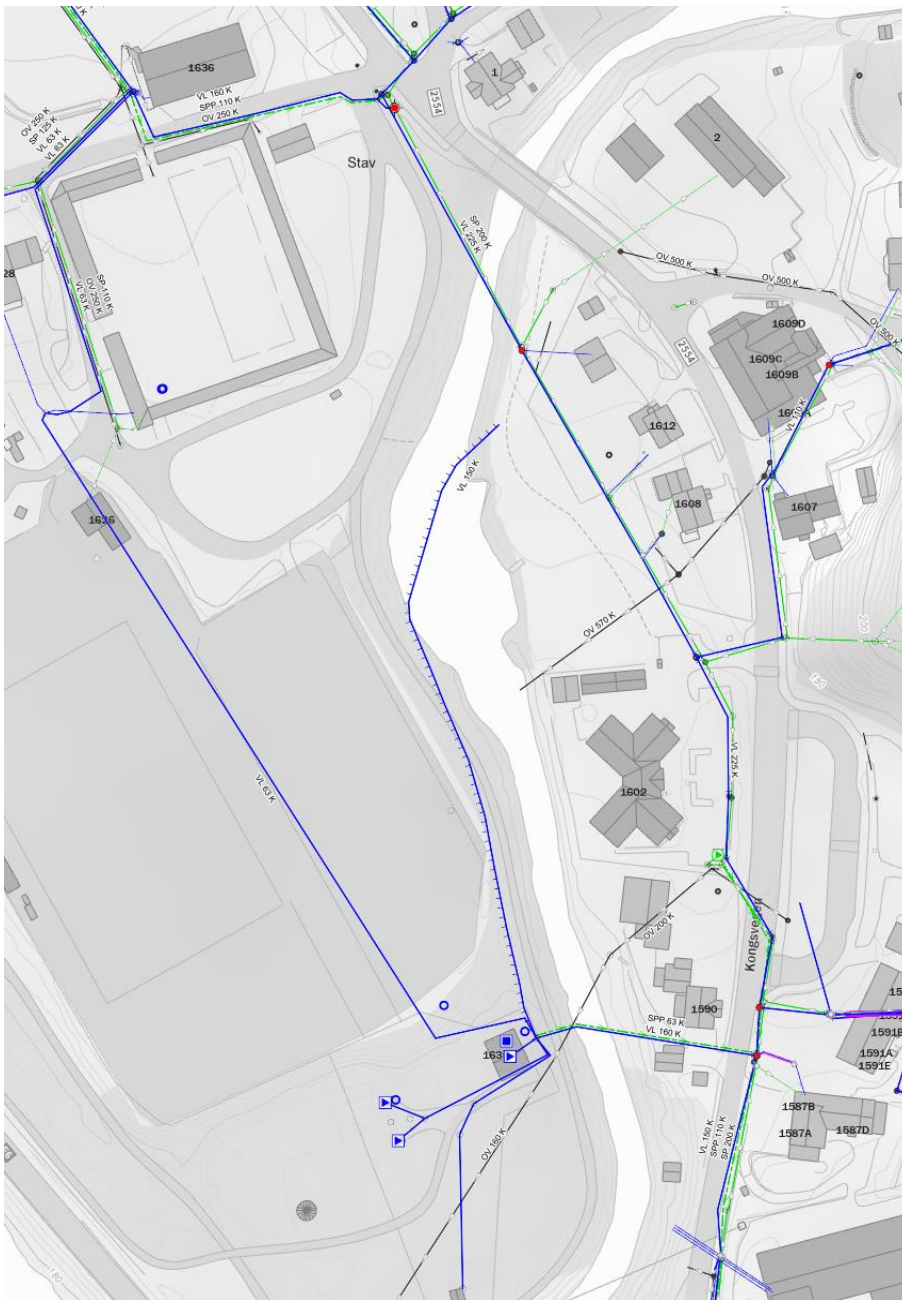
Figur 4-13 viser avkjøringen til Øyer aktivitetssenteret til høyre, sett fra Kongvegen mot sør. (Kilde: Google streetview)



Figur 4-14 viser avkjøringen til Øyer aktivitetssenter øverst i bildet, sett fra sør. Høyre i bildet vises deler av kollektivholdeplassen. (Kilde: Google streetview)

4.6.2 Vann og avløp

Det går vann- og avløpsledninger, samt overvannsledninger igjennom planområdet (Figur 4-15). I tillegg er det en VA-pumpestasjon i sørøstre hjørnet av planområdet.



Figur 4-15 viser VA-kartet for området.

4.6.3 Kraftforsyning og kraftverk

Nord i planområdet, på nordsiden av Moksa ligger det en høgspenkekabel. For øvrig ligger det lavspenktanlegg ved fv. 2554 langs deler av planområdet.

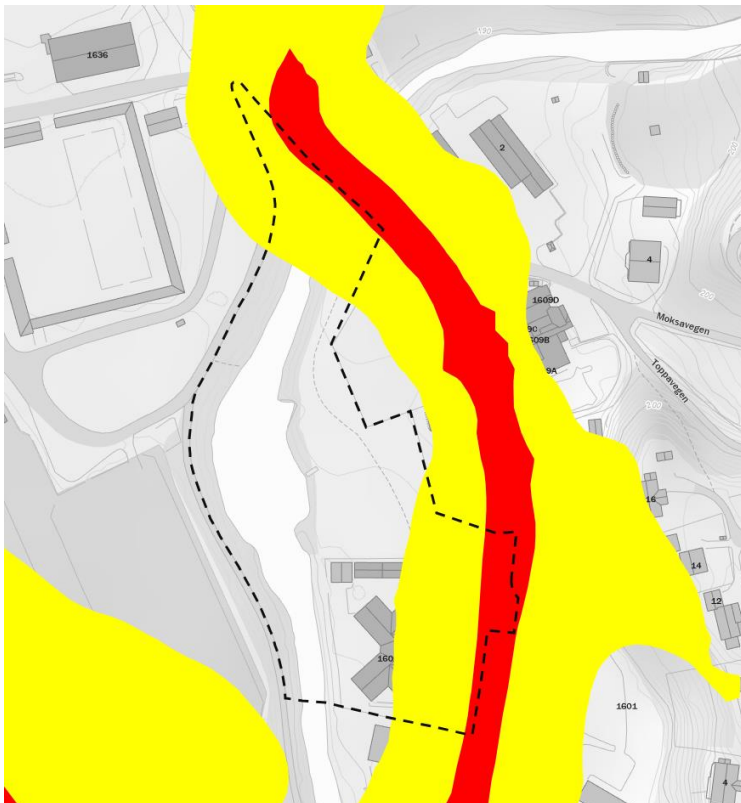
Moksa kraftverk ligger like nord for planområdet. Utløpskanalen fra kraftverket passerer gjennom planområdet og har utløp i Moksa oppstrøms aktivitetssenteret. Utløpskanalen er ikke under trykk og er plassert i konsekvensklasse 0 etter DSF.



Figur 4-16 viser utløpskanalen fra Moksa kraftverk langs Moksa.

4.7 Støy

Rundt fv. 2554 Kongsvegen er det registrert støysoner, hvorav rød støyzone tilsvarer lydnivå over 65 dB og gul støyzone utgjør lydnivå fra 55 til 65 dB.

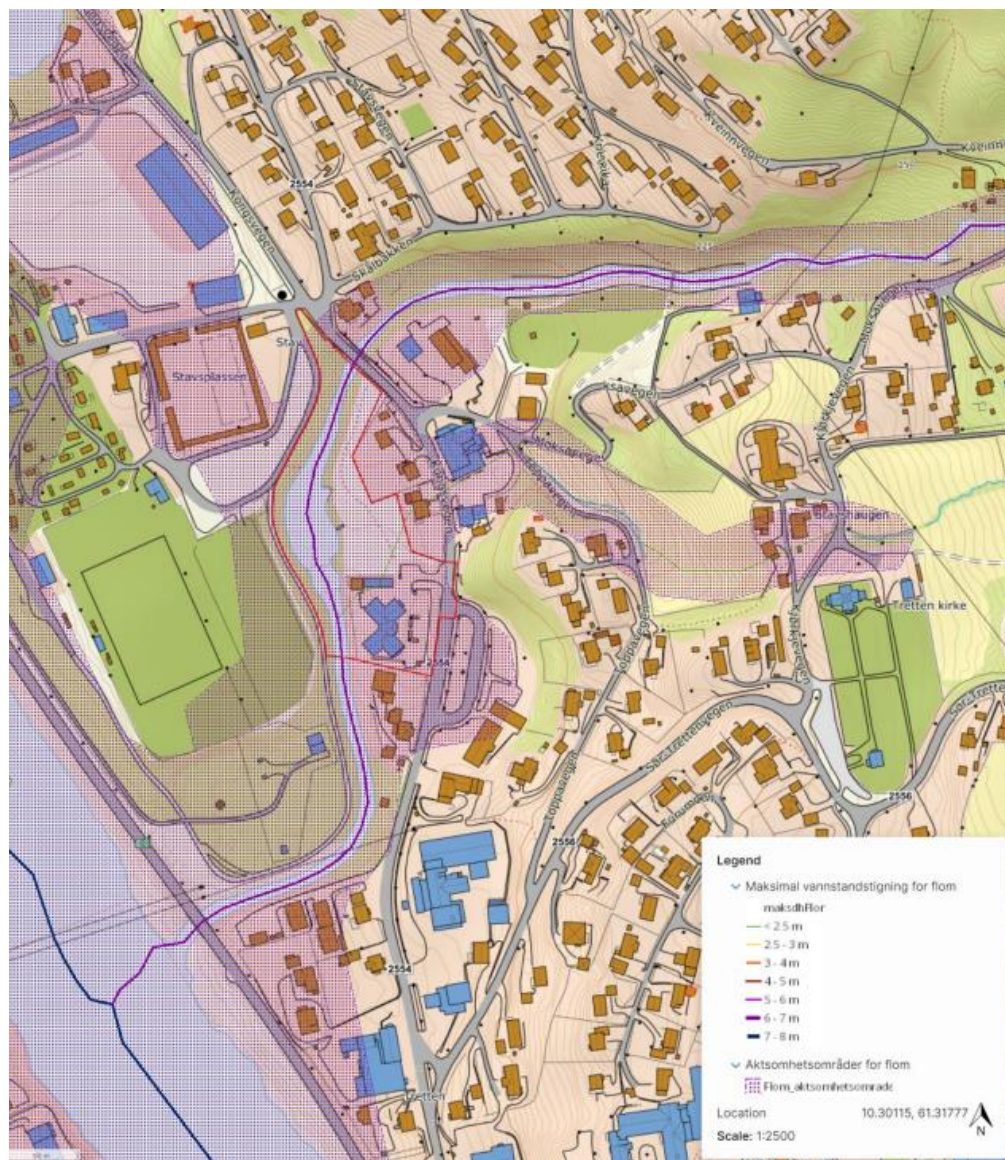


Figur 4-17 viser støysonkart rundt fv. 2554. Plangrensa er markert med svart stiplet linje. (Kilde: Naturbase)

4.8 Naturfare

4.8.1 Flom og overvann

Planområdet i sin helhet er berørt av aktsomhetsområde for flom (Figur 4-18) og med bakgrunn i dette har det blitt utført en flomvurdering (*Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter-Flomvurdering*, datert 2024-10-03) av planområdet for å avklare reell flomfare.



Figur 4-18 viser NVEs aktsomhetsområde for flom med planområdet markert med rød linje.

Vassdraget Moksa går igjennom planområdet og denne er sikret av Tretten flomverk. Tretten ble berørt av flommen «Vesleofsen» i 1995 (Figur 4-19) og flomverket til Moksa ble etablert i etterkant av denne flomhendelsen. I 2018 ble det av NVE/Multiconsult gjennomført en vurdering av flomverkets tilstand og kapasitet, og det ble konkludert med generelt god stand og at kapasiteten på flomverket var ca. 100 m³/s. Det er beregnet at 200-årsflom for Moksa er på 74,5 m³/s slik at sikringsverkets kapasitet er større enn beregnet 200-årsflom.



Figur 4-19 viser Øyer aktivitetssenter ved flommen i 1995. (Kilde: Dagbladet.no)

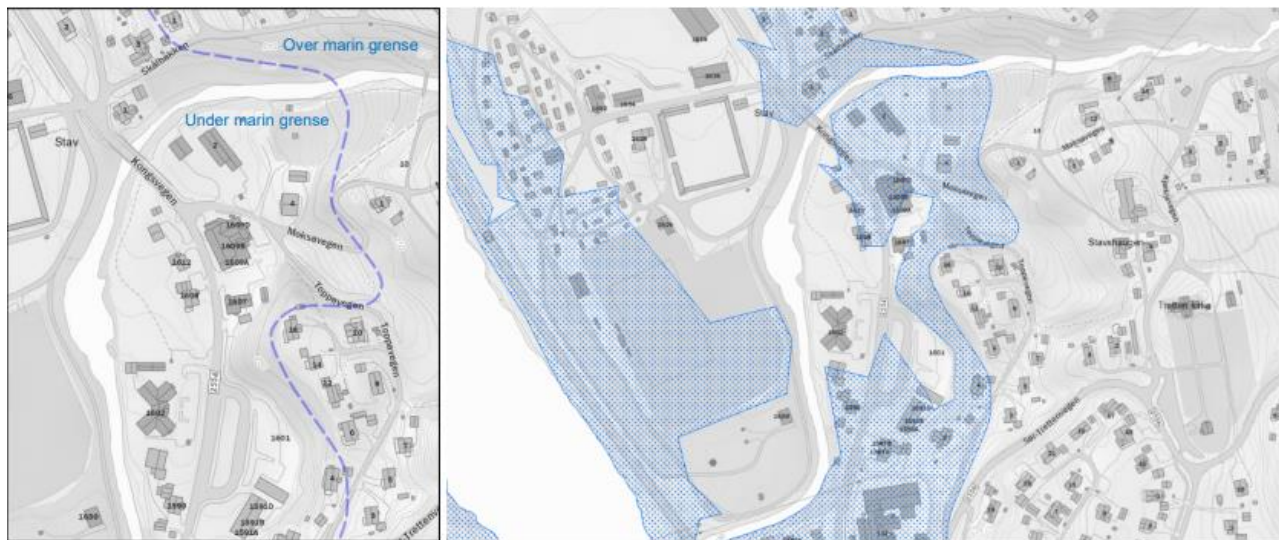
Moksa er resipient av overvann fra planområdet, og for noe avrenning av overvann fra områder oppstrøms. Figur 4-20 viser dreneringslinjer gjennom planområdet ved tette stikkrenner. Det er bl.a. en flomveg med opphav fra Toppavegen som videre krysser Kongsvegen, og igjennom planområdet nord for aktivitetssenteret, i tillegg til en flomveg på sørsiden av eksisterende bebyggelse på aktivitetssenteret. En ser også at det på dagens parkeringsplass kan samle seg en del overvann.



Figur 4-20 viser planområdet med dreneringslinjer (blå) og nedsenkninger (blå felt) ved tette stikkrenner.

4.8.2 Områdestabilitet

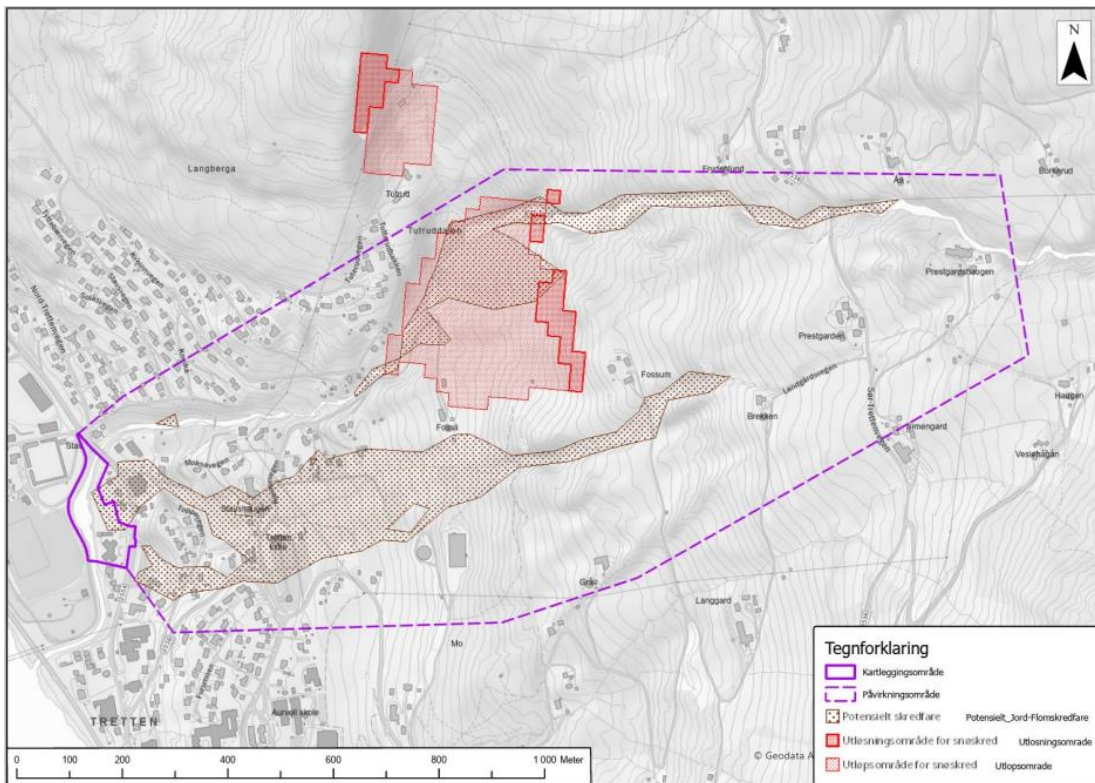
Planområdet ligger omtrent 15 meter under marin grense og det er derfor mulighet for marin leire innenfor planområdet. Planområdet er delvis berørt av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Som en del av planarbeidet er det derfor foretatt vurderinger av områdestabilitet (*Geoteknisk rapport-områdestabilitet*, datert 2025-01-07). Basert på gjennomførte grunnundersøkelser, samt kvartærgeologiske kart anses ikke området som utsatt for fare. Under grunnundersøkelsene ble det utført totalsonderinger og det ble registrert grusige sandige masser.



Figur 4-21 viser marin grense med lilla stiplet linje til venstre og til høyre aktsomhetsområde for kvikkleireskred med blå skravur. (Kilde: NVE)

4.8.3 Skred

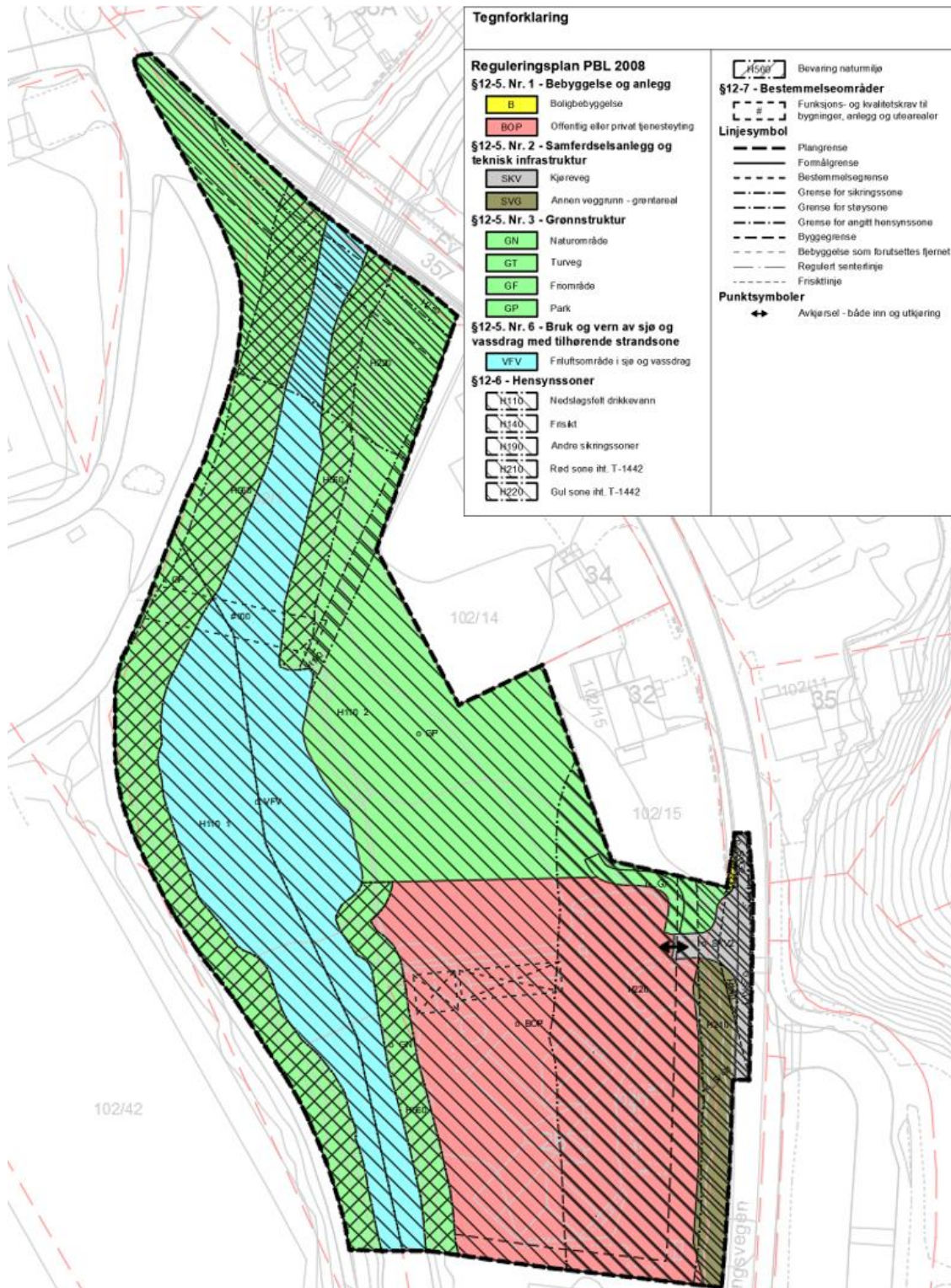
Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred (Figur 4-22) som viser potensiell skredfare. Området er blitt kartlagt ifb. reguleringsplanarbeidet og det vises til vedlagt skredfarevurdering (*Skredfarevurdering Øyer aktivitetssenter*, datert 2024-08-30). Innenfor området som kan ha påvirkningen på planområdet er det registrert en skredhendelse juni 2013 (jordskred), iht. NVEs database. Imidlertid stemmer ikke lokasjon av registrert hendelse med beskrivelsen og skredhendelsen har derfor en ukjent lokasjon, men det er ikke observert tegn til hendelsen under befaring eller funnet spor på tilgjengelige flyfoto. Skredfaren for planområdet er vurdert etter krav tilhørende sikkerhetsklasse S2 og det er konkludert med at planområdet tilfredsstiller sikkerhetskrav tilhørende gjeldende sikkerhetsklasse. I skredfarevurderingen er det vurdert steinsprang, stein-, snø-, sørpe-, jord- og flomskred.



Figur 4-22 viser aktsomhetskart over området med planområdet i heltrukken lilla strek.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plankart og arealregnskap



Figur 5-1 viser utsnitt av plankartet med tilhørende tegnforklaring.

Tabell 5-1 viser arealtabell for arealformål.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Betyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse	0,0
1180 - Offentlig eller privat tjenesteyting	4,1
Sumareal denne kategori:	4,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,4
Sumareal denne kategori:	0,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde	0,5
3031 - Turveg	0,1
3040 - Friområde	2,8
3050 - Park	3,7
Sumareal denne kategori:	6,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	3,4
Sumareal denne kategori:	3,4
Totalt alle kategorier: 15,1	

Tabell 5-2 viser arealtabell for hensynssoner.

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
110 - Nedslagsfelt drikkevann (3)	15,1
140 - Friskt (2)	0,0
190 - Andre sikringssoner	0,2
210 - Rød sone iht. T-1442 (2)	0,9
220 - Gul sone iht. T-1442 (2)	4,0
560 - Bevaring naturmiljø (3)	2,9
Sum areal denne kategori:	23,1
Totalt alle kategorier: 23,1	

Tabell 5-3 viser arealtabell for bestemmelsesområder.

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (daa)
4 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer	0,2
Sumareal denne kategori:	0,2
Totalt alle kategorier: 0,2	

5.2 Reguleringsformål

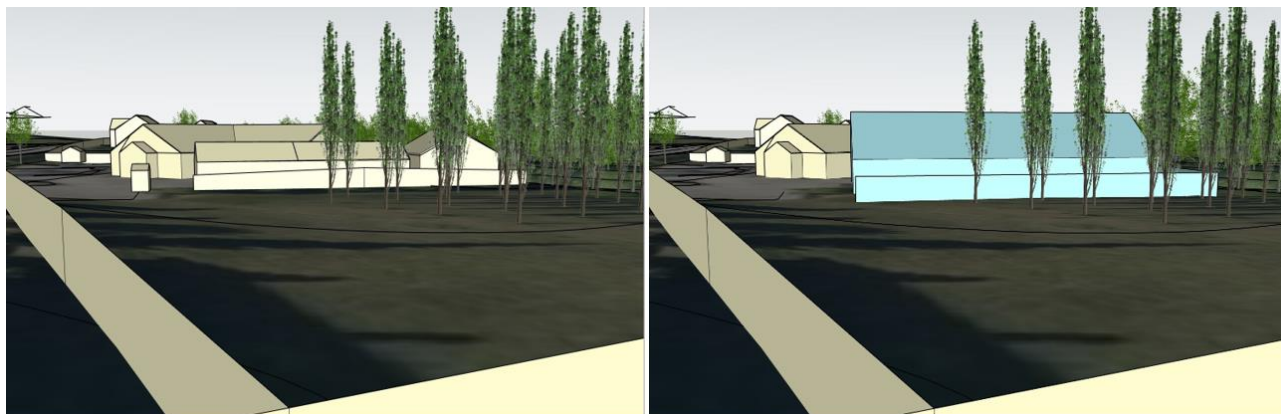
5.2.1 Boligbebyggelse (B)

Arealformålet er inkludert for å regulere tilfredsstillende frisikt i avkjøringen til aktivitetssenteret. Siden arealet som berøres er relativt lite er det ikke satt øvrige krav gjennom bestemmelser annet enn at området kan benyttes til boligformål. Det berørte området ligger innenfor sikringssone for frisikt og byggegrense til Kongsvegen og vil uansett ikke kunne bebygges.

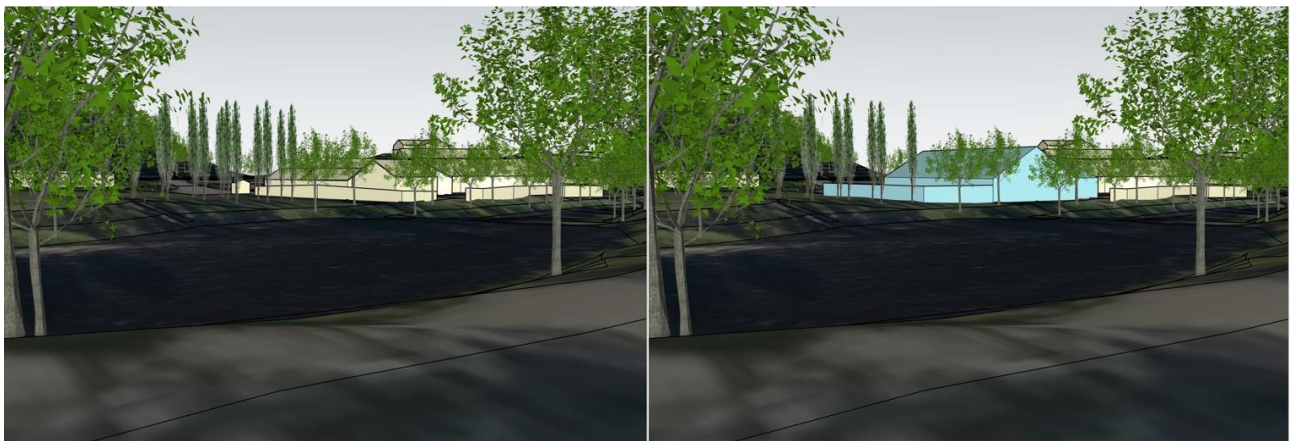
5.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

Det overordna plangrepet i planforslaget er å tilrettelegge for videre utvikling av aktivitetssenteret (o_BOP) ved at arealer for offentlig tjenesteyting utvides mot nord, som tilsvarende medfører at arealer i Mølleparken omdisponeres.

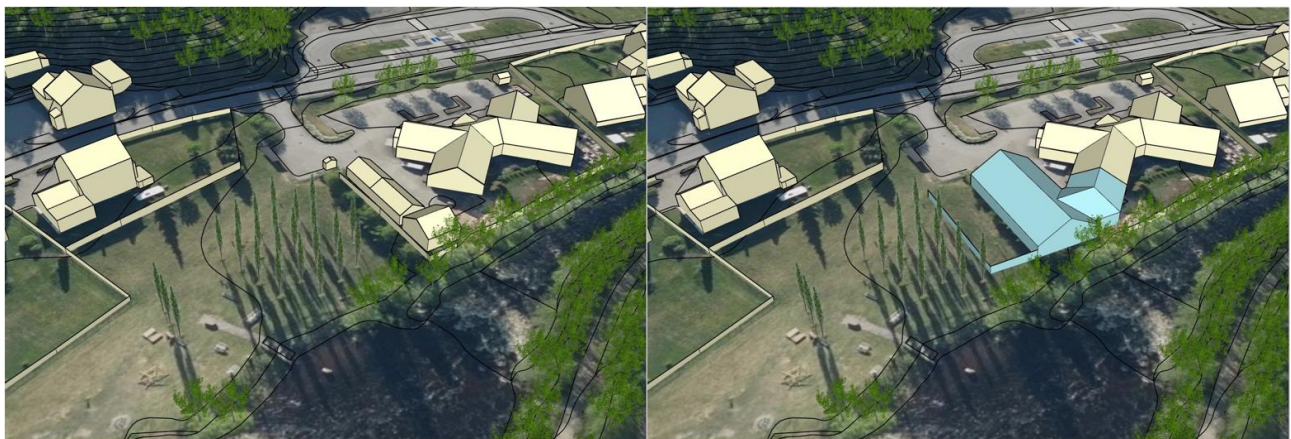
Det foreligger konkrete planer om utvidelse av aktivitetssenteret med et tilbygg mot nordvest som legges til eksisterende fløy og utendørs lagringsplass. Samtidig planlegges det å rive to frittstående bygg i nord for å gi plass til tiltaket. Det er utarbeidet overordna illustrasjoner av planlagt tilbygg og lagringsplass for å illustrere tiltaket, men det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene har et skisse-nivå i detaljering og ikke skal legges føringer for utforming og plassering av framtidig bebyggelse, anlegg og infrastruktur. Illustrasjonene viser et tilbygg på ca. 500 m² og utendørs lagringsplass på ca. 300 m², men plassering kan fravike hvordan tiltaket blir. Nedenfor følger noen utklipp fra 3D-modellen og viser tiltaket fra ulike retninger.



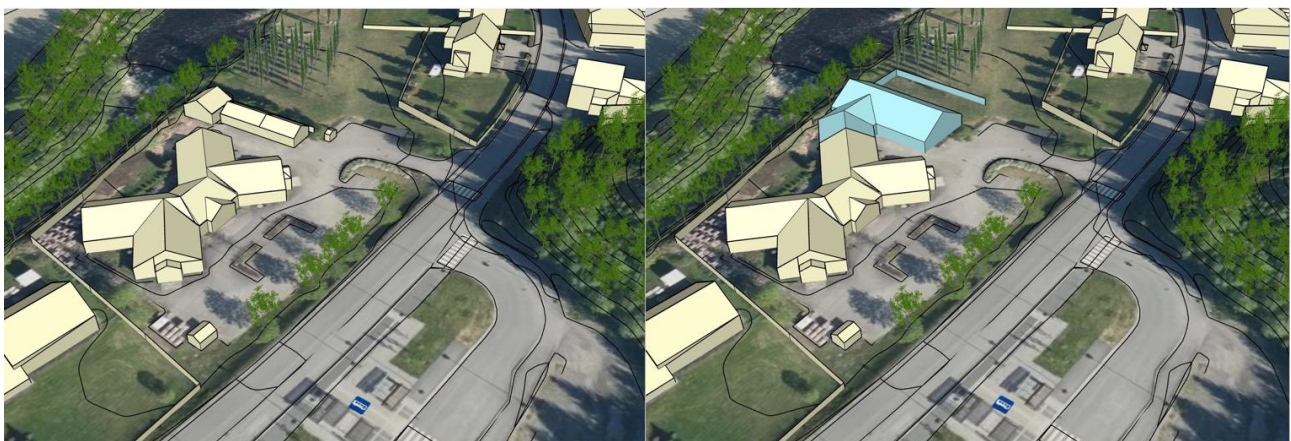
Figur 5-2 viser en illustrasjon av dagens situasjon til venstre og forslag til planlagt tilbygg med utendørs lagringsplass mot Mølleparken, sett fra nord på bakkenivå.



Figur 5-3 viser en illustrasjon av dagens situasjon til venstre og forslag til planlagt tilbygg med utendørs lagringsplass mot Mølleparken, sett fra nordvest på bakkenivå.



Figur 5-4 viser en illustrasjon av dagens situasjon til venstre og forslag til planlagt tilbygg med utendørs lagringsplass mot Mølleparken, sett fra nordvest i fugleperspektiv.



Figur 5-5 viser en illustrasjon av dagens situasjon til venstre og forslag til planlagt tilbygg med utendørs lagringsplass mot Mølleparken, sett fra sørøst i fugleperspektiv.

Innenfor arealformålet tillates det etablering av offentlig tjenesteyting i form av arbeids- og aktivitetstilbud på dagtid og aktivitet som fremmer samfunnsengasjement, helse og trivsel for innbyggerne.

Planforslaget tilrettelegger for en utnyttingsgrad på inntil 60% BYA. Illustrert tiltak som vist ovenfor har en BYA på ca. 40%. Ved at det tilrettelegges for en BYA på 60% så ivaretar en også videre utvikling av aktivitetssenteret og eventuelle andre behov senteret vil få.

Bebyggelse skal ha en maksimal mønehøyde på 8 meter og maksimal gesimshøyde på 4 meter, og det er åpnet for tekniske installasjoner kan etableres inntil 1 meter over takflaten, men kun innenfor et maksimalt areal på 15% av takflaten. Takformen skal være saltak, men det tillates andre takformer på mindre bygningsdeler.

Arkitektoniske og estetiske kvaliteter, samt detaljering og materialbruk skal vektlegges ved utforming av nye tiltak. Områdets karakter skal legges til grunn for material- og fargevalg. Behovene til et aktivitetssenter og tilbudet som skal tilbys kan måtte endres gjennom tida og det er derfor lagt føringer om at ny bebyggelse skal utformes med etasjehøyde, konstruksjoner, materialer og adkomst for å oppnå høy fleksibilitet, samt at det skal vurderes muligheter for sambruk og flerbruk av arealene.

Det er tillatt å etablere gjerde eller skjermvegg mot Mølleparken på inntil 2 meter for å skjerme parkområdet fra virksomheten. For å ivareta adkomst med større kjøretøy til bl.a. kommunalt VA-anlegg og utløpskanalen, dersom det skulle være behov for drift og vedlikehold, er det i bestemmelsene ivaretatt at gjerde/skjermvegg skal kunne åpnes.

Det er ikke konkrete parkeringskrav til det aktuelle formålet i kommuneplanens arealdel, men det er sett hen til det formålet (Industri- og lagerbebyggelse) som er mest nærliggende til virksomheten på aktivitetssenteret. Det er også vurdert områdets nærhet til kollektivholdeplass og at området ligger sentralt plassert på Tretten i vurdering av parkeringskrav. I bestemmelsene er det satt krav til min. 1 parkeringsplass pr. 100 m² bebyggelse og 10% av plassene skal etableres som HC-parkering. For sykkelparkering er det stilt krav om 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² bebyggelse og plassene skal anlegges nær hovedinngang.

I utgangspunktet er det lagt til grunn videreføring av dagens renovasjonsløsning, men det er gjennom bestemmelsene ivaretatt at plassering og utforming av eventuell ny renovasjonsløsning skal avklares med GLØR.

5.2.3 Kjøreveg (o_SKV)

Dette formålet regulerer fv. 2554 Kongsvegen (o_SKV1) og avkjøringen til Øyer aktivitetssenter (o_SKV2). Begge arealene er offentlige kjørearealer. Avkjøringen til aktivitetssenteret er regulert i tråd med dagens situasjon og det er i planforslaget ivaretatt frisiktlinjer og -soner (H140) i tråd med vegnormalen (N100). Iht. bestemmelsene for H140 er det innenfor frisiktsonene krav til fri sikt i en høyde på 0,5 meter over terreng.

5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Arealformålet omfatter sideterreng og grøftearealer til Kongsvegen.

5.2.5 Naturområde (o_GN)

Arealformålet naturområde (o_GN) er regulert langs arealet mellom o_BOP og Moksa (VFV) siden dette arealet uansett ikke kan bebygges, da det er omfattet av hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560), se kap. 5.9.

5.2.6 Turveg (o_GT)

Det er regulert en turveg mellom o_BOP og privat eiendom i nord, med en bredde på inntil 3 meter for å tilrettelegge for en egen adkomst for gående- og syklende til parkområde da det åpnes for utvidelse av aktivitetssenteret på øvrige areal. Turvegen er terrengtilpasset for å kunne ivareta eksisterende vegetasjon (busker og trær), samt unngå VA-nett i området som har vært førende for plasseringen. Siden turvegen ikke er prosjektert er det gjennom bestemmelsene sikret fleksibilitet for å kunne vurdere eksakt plassering ved etablering, men samtidig er det sikret at bredden ivaretas. Turvegen er også lagt slik at den skal lede gående mot fotgjengerovergang på Kongsvegen. Det er vurdert å regulere turstien i sin helhet langs gnr/bnr 102/15,

dvs. direkte mot Kongsvegen, men dette kunne ha ført til villpasseringer av Kongsvegen. Opparbeiding av turvegen er ivare tatt gjennom rekkefølgebestemmelser.

5.2.7 Friområde (o_GF)

Området omfatter arealer innenfor planområdet på vestsiden av Moksa, og er en videreføring av gjeldende reguleringsplan. Arealene er offentlige.

5.2.8 Parkområde (o_GP)

Mølleparken er regulert til parkområde (o_GP) og er offentlig areal. Innenfor arealformålet tillates tiltak for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon. Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

Som nevnt ovenfor er hensikten med planforslaget å tilrettelegge for videre utvikling av aktivitetssenteret, noe som medfører omdisponering av arealer innenfor dagens Mølleparken. For å kompensere for omdisponeringen er det i rekkefølgebestemmelsene tatt inn krav til opparbeidelse av tiltak innenfor o_GP før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt o_BOP.

5.2.9 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

Arealformålet regulerer vassdraget Moksa og er offentlig. Det er ikke tillatt med inngrep i vassdraget, utenom for reetablering av eksisterende turstiforbindelse innenfor bestemmelsesområdet #100. Turstien er en steinsatt forbindelse over Moksa, og dersom den blir utsatt for naturskade så åpner planforslaget for at stien kan reetableres slik at funksjonen som tursti opprettholdes.

5.3 Overvannsplan

Det er utarbeidet en overvannsplan (*Overvannsplan for Øyer aktivitetssenter*, datert 2024-10-03) for området med prinsipper for hvordan overvann skal håndteres. I overvannsplanen anbefales det at oppstrøms avrenning fra nordlig flomveg må avskjæres i forkant av tiltaksområdet ved at det etableres en grøft omtrent i grensen mellom o_BOP og o_GP som leder overvannet til resipient og tilpasses eksisterende flomvoll, for eksempel ved 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.



Figur 5-6 viser mulig trase for avskjærende flomveg med grønn stiplet linje.

I bestemmelsene er det sikret at prinsippene i overvannsplanen skal legges til grunn for håndtering av overvann innenfor planområdet. Det er også stilt rekkefølgekrav til at overvannstiltakene skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

5.4 Vann og avløp, utløpskanal

Planområdet ligger innenfor sikringssoner til Tretten vannverk, henholdsvis sone 2A (H110_1), 2B (H110_2) og 3 (H110_3). Restriksjonsbestemmelser i kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget.

I bestemmelsene er det sikret at eksisterende kommunale VA-anlegg som blir berørt av utbyggingstiltaket, skal ivaretas, og legges om der dette er nødvendig. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunal VA-norm. Det planlegges for utvidelse av eksisterende bebyggelse som er knyttet til kommunalt vann og avløp i dagens situasjon. Utvidelsen er planlagt benyttet som produksjonslokaler som for eksempel vedproduksjon, en produksjon som allerede er ved senteret og tiltaket medfører således ikke vesentlig økt antall personer ved senteret. Det er ikke planlagt produksjon som vil medføre omfattende bruk av vann og således heller ikke økt behov for avløpskapasitet. Det foreslåtte tiltaket er vurdert å medføre et potensielt marginalt merforbruk. Det er vurdert tilstrekkelig kapasitet for både vann- og avløp til dette tiltaket.

Planområdet er tilknyttet høydebasseng øst for aktivitetssenteret og et ledningsnett med primært god kapasitet. Det er en kort strekning like sør for aktivitetssenteret med dimensjon på 150mm, men det er vurdert at det skal være tilstrekkelig kapasitet til planlagt tiltak. Tiltaket er begrenset i omfang og det tilrettelegges ikke nødvendigvis til vesentlig økt bruk og VA-behov. Nord for dagens bebyggelse på aktivitetssenteret er det etablert en overvannsledning som krysser området og ned til Moksa som forutsettes flyttet i forbindelse med tiltak.

Innenfor planområdet ligger deler av utløpskanalen til Moksa kraftverk. Utløpskanalen er ivaretatt med hensynssone (H190). Det er lagt til grunn 2 meter til hver side av røret basert på antatt plassering. Etter dialog med kraftverkseier så foreligger det ikke innmålinger på hvor røret ligger, men hensynssona er basert

på gamle illustrasjoner innhentet fra Hafslund, samt ut fra plassering i utløpet til Moksa og antatt plassering under Kongsvegen. Det er ivarettatt at ved søknad om tiltak innenfor sikringssonen skal vannverkseier varsles og risiko for skade på utløpskanalen avklares.

5.5 Klima og miljø

I forbindelse med planarbeidet har klima og bærekraft blitt vurdert og det vises til *Notat energi bærekraft*, datert 2024-09-11. I planforslaget er det noen føringer for å velge bærekraftige løsninger med hensikt å begrense energiforbruk og klimagassutslipp. Det er bl.a. sikret bestemmelse om at energiforbruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktivitet skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang, samt valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Det skal også etterstrebes lokal massehåndtering innenfor planområdet.

Det tillates aktiv bruk av tak og fasader til eksempelvis solceller, men dette skal ikke påvirke bygningen negativt estetisk.

5.6 Universell utforming

Alle offentlige arealer skal opparbeides etter prinsipper om universell utforming. Bruk av trær og planter med stort pollenutslipp, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

5.7 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet og det er regulert byggegrense mot Kongsvegen og nabo i sør. Fra Kongsvegen er det regulert en 15 meter byggegrense fra senterlinje veg, iht. funksjonsklassen til fylkesvegen og er en videreføring fra opprinnelig reguleringsplan. Det tillates gjenoppbygging av etablert VA-anlegg etter eventuell brann eller naturskade som bryt byggegrensen. Innenfor arealformålet o_BOP tillates det etablert parkeringsplasser som bryt byggegrensen mot offentlig veg, i tråd med dagens situasjon.

For øvrig er byggegrense videreført som i opprinnelig reguleringsplan. Mot nabo i sør er det regulert 4 meter byggegrense.

Det er ikke lagt inn byggegrense mot Moksa, da hensynssone H560 og arealformålet o_GN vil ivareta dette hensynet.

5.8 Støy

Støysoner i kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget.

5.9 Naturmangfold

Det er gjennom bestemmelser ivarettatt at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.

Det er regulert hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) som omfatter kantvegetasjonen til Moksa. Hensikten er å bevare levested for dyr, planter og vannorganismer mm, og det tillates derfor ikke tiltak innenfor denne sonen. For å ivareta turstiforbindelsen over Moksa (bestemmelsesområde #100) tillates det skjøtsel av kantvegetasjonen innenfor dette området og det tillates gjennomført hogst for etablering av overvannstiltak, iht. bestemmelsene for overvann. Ved tiltak skal prinsippet om behovsprøvd hogst legges til grunn og berørte området skal tilbakeføres og revegeteres når tiltaket er gjennomført.

H560 er regulert med 6 meter bredde fra vannkant på østsiden, noe som tilsvarer etablert kantvegetasjon. Imidlertid er det langs deler av Moksa/Mølleparken ikke påført hensynssone H560 da dette området benyttes som badeplass og det å opprettholde den visuelle kontakten mellom Mølleparken og badeområdet er vurdert som en viktig kvalitet for parkområdet av hensyn til bl.a. opplevelsesverdien. Området som ikke er omfattet av hensynssonen er for øvrig ikke vegetert i dag. På vestsiden av Moksa er det regulert H560 i 10 meters

bredde, der hvor planavgrensningen har en kortere avstand enn 10 meter til vannkanten er H560 tilpasset planavgrensningen.

5.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplanen. Denne etterkommer plan- og bygningsloven krav om ROS-analyser ved all planlegging (iht. § 4-3).

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare bratt terreng
- Grunnforhold (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør/overvann
- Transport av farlig gods
- Rørbrudd (damanlegg)

Av disse fremsto planområdet med forhøyet sårbarhet for transport av farlig gods. Det ble derfor utført en hendelsesbasert risikoanalyse av denne hendelsen. Det ble vurdert akseptabel risiko, gul sone der tiltak skal vurderes. Basert på en kost-/nyttevurdering er det ikke identifisert aktuelle tiltak, utover den beredskap som nødetatene har.

Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert andre tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i videre prosjektering.

Tabell 5-4 viser oppsummering av tiltak.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Grunnforhold (områdestabilitet)	Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende iht. NVE veileder nr.1/2019. Dersom tiltaket på et senere tidspunkt skal anvendes til andre formål, tiltakskategori endres, eller det skal gjøres andre inngrep eller terrengendringer, vil ikke det geotekniske notatet (Norconsult, 2024) være gyldig. Da må det utføres ny vurdering i henhold til kvikkleireveilederen tilknyttet tiltaket.
Ekstremnedbør/overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og flom- og overvannsvurderingens (Norconsult, 2024) redegjørelse knyttet til håndtering av flom- og overvann i området.
Radon	Det forutsettes sikkerhetstiltak mot radon ved prosjektering og oppføring av bygg for personopphold. TEK 17 legger til grunn at det ved nybygg kan være radon i grunnen og tetting og ventilasjon skal dimensjoneres deretter. Krav går fram av § 13-5 i TEK 17.
Elektromagnetiske felt	Dersom etablering av nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.
Dambrudd	Dameier (herunder rørgate) skal oppfylle alle krav til sikkerhet i forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg, jf. damsikkerhetsforskriften. Alle vassdragsanlegg skal klassifiseres etter konsekvenser ved brudd. Kravet til sikkerhet er avhengig av konsekvensklassen til anlegget. Kommunen skal sende planer om nye bygg og anlegg nedstrøms damanlegg til dameier, fordi utbygging nedenfor damanlegget kan føre til behov for å oppklassifisere og oppgradere anlegget teknisk.

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter

Oppdragsnr.: **52403539** Dokumentnr.: **PLA-RAPP-002-Planbeskrivelse** Versjon: **J04**

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann	Krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann (TEK17 § 11-17) skal etterkommes i forbindelse med planlegging/detaljprosjektering av arealer og bygninger i området. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må også ivaretas for eksisterende bygninger i området, 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 planlagte tiltak, og eksisterende kraftforsyning og ekom-infrastruktur må hensyntas under anleggsarbeid gjennom kabelpåvisning.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordna og gjeldende planer

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanens arealdel (2018-2028), men det foreslås en omdisponering av arealer avsatt i kommuneplanen fra grønnstruktur til offentlig og privat tjenesteyting på et mindre areal sør i Mølleparken. Omdisponeringen medfører en interessemotsetning mellom ivaretagelse av et viktig friområde og styrke tilbudet til en viktig gruppe i Øyer kommune med tilrettelagt arbeids- og aktivitetstilbud. Planforslaget tilrettelegger for å utvide aktivitetssenteret i en ytre del av Mølleparken med begrensede kvaliteter. Hensynet til Mølleparken og alternativer for å unngå omdisponering av Mølleparken er vurdert, og det vises til kap. 6.7.

Kommuneplanens arealdel har videreført arealbruken i gjeldende reguleringsplan og følgelig medfører planforslaget også endringer for dagens detaljregulering av området. Av vesentlig endringer ut over formålsendringen på deler av området er at det foreslått å regulere bort en bru over Moksa. Reguleringsplanen har vært gjeldende over en lengre periode og tiltaket er ikke gjennomført, og det er heller ikke planer om dette. Det er en turstiforbindelse over Moksa i dag som fungerer til sin hensikt, men den er ikke flomsikker.

6.2 Landskapsvirkninger

Landskap og visuelt miljø inkluderer vurderinger av områdes visuelle særpreg eller karakter. Temaet dekker hvordan landskapet oppleves romlig, ut fra omgivelsene. Tiltaket er illustrert i kap. 5.2.2 og det vises til disse illustrasjonene. Tiltaket som planforslaget åpner for, er vurdert å gi begrensede landskapsvirkninger. Aktivitetssenteret er bygd med en etasje og saltak. Gjennom føringer for byggehøyder og krav til saltak, i tillegg til arkitektoniske krav om områdets karakter som skal legges til grunn for material- og fargevalg, er intensjonen at nye tiltak innenfor området skal bygge opp under strøkets karakter og videreføre det arkitektoniske uttrykket til senteret.

Vurdering av landskapsvirkninger må ta i betraktning at området er bebygd og en utvidelse av aktivitetssenteret vil oppfattes som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse. Det åpnes for en høyere utnyttingsgrad av området, men aktivitetssenteret ligger i flatt terreng og de økte volumene vurderes slik sett å ikke medføre noen vesentlige nær- og fjernvirkninger. Landskapsvirkningene av planforslaget er på bakgrunn av dette vurdert å være begrenset.

6.3 Trafikkforhold

Det er planlagt å videreføre avkjøringen fra Kongsvegen iht. dagens situasjon. Aktivitetssenteret og Mølleparken er etablert i dag. Økningen av arealer for senteret kan tilrettelegge for flere arbeidsplasser og dermed økt transport til og fra senteret. Imidlertid er det vurdert at denne eventuelle økte trafikkmengden vil få neglisjerbare endringer sett ift. dagens situasjon.

Det er lagt til grunn at behovet for parkeringsplasser for både aktivitetssenteret og Mølleparken komplementerer hverandre, da det primært er ulike tidspunkt for aktiviteten på disse områdene med aktivitetssenteret hovedsakelig på dagtid og Mølleparken fortrinnsvis på kveldstid og helg.

Hensynet til trafikksikkerhet er vurdert å være ivarettatt både for aktivitetssenteret og brukere av Mølleparken. For gående og syklende som skal til aktivitetssenteret er det etablert fotgjengerovergang på Kongsvegen med intensivbelysning og gode siktforhold. Kongsvegen har for øvrig relativt lav fartsgrense og det er etablert fartshumper, i tillegg til at det er etablert fortau langs Kongsvegen med gatelys. Gjennomførte tiltak på Kongsvegen vurderes å innebære at det er en trygg ferdselsforbindelse til kollektivholdeplassen som ligger øst for planområdet, noe som er viktig for brukere av aktivitetssenteret. Innad på området til aktivitetssenteret er det ikke vurdert behov for etablering av egne gangsoner, for eksempel til fotgjengerovergangen, med bakgrunn i lav trafikkmengde som tilsier at det kan være blandet trafikk.

Aktivitetssenteret ligger sentralt til på Tretten med nærhet til kollektivtilbud slik at overordna mål om flere miljøvennlige reiser er oppnåelig.

Gjennomføringen av planen kan medføre trafikkøkning i anleggsperioden, men det vurderes at disse begrensede periodene i liten grad vil påvirke framkommelighet og trafiksikkerhet på vegnettet. Bestemmelser ivaretar trafiksikkerhet.

6.4 Teknisk infrastruktur

Tiltakets virkninger og konsekvenser for annen teknisk infrastruktur er vurdert i planarbeidet. Det er vurdert å være tilstrekkelig kapasitet på dagens VA-nett til planlagt tiltak, men ved gjennomføring av planen kan det få virkninger av midlertidig karakter. Som omtalt ovenfor vil det være behov for omlegging av eksisterende overvannsledning og gjennomføring må gjennomføres etter dialog med kommunen for å redusere virkningene av tiltaket. Dette må følges opp i byggefasen.

Det er lågspent ledningsnett innenfor planområdet som må ivaretas i byggefasen, bl.a. gjennom kabelpåvisning. Planforslaget er vurdert å ikke medføre virkninger for utløpskanalen til Moksa kraftverk.

Det er på bakgrunn av overstående forhold vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlig virkninger for teknisk infrastruktur.

6.5 Forurensning

Temaet forurensning omfatter utslipp til luft, vann og grunn.

Planområdet ligger innenfor sikringssonene til Tretten vannverk. Føringer og restriksjonsbestemmelser i kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget, og dersom bestemmelsene og restriksjonene følges skal ikke reguleringsplanen og tiltakene den åpner for medføre negative konsekvenser for drikkevannsressursen.

Deler av planområdet ligger innenfor støysoner til Kongsvegen, men det er ikke foretatt utredninger av støy. Bakgrunnen for dette er at aktivitetssenteret er et dagsenter og det tilrettelegges ikke for det som kan defineres som støyfølsom bebyggelse. Virksomheten generer heller ikke støy av vesentlig grad, slik at utredning av dette er ikke vurdert som nødvendig. Det tilrettelegges ikke for annen virksomhet enn det som er situasjonen i dagens situasjon og planverk, slik at virkningene av planforslaget for berørte parter vurderes heller ikke å bli vesentlig endret.

6.6 Naturmangfold og naturressurser

Nedenfor er det foretatt en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven skal sikre at naturmangfold blir vurdert i myndighetsutøvelse av natur. Alle plansaker som berører natur skal vurdere hvordan hensynet til naturmangfold er vurdert og vektlagt, i tråd med følgende prinsipper:

- kunnskapsgrunnlaget (§ 8)
- føre-var-prinsippet (§ 9)
- økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)
- tiltakshaver som kostnadsbærende ved miljøforringelse (§ 11)
- miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Det skal utarbeides et grunnlag for forvaltningsmyndighetens vurderinger etter naturmangfoldloven kap. II gjennom vurderinger av virkninger, men forvaltningsmyndigheten må gjøre selvstendige vurderinger etter bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 når vedtak skal fattes i saken.

Tilgjengelige kunnskapskilder er undersøkt for å avdekke potensielle konflikter knyttet til naturmangfold, iht. § 8. Kunnskap om bl.a. viktige funksjonsområder for fugl og artsregistreringer er innhentet fra Artsdatabanken og Naturbase, og kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig. Det er foretatt registreringer innenfor planområdet over en lang tidsperiode og der noen av de er fra de siste 10 årene. Det er bl.a. en registrering fra 1966 av karplanten nattsmelle som er sterkt truet på det som i dag er parkeringsplassen til aktivitetssenteret, men det anses ikke at registreringen er aktuell da registreringen er foretatt før aktivitetssenteret ble etablert.

Arealene som åpnes for utbygging er i stor grad opparbeidet, eller de ligger tett inntil berørte arealer. Området som nedbygges er primært gressplen og dette er et areal som er hardt skjøttet og antas å ha svært begrenset biologisk mangfold. Imidlertid kan ikke potensielle for eventuelle udokumenterte forekomster av naturverdier i utredningsområdet utelukkes, i tråd med føre-var-prinsippet etter § 9. Planforslaget er ikke vurdert å gi virkninger på naturmangfoldet utover planområdet, jf. § 10.

Det er ikke vurdert at tiltaket vil medføre miljøforringelse og skader på naturmangfold, jf. § 11. Bl.a. er kantvegetasjon i området sikret gjennom planforslaget. I valg av anleggsmetode forutsettes det at mest mulig forsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes ved etablering av disse, jf. naturmangfoldlovens § 12.

Gjennom overstående vurdering vurderes prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med dette å være ivarettatt.

Kantvegetasjonen langs Moksa er sikret i planforslaget med 6 meter bredde på østsiden, noe som sikrer videreføring av dagens vegetasjonssone. Det har blitt vurdert en kantvegetasjon på 10 meter, jf. innspill fra Innlandet fylkeskommune ved varsel om oppstart. Imidlertid er det vurdert at 10 meter kantvegetasjon langs vassdraget på østsiden ikke vil bygge opp under intensjon om at området skal være et parkområde da det vil redusere arealer til dette formålet ytterligere. Dette er også bakgrunnen for at det på en strekning sentralt i Mølleparken, nedstrøms utløpskanalen til Moksa kraftverk, ikke er stilt krav til kantvegetasjon. Vest for Moksa er det primært regulert en kantvegetasjon på 10 meter eller inntil planavgrensningen der hvor det ikke er 10 meter innenfor planområdet.

Planforslaget medfører omdisponering av arealer som er registrert som dyrkbar jord i AR5 og satt i verdiklasse 1 (noe verdi). Området er i reguleringsplanen allerede regulert til friluftsområde og er slik sett alt omdisponert.

6.7 Friluftsliv og nærmiljø, samt barn og unge

Med friluftsliv og nærmiljø menes helse, trivsel og mulighet for utfoldelse og aktivitet i nærmiljøet. Temaet omfatter alle store og små områder som benyttes av alle aldersgrupper til lek, annen fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljø. Planforslaget åpner for å omdisponere deler av Mølleparken til offentlig tjenesteyting. Iht. arealer kartlagt til svært viktig friluftslivsområde av Miljødirektoratet, har Mølleparken en total størrelse på 13,2 daa. Det totale arealet for Mølleparken som er omtalt i opprinnelig/gjeldende reguleringsplan og det kartlagte svært viktige friluftslivsområde har noe mindre avvik, men kartleggingen av området som foretatt i 2017 er lagt til grunn for vurdering av omdisponeringen av Mølleparken. Denne registreringen av området er imidlertid å regne som grov og inkluderer både arealer som er og ikke er en del av parkområdet. Mølleparken er todelt og består av en søndre del som omfattes av planforslaget og en nordre del i området ovenfor Moksa kraftverk. Det totale arealet er henholdsvis fordelt på 3,6 daa i sør og 9,6 daa i nord som er knyttet sammen gjennom en lite tilrettelagt forbindelse under brua på fv. 2554.

Planforslaget medfører omdisponering av 0,7 daa kartlagt som svært viktig friluftslivsområde og består i utgangspunktet av gressplen og et fåtall trær (popler) satt i mønster. Omdisponeringen vurderes heller ikke å berøre det som kan anses som kjerneområdet for den delen av Mølleparken som ligger innenfor planområdet.



Figur 6-1 viser arealet som foreslås omdisponert fra parkområde. Sorte streker er formålsgrenser. Grensen mellom Mølleparken og utvidelsen av arealer for aktivitetssenteret er markert i figuren. (Kilde: Innlandsgis).

Omdisponering av friluftsområder skal i utgangspunktet unngås. I planarbeidet er det derfor foretatt vurderinger med utgangspunkt i tiltakshierarkiet der en i prioritert rekkefølge har vurdert følgende:

1. Unngå negative virkninger
2. Begrense virkningene gjennom avbøtende tiltak
3. Istandsette eller restaurere
4. Kompensere

Øyer aktivitetssenter er avgrenset av Moksa i vest og Kongsvegen i øst, samt etablert bebyggelse i sør som begrenser i hvilken retning en videre utvikling av aktivitetssenteret kan skje. Det er ikke ønskelig å erverve privat grunn for gjennomføring av tiltaket, i tillegg til at en utvidelse av aktivitetssenteret mot sør ikke er hensiktsmessig ut fra hensynet til logistikken/arrondering av området i dagens situasjon som forutsettes videreført med avkjørselen i nordre del av senteret. En utvidelse mot sør er vurdert å ville medføre behov for vesentlig ombygging av senteret og logistikken på området, som heller ikke er hensiktsmessig ut fra et bærekraftperspektiv.

Det er ikke foreslått mer omdisponering av parkområdet enn det som er vurdert som nødvendig for å ivareta videre utvikling av senteret som har en viktig samfunnsfunksjon med et viktig tilbud, i tillegg er det lagt opp til en relativt høy utnyttingsgrad på området til offentlig tjenesteyting for å begrense bruk av parkområdet. For å begrense arealet som skal omdisponeres er det sett på arealer i nærheten som kan istandsettes og/eller

inngå i Mølleparken. Det er bl.a. regulert friluftsområder vest i planområdet, vest for Moksa, samt øst for planområdet. Det er imidlertid ikke vurdert formålstjenlig å istandsette disse arealene da arealet vest for Moksa er avlangt og begrenset i areal, og arealet øst for planområdet er bratt og utilgjengelig.

Basert på overstående vurdering er det derfor ikke vurdert andre alternativer enn å kompensere for beslaget av friluftsområdet. Det er vurdert ulike tiltak for å kompensere for omdisponeringen, som er knyttet både til parkområde som et rekreasjons- og aktivitetsområde, men også tiltak for å øke biodiversiteten. Kompenserende tiltak framgår av Figur 6-2.



Figur 6-2 illustrerer vurderte tiltak som kompensasjon for omdisponering av Mølleparken sammen med illustrasjon av planlagt tilbygg på aktivitetssenteret. Plassering av tiltakene er ikke endelig fastlagt, og figuren er kun tenkt som en illustrasjon.

Som kompensasjon har det blitt vurdert å tilrettelegge for økt bruk ved å etablere en turveg som går utenfor området regulert til aktivitetssenteret. Videre er det vurdert etablering av et nytt lekestativ og gapahuk eller annen sittegruppe under tak som er tiltak som øke attraktiviteten og bruken av området for øvrig. For å øke biodiversiteten som kompensasjon for hugging av de berørte trærne er det foreslått å tilrettelegge for regnbed i forbindelse med håndtering av overvann og etablere arealer for blomstereng.

De vurderte kompensasjonstiltakene er innarbeidet og sikret opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelser og det er på bakgrunn av dette vurdert at virkningene på parkområdet, ved at deler av det omdisponeres, ikke vil få vesentlige negative virkninger.

6.8 Kulturverdier

Kulturminnelokaliteten (ID 217324) er registrert innenfor planområdet og omfatter flomforbygningen langs Moksa. Det tilrettelegges i utgangspunktet ikke for tiltak som vil berøre flomverket i vesentlig grad, men det er åpnet for at det kan gjennomføres tiltak knyttet til håndtering av overvann ved å lede overvann til resipient. Disse tiltakene vurderes som begrenset i omfang og virkningene av tiltaket er vurdert som begrenset.

7 Innkomne innspill

Avsender, dato	Oppsummering	Forslagsstiller kommentar
Vevig AS, 11.06.24	Vevig påpeker at nord i planområdet er det en høyspentkabel som må hensyntas. Ut over dette har Vevig ingen merknader til reguleringsarbeidet.	Tas til orientering. Ledningsnettet ligger innenfor planområdet, men berøres ikke av planlagt tiltak.
Mattilsynet (MT), 18.06.24	(1) MT har forventninger til at planen utreder temaene hensyn til drikkevannskilder, vannforsyning, avløpsløsninger, overvannshåndtering og plantehelse (2) Plan må inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og framtidig situasjon. I tillegg må planen ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder drikkevann. (3) Tiltaket ligger innenfor sikringsone 2b til Tretten vannverk og vannforsyningen må beskyttes mot negativ påvirkning ifm. gjennomføring av tiltaket, både mtp. forurensningsfare og leveringssikkerhet/vannkapasitet. Det er risiko for forurensende avrenning til vannkilden i anleggsfasen og derfor avgjørende å sikre at anleggsgjennomføringen ikke medfører forurensning som påvirker vannkvaliteten negativt. (4) Det er hensiktsmessig at reguleringsplanen omtaler status på skadegjørere for plantehelse, herunder tiltak for å hindre smitte og spredning av plantesykdommer.	(1) Tas til orientering. Hensynet til temaene er vurdert som en del av planarbeidet og det vises til kap. 5 og 6. (2) Det er utarbeidet en overvannsplan for området, som er omtalt i kap. 5.3. (3) Restriksjonsbestemmelser til sikringssonene i kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget. (4) Det innarbeidet i bestemmelsene håndtering av fremmed arter dersom dette skulle bli registrert ifm. tiltak.
Statens vegvesen (SVV), 19.06.24	(1) SVV mener kollektivtransport er et av flere viktige utredningspunkt, samt at trafiksikkerhet og tilrettelegging for gående/syklende vektlegges. Viktige gangforbindelser som gangveger, turveger og snarveger må sikres, både internt i planområdet og forbindelser til fotgjengerfelt på fv. 2554, gangvegnett og nærliggende bussholdeplass. (2) SVV ber om at kryss/avkjørsler utformes iht. N100 Veg- og gateutforming, samt at regulert byggegrense langs fv. 2554 videreføres. (3) Trafiksikkerhet for gående, syklende og reisende med kollektiv må ivaretas i anleggsfasen.	(1) Tas til orientering. Planforslaget regulerer og viderefører dagens løsninger knyttet dette temaet. (2) Dagens avkjøring til aktivitetssenteret er regulert iht. dagens situasjon. Det er regulert frisktlinjer iht. vegnormalen og byggegrenser er videreført fra opprinnelig regulering og i tråd med funksjonsklassen til vegen. (3) Det er innarbeidet bestemmelser som skal sikre dette hensynet i byggefasen.
NVE, 20.06.24	NVE har gitt en generell tilbakemelding om forslagsstiller sitt ansvar og med en henvisning til hvor tilgjengelig veiledning for hvordan deres fagområder skal ivaretas i reguleringsplanen ligger tilgjengelig.	Tas til orientering. Relevante retningslinjer og overordna føringer er lagt til grunn for utredning av temaer som NVE har forvaltningsansvar for.
Statsforvalteren i Innlandet (SF), 25.06.24	(1) SF viser til nasjonale forventninger og forutsetter at relevante føringer, samt punkter nevnt i oppstartsmøtereferatet, legges til grunn for videre planarbeid. Det må tas spesielt hensyn til nasjonale mål og føringer til	(1) Nasjonale mål og forventninger er lagt til grunn for planarbeidet. (2) Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse iht. krav i plan-

	medvirkning i planprosessen, ROS-analyse, klima og energi, naturmangfold, ivaretagelse av strandsone, universell utforming, leke og uteoppholdsareal, kartlegging og sikring av støy, vurdering av luftkvalitet, miljømessige forsvarlige fellesløsninger for vann og avløp, massehåndtering, samt god by- og tettstedsutvikling. (2) Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen og det forutsettes at rundskriv H-5/18 legges til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides i tråd med gjeldende veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i>. Det må sikres at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn. (3) SF forventer at plankartet utarbeides iht. gjelder føringer og forutsetter at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planforslaget legges ut på høring.	og bygningsloven og det det vises til ROS-analyse vedlagt planforslaget. (3) Plankartet er utarbeidet iht. gjeldende føringer og utlegging av plankartet i kommunens kartløsning ivaretas av kommunen.
Innlandet fylkeskommune, 26.06.24	(1) Overordna - Planen skal gjennomføres iht. overordna lov- og planverk, og regionale planer og strategier bør legges til grunn for planarbeidet. I tillegg til at føringer i kommuneplanens arealdel videreføres der hvor det er relevant. (2) Barn og unges interesser, friluftsliv - Mulig plassering av nybygg er på arealer regulert til offentlig friluftsområde i søndre del av Mølleparken. Omdisponering kan utløse krav til erstatningsareal eller kompenserende tiltak. Dagens bruk bør kartlegges. Dersom en tar hull på friområder så må konsekvensene synliggjøres. Dersom ny bebyggelse kan benyttes av allmennheten kan dette være positivt med tanke på bruk av parken. Adkomster inn til parkområdet kan tydeliggjøres. De fleste kommer fra nord, men også noen fra sør. Koblingspunkter og eksisterende stier som gir tilgang til friområdet er viktig å kartlegge. (3) Folkehelse - IFK er positiv til at planforslaget tilrettelegger for utvikling i tråd med overordna føringer med sentrumsnær boligbygging, med tjenester og funksjoner som kan nås til fots eller med sykkel. (4) Støy - Dersom er støyproblemer knyttet til drift må dette synliggjøres i planarbeidet. (5) Universell utforming - Det må redegjøres for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder. Gode bestemmelser for tilgjengelige boenheter, universell utforming av uteområder som stier, lekeområder og parkeringsplass må synliggjøres.	(1) Tas til orientering. Overordna rammeverk er lagt til grunn for planarbeidet. Planforslaget er i stor grad i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel, men det foreslås utvidelse av aktivitetssenteret som medfører omdisponering av arealer avsatt til grunnstruktur i kommuneplanens arealdel. (2) Barn og unges interesser, samt friluftsliv er vurdert som en del av planarbeidet. Tiltak medfører omdisponering av Mølleparken og det vises til vurdering av dette i kap. 6.7. (3) Oppfattes som at IFK har misforstått formålet med planarbeid og det tilrettelegges ikke for boligbygging, men videreutvikling av aktivitetssenteret. (4) Tas til orientering. Planforslaget tilrettelegger ikke for støyende virksomhet og heller ikke tilrettelegger for støyfølsom bebyggelse og støy er derfor ikke utredet som en del av planforslaget. (5) Bestemmelser for universell utforming er innarbeidet i

	(6) Kulturarv - IFK er ikke kjent med automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og det er ikke vurdert behov for arkeologisk befarig. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner og IFK ber derfor om at det tas inn en generell bestemmelse. (7) Samferdsel - Viktig at hensynet til myke trafikanter ivaretas. IFK legger til grunn at planforslaget ikke vil medføre negative virkninger for kollektivholdeplassen ved fv. 2554. Det forutsettes at trafikksituasjonen i området vurderes helhetlig med veg-, trafikk- og trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Nødvendige tiltak må belyses og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Alle tiltak som berører fylkesvegen skal utformes iht. Statens vegvesen håndbok N100 og byggeplan skal godkjennes av IFK, noe som må sikres gjennom bestemmelser. IFK minner om at det ikke uten avtale kan ledes overvann inn i fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum. (8) Vassdrag - Planområdet inkluderer Moksa som er en sterkt modifisert vannforekomst registrert med svært dårlig tiltstand. Dette følger av påvirkning med dammer og vandringshinder som et resultat av flomvern, avrenning fra jordbruk og hydrologisk påvirkning fra vannkraft. Målsettingen for vannforekomsten videreføres ettersom det er uforholdsmessig kostnadskrevende å nå ønsket miljømål. Elva er fiskeførende og har en funksjon for storørret. Storørreten er av nasjonal forvaltningsinteresse og skal tas hensyn til. Med bakgrunn i elvas funksjon og dårlige miljøtilstand er det viktig at det ikke legges opp til aktivitet som vil forringe elvas økologiske tilstand ytterligere. Elvas kantsone bør bevares og det anbefales avsatt 10-15 meter. IFK minner om at tiltak som direkte eller indirekte påvirker et vassdrag er søknadspiktig, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette må sikres gjennom bestemmelser.	planbestemmelsene. Hensynet ivaretas for øvrig gjennom TEK. (6) Tas til orientering. Forslag til bestemmelse er innarbeidet i planforslaget. (7) Tas til orientering. Vurdering framgår av planbeskrivelsen. Trafikkforhold er vurdert som en del av planforslag og det vises til kap. 6.3. Avkjøringen til aktivitetssenteret er regulert i tråd med dagens løsning. Det er regulert frisktlinjer iht. vegnormalen og byggegrensar er videreført fra opprinnelig regulering og i tråd med funksjonsklassen til veggen. Det er innarbeidet i bestemmelsene at for tiltak som berører fylkesvegen skal det utarbeides byggeplan og denne skal godkjennes av fylkeskommunen. (8) Tas til orientering. Forslag til bestemmelse er innarbeidet. Vedr. kantvegetasjon vises det til kap. 6.6.
Lillehammer region brannvesen (LRB), 26.06.24	LRB minner om behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann iht. regelverk i plan- og bygningsloven, samt iht. byggt teknisk forskrift. Det vises for øvrig til LRB sin egen veileder «Tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper». Det er en brannkum i området, men dette må verifiseres. LRB ber om at det monteres hydranter, der det vurderes at nye uttak må etableres.	Tas til orientering og brannvesenets føringer vil bli innarbeidet og hensyntatt i videre prosjektering.

8 Vedlegg

1. Plankart, datert 2025-05-15
2. Planbestemmelser, datert 2025-05-22
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 2025-01-20
4. Reguleringsplan for Øyer aktivitetssenter – Flomvurdering, datert 2024-10-03
5. Overvannsplan for Øyer aktivitetssenter, datert 2024-10-03
6. Geoteknisk rapport - områdestabilitet, datert 2025-01-07
7. Skredfarevurdering Øyer aktivitetssenter, datert 2024-08-30
8. Notat energi bærekraft, datert 2024-09-11
9. Innspill til varsel om oppstart i sin helhet