

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 21/1869

PLANID 202102 - REGULERINGSPLAN - TINE SA - TRETEN - OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Helge Haugan Arkiv: REGL 202102

Saksnr.: 133/22	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 13.12.2022
------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Vedlegg:

1. Plankart, 30.9.2022
2. Reguleringsbestemmelser, 30.9.2022, sist revidert 1.12.2022
3. Planbeskrivelse, 30.9.2022
4. ROS-analyse, 29.9.2022
5. Overvann, 30.9.2022
6. Flomvurdering, 15.9.2022
7. Geoteknisk rapport, 31.5.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

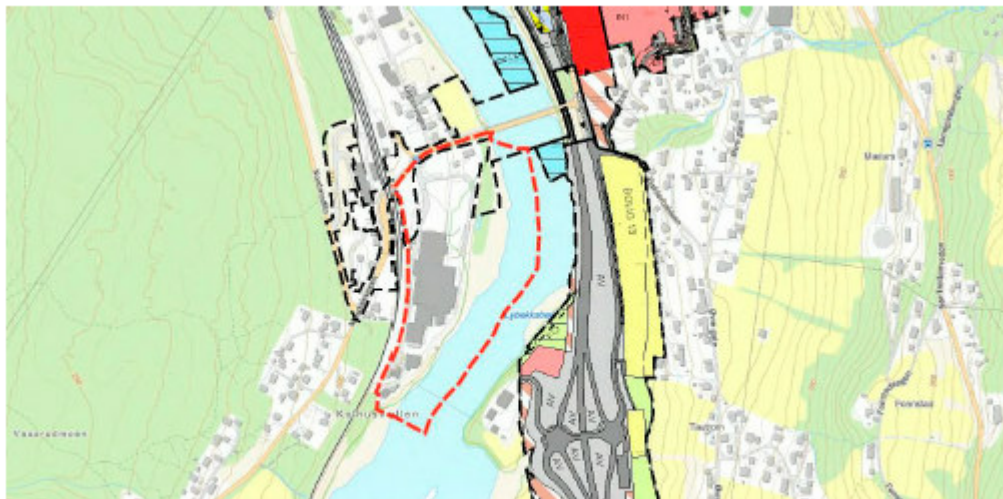
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for Tine SA, Tretten, med plankart og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2022, ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med kommunedirektørens forslag til endringer.

Saksutredning:

Forslagsstiller

Norconsult har på vegne av oppdragsgiver TINE SA utarbeidet forslag til reguleringsplan for TINE Meieriet Tretten.

Beliggenhet og atkomst



Figur 2. Kartutsnittet viser planområdet angitt med rød stiplet linje sammenstilt med plangrenser for gjeldende reguleringsplaner. Kilde: InnlandsGIS

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 130 bnr. 13, gnr. 130 bnr. 70, gnr. 130 bnr. 67 og gnr. 130 bnr. 89 i Øyer kommune. Deler av eiendom gnr. 165 bnr. 2 (fv. 254) omfattes delvis av planområdet.

Området er lokalisert på Tretten vest for Gudbrandsdalslågen og rett vest for Tretten bru. Planområdet har en størrelse på ca. 82,4 daa og ligger sør og øst for fv. 254 Musdalsvegen. Planområdet grenser mot jernbanen i vest og følger ellers definerte eiendomsgrenser i Lågen i øst. I nord følger plangrensen senterlinje veg for fv. 254/Musdalsvegen. Planområdet omfatter område for TINE Meieriet Tretten sine produksjonslokaler, samt tilrettelagte parkeringsarealer og interne trafikkområder. Nødvendige installasjoner knyttet til driften av anlegget (f.eks. vannforsyning og renseanlegg) ligger også innenfor planområdet. Nord i planområdet ligger en boligeiendom (gnr. 130, bnr. 89).

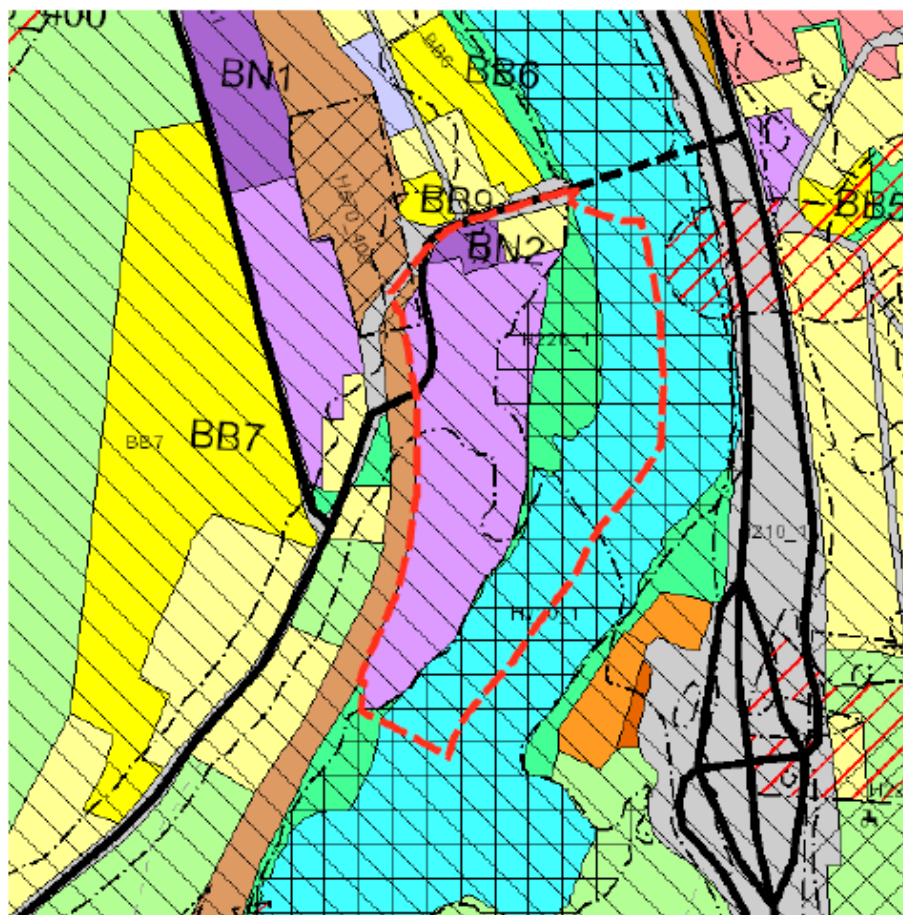
Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealdel til kommuneplan for Øyer er vedtatt 27.09.18. Planområdet er i arealdelen regulert til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet (angitt som BN2), samt eksisterende bolig. Område mot Lågen er angitt som nåværende grønnstruktur.

Nordre del av planområdet ligger innenfor gul støysone H220_1. Planområdet ligger videre

innenfor sikrings-, støy- og faresone med angivelse av fareårsak eller miljørisiko. Dette gjelder sikringsone værradar 20km (H190_101). Innenfor sonen skal det ikke tillates oppført vindturbiner dersom noen del av vindturbinen når inn i værradarens hovedstråle. Deler av området er angitt som sone H720_1, båndlegging etter lov om naturvern - navngitt *Trettenstryka fuglefredningsområde*. I planbestemmelse pkt 7.5.1 er det angitt at det ikke er tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene for disse områdene.

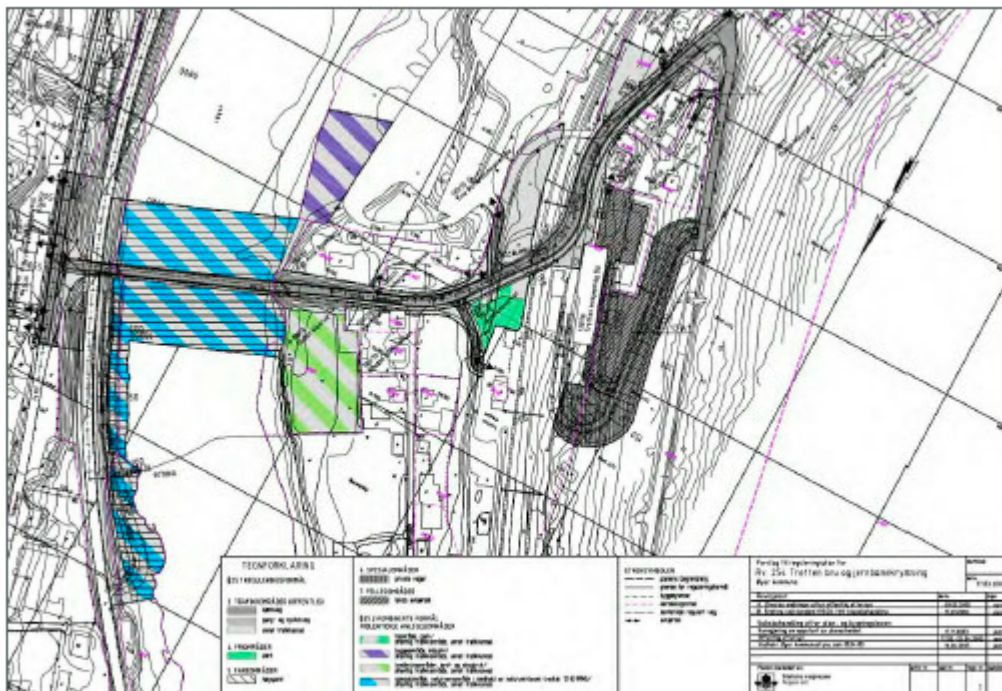


Figur 1. Kartutsnittet viser kommuneplanens arealdel for området. Aktuell planengrense er angitt med rød stipledd linje. Kilde: InnlandsGIS.

Planbestemmelse 2.6 angir at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området før utbygging starter i N2.

Reguleringsplan

Deler av planområdet er ikke regulert pr. i dag. Planområdet vil delvis overlappe *Reguleringsplan for Rv254 Tretten bru og jernbaneundergang*, vedtatt 16.06.05. Innenfor planområdet angir gjeldende reguleringsplan i hovedsak formålene byggeområde industri/offentlig trafikkområde, annet trafikkareal samt kjøreveg og annet trafikkareal. Det er også verdt å merke seg at det i eksisterende reguleringsplan for Rv. 254 Tretten bru og jernbaneundergang er vist regulert avkjørsel for boligeiendom gnr. 130 bnr. 89 fra Musdalsvegen (tidligere Rv. 254, nå Fv. 254). Eiendommen har i dag avkjørsel via TINE SA sin eiendom gnr. 130 bnr. 13.



Figur 3. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplan for Rv254 Tretten bru og jernbaneundergang.
Kilde: Kommunens kartløsning.

Formålet med planarbeidet

Intensjonen med planforslaget er å regulere området i tråd med overordnet plan og sikre fremtidig drift. Planen omfatter i hovedsak TINEs eiendom med eksisterende bygningsmasse og parkeringsarealer.

Planprosess

Oppstartsmøte

Planinitiativet/planskjema ble oversendt Øyer kommune 22.06.21, som grunnlag for et oppstartsmøte.

Oppstartsmøte ble avholdt med Øyer kommune 05.07.2021. Det er lagt til grunn de føringer som fremkom i oppstartsmøtet. Planområdet er endret i etterkant av oppstartsmøtet i henhold til tilbakemeldinger i oppstartsmøtet og merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart ble sendt ut 21.09.2021. Det ble samtidig varslet oppstart i avisa GD Gudbrandsdalen Dagingen. Oppstart av planarbeid ble dessuten annonsert på nettsidene til Øyer kommune og Norconsult. Frist for innspill var satt til 25.10.2021.

Merknader til varsel om oppstart

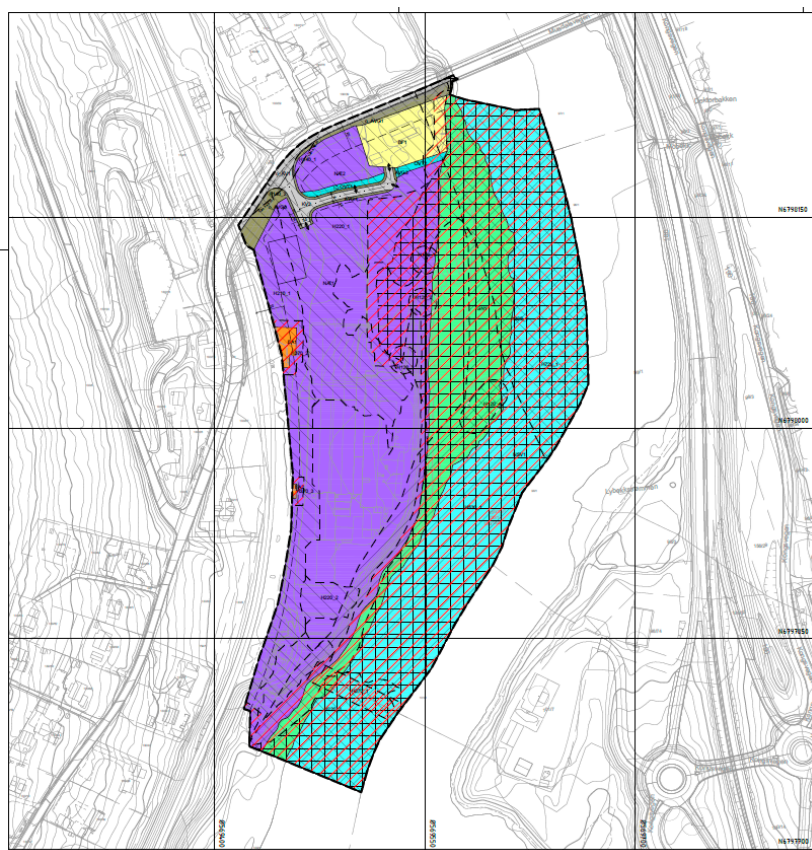
I forbindelse med oppstart av detaljregulering TINE på Tretten, er det kommet inn 5 innspill. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene er innarbeidet i planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Dagens bruk, naturkvaliteter og biologisk mangfold, skogbruks- og landbruksinteresser, landskap og vegetasjon, kulturminner og kulturmiljø, skred og flom, friluftsliv og rekreasjon, og infrastruktur er beskrevet og omtalt i planbeskrivelsens pkt. 2.3 – 2.10.

Planforslaget består av plankart i A2-format i målestokk 1:1500, planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse. I tillegg følger utredning for flom, overvann og geoteknisk vurdering som vedlegg.

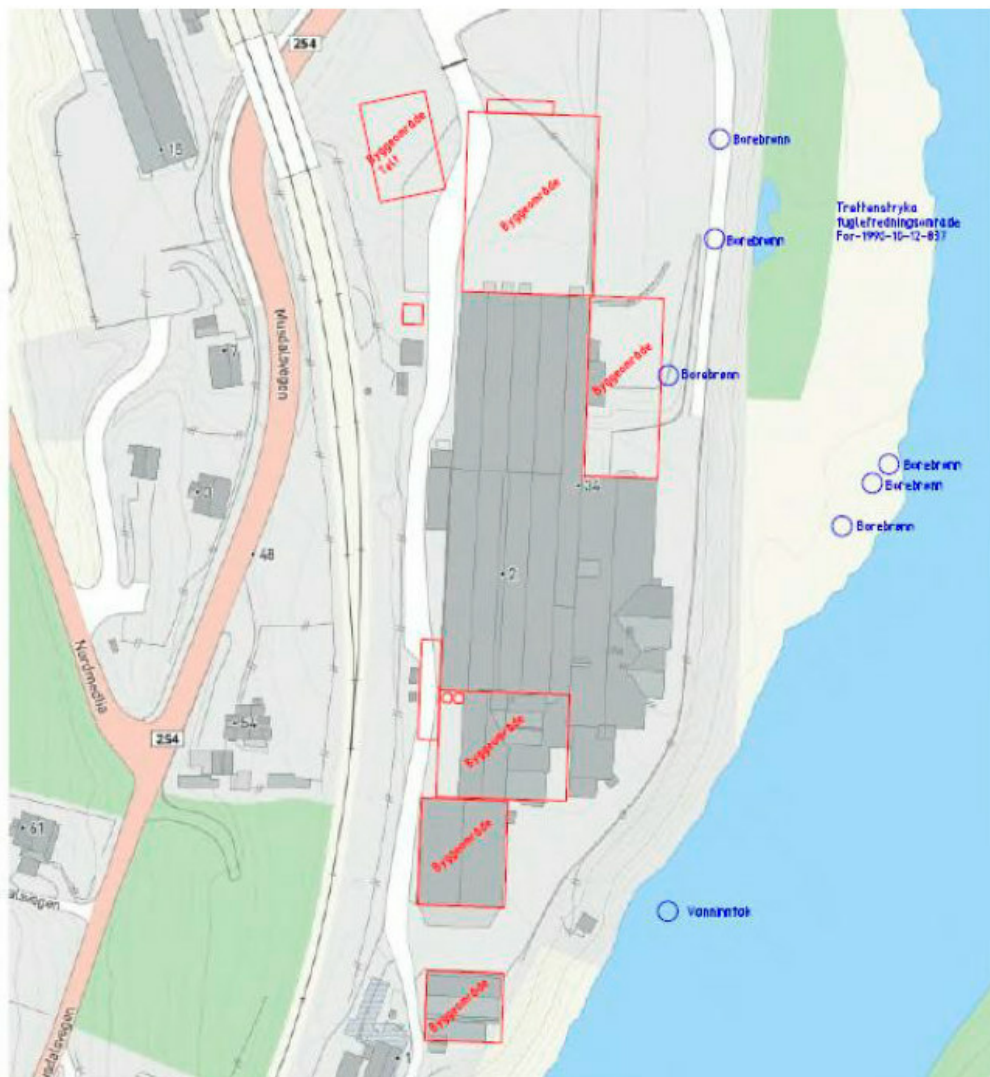
Planforslaget innebærer en regulering av industrivirksomhet, som er i tråd med kommuneplanens arealdel for Øyer.



Bebyggelse og anlegg

Innenfor formål avsatt til Næringsbebyggelse (NÆ) skal det legges til rette for nåværende og fremtidig virksomhet. Innenfor næringsområdet NÆ1 tillates utnyttet med BYA = 60% inkludert parkeringsareal. For næringsområdet NÆ2 tillates BYA=40%. Mønehøyde skal ikke **overskride 16** meter over gjennomsnittlig planert terreng for NÆ1 og 9 meter for NÆ2. Innfor NÆ1 er det oppført en plashall som midlertidig tiltak. Det er ønskelig å søke varig plassering av denne, og med

bakgrunn i dette er hallen angitt som planlagt bebyggelse på plankartet.



Figur 14. Skisseforslag for mulig utbygging. Kilde: TINE Meieriet Tretten

Hensynssoner for sikring av grunnvannsforsyning, flomfare, friluftsliv, båndlegging etter lov om naturvern samt støy og frisikt er innarbeidet i planforslaget.

Det er redegjort for vurderinger etter forskrift om konsekvensutredninger og for planens virkninger under pkt. 4 i planbeskrivelsen. Innspill til varsel om oppstart er vedlagt og utfyllende kommentarer til disse i planbeskrivelsen.

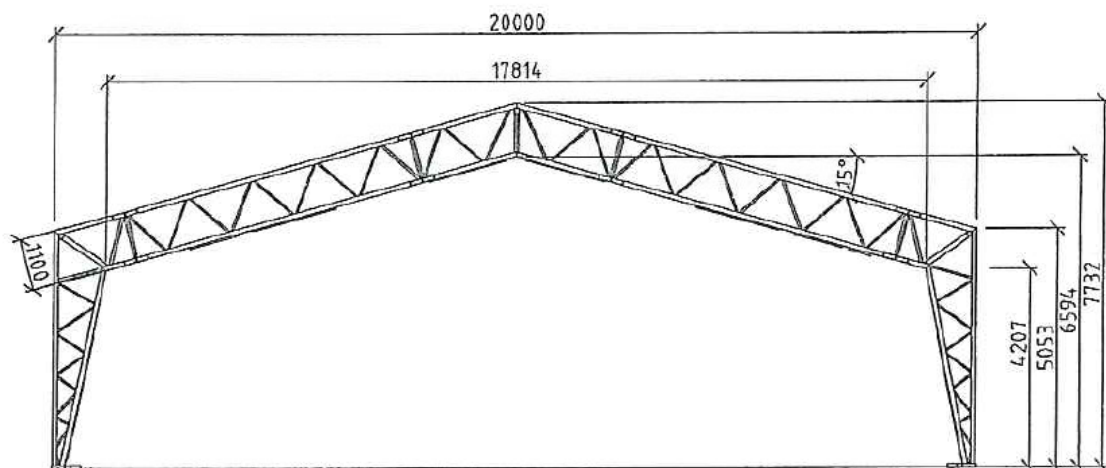
Vurdering:

Midlertidig tiltak - plasthall

I planforslaget inngår plasthall hvor det foreligger en midlertidig tidsbegrenset tillatelse med krav til planavklaring og utarbeidelse av reguleringsplan. Det innsendte planforslaget ivaretar de krav som er stilt ift. tidsbegrenset tillatelse, sak 22/00619.

Snittegning fra søknad om tillatelse til midlertidig tiltak 2019 viser høyder innenfor tillatte

høyder i innsendt planforslag, pkt. 2.2 d.



I industri- og næringsvirksomhet er plashaller ofte brukt til lagring i kortere eller lengre tidsperioder. Dette er del av industriområdenes karakter og følger en kjent bruk og industriell estetikk. Plashaller vil også ha en mer begrenset levetid enn permanente bygninger oppført med isolerte vegger og tak med fasader ofte i isolerte sandwich-elementer.

Innfor NÆ1 er det oppført en plashall som midlertidig tiltak.

Det er ønskelig å søke varig plassering av denne, og med bakgrunn i dette er hallen angitt som planlagt bebyggelse på plankartet. I bestemmelsenes pkt. 1.2 a er det åpnet for oppføring av enklere bygg som plashall.

Byggehøyder eksisterende bebyggelse kontra nye bygg

Kommunedirektøren mener det er viktig å ha et fremtidig handlingsrom for produksjon og endringer i teknologi og foreslår byggehøyde hevet fra 16 m til 20 m for næringsbebyggelse NÆ2. Forslagsstiller har bifalt denne endringen.

ROS-analyse

Det er gjennomført en innledende fareidentifikasjon. Følgende uønskede hendelser fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering av disse:

- Ustabil grunn
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør
- Brann/eksplosjon ved industrianlegg
- Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning
- Transport av farlig gods
- Støy
- Drikkevannkilder

Analysen viste at hendelsene er vurdert til å ha akseptabel risiko. Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i pkt 5.2, og må følges opp i det videre

planarbeidet.

Utredningene med tiltak ivaretar de krav som er satt til tiltak og er innarbeidet bestemmelser og videre planarbeid.

Flom og overvann

Flom og overvann er beskrevet i egne separate notat og krav til håndtering og tiltak er innarbeidet i reguleringsbestemmelse pkt. 1.9.

Ved beregning av flom er det lagt til grunn 200-års flom. Det er ikke lagt inn klimapåslag utfra anbefalinger i klimaprofilen for Oppland (nå Innlandet).

En mer detaljert flomberegning med tilhørende hydraulisk analyse viser at det nordøstre byggeområdet og det nordøstre hjørnet av eksisterende bygg vil være flomutsatt ved 200-årsflom. Vannstand med usikkerhetspåslag vil stå mellom 0,5 m og 0,8 m over terrenget. Resten av tiltaksområdet vil ikke være flomutsatt.

Geotekniske forhold – områdestabilitet

I henhold til NVE rapport Nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* ligger ikke tiltaksområdet i et løsne- eller utløpsområde for områdeskred i marin leire. Områdestabiliteten dokumenteres som tilfredsstillende og vurderingen av områdeskredfare avsluttes. I utredningen peker Norconsult på at i utbygging må lokale geologiske forhold og vurderinger gjøres av prosjekterende for geoteknikk og konstruksjonssikkerhet.

KONKLUSJON

Planforslaget er godt utredet og dokumentert og kommunedirektøren anbefaler forslaget lagt fram for politisk behandling slik forslaget er oversendt fra forslagsstiller med kommunens forslag til mindre endringer. Disse endringene er bifalt fra forslagsstiller og innarbeidet i planforslaget. Kommunedirektøren anbefaler maks. byggehøyde hevet til 20 m for området NÆ1, - bestemmelse pkt. 2.2 d.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for Tine SA, Tretten, med plankart og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2022, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 13.12.2022 sak 133/22

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplanen for Tine SA, Tretten, med plankart og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2022, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer.