

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 21/1869

## PLANID 202102 - DETALJREGULERINGSPLAN -FOR TINE SA TRETEN – SLUTTBEHANDLING

---

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Saksbehandler: Wenche Hagestuen Dale | Arkiv: REGPL 202102 |
| <b>Saksnr.: Utvalg</b>               | <b>Møtedato</b>     |
| 59/23 Plan- og miljøutvalget         | 29.08.2023          |
| 83/23 Kommunestyret                  | 28.09.2023          |

---

### Vedlegg:

Plankart, datert 30.09.22  
Planbestemmelser, datert 01.12.22  
Merknader-samledokument  
Planbeskrivelse, datert 30.09.22  
ROS-analyse, datert 29.09.22

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift offentlig ettersyn, PMU-sak 133/22, 13.12.22.  
Overvannsnotat, datert 30.09.22  
Flomvurdering, datert 15.09.22  
Geoteknisk rapport, vurdering av områdestabilitet, datert 31.05.2022

### Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for Tine SA Tretten er utarbeidet for å regulere området i tråd med overordnet plan og sikre fremtidig drift. Planen omfatter i hovedsak TINEs eiendom med eksisterende bygningsmasse og parkeringsarealer.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas iht. plankart datert 30.09.22 og planbestemmelser datert 01.12.22, med kommunedirektørens forslag til endringer.

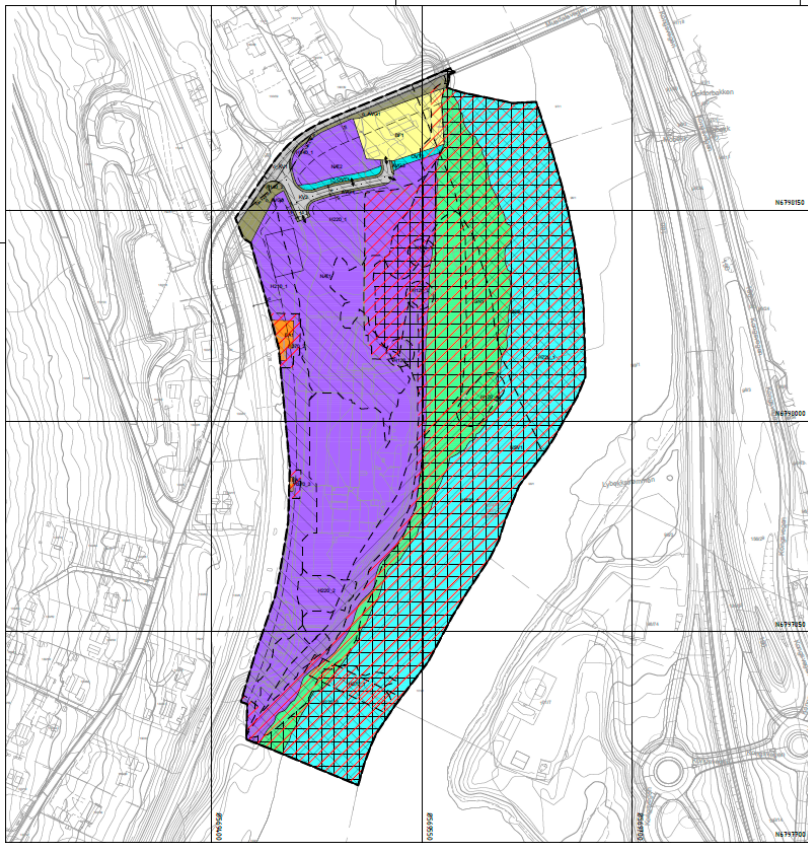
### Saksutredning:

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

### BELIGGENHET OG ATKOMST

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).

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

#### PLANSTATUS OG PLANPROSESS

##### *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.

##### *Reguleringsplan:*

Deler av planområdet er ikke regulert pr. i dag. Planområdet vil delvis overlappes *Reguleringsplan for Rv254 Tretten bru og jernbaneundergang*, vedtatt 16.06.05.

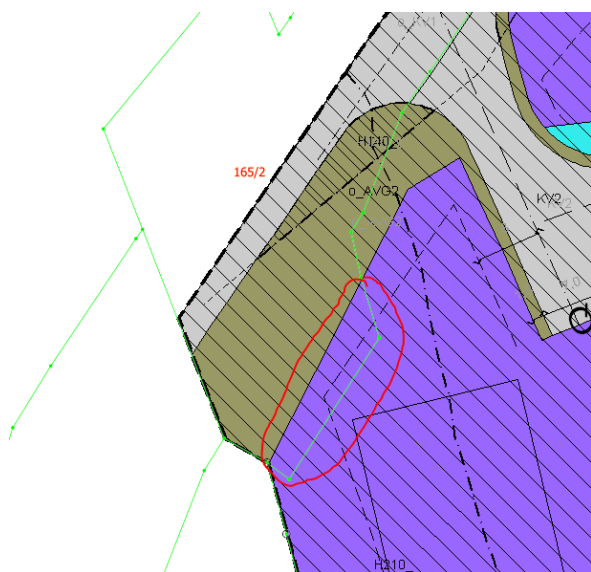
Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 13.12.2022 sak 133/22. Det ble vedtatt å sende planforslag for Tine SA Tretten ut på høring og offentlig ettersyn.

Planen har etter 1.gangs behandling i desember 2022 vært på offentlig ettersyn, med frist for innspill 15.02.23. Ved fristens utløp var det kommet 6 merknader til planen. Planmaterialet er ikke bearbeidet siden første gangs behandling og offentlig ettersyn, men kommunedirektørens forslag til planendringer omtales i saksfremlegget.

### Vurdering:

Det har vært dialog med regulant i etterkant av offentlig ettersyn om innkomne merknader og planforslaget for øvrig.

Det er i forbindelse med nærmere gjennomgang av arealformålsgrenser og eiendomsgrenser, sett på at det trengs justering av formålsgrensene mellom næring (lilla) og annen veggrunn (brungrå). Konkret gjelder dette eiendomsgrensen der næringsområdet går inn på fylkeskommunen sin eiendom, gnr/bnr 165/2. Det samme vil gjelde for byggegrensen, og denne bør også justeres slik at den ikke går inn på formål annen veggrunn.



### OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det vises til eget vedlegg, *merknader samlet*, hvor alle merknadene foreligger i sin helhet.

- 1. Statens vegvesen, brev av 13.02.2023**, har ingen vesentlige merknader til planforslaget.  
*Kommunedirektørens kommentar:*  
Kommunedirektøren tar til etterretning at Statens vegvesen ikke har vesentlige merknader til planforslaget.
- 2. Mattilsynet, brev av 09.03.2023**, har ingen vesentlige merknader til planforslaget.  
*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren tar til etterretning at mattilsynet ikke har vesentlige merknader til planforslaget.

- 3. Bane Nor, brev av 14.02.2023**, har merknader knyttet til byggegrense mot jernbanen, samt bestemmelser om gjerde i tilknytning til eiendomsgrense.

Bane Nor påpeker at både plankartet og bestemmelsenes punkt 1.7 viser en byggegrense mot jernbanen på 20 meter. Bane Nor minner om at alle tiltak nærmere jernbanens spormidt enn 30 meter, vil være søknadspliktige etter Jernbaneloven § 10. Bane Nor skriver videre at det kan bli satt vilkår for tillatelse til tiltak. Eksempelvis kan det bli satt krav om dokumentasjon på at energianlegg ikke vil kunne ha påvirkning på jernbanens signalanlegg mv.

Bane Nor skriver også at eksisterende gjerde ikke følger eiendomsgrensen, mens det er krav om dette i bestemmelsene punkt 2.2 f).

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren tar merknadene fra Bane Nor til etterretning. Planbestemmelsene endres slik at det kommer frem at alle tiltak nærmere jernbanens spormidt enn 30 meter vil være søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Det kan videre også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.

Når det gjelder bestemmelsen i punkt 2.2 f), vedrørende krav om at gjerde skal følge eiendomsgrensen til Bane Nor sin eiendom, tilrår kommunedirektøren en endring i bestemmelsen vedrørende dette. Bestemmelsen kan da utformes slik at gjerde skal oppføres mot jernbanen.

- 4. Statsforvalteren i Innlandet, brev av 13.02.2023**, har merknad vedrørende verneområdet innenfor planen og påpeker at plankartet må endres mht verneområde, H720\_1, da avgrensningen i plankartet ikke er helt riktig.

Statsforvalteren skriver videre at det må innhentes uttalelse fra Bane Nor mht byggegrense mot jernbanen, som er satt til 20 m. Jernbaneloven § 10 fastsetter forbud mot oppføring av bygning m.m. innenfor 30 meter fra jernbanen uten tillatelse fra Bane NOR.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren tar merknadene til etterretning. Det vises ellers til kommunedirektøren sin kommentar til Bane Nor sin merknad over.

- 5. NVE, brev av 15.02.2023**. NVE mener at planbestemmelse 6.5a, jfr sikkerhetsklasse, bør endres slik at det er tydelig hvilken sikkerhetsklasse hensynssona har tilstrekkelig sikkerhet for.

NVE anbefaler videre alltid å bygge utenfor fareområder. Der dette ikke er mulig og en likevel velger å bygge innenfor fareområdet, må byggverket konstrueres slik at det kan tåle en flom.

NVE skriver også at det bør gjøres en vurdering av konsekvensene utslippet av overvann har for vassdragsmiljøet og allmenne interesser i Lågen.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren tar merknadene vedrørende planbestemmelse 6.5a til etterretning, og presiserer i bestemmelsen at faresone flom H320\_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggteknisk forskrift (TEK17), §7-2.

Kommunedirektøren finner også å presisere planbestemmelse 6.5b for å tydeliggjøre mht konstruksjonssikkerhet, jfr byggteknisk forskrift (TEK17), § 10-2.

Kommunedirektøren ser at en vurdering av hva konsekvensene utslippet av overvann har for vassdragsmiljøet og allmenne interesser i Lågen er en aktuell problemstilling. Innspillet tas til orientering. Uansett er det naturlig å føre sone for overvannstiltak, GVT2, helt ned til Lågen.

- 6. Innlandet fylkeskommune, brev av 15.02.2023**, Fylkeskommunen har merknad ift trafiksikkerhet og hensyn til bolig og støysone og tar det som en forutsetning at trafiksikkerhet, hensyn til bolig og støysone er ivaretatt i bestemmelsene.

Fylkeskommunen bemerker også forbehold om at det kan bli behov for arealer til gjenoppbygging av permanent bruløsning også sør for dagens veglinje.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren finner at planbestemmelsene vedrørende trafiksikkerhet og hensyn til bolig og støysone, er gode nok. Kommunedirektøren tar ellers merknadene fra fylkeskommunen til etterretning, og dersom det kan bli behov for arealer til gjenoppbygging av permanent bruløsning også sør for dagens veglinje, må det være god dialog i forkant av varsel om oppstart av planarbeid. Dersom dette blir aktuelt, vil ny plan overskrive tidligere vedtatt plan for det aktuelle arealet.

## KOMMUNEDIREKTØREN SITT FORSLAG TIL ENDRINGER ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN:

Plankartet endres slik at:

- avgrensningen i plankartet blir korrekt mht hensynssone *Båndlegging etter lov om naturvern, H720\_1*
- sone for overvannstiltak, *GVT2*, føres helt ned til Lågen.
- formålsgrensene mellom næring og annen veggrunn justeres iht eiendomsgrensen, der næringsområdet går inn på fylkeskommunen sin eiendom, gnr/bnr 165/2. Byggegrensen her skal også justeres, slik at den ikke går inn på formål annen veggrunn.

Planbestemmelsene endres slik at:

- pkt. **1.7 Byggegrense** tilføyes følgende tekst:  
*Alle tiltak nærmere jernbanens spormidst enn 30 meter vil være søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Det kan også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.*
- pkt 2.2 f). Siste setning i erstattes med følgende tekst:  
*Gjerdet skal oppføres mot jernbanen, og settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.*
- Pkt. **6.5 a Faresone-Flomfare, H320** tilføyes følgende tekst:  
*Faresone flom, H320\_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggt teknisk forskrift (TEK17), §7-2.*
- Pkt. **6.5 b Faresone-Flomfare, H320** tilføyes følgende tekst til første setning:  
*, (TEK17), § 10-2.*

## KONKLUSJON

Planforslaget er godt utredet og dokumentert. Kommunedirektøren anbefaler forslaget lagt fram for politisk sluttbehandling slik forslaget er oversendt fra forslagsstiller, men med kommunedirektørens forslag til mindre endringer i plankartet og bestemmelsene. Disse endringene er bifalt fra forslagsstiller og vil følgelig bli innarbeidet i planen etter vedtak.

### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Tine SA Tretten, PLANID 202102, med plankart datert 30.09.22 og planbestemmelser datert 01.12.22, og med følgende endringer i dokumentene:

Plankartet endres slik at:

- avgrensningen i plankartet blir korrekt mht hensynssone *Båndlegging etter lov om naturvern, H720\_1*
- sone for overvannstiltak, *GVT2*, føres helt ned til Lågen.
- formålsgrensene mellom næring og annen veggrunn justeres iht eiendomsgrensen, der næringsområdet går inn på fylkeskommunen sin eiendom, gnr/bnr 165/2. Byggegrensen må også justeres, slik at den ikke går inn på formål annen veggrunn.

Planbestemmelsene endres slik at:

- pkt. 1.7 Byggegrense tilføyes følgende tekst:  
*Alle tiltak nærmere jernbanens spormidst enn 30 meter vil være søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Det kan også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.*
  - pkt 2.2 f). Siste setning i erstattes med følgende tekst:  
*Gjerdet skal oppføres mot jernbanen, og settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.*
  - Pkt. 6.5 a Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst:  
*Faresone flom, H320\_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggeteknisk forskrift (TEK17), §7-2.*
  - Pkt. 6.5 b Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst til første setning:  
*, (TEK17), § 10-2.*
2. Planbeskrivelsen, datert 30.09.2022, må ses i sammenheng med endringer i plankart og planbestemmelser.
  3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale

## Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 29.08.2023 sak 59/23

### Behandling:

*Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.*

### Plan- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Tine SA Tretten, PLANID 202102, med plankart datert 30.09.22 og planbestemmelser datert 01.12.22, og med følgende endringer i dokumentene:

Plankartet endres slik at:

- avgrensningen i plankartet blir korrekt mht hensynssone *Båndlegging etter lov om naturvern, H720\_1*
- sone for overvannstiltak, *GVT2*, føres helt ned til Lågen.
- formåls grensene mellom næring og annen veggrunn justeres iht eiendoms grensen, der næringsområdet går inn på fylkeskommunen sin eiendom, gnr/bnr 165/2. Byggegrensen må også justeres, slik at den ikke går inn på formål annen veggrunn.

Planbestemmelsene endres slik at:

- pkt. 1.7 Byggegrense tilføyes følgende tekst:  
*Alle tiltak nærmere jernbanens spormidst enn 30 meter vil være søknadspliktige etter jernbaneloven § 10. Det kan også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.*
- pkt 2.2 f). Siste setning i erstattes med følgende tekst:  
*Gjerdet skal oppføres mot jernbanen, og settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.*

- Pkt. 6.5 a Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst: *Faresone flom, H320\_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggeteknisk forskrift (TEK17), §7-2.*
- Pkt. 6.5 b Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst til første setning:  
*, (TEK17), § 10-2.*

1. Planbeskrivelsen, datert 30.09.2022, må ses i sammenheng med endringer i plankart og planbestemmelser.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.09.2023 sak 83/23**

### **Behandling:**

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Tine SA Tretten, PLANID 202102, med plankart datert 30.09.22 og planbestemmelser datert 01.12.22, og med følgende endringer i dokumentene:

Plankartet endres slik at:

- avgrensningen i plankartet blir korrekt mht hensynssone *Båndlegging etter lov om naturvern, H720\_1*
- sone for overvannstiltak, *GVT2*, føres helt ned til Lågen.
- formåls grensene mellom næring og annen veggrunn justeres iht eiendoms grensen, der næringsområdet går inn på fylkeskommunen sin eiendom, gnr/bnr 165/2. Byggegrensen må også justeres, slik at den ikke går inn på formål annen veggrunn.

Planbestemmelsene endres slik at:

- pkt. 1.7 Byggegrense tilføyes følgende tekst:  
*Alle tiltak nærmere jernbanens spormidtt enn 30 meter vil være søknadspålagt etter jernbaneloven § 10. Det kan også bli satt vilkår for tillatelse til tiltak.*
- pkt 2.2 f). Siste setning i erstattes med følgende tekst:  
*Gjerdet skal oppføres mot jernbanen, og settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.*
- Pkt. 6.5 a Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst: *Faresone flom, H320\_1, hensyntar tiltak i sikkerhetsklasse F2, jfr byggeteknisk forskrift (TEK17), §7-2.*
- Pkt. 6.5 b Faresone-Flomfare, H320 tilføyes følgende tekst til første setning:  
*, (TEK17), § 10-2.*

2. Planbeskrivelsen, datert 30.09.2022, må ses i sammenheng med endringer i plankart og planbestemmelser.



3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.