

SLUTTBEHANDLING PLANID 201902 – GRANRUDTORGET

Vedlegg:

Planbeskrivelse, 9.5.2019
Planbestemmelser, 30.9.2019
Plankart, 9.5.2019
ROS-analyse, mottatt 9.5.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Særutskrift PU-Sak (31/19)

Sammendrag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret i Øyer kommune detaljreguleringsplan for Granrudtorget (planID 201902).

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Solvang Byggprosjekt AS på vegne av grunneier Granrudtorget AS.



BELIGGENHET

Planområdet ligger i Øyer sentrum, sør for Kiwi-bygget.

PLANSTATUS

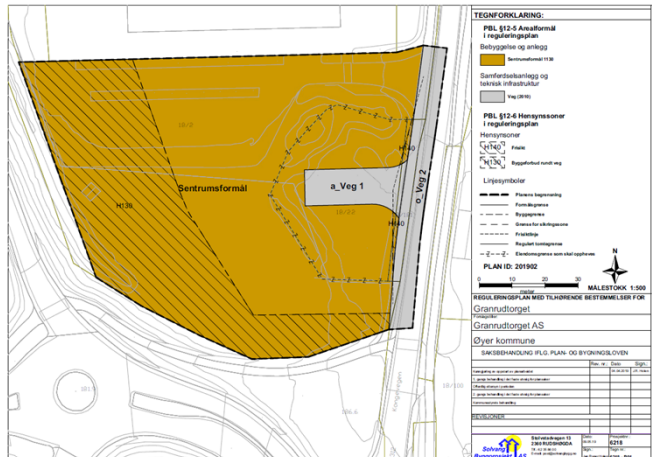
Planområdet inngår i reguleringsplan for Øyer sentrum som S5 (planid 201102). I området foregår det reguleringsarbeid for Kongsvegen 3 samt reguleringsplan for E6. Kommunedelplan for Øyer sør er også under revisjon.

PLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsendringen er å flytte dagens adkomst, regulert i reguleringsplan for Øyer sentrum, slik at denne kommer i større avstand fra forretningsbygget. Øvrige bestemmelser for S5 i reguleringsplan for Øyer sentrum videreføres. Dagens bruk av området til parkeringsplass videreføres.

PLANPROSESS - MEDVIRKING

Det ble avholdt oppstartsmøte 26.3.2019. Iht. KU-forskriftens bestemmelser utløser ikke reguleringsarbeidet krav til konsekvensvurdering. Innspillene til varsel om oppstart er besvart av regulanten og hensyntatt i planarbeidet der dette er aktuelt.



PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen endrer kun plassering av adkomst inn på S5. Øvrige føringer for S5 i reguleringsplan for Øyer sentrum (201102) legges inn som bestemmelser, siden nyere plan erstatter elder plan for et konkret område dersom ikke annet er ettertrykkelig bestemt. Dagens bruk til parkeringsplass videreføres.

Arealutnyttelse

Arealutnyttelsen videreføres med BYA 50 %, men det åpnes i bestemmelsene for at utnyttelsesgraden kan økes til inntil 75 % BYA. Dette er sammenfallende med dagens bestemmelser for området. Det er krav om ytterligere detaljplan dersom S5 skal videreutvikles utover dagens bruk til parkering. Det åpnes for at detaljreguleringsplan kan frafalles i gitte tilfeller etter en konkret vurdering. Dette er også sammenfallende med bestemmelsene i reguleringsplan for Øyer sentrum.

Trafikksikkerhet

Ved å flytte adkomsten inn til området vekk fra forretningsinngangen vil det bli en langt sikrere løsning for myke trafikanter som ankommer området til fots eller med sykkel. Siktlinjer er ivaretatt. Ved å forskyve adkomsten sørover, så vil det også bli mer oversiktlig mht. avkjøringen til forretningsområdet på motsatt side av Kongsvegen.

ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, mottatt 9.5.2019. Ut fra analysen er det avdekket risiko mht. trafikkuhell og flom i Lågen.

- Ikke overholdt vikeplikt – lav fart og oversiktlig kryss gjør at konsekvensene er små.
- Ulykke med gående/syklende inne på parkeringsområdet – bedre avstand fra forretningsinngang til adkomst vil gjøre at området blir sikrer å ferdes i for myke trafikanter.
- Aktsomhetsområde for flom i Lågen – arealbruken er parkeringsplass. Dersom det blir flom som truer arealene, vil en evakuering av biler bli gjort og området avstengt.

INNKOMNE MERKNADER

Det er innkommet tre merknader:

1. Oppland fylkeskommune

«Endringen omfatter en flytting av atkomstveg, som vil gi en bedre løsning med hensyn til dagens næringsbygg, avkjørsler på Kongsvegen og beboere i området. Det er særlig viktig at de myke trafikantene hensyntas ved flytting av avkjørsel. Det går

en gang-/sykkelveg langs Kongsvegen i dag, og det må her vektlegges en trafiksikker kryssing av planlagte nye atkomstveger.»

2. Fylkesmannen i Innlandet

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse for tilsammen fire uønskede hendelser som er vurdert å være aktuelle for planområdet. Uønsket hendelse nr. 1 er flom i deler av planområdet som følge av vårfloam i Lågen, de øvrige gjelder radon og trafiksikkerhet. Ifølge analysen vil flom kun ramme parkeringsarealet og vil dermed kreve flytting av kjøretøyer og medføre dårligere tilgjengelighet.

Deler av planområdet er omfattet av NVEs aktsomhetsområde for flom. I henhold til rekkefølgebestemmelse § 2.1, kan det innenfor byggeområder i planen ikke settes i verk tiltak nevnt i pbl § 20-1 og § 20-2 før området inngår i en detaljreguleringsplan. På bakgrunn av at deler av reguleringsplanen inngår i aktsomhetsområde flom understreker vi at detaljreguleringsplaner må omfatte risiko- og sårbarhetsanalyse som omfatter utredning om flomfare og tiltak for å redusere risiko knyttet til dette.

Vi legger til grunn at Norges vassdrags- og energidirektorat får denne reguleringsplanen og eventuelle framtidige detaljreguleringsplaner til uttalelse slik at faglige vurderinger om flomfare blir ivarettatt.

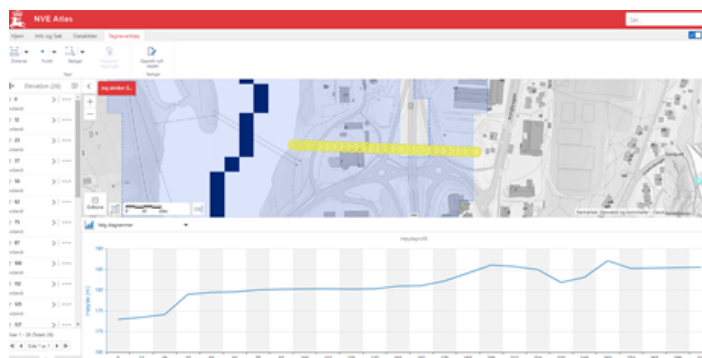
3. Statens vegvesen

Vi viser til mottatt forslag til reguleringsplan for Granrudtorget i Øyer kommune. Hensikten med planforslaget er blant annet å flytte innkjøringa til parkeringsplassen sørover for å få en bedre utnyttelse av parkeringsplassen. Det vil også bli mindre konflikt mellom biler og gående inn til butikkene.

Løsningen har vært avklart med oss og vi mener endringer er positiv. I plankartet er det satt byggegrense mot E6 slik vi har bedt om.

Vi har ingen merknader til planforslaget.

Vurdering



Aktsomhetsområde for flom:

Rådmannen har ikke sendt planforslaget til NVE i høringsperioden. Dette er begrunnet med at området ikke kan ansees å være berørt av flomstørrelse i Lågen under en 200-års flom. Det er i NVE-atlas angitt at Lågens bredd vest for Circle K ligger på 173 moh. Kiwi-tomtastas parkeringsareal ligger på 186 moh.

Det er derfor en høydeforskjell på 13 meter fra Lågen til planområdet. 200-års flom i Lågen

er estimert til en vannstandsøkning på 8 m. Det er derfor sannsynlig at planområdet ikke blir rammet av vann i en 200-års flomsituasjon.

Videre mener rådmannen det ikke er sannsynlig at Lågen vil kunne ta nytt løp oppstøms Strømhuguet og ramme planområdet. Planområdet ligger over flomnivå.

Øvrige innkomne merknader er av en slik art at planforslaget kan godkjennes uten at det gjøres endringer i plangrunnlaget. Planforslaget viderefører de bestemmelser som gjelder området S5 i reguleringsplan for Øyer sentrum (201102). Når det i tillegg inntas bestemmelse om at det må til en ny detaljregulering for å endre dagens bruk av området (parkering), er det ivaretatt at utviklingen av området styres gjennom en reguleringsplan. Rådmannen har funnet å presisere at det kun er tiltak som endrer arealets bruk fra dagens formål som utløser reguleringsplankrav. Dette er presisert i pkt. 2.1 a.

Ved å sette krav til en helhetlig illustrasjonsplan for opparbeidelse av parkeringsplasser, så vil dette sikre området for en mer planmessig kjøring og parkering. Hovedgrepet med planarbeidet minsker risiko for trafikkuhell ved inngangspartiet til forretningsbygget, men den generelle risikoen for påkjørsler vil være til stede i hele planområdet. Det er derfor meget viktig at plassen opparbeides etter en godkjent illustrasjonsplan. Denne må innsendes samtidig med søknad om tiltak for å flytte dagens adkomst. Videre må det være opparbeidelse i tråd med denne før adkomsten kan tas i bruk.

Ut over dette er planforslaget sammenfallende med de bestemmelser som er aktuelle for S5 i reguleringsplan for Øyer sentrum.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Granrudtorget, med plankart datert 9.5.2019 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 30.9.2019.

Ådne Bakke
Rådmann

Anita Lurfald Vedum