

PlanID:



ØYER  
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for

## Del av Øvre Sletmoen, gnr. 20 bnr. 36



### Planbeskrivelse

09130 – Detaljregulering Øvre Sletmoen

 planråd  
14.06.2018

---

## DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Gerzic Eiendom as  
Rapportnavn: Planbeskrivelse for detaljregulering del av Øvre Sletmoen, gnr. 20 bnr. 36  
Datering: 2018-06-18  
Sist revidert: 2019-04-23

Oppdrags ID: 09130 – Detaljreguleringsplan for del av Øvre Sletmoen, gnr. 20 bnr. 36  
Oppdragsbeskrivelse: Omregulering del av Øvre Sletmoen, gnr. 20 bnr. 36  
Oppdragsleder: Jakob Nordstad  
Kvalitetskontroll: Bjørnar Semmingsen

Planråd AS [www.planraad.no](http://www.planraad.no)

---

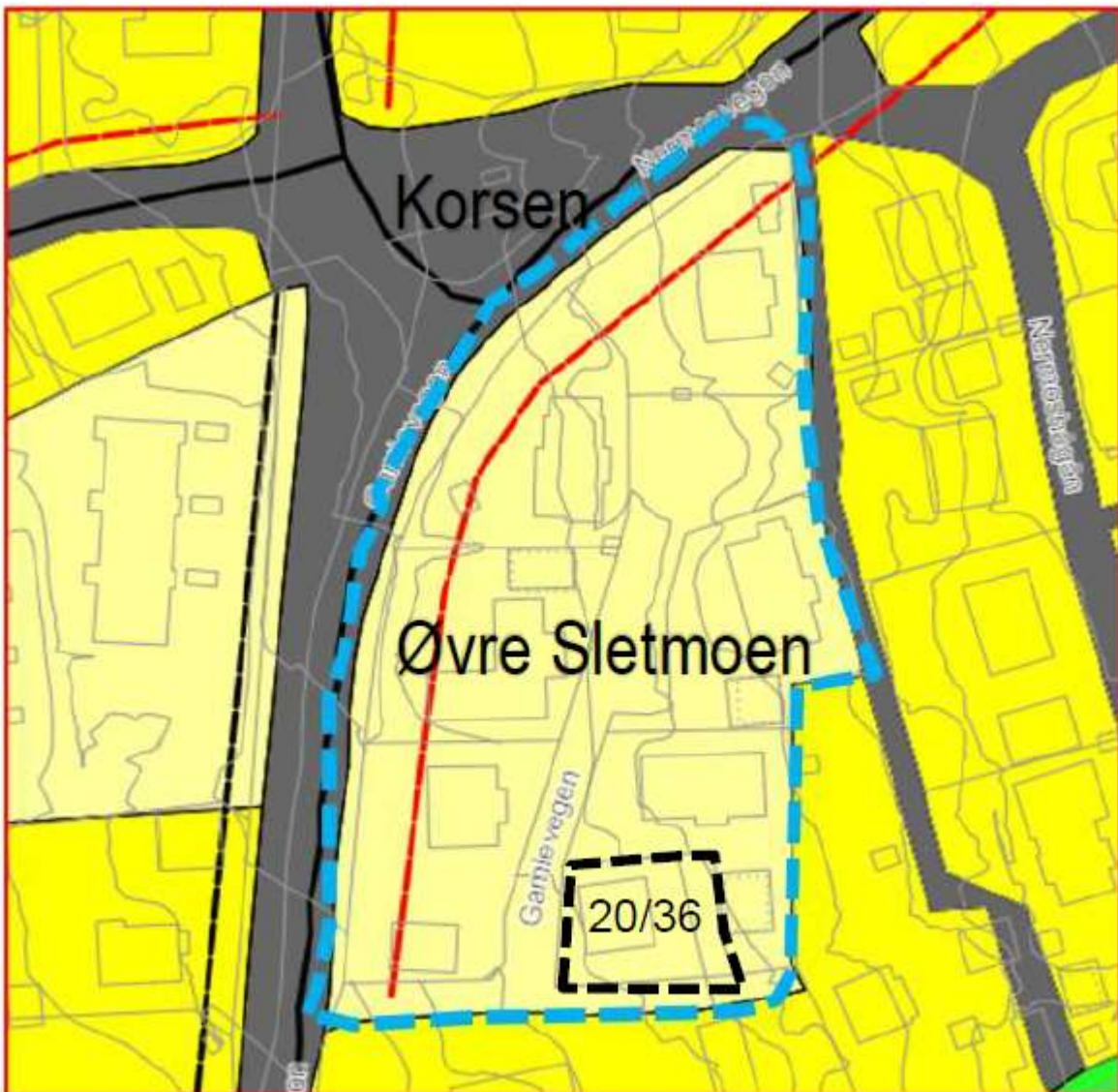
## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>3</b>
<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>4</b>
Planens hensikt og formål.....	4
Planområdets beliggenhet og atkomst .....	5
<b>PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>6</b>
Varsel om oppstart av planarbeid.....	6
<b>PLANSTATUS .....</b>	<b>8</b>
Overordnet plan .....	8
<b>PLANFORSLAGET .....</b>	<b>10</b>
Arealoversikt:.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
<b>VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN: .....</b>	<b>12</b>
Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse .....	12
<b>Planområdet</b> .....	12
<b>Metode</b> .....	13
<b>Hendelser, konsekvenser og tiltak</b> .....	14
<b>Matrise av konsekvens:</b> .....	17

## BAKGRUNN

### Planens hensikt og formål

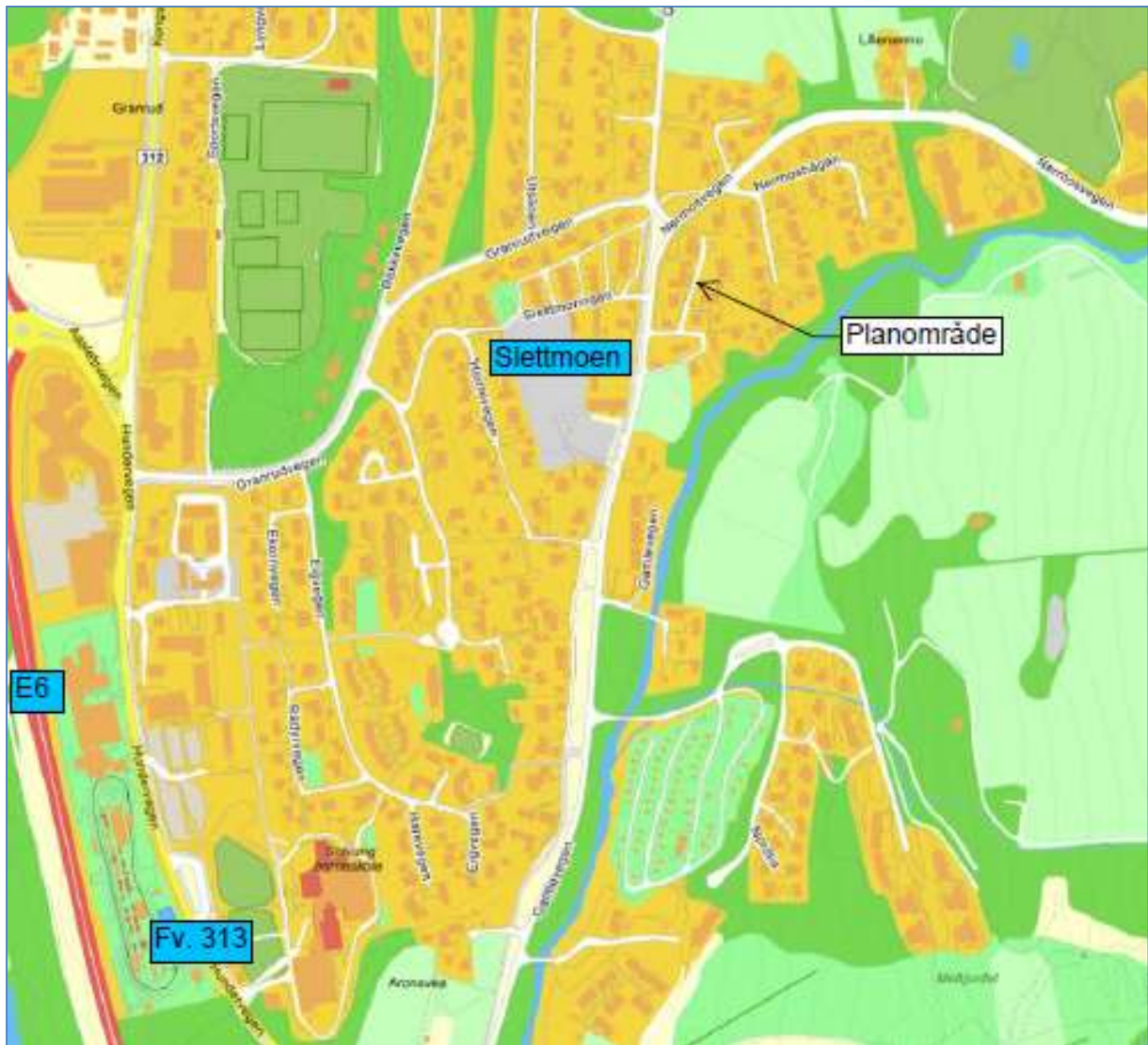
Hensikten med planarbeidet er omregulere en eiendom fra landbruk til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Øvre Sletmoen. Den aktuelle eiendommen har gnr. 20 bnr. 36, og ligger i Øyer sentrum rett sør for Korsen. Eiendommen har etter flere års bruk etter dispensasjon blitt godkjent som bolighus som er innredet og blitt benyttet som hybler. Øyer kommune har som plan- og forvaltningsmyndighet stilt krav til at bebyggelsen må omreguleres i tråd med den bruken som nå fremstår som boligbebyggelse. På bakgrunn av dette forholdet søkes det nå om omregulering av eiendommen.



Kart som viser planområdet og gnr 20. bnr. 36.

## Planområdets beliggenhet og atkomst

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene som ligger i Gamlevegen nr. 79-91, øst for krysset Korsen, i krysset mellom Gamlevegen og Nermosvegen i Øyer sentrum.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet

↑ NORD

Området har adkomst fra Gamlevegen, og opp fra fylkesveg 312 eller inn via Grandrudvegen og krysset Gamlevegen/Nermosvegen. Det er bygget gang- og sykkelveg fra Øyer sentrum opp forbi planområdet med fotgjengerovergang ved Gamlevegen 91.

## PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Byavisa den .....2018 og varslet med brev til berørte parter 21.11.2018, samt gjort tilgjengelig elektronisk på Øyer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 28.12.2018.



### OPPSTART AV PLANARBEID

Iht. plan- og bygningslovens §12-8, varsles følgende planarbeid:

**Omregulering for del av «Øvre Sletmoen» i Øyer kommune**

Hensikten med planarbeidet er å omregulere en tomt i reguleringsplanen for Øvre Sletmoen. Den aktuelle tomten ligger i Øyer sentrum rett sør for Korsen. Gjeldende reg.plan for Øvre Sletmoen ble vedtatt 04.05.2006. Tomten ble den gang regulert som landbruksareal (landbruksgarasje). Bygget er siden renoverert til boligformål. Planendringen innebærer at tomten Gnr20/Bnr36 omreguleres til boligformål, i samsvar med kommunedelplan for Øyer sør. Øyer kommune har som ansvarlig myndighet konkludert med at planen ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.



Merknader til det igangsatte planarbeidet bes rettet til:  
Planråd AS v/ Jakob Nordstad innen 28.12.2018  
Storgt. 67, 2609 Lillehammer jn@planraad.no

Det kom inn 1 merknad til varsel om oppstart. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar:

1. Fylkesmannen i Innlandet, 04.01.2019:

Fylkesmannen viser til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

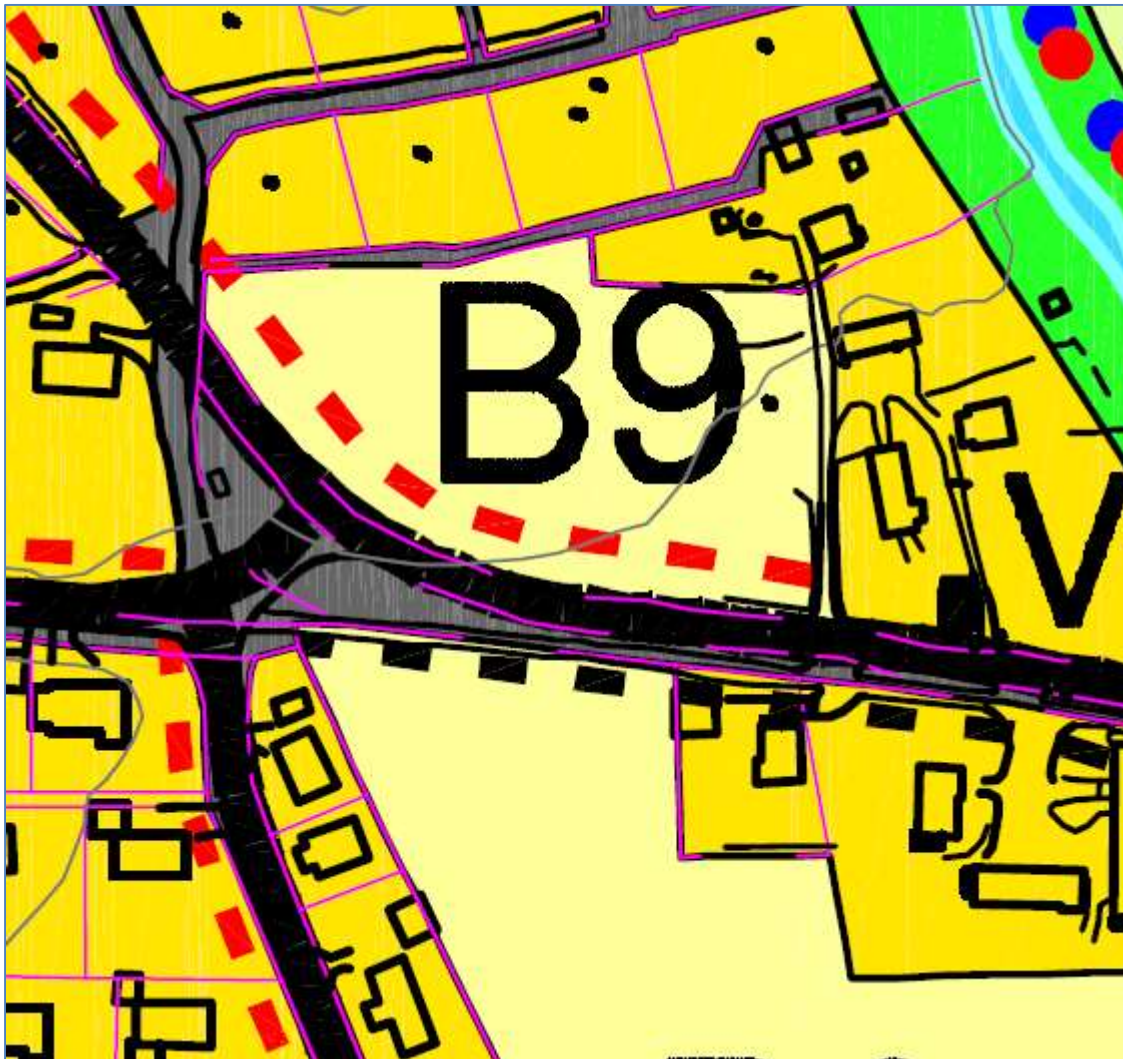
Fylkesmannen ber om at det til enhver tid siste versjon av planskjemaet benyttes.

→Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.

## PLANSTATUS

### Overordnet plan

Gjeldende overordnet plan er kommunedelplan Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007. Under vises et utsnitt av kommunedelplanen som ble vedtatt:



Utsnittet av kommunedelplan. ← NORD

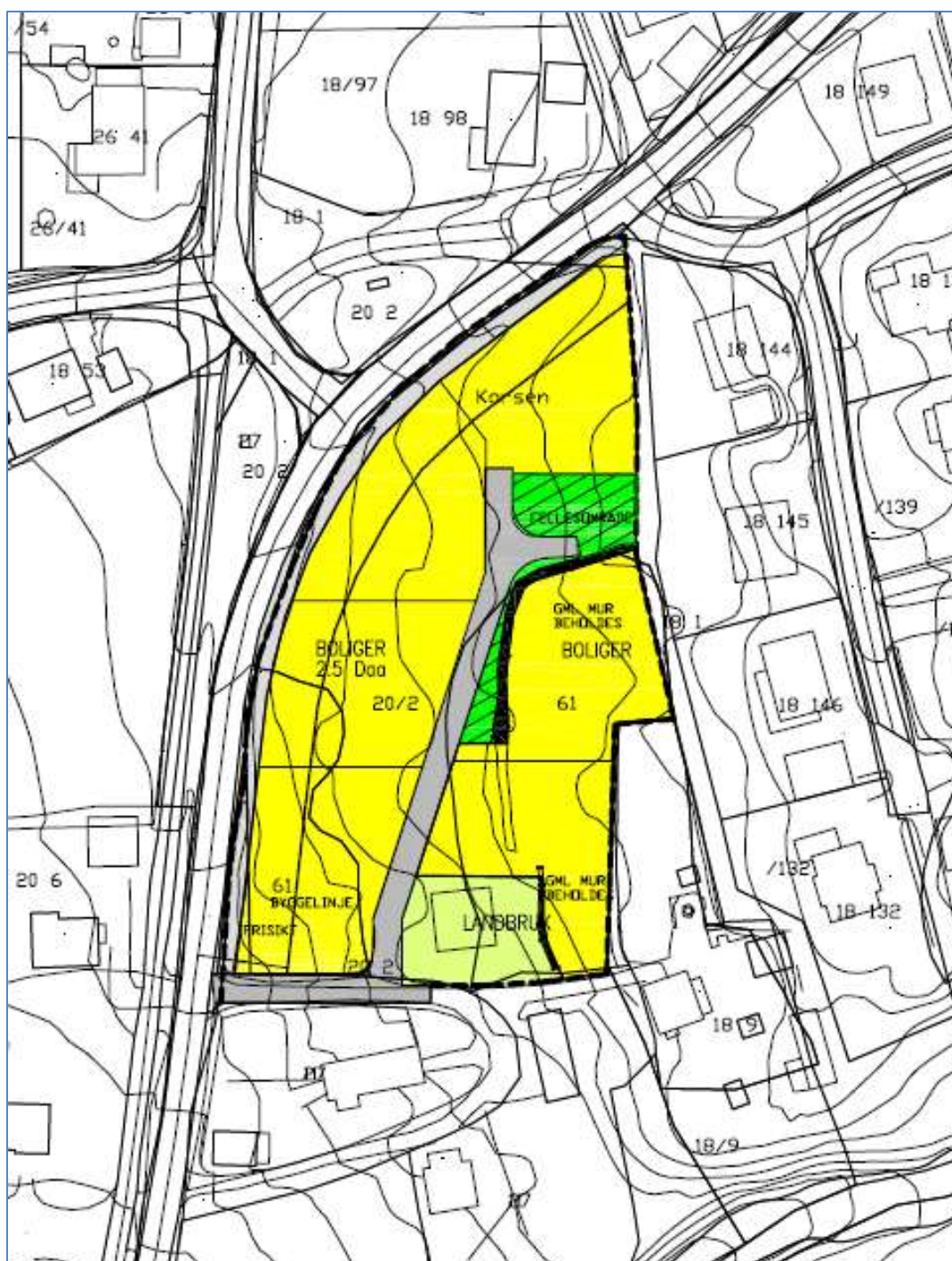
I kommunedelplanen er planområdet en del området omtalt som B9 som er avsatt til nye boligområder. Innenfor B9 skal det skje en etappevis utbygging med Sletmoen/Korsen som etappe nr. 1.

Den aktuelle eiendommen med gnr. 20 bnr. 36 er i overordnet kommuneplan vist som fremtidig boligområde slik planutsnittet over viser. Fremlagte forslag til omregulering av gjeldende reguleringsplan er derfor i henhold til overordnet planverk.



## Gjeldende reguleringsplan

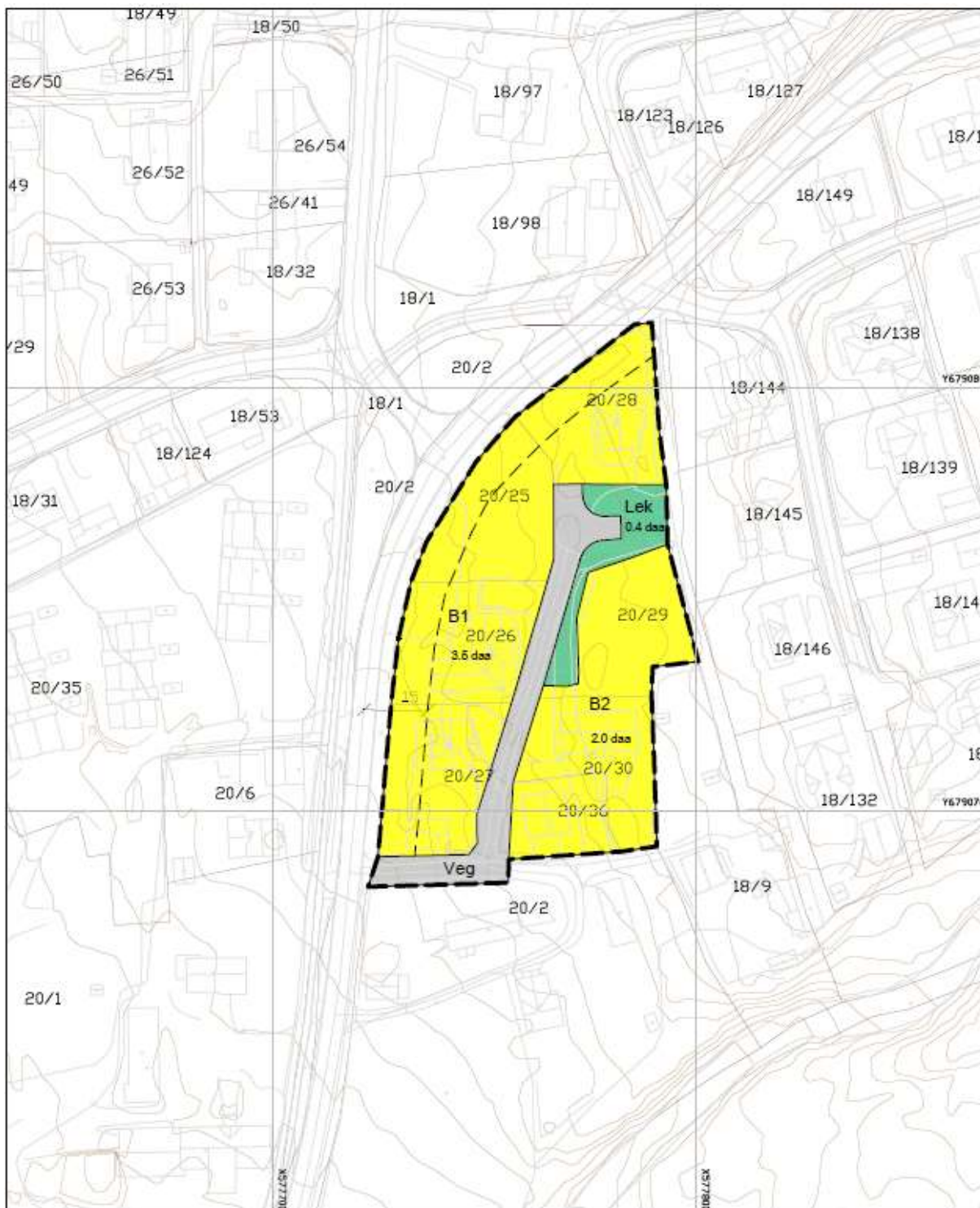
Gjeldende reguleringsplan, Øvre Sletmoen, ble vedtatt 30.03.2006. Planen regulerer 2 delområder, hvorav den nordligste planområdet som nå skal omreguleres. Under vises et kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan:



I gjeldende plan er arealene regulert til bolig, landbruk og fellesområde. Det er arealet som er regulert til landbruk som nå søkes omregulert til bolig iht. gjeldende kommunedelplan.

## PLANFORSLAGET

Reguleringsplanforslaget legger opp til endring av arealformål for en eiendom, gnr. 20 bnr. 36, fra landbruk til bolig. Det gjøres ingen andre endringer på plankartet ut over dette. Under vises et utsnitt av plankartet som viser den nye plansituasjonen:



Plankartet viser foreslått arealbruk og juridisk avgrensning av planområdet. ↑ Nord

Planbestemmelsene er i all hovedsak videreført i sin originale form, med den hensikt å ikke endre på øvrige planforutsetninger innen planområdet. Etter innspill fra beboere innen planområdet er det imidlertid foreslått å endre beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning til BYA fra gjeldende plans bestemmelser som er basert på Tomteutnyttning; TU.

I kommunedelplanen for Øyer sør står det følgende bestemmelse for grad av utnyttning i boligområder:

---

## 1.4 BOLIGOMRÅDER

### 1.4.1 Grad av utnyttning

**Grad av utnyttning skal være maks. BYA= 25% på tomter for frittliggende boliger.**

---

Etter at dette innspillet kom i forbindelse med varsel om oppstart, er innspillet blitt diskutert med Øyer kommune. Øyer kommune er positive til at bestemmelsen om grad av utnyttning endres til %-vis bebygd areal,; BYA. TU er en eldre beregningsmetode som det i dag er anbefalt å endre til eksempelvis BYA. Grad av utnyttning er derfor foreslått endret i tråd med bestemmelse nr 1.4.1 i kommunedelplanen for Øyer sør.

I tillegg til grad av utnyttning er det foreslått tatt inn et tillegg om at parkering ikke medregnes i de 25 % BYA som er satt som begrensning i planbestemmelsene. BYA beregner i utgangspunktet parkering som en del av BYA der det tilrettelegges for parkering på bakkenivå. Dette punktet er tatt inn i bestemmelsene slik at eksisterende bebyggelse ikke blir skadelidende av at beregningsgrunnlag endres fra TU til BYA.



*Skråfoto som viser plansituasjonen i området.*

## **VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:**

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Ved oppstartsmøte til planarbeidet i kommunen ble det konkludert med at virkningene av planen ikke skulle konsekvensutredes siden gjeldende arealformål for tomten var avsatt til boligformål i kommunedelplanen for Øyer sør.

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med forarbeidene og planprogrammet til kommunedelplanen for Øyer sør. Forarbeidene bygger på tidligere planprosess med masterplanlegging av Hafjell – Hunderfossen. Forarbeidene dannes så grunnlaget for planprogrammet og konsekvensutredningen til kommunedelplanen. Konsekvensutredningen ble delt i 5 hovedtemaer, som sammen utgjorde de viktigste temaene i konsekvensutredningen:

1. Fagtema Transportvegsystem.
2. Fagtema Biologisk mangfold.
3. Fagtema Friluftsliv.
4. Fagtema Landskap og kulturlandskap.
5. Fagtema Landbruk.

Som grunnlag for konsekvensutredningene ble det også utarbeidet en samlerapport som vurderte alle disse temaene i sammenheng. Denne fikk navnet ”Samlerapport med hovedkonklusjoner fra temarapportene” datert 26.06.2005.

## **Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse**

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 skal planmyndigheten påse at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i forbindelse med areal- og samfunnsplanlegging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som knyttes til planområdet og eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den. Formålet med § 4-3 er å gi et grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og andre materielle verdier mv. Således kan en ved å kartlegge sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser prioritere risikoområder og planlegge tiltak for å forhindre dem eller redusere konsekvensen av dem dersom de skulle oppstå.

Bakgrunnen for kravet om risiko- og sårbarhetsanalyse retter seg spesielt mot å forhindre at det gjennom arealdisponeringen skapes særlig risiko. I utgangspunktet bør det unngås å bruke arealer som inneholder uønsket risiko og sårbarhet.

### **Planområdet**

Hensikten med detaljreguleringen er å endre av gjeldende reguleringsplan Øvre Sletmoen, vedtatt 30.03.2006. Endring går i hovedsak ut på og endre arealformålet på gnr. 20 bnr. 36 fra landbruk til bolig iht. kommunedelplanens arealdel.

## Metode

Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) er systematisk kartlegging av farer basert på en metode for innsamling av data. Foreliggende ROS-analyse er i hovedsak basert på en kvalitativ risikovurdering som er bygget på mange ulike undersøkelser og forskjellig kildemateriale. Styrken ved å benytte en slik kvalitativ metode er at den gir et helhetsbilde av risiko- og sårbarhetsvurderingen for planen.

**Risiko** uttrykker den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er et resultat av **sannsynligheten** (frekvensen) for og konsekvensene av uønskede hendelser. **Sårbarhet** er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når systemet utsettes for påkjenninger.

For å etablere en felles systematikk som letter kommunikasjonen og forståelsen mellom de impliserte partene i planprosessen, har analysen tatt utgangspunkt i flere ulike sjekklister som er fremlagt som eksempler av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Sjekklisten er supplementert med hensyn til ny plan- og bygningslov og utvidet med flere aktuelle hendelser som kan medføre virkninger for miljø og samfunn.

I sjekklisten er det listet opp flere mulige hendelser som både isolert sett og helhetlig synliggjør risiko- og sårbarhet med hensyn til konsekvenser for og konsekvenser av planen. Forhold som er vurdert til ikke å være tilstede kvitteres ut i egen kolonne. Hendelser som kan påvirke planområdet kommenteres i egen kolonne. Sannsynlighet, konsekvenser og risiko vurderes etter følgende kriterier:

### Vurdering av **sannsynlighet** for hendelse er delt i:

- 4 Meget sannsynlig – kan skje regelmessig, forholdet kan være kontinuerlig tilstede
- 3 Sannsynlig – kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
- 2 Mindre sannsynlig – kan skje, ikke usannsynlig
- 1 Lite sannsynlig – hendelse kan inntreffe, men det er lite sannsynlig.

### Vurdering av **konsekvenser** av hendelser er delt i:

- 1 Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader.
- 2 Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader.
- 3 Alvorlig: Alvorlig person- eller miljøskader.
- 4 Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige eller varige miljøskader.

I risikomatriksen under er **risiko** gitt som en sum av kombinasjonen av **sannsynlighet** og **konsekvens**:

**Risikomatrise:**

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Meget sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, eventuelt endringer i plan.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes – eventuelt endringer i plan.
- Hendelser i grønne felt: Tiltak foreslås – vurderes i videre prosess.

**Hendelser, konsekvenser og tiltak**

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i sjekklister under.

*Sjekklister for mulige hendelser*

Hendelse/Situasjon	Tilstede	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred; ustabil grunn	Nei				
2. Snø-/isras eller flomras	Nei				Ikke aktuelt, ingen rasutsatte områder.
3. Avrenning til bekker	Nei				Ikke aktuelt, ingen bekker av betydning innenfor området
4. Overvann	Nei				Store tomter som har god dreneringsevne for eget vann for den enkelte hytteeiendom.
5. Radongass	Nei				Kartlegging er ikke foretatt innen planområdet, men det må legges til grunn at slike forekomster finnes. Teknisk forskrift sikrer at dette ivaretas ved prosjektering.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
6. Vindutsatt	Nei				
7. Nedbørutsatt (ekstremnedbør)	Nei				Området er ikke spesielt utsatt ved ekstremnedbør.
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					

Hendelse/Situasjon	Tilstede	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
8. Sårbar flora/fauna/fisk/dyr	Nei				Området er tidligere noe bygget ut og det er ingen spesielle utfordringer knyttet til dette.
9. Verneområder	Nei				
10. Vassdragsområder	Nei				
11. Fornminner (automatisk fredete kulturminner)	Nei				Ingen
12. Kulturminne/-miljø	Nei				
13. Naturressurser; skog	Nei				
14. Naturressurser forøvrig	Nei				
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Veg, bru, bane, knutepunkt (terminal, stasjon)	Nei				
16. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
17. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Detaljprosjekteringen vil sikre tilgjengelighet for brannbiler og andre utrykningskjøretøyer. Noe utrykningstid for beredskapspersonell.
18. Kraftforsyning	Nei				
19. IKT-installasjoner	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Drikkevannskilder	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				Ikke tilrettelagt for aktivitet
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling, induksjonsfelt)	Nei				Ikke aktuelt.

Hendelse/Situasjon	Tilstede	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
35. Avfallsbehandlingsanlegg	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk, interntrafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning til grunn eller vassdrag	Nei				Ikke aktuelt.
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				Lite aktuelt.
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				Lite intern trafikk og oversiktlige veglinjer.
46. Andre ulykkes punkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
47. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
48. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
<i>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</i>					
52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
53. Uhell som kan påvirke jernbanen	Nei				
54. Undergrunnsledning/-kabler	Nei				



**Matrise av konsekvens:**

Følgende hendelser er vurdert å være lite sannsynlige til sannsynlige og ha mindre alvorlige til alvorlige konsekvenser i planen:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

*Sammenstilling på risikovurdering*

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i matrisen over konkludert med at det er ingen risiko knyttet til tiltak i plan eller forbindelse med gjennomføring.

**Konklusjon virkninger for miljø og samfunn**

Endringsforslaget synes å gi svært få eller ingen negative virkninger for miljø og samfunn.