
Forslag til endring/foreleggelse av reguleringsplan for

Tjønnlykkja

Endringsbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 18. april 2023



Vedtatt av planutvalget:

Planid: 201103



Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	5
BELIGGENHET	6
BEHANDLINGSMÅTE.....	7
MERKNADER OG INNSPILL	7
REGULERINGSENDRINGER.....	8
KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE	9
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	11
PLANKONSULENTENS VURDERING.....	11

Oppdragsgiver: 13 Eiendom AS

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for Tjønnykkja-endringsbeskrivelse

Plan-id: 201103

Dato: 17.04.2023

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av reguleringsplan for Tjønnykkja

Prosjektnr: 12698

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Endringsbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Ingrid Orstad Teigen

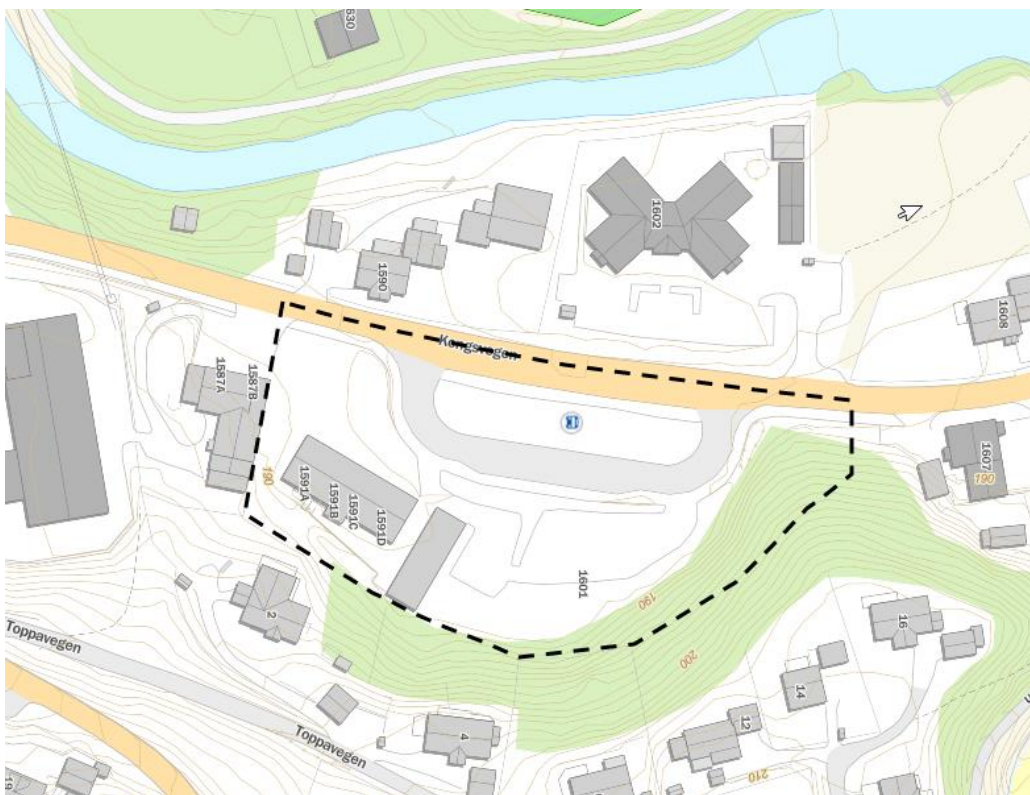
Areal+ AS, www.areaspluss.no



HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Hensikten med endringen av planen er ønske om etablering av boliger også i 1 etasje innenfor arealet som i dag er regulert til bolig/forretning og kontor i gjeldende reguleringsplan for Tjønnykkja. Det planlegges for tre etasjer med boligbygg med tilhørende avfallsrom, gjesteparkering, overbygget sykkelparkering med carporter. Deler av eksisterende grusplass/pendlerparkering blir videre opparbeidet som parkeringsplass for pendlerparkering eller andre typer parkering.

På grunn av endrede forutsetninger for utviklingen av området ønsker nå 13 Eiendom AS å justere på dagens reguleringsplan for å kunne utnytte området mer optimalt for boligutvikling. Endringen fører derfor til justering av regulerte arealer som i dag er avsatt som forretning og kontor. Formålet for forretning og kontor endres til bolig og deler av eksisterende areal reguleres til parkering for å sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser til pendlerparkering. Deler av arealet avsatt til forretning, kontor og boligbebyggelse endres også til naturområde.



Illustrasjonen 1: Viser foreslått planavgrensning. Mindre endring skal skje innenfor svart stiptet avgrensning.

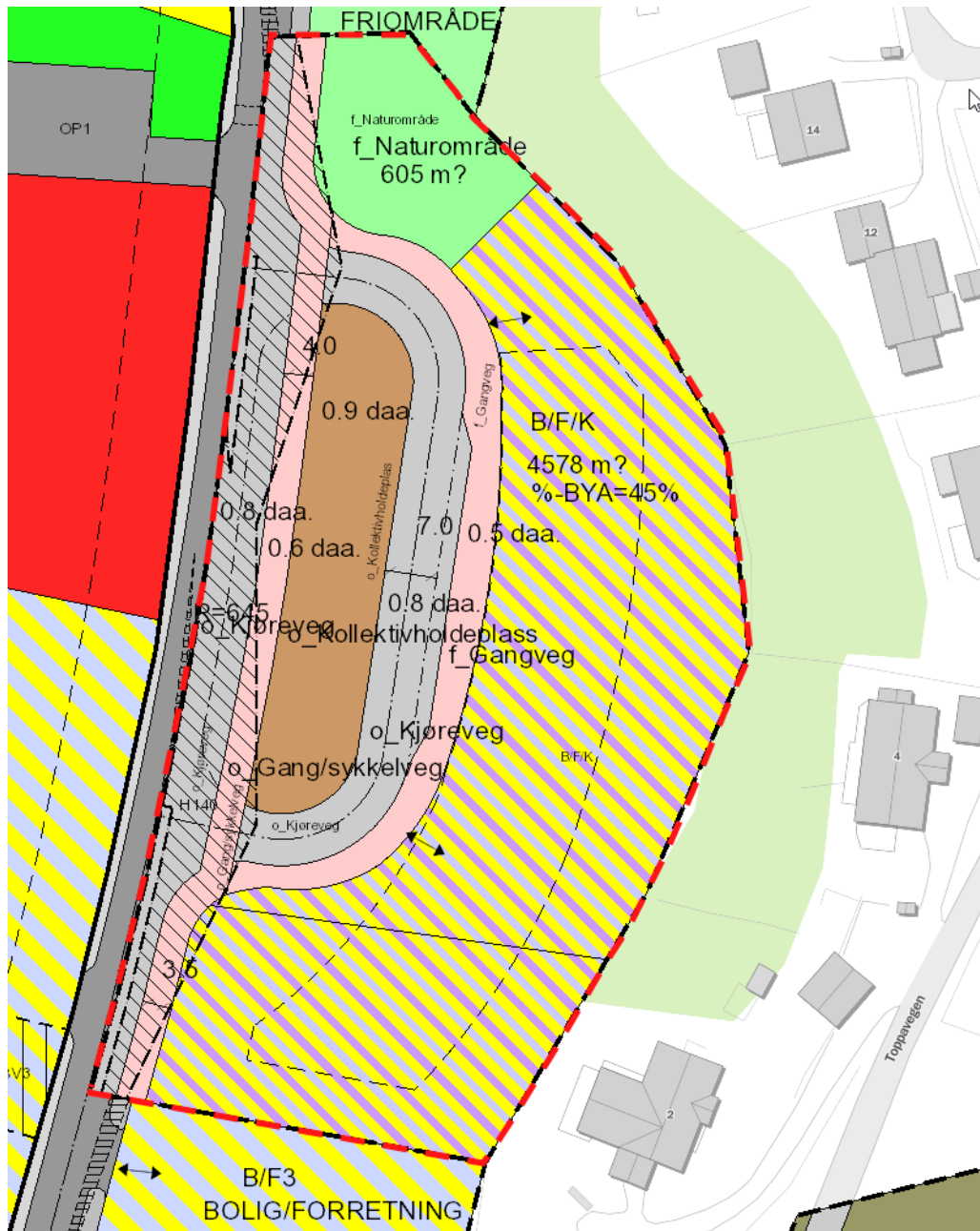
Som følge av reguleringsendringene vil plankartet bli justert. I samsvar med endringene i plankartet vil det også bli gjort mindre justeringer i planbestemmelsene etter vedtatt plan den 31.05.2012.

Bakgrunnen for endringene i reguleringsbestemmelsene bygger oppunder de endringene som gjøres i plankartet og har en naturlig sammenheng.

PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

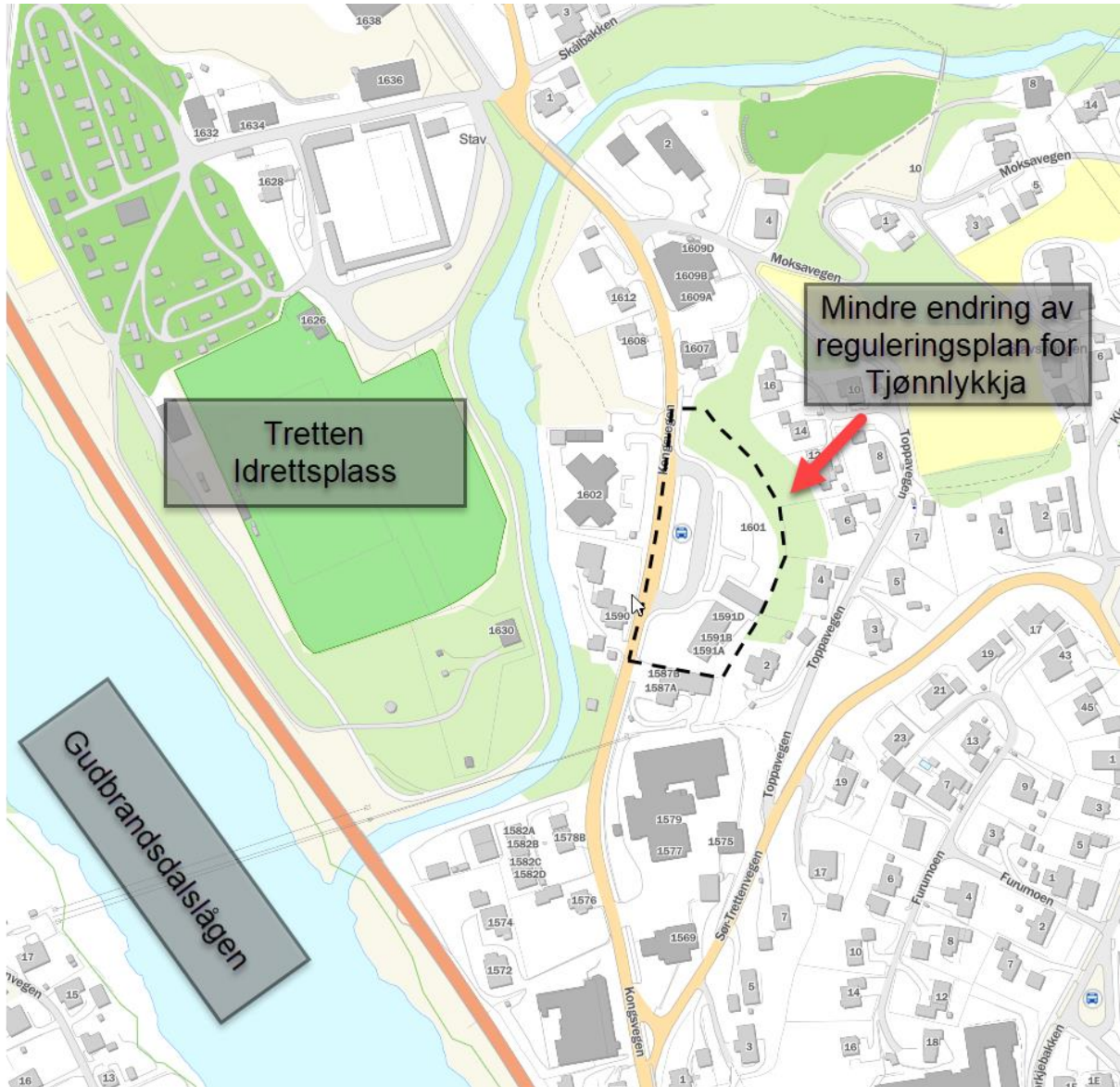
- 1.) Detaljreguleringsplan for Tjønnlykkja, «planid:201103»



Illustrasjonen 2: Viser utsnitt av gjeldende reguleringsplankart for Tjønnlykkja

BELIGGENHET

Planområdet utgjør ca. 8,8 daa og ligger sørvest for Tretten idrettsplass og Gudbrandsdalslågen. Planområdet er plassert med nær tilknytning til Øyer arbeidssenter, Vianor og Mjøsbil. Området har en fin beliggenhet og fremstår som en del av sentrumsområdet på Tretten.



Illustrasjonen 3: Viser oversiktskart planområdet Tjønnlykkja.

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Øyer kommune vurdert til å kunne behandles som ”forenklet prosess” (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd etter gjeldende plan. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes slikt vedtak, forelegges planen ovenfor berørte myndigheter og eier, festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket samt andre berørte som påvirkes jfr plb §12-14.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til forretning og kontor). Prinsippene i form for utbygging for området er ikke endret og areal avsatt til bebyggelse og anlegg (tjenesteyting/kontor) går ned tilsvarende som areal for rent boligformål går opp.

Planendringen vil ikke gi vesentlig økt trafikkbelastning på veinettet. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget gir en bedre helhetlig løsning for området.

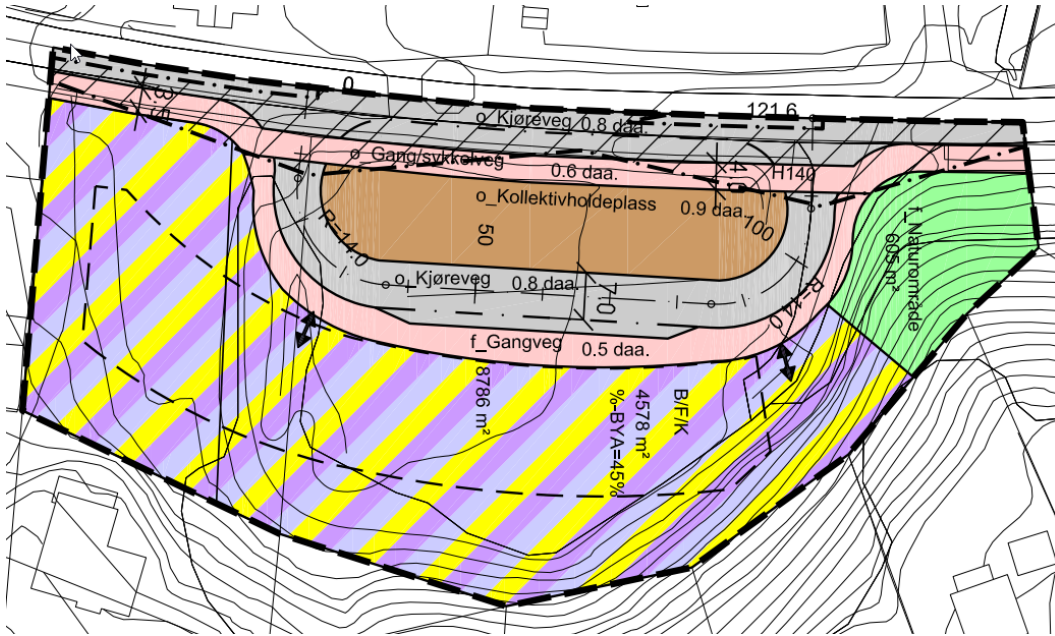
MERKNADER OG INNSPILL

Naboer og berørte samt offentlige instanser er varslet pr. brev. Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget blir vurdert og beskrevet nedenfor før endringsforslaget sendes til kommunen før endelig vedtak.

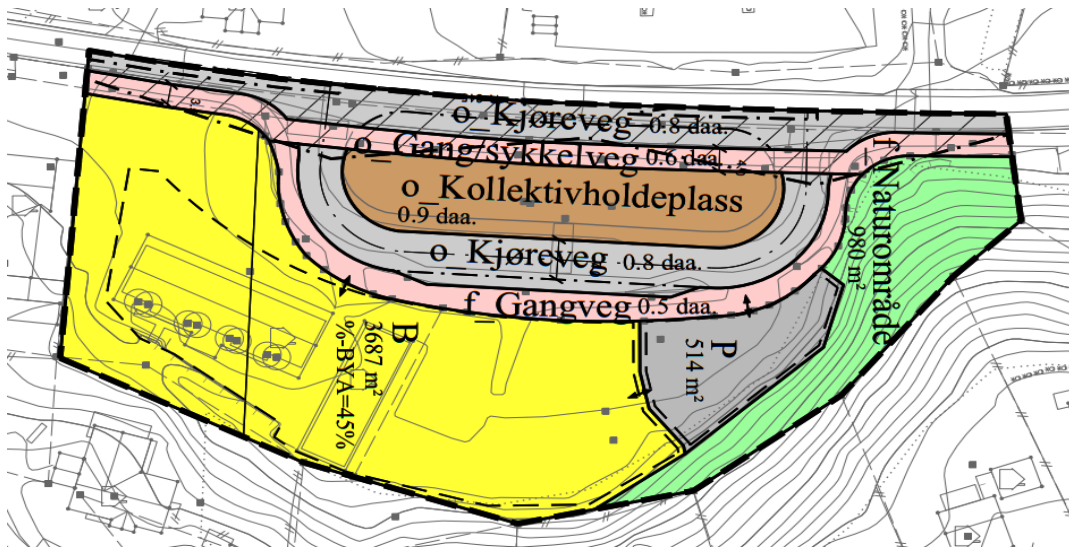
REGULERINGSENDRINGER

Forslaget til endring av reguleringsplanen er vist i revidert plankart nedenfor. Endringen viser at veiadkomst inn til parkeringsområdet og kollektivholdeplassen for området ikke endres. Deler av utbyggingsarealet endres til naturområde og parkering.

Før situasjon:



Forslag til endring:



Illustrasjon 4: Ovenfor viser endringene i plankartet for Tjønnykkja i en «før» «/etter» situasjon.

KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE

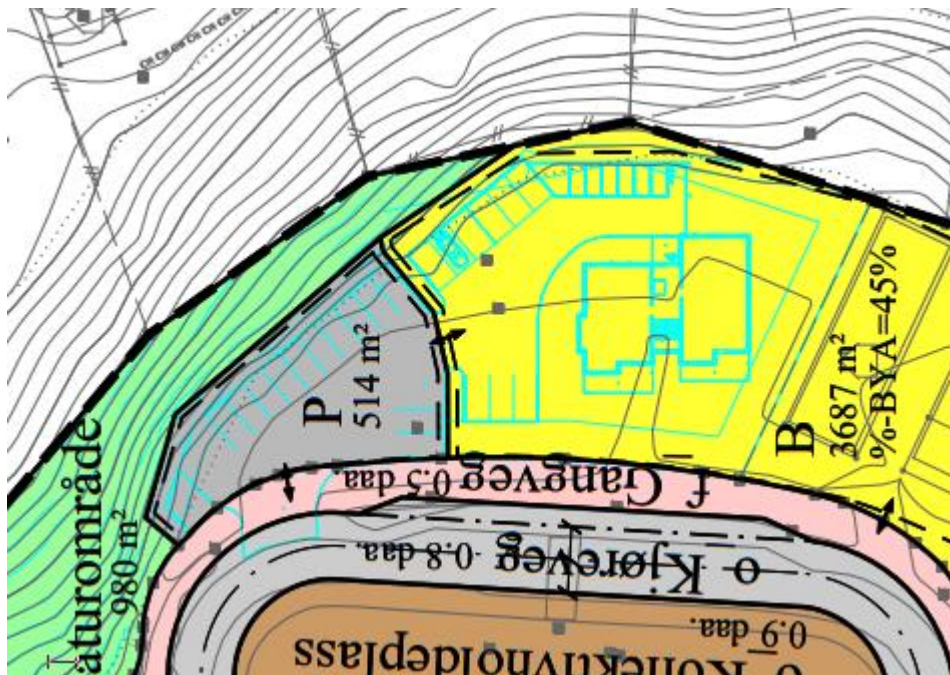
Endring av arealformål

Som en konsekvens av at arealformålet for B/F/K går ut endres formålet om til rent boligformål. Adkomstene inn til området endres ikke og parkeringsstrukturen for pendlerparkeringen opprettholdes. Deler av arealet reguleres som rent parkeringsområde for pendlerparkering og resterende i overkant av parkeringen gjøres om til naturområde. Det legges vekt på at avkjøringspunkter ikke endres, og at planforslaget ikke åpner opp for økt utnyttelse.

Parkering

Det har igjennom planprosessen vært dialog med både kommunen og fylkeskommunen vedrørende krav til parkering for området. Det er i planen lagt til rette for 12 p plasser innenfor området regulert til parkering herunder 2 plasser for handicapplasser. Innenfor området som nå avsettes som rent boligformål er det avsatt totalt 9 plasser der deler av parkeringen vil være i carportanlegg. Overflødig parkering vil bli avsatt som gjesteparkering.

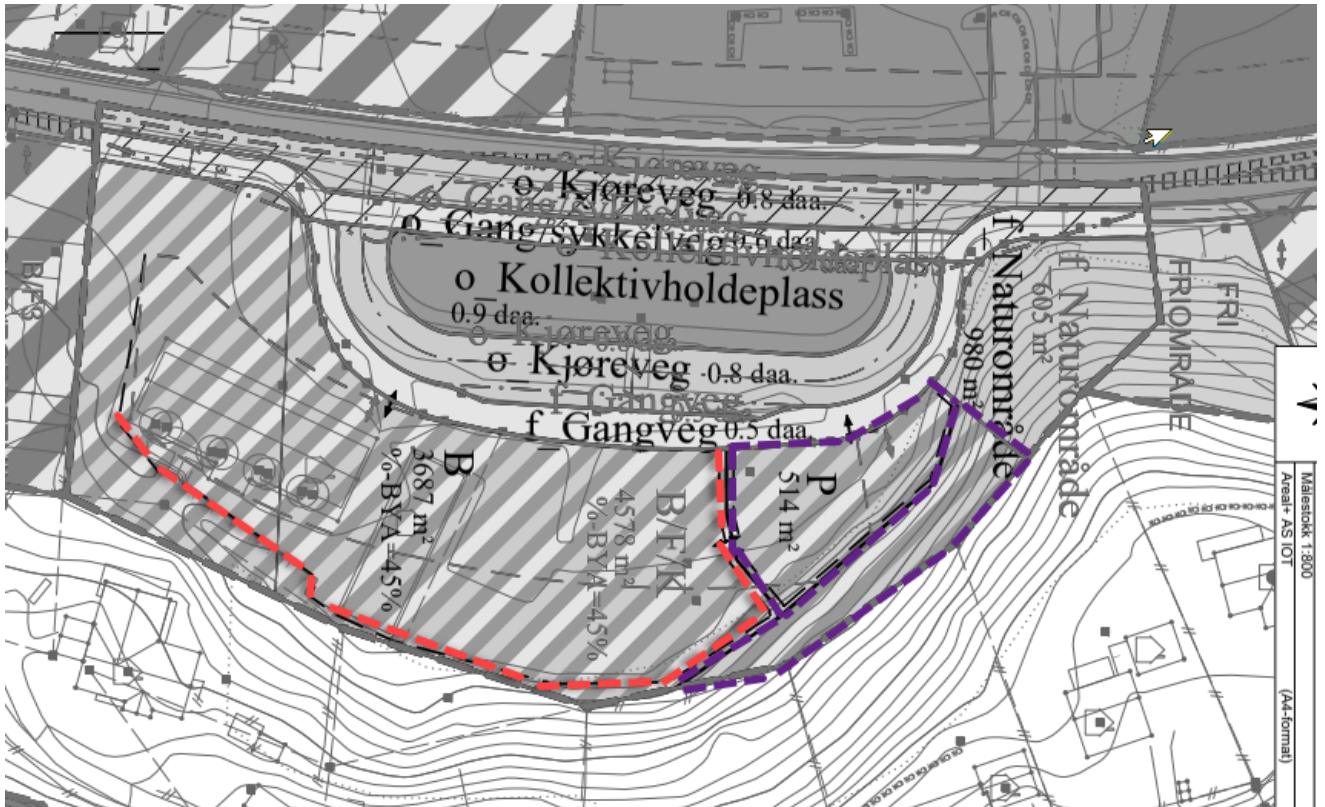
Det er i forbindelse med kollektivholdeplassen tilrettelagt for sykkelparkering i dag.



Illustrasjon 5: Viser blå oppmerkede linjer for den planlagte parkeringsoppstillingen i området.

Formålsgrenser og byggegrenser

Som en konsekvens av endringen av reguleringsplanen endres målsgrensene og byggegrensene ut fra det som er naturlig i revidert plan. Det legges nye målsgrensene for parkeringsareal, naturområde og byggeområdet. Utover dette forblir målsgrensene uforandret. Byggegrensene justeres noe for selve byggeområdet for å tilpasse den planlagte bebyggelsesstrukturen med bakgrunn for planlagt cartportanlegg.



Illustrasjon 6: Viser justerte målsgrensene lilla stiplede linje og endrede byggegrensene røde stiplede linjer.

Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til B/F/K går ned med totalt 4578 m² med bakgrunnen for at arealet nå erstattes tilsvarende av boligbebyggelse, parkering og naturområde. Arealet for kollektivholdeplass, kjøreveg og gangveg forblir uendret. Endringen i arealformålene anses ikke å svekke funksjonen for avkjøringspunktet og er naturlige tilpasninger/arronderinger av arealformålene. Parkeringsarealet øker også med bakgrunn for klarering av pendlerparkeringen.

Arealformål	Før:	Etter:	Totalt:
Boligbebyggelse	0	3687	3687
B/F/K	4578	0	-4578
Parkering	0	514	514
Naturområde	605	980	375
Kjøreveg	1600	1600	0
Kollektivholdeplass	900	900	0
Gang og sykkelveg	1100	1100	0

Tabellen: Viser utviklingen av arealregnskapet før og etter reguleringsendringen..

Trafikksikkerhet

Som en del av endringen som nå foreslås gjøres endringen også med søkelys på å ivareta trafikksikkerheten inne på området for myke trafikanter. Ved en mer naturlig fordeling av arealformålene innenfor området samt en avgrensning av parkeringsområde og bebyggelsesområde vil trafikk inn og ut av området få en mer oversiktlig løsning. Dette åpner for et mer trafikksikkert mønster for samspill mellom parkerte biler og myke trafikanter tilknyttet knutepunktet spesielt for barn og unge.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Planbestemmelsene endres i samsvar med endringene i plankartet. Forslag til justerte reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i endringsforslaget.

- **Røde** markeringer viser bestemmelser som tas ut av planen og som ikke lenger vil gjelde for reguleringsplanen
- **Blå** markeringer viser forslag til bestemmelser som er naturlig tilpasset endringsforslaget.

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av sentrumsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Reguleringsendringene innenfor gjeldende planområdet for Tjønnykkja er gjort med faglige vurderinger.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med beskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for videreutvikling og bruk av Tjønnykkja.

Endringene vil heller ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan, slik at endringene dermed kan behandles som «mindre endring» jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Området er tidligere vurdert til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldlovens §§ 8-12. Det foreligger ikke ny kunnskap som endrer denne konklusjonen.