



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
22/51	08.11.2022	Utvalg for bygg- og arealplansaker

280/29, 280/50, 280/75, 280/100 og 280/231 - Detaljreguleringsplan for Motorhuset Oppdal AS, mindre endring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplanen for Motorhuset Oppdal AS, planID 2017004, slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 23.06.2022 fra Ola Fjøsne.

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 51/2022 i møte 08.11.2022:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt (6 st.).

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplanen for Motorhuset Oppdal AS, planID 2017004, slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 23.06.2022 fra Ola Fjøsne.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser - forslag
- 2 Høringsuttalelse - Bane Nor
- 3 Høringsuttalelse - Møre og Romsdal fylkeskommune
- 4 Høringsuttalelse - Statens Vegvesen
- 5 Høringsuttalelse - Statsforvalteren i Trøndelag
- 6 Høringsuttalelse - Trøndelag fylkeskommune
- 7 Plankart - forslag
- 8 Søknad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sakens øvrige dokumenter.

Sammendrag:

Motorhuset Oppdal AS trenger mer plass, og søker i den forbindelse om endring av reguleringsplan for Motorhuset Oppdal AS. Det er ønskelig å inkludere et areal hvor det i dag står et eldre bolighus. Det søkes derfor om utvidelse av planavgrensningen, i tillegg til omregulering fra boligformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Saken behandles politisk, ettersom at endringen av arealformål er i strid med kommuneplanens arealdel. Det er ikke kommet inn nabomerknader til planen, og heller ingen av de berørte sektormyndighetene har kommet med innvendinger. Kommunedirektøren er positive til planendringen, og ser Motorhuset sitt behov for utvidelse av næringsarealet. Den omsøkte boligtomta ligger også tett på Motorhuset, noe som ikke er særlig gunstig. Endringen vil gjøre at boligområdet vil være mer atskilt fra næringsarealet.

Saksopplysninger:

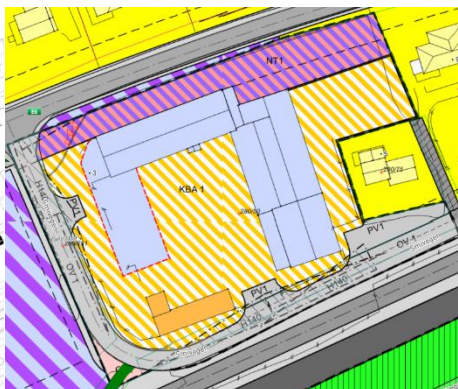
Ved brev av 23.06.2022 søker Ola Fjøsne på vegne av Motorhuset Oppdal AS om endring av reguleringsplanen for Motorhuset Oppdal AS, plan-ID 2017004. Bakgrunnen for endringen er at Motorhuset ekspanderer og trenger mer plass. Det er derfor ønskelig å rive et eldre bolighus som står på egen grunn og utnytte dette arealet til næringen. Det søkes derfor om å utvide plangrensen i gjeldende reguleringsplan og omregulere boligformålet til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1 – forretning/næring). Det omsøkte arealet ligger i dag innenfor reguleringsplan for E6 Nord for Oppdal sentrum (planID 1995010). Det nye arealet som innlemmes skal skjermes mot innsyn og omgivelsene skal skjermes mot evt. støy avgitt fra dette arealet. Trafikksituasjonen i planområdet og i nærområdet er vurdert til å bli tilnærmet den samme.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Gjeldende reguleringsplan for Motorhuset Oppdal AS er vedtatt av kommunestyret i møte 13.02.2017, sak 17/111.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til kommunedirektøren, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Ettersom endringen av arealformål er i strid med kommuneplanens arealdel, skal saken behandles av Utvalg for bygg- og arealplansaker.



Figur 2: Forslag til planendring.



Figur 2: Nåværende plan.

Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for folkehelsen eller klima.

Berørt grunneier står som søker. Berørte naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader. Kommunedirektøren har sendt søknaden på høring til berørte sektormyndigheter, ettersom at den omsøkte endringen ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det omsøkte arealet er avsatt til bolig i kommuneplanen, og søkes omgjort til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1 – forretning/næring).

Vurderingen er at saken faller innenfor §12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt.

De omsøkte endringene medfører endring av arealformål til formål som er i strid med kommuneplanens arealdel, og er derfor av en slik karakter at søknaden behandles i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Følgende høringsuttalelser har kommet inn fra berørte sektormyndigheter:

Bane NOR (brev av 10.08.22) har ikke innvendinger mot at tilleggsarealet (gnr/bnr 280/75) tas inn i detaljreguleringsplanen. De gjør oppmerksom på at eventuelle grave- og byggetiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje er avhengig av tillatelse etter jernbaneloven § 10.

Statens vegvesen (brev av 17.08.22) har ingen merknader til at et eldre bolighus med saneringsbehov innlemmes under arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Trøndelag fylkeskommune (brev av 18.08.22) støtter kommunens vurderinger i at dette kan behandles som en mindre endring av plan. Fylkeskommunen påpeker at planområdet ligger i kontakt med en grunnvannsføremst, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

Statsforvalteren (brev av 07.09.22) har ut fra sine ulike fagområder ingen merknader til saken.

Møre og Romsdal fylkeskommune (e-post av 08.09.22) skriver at grunnvannsføremsten som ligger i tilknytning til planområdet er vurdert til å være i god miljøtilstand, med miljømål om minst god tilstand. De kjente påvirkningsfaktorene er punktforurensning fra industri, samt avrenning fra urban utvikling, jordbruk, vegtransport og jernbanetransport. De skriver videre at det ikke må legges til rette for tiltak som kan bidra til å forringe miljøtilstanden i grunnvannet. Planendringen som omsøkt her vil slik tiltaket er beskrevet ikke medføre vesentlig fare for forringelse av miljøtilstanden.

Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter til den omsøkte planendringen. Motorhusets behov for å utvide sitt næringsareal vektlegges fremfor å beholde den ene boligtomten som per i dag har næringsformål på nord- og vestsiden. Med ny plangrense vil boligområdet være mer tydelig adskilt fra næringsarealet. På bakgrunn av dette, samt at ingen naboer eller sektormyndigheter har innvendinger til planendringen, vil kommunedirektøren tilrå at planendringen godkjennes som omsøkt.

