

Reguleringsplanarbeid Nordmjørøningen boligområde

Vedlagt:

- Forslag til planavgrensning

1. Plankonsulent	
Firma	Plankontoret
Organisasjonsnummer	974780380
Adresse	Myrveien 1
Postnummer	7391
Poststed	Rennebu
E-post	post@plankontoret.net
Kontakt for prosjektet hos fagkyndig	Nataliya Sikora
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøte	
Forslagsstiller (eventuelle andre deltakere legges til i punkt 18)	
Firma/privatperson	Oppdal kommune
Organisasjonsnummer	964983003
Postnummer	7340
Poststed	Oppdal
Telefonnummer	48212663
E-post	dag.gorseth@oppdal.kommune.no
Kontakt for prosjektet hos forslagsstiller	Dag Hopland Gorseth, Rådgiver Eiendom, Tekniske tjenester
Eiendomsopplysninger	
Gards- og bruksnummer(e)	20/3, 33/3
Adresse/stedsnavn	7340 Oppdal
Eiers navn	Oppdal kommune
2. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Bakgrunnen for denne planen er behov for flere boliger nær Oppdal sentrum. Da detaljreguleringen for «Brennhaug-Mjøen, del 2» ble utarbeidet i 1996, var det fokus på å regulere store eneboligtomter innenfor planområdet. Imidlertid trenges det et mer variert boligtilbud som kan imøtekomme ulike behov og preferanser. Dessuten må planen oppdateres etter nåværende planregelverket. Formålet med planen er derfor å legge til rette for variert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.	
3. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?



Planområdet er vist til boligbebyggelse (gul), LNFR (lys grønn) og friområde (mørkere grønn) i kommuneplanens arealdel.

Arealdelen har generelle bestemmelser for områder

For bebyggelse og anlegg:

Ved utbygging av planområder skal overskytende matjord benyttes til landbruksformål i nærområdet;

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.

Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.

For boligbebyggelse:

I alle bebygde områder utenfor områdereguleringsplan Oppdal sentrum settes utnyttelsesgraden til maks 40 % BYA. Nåværende områder for bolig B2 og B3 ved Hevle kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg fra sentrum er etablert og støyvurderinger foreligger. For frittliggende boligbebyggelse innenfor områder hvor tomtedeling ikke er fastsatt i reguleringsplan, og som ligger mindre enn 2,5 km målt i luftlinje fra rundkjøring E6/Rv. 70 (Oppdal sentrum) skal minimum utnytting være 1 bolig pr. 2 daa. Boligbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5). Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m².

Veg:

Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %, med unntak av områder for fritidsbebyggelse hvor det tillates maksimal stigning på 12,5 %.

Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstill Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.

Avkjørsler til bolig- og fritidsboliger fra kommunale veger skal være maksimum 6 m bred målt 1 m fra vegskulder.

Avkjørsler

Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstill gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», og må godkjennes av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Oppdal kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendes kommunen. Vegene må tilfredsstille gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100).

Arealdelens generelle retningslinjer:

Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.

4. Gjeldende og reguleringsplan(er) som er startet opp, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke regulerings-planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

Planområdet ligger i eksisterende reguleringsplan «Brennhaug-Mjøen, del 2».

Bestemmelser om byggeområder i planen nevner blant annet type bolig, antall etasjer, BYA, utforming slik at bygninger får et enhetlig preg, krav om bebyggelsesplan, beplantning, høyde av gjerder.

Fellesbestemmelser nevner krav om situasjonsplan av en tomt.

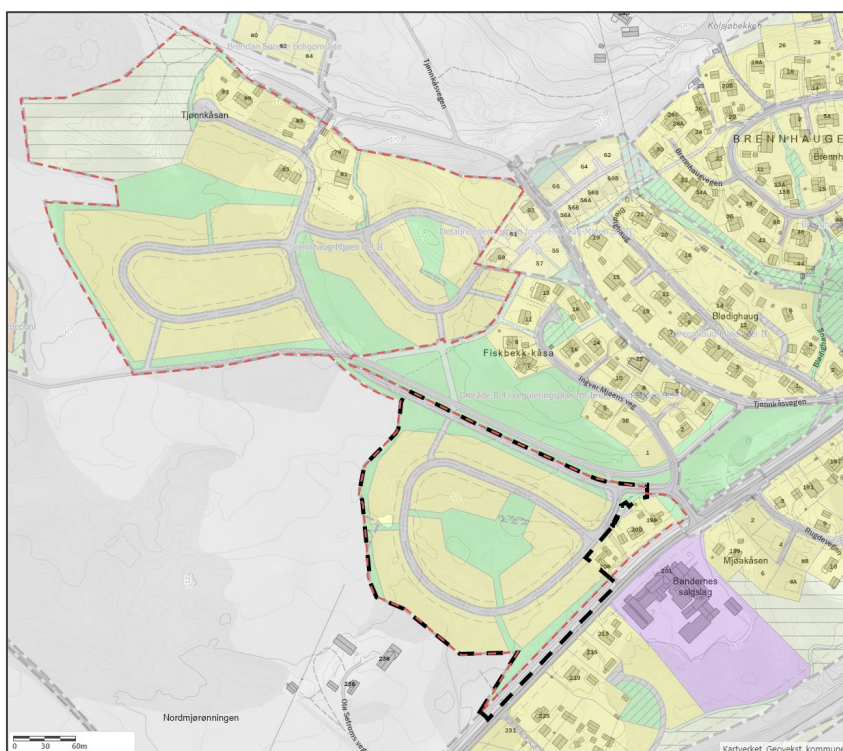
5. Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Vedlagte kartutsnitt viser avgrensningen til eksisterende reguleringsplan, og et forslag til avgrensning av planområdet.

Planområdet omfatter 43,5 dekar og ligger ca. 2 km sørvest for Oppdal sentrum. Det avgrenses av LNFR (Landbruk, natur og friluftsliv) i sør-vest, vest, og nord-vest, et offentlig friområde i nord, tre eneboliger i øst og Ola Setroms veg i sør. Planområdet ligger mellom 516 og 527 moh. Terrenget i området er ujevnt, med en ås i midten med 527 meter på det høyeste punktet. Fra denne åsen skråner området svakt nedover mot nord med helning på ca. 7%, mens det stiger oppover mot 525-527 moh. i sør og øst etter en svak nedgang til cirka 522 moh. I tillegg finnes det skyttergraver fra andre verdenskrig i området.

Planområdet består av barskog med middels bonitet. Adkomst til planområdet er hovedsakelig via sør via Ola Setroms veg.

Et planforslag for området antas å ha mest virkninger på brukerne av de eksisterende boligene, og eventuelt på naturmangfoldet i området.



Avgrensningen til eksisterende reguleringsplan er vist med rød stiplet linje, forslag til avgrensning av planområdet er vist med svart stiplet linje.

6. Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)1

Stikkord: Arealformål, tall på boenheter/arbeidsplasser, rivning av eksisterende bebyggelse

Arealformål for området er boligbebyggelse, LNFR og friområde i kommuneplanens arealdel. Det er planlagt å omregulere formål for LNFR til boligbebyggelse og gi nye bestemmelser.

Planen vil inkludere følgende endringer:

- Deling av området til boligtomter med 35-40 enheter totalt.
- Planlegging innkjørsler til tomter på en trafiksikker måte
- Regulering av areal til gang- og sykkelveg
- Regulering av areal til lekeplass
- Regulering av areal til renovasjonsanlegg

7. Beskrivelse av utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høyder, grad av utnytting – maks bruksareal (BRA)/ bebygd areal (BYA)

Hensikten er å harmonisere bestemmelser for høyde og utnyttelsesgrad med nåværende bebyggelse i området, samtidig å skape mangfold i boligbebyggelse.

Ifølge eksisterende reguleringsplan er tillatt %BYA = 30 % for alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta. Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus.

I den nye reguleringsplanen vil maks utnyttelse pr. tomt blir variert, avhengig av type bolig som skal tillates å bygge på en bestemt tomt. Det planlegges å ha en variasjon med tomter hvor tillates én enebolig, eller én horisontalt - eller vertikalt delt tomannsbolig, tomter med leilighetsbygg eller rekkehus og cirka 5-6 tomter til mikrohus.

8. Beskrivelse av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Adkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, blågrøn struktur (åpne løsninger for overvannshåndtering).

Veiadkomst til området fra sør via Ola Setroms veg

Ved behov må det prosjekteres åpne løsninger for fordrøyning av overvann for å forebygge skader på bebyggelse og anlegg i og nedenfor planområdet.

9. Beskrivelse av tiltakets virkninger på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Beskrivelse av landskap, topografi, strøket sin karakter m.m.

Det vises til beskrivelser i de forrige punktene.

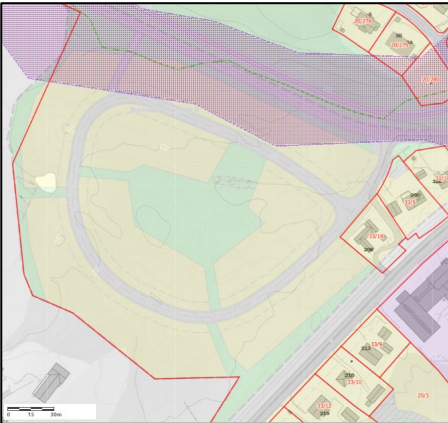
10. Beskrivelse av vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)
















































Et planforslag for området antas å berøre brukerne av de mest nærliggende boliger.







11. Beskrivelse av hvordan samfunnssikkerheten skal bli ivaretatt, for eksempel gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Det vil bli laget en ROS i forbindelse med planarbeidet.

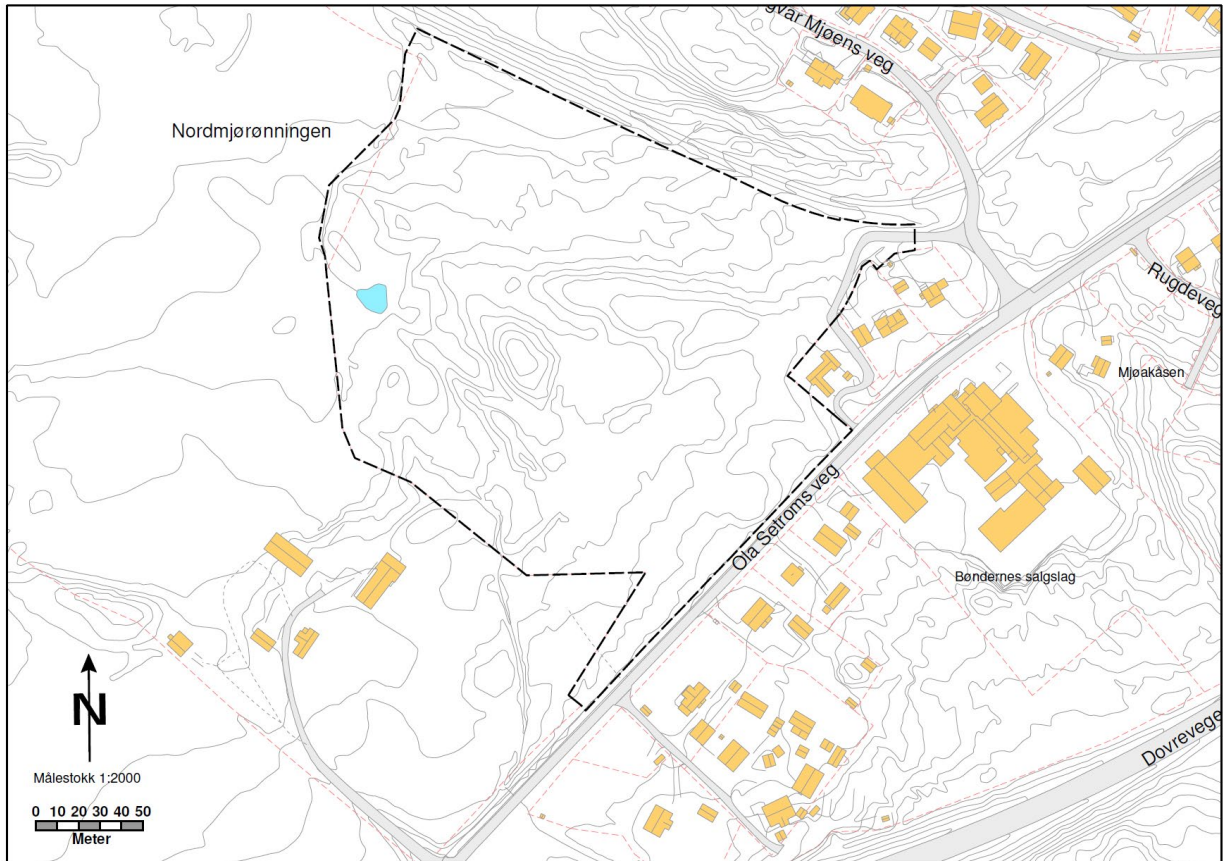
Når det gjelder overvannshåndtering, jamfør nest siste avsnitt under punkt 8, er det basert på klimapåslag for økt nedbør og økt hyppighet og intensitet av hendelser med ekstremnedbør.

Brannvann/slokkevann vurderes i forbindelse med planarbeidet.	
12. Beskrivelse av hvilke offentlige organ og andre interesserte som skal bli varslet om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trondheim Brann- og Redningstjeneste, Direktoratet for Mineralforvaltning, Tensio OEV, Remidt	
Grunneiere og andre rettighetshavere innenfor og i nærområdene til planområdet og ev. andre berørte bruker- og interesseorganisasjoner.	
13. Beskrivelse av prosesser for samarbeid og medvirkning fra fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre som blir berørt/har interesse i planarbeidet, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via brev/epost, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte vurderes underveis i planarbeidet.	
14. Vurdering av om planen er omfattet av <u>forskrift om konsekvensutredninger</u>, og hvordan kravene eventuelt vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: X
Begrunnelse: Nytt boligområde er ikke i samsvar med overordnet plan. Det finnes en 3.8 dekar LNFR området som skal omreguleres til boligbebyggelse. Størrelsen av LNFR området betraktes ikke som en «større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift.»	
15. Avklaringer	
X Fagkyndighet bekrefter å være kjent med reguleringsplan(er) som gjelder og kommuneplanen for området	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? X Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)  Aktsomhetsområde flom

	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Flomsoner (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Aktsomhetsområder (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skredhendelser (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skred Faresoner (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Sikringiltak (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skred Sjø Forsvaret <input checked="" type="checkbox"/>  Kvikkleire (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Fjellskred (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Fjellskred MR <input checked="" type="checkbox"/>  Skyte og øvingsfelt <input checked="" type="checkbox"/>  Havnivå og Stormflo 2017-2090 <input checked="" type="checkbox"/>  Brann <input checked="" type="checkbox"/>  Sivilforsvar
<p>Berører forslaget verneområder/ viktig natur-/villreinområder?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Artsdatabanken <input checked="" type="checkbox"/>  Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse <input checked="" type="checkbox"/>  Arter av stor forvaltningsinteresse <input checked="" type="checkbox"/>  Ansvarsarter 2013 <input checked="" type="checkbox"/>  Trua arter <input checked="" type="checkbox"/>  Andre Spes.hensyn <input checked="" type="checkbox"/>  Spesielle økologiske former <input checked="" type="checkbox"/>  Prioriterte arter <input checked="" type="checkbox"/>  Fredete arter <input checked="" type="checkbox"/>  Fremmede arter <input checked="" type="checkbox"/>  Arter funksjonsområder <input checked="" type="checkbox"/>  Anadrom strekning <input checked="" type="checkbox"/>  Vilt_Møre og Romsdal fuktskog 2019 <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper NIN <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper utvalgte <input checked="" type="checkbox"/>  Inngrepfri natur (INON 2013) <input checked="" type="checkbox"/>  Verneområder (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Livsmiljøer og nøkkelbiotoper (WMS) <input checked="" type="checkbox"/>  Verneplan for vassdrag (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Kostholdsrad <input checked="" type="checkbox"/>  Villrein (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Kulturlandskap <input checked="" type="checkbox"/>  Kartlegging av fuktskog 2019 <p>Hønehauk, jaktfalk, kongeørn</p>
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensning?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Forurensningsdatabasen MR <input checked="" type="checkbox"/>  Industrianlegg <input checked="" type="checkbox"/>  Avløp <input checked="" type="checkbox"/>  Vannmiljø <input checked="" type="checkbox"/>  Støy skytebane <input checked="" type="checkbox"/>  Radioaktivitet i marint miljø <input checked="" type="checkbox"/>  Vegstøy (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Støy lufthavn (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Støy - kampflybasen Ørland kommune (2017)
<p>Er det forurenset grunn i området?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Grunnforurensning (DOK)

<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja X Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Kulturminner <input checked="" type="checkbox"/>  Arkeologiske funn <input checked="" type="checkbox"/>  Stadnamn (fylkesatlas) <input checked="" type="checkbox"/>  Reg. delpl. for kulturminne <input checked="" type="checkbox"/>  Arkeologiske registreringer <input checked="" type="checkbox"/>  Verneområder (kulturminner og kulturmiljø)
<p>Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja X Nei</p>	<p>Vi regner ikke med at Oppdal kommune har behov for dette.</p>
<p>Har forslagsstiller behov for å inngå utbyggingsavtale?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja X Nei</p>	<p>Vi regner ikke med at Oppdal kommune har behov for dette.</p>
<p>16. Andre forhold</p>	
<p>Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?</p>	<p>Hensyn til nærliggende bebyggelse.</p>
<p>Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.</p>	
<p>Overordna framdriftsplan for planen, inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)</p>	<p>Standardkravene iht. PBL. kap.12 for ordinær reguleringsplanprosess uten KU antas å være tilstrekkelig.</p> <p>Antas ikke å være behov for ytterligere dialogmøter utover oppstartsmøte. Ev. behov for møter ønskes avklart underveis i prosessen.</p>
<p>Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)</p>	
<p>Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)</p>	<p>Nei.</p>
<p>Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart</p>	

17. Andre deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
18. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning	



Forslag til planavgrensning