



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/41	18.06.2024	Utvalg for bygg- og arealplansaker

288/40 - Forslag til detaljreguleringsplan for Høgmivegen 22 - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Høgmivegen 22 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt.

Fram mot sluttbehandling må følgende forhold vurderes nærmere:

- Nummerering av bestemmelser inntil 3 nivå, deretter bokstaver
- 3.1.2 Utbyggingstrinn, andre setning endres til "Minimum utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved første byggetrinn"
- Antall boenheter og utbyggingstrinn
- Krav til lekeareal/parkering innenfor sentrumsformålet
- Ny bestemmelse om bevaring av eksisterende trær innenfor park- og turvegformål

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 41/2024 i møte 18.06.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 å sende Forslag til detaljreguleringsplan for Høgmivegen 22 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt.

Fram mot sluttbehandling må følgende forhold vurderes nærmere:

- Nummerering av bestemmelser inntil 3 nivå, deretter bokstaver
- 3.1.2 Utbyggingstrinn, andre setning endres til "Minimum utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved første byggetrinn"
- Antall boenheter og utbyggingstrinn
- Krav til lekeareal/parkering innenfor sentrumsformålet
- Ny bestemmelse om bevaring av eksisterende trær innenfor park- og turvegformål

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart 23.04.2024
- 2 Forslag til planbestemmelser 11.06.2024
- 3 Forslag til planbeskrivelse 23.04.2024
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse 23.04.2024
- 5 Situasjonsplan mulighetsstudie
- 6 Sol-skyggediagram mulighetsstudie
- 7 Snitt A,B & C mulighetsstudie
- 8 Fasader mulighetsstudie
- 9 Geoteknisk notat 15.04.2024
- 10 Trafikkanalyse Høgmivegen 22 - 19.04.2024
- 11 Notat overordnet VAO-plan Høgmivegen 22
- 12 Overordnet VA-plantegning
- 13 Støyutredning 12.04.2024
- 14 Vedlegg - Støynotat.pdf
- 15 Oppstartsmøte Høgmivegen 22

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangs behandling av innsendt planforslag for Høgmivegen 22. Planforslaget legger opp ny bebyggelse med butikk i underetasje og leiligheter over. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det jobbes med forhold som nevnt innledningsvis.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 24.04.2024 mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Høgmivegen 22 fra planlegger ON Arkitekter og Ingeniører. Planen omfatter gnr/bnr 288/40, grunneier er Høgmivegen Eiendom AS som også er forslagsstiller. Oppstartsmøte ble avholdt den 09.11.2023. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse med butikk i underetasje og leiligheter over. Gjeldende plan for området er områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (2012/2024). Nytt planområde er ca. 11 daa og ligger på tomte til gamle meieriet. Bebyggelsen skal kobles til kommunalt vann- og avløp.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 7.

Innspillene oppsummeres i det følgende:

- Statsforvalteren i Trøndelag viser til en rekke forhold som må ivaretas i planforslaget. Dette gjelder høy arealutnyttelse, grenseverdier for støy og støv, naturmangfold, klimatilpasning, overvannshåndtering, rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg før utbygging, rekkefølgekrav om fremmede arter og massehåndtering.
- Trøndelag fylkeskommune viser til at planforslaget må vise hvordan universell utforming er ivaretatt. Hensynet til vassdragsmiljø må ivaretas i planarbeidet. Anbefaler at den generelle aktsomhetsplikten jf. kml. § 8 tas inn i bestemmelsene.
- Statens vegvesen viser til at planbeskrivelse og ROS-analyse må beskrive hvordan planen vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett.
- NVE viser til sin kartbaserte veileder og anbefaler at denne brukes i planarbeidet.

- Bane Nor viser til at planområdet ligger over 100 meter fra jernbanen. Ber om at det legges til rette for god adkomst for myke trafikanter til Oppdal stasjon
- Mattilsynet viser til at det må planlegges for sikker levering av trygt og nok drikkevann. Det må utarbeides VAO-plan og slukkevannskapiteten må avklares tidlig.
- Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav for tilrettelegging av slokkeinnsats, og tilstrekkelig slokkevann. De viser også til reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

Fra privatpersoner er følgende innspill innkommet:

- Sameie Telehuset (288/42) viser til at universell utforming må ivaretas, slik som ledelinjer og tilgjengelighet for folk med redusert mobilitet. Videre ønskes det gang- og sykkelveg langs stikkveg mellom Høgmovegen og Nyvegen. Sameiet mener også at nytt bygg ikke bør overstige høyden på eksisterende bygg. Til slutt bes det om at det etableres støyskjerm i tre mot Høgmovegen.
- Trondheimsvegen 1 AS (288/203) viser til at planavgrensningen ikke følger tomtegrensen mot Trondheimsvegen 1 AS sin eiendom (288/203) og ber om at dette rettes opp.

Plankonsulent har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til «kombinert bebyggelse- og anleggsformål». Planforslaget innebærer blant annet regulering til sentrumsformål og er dermed «delvis» i strid med kommuneplanens arealdel. Planforslaget skal sluttbehandles av kommunestyret jf. pbl. § 12-12 andre ledd.

Utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke naturmangfoldet i og rundt planområdet, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml), §§ 8 – 12, kommer til anvendelse. Vurderingene framgår av Miljøfaglig vurdering nedenfor.

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljøfaglig vurdering

Langs turveg i vest er det flere fine trær. Det foreslås at det tas inn bestemmelse om å ivareta eksisterende trær innenfor arealformål park og turveg.

Det er registrert gråspurv (NT) innenfor planområde og en granmeis (VU) i Høgvangparken. Plankonsulent har vurdert nml §§ 8-12 i planbeskrivelsen side 22. Naturfaglig rådgiver er enig i disse vurderingene, og har ingen ytterligere kommentarer.

Landbruksfaglig vurdering

Planforslaget berører ikke landbruk.

Folkehelsevurdering

Planforslaget implementerer Høgvangparken på en positiv måte ved at eksisterende sti videreføres i plankartet, og at området avsettes til arealformålene turveg og park. Det er viktig å innta krav om opparbeidelse av lekeplass og felles uteområde for boenheter, og ikke minst angi disse som rekkefølgekrav. I planforslaget er det foreslått opparbeidelse av fortau langs veg, både Nyvegen og

stikkvegen mellom Nyvegen og Høgmovegen. Dette vil gjøre trafikksikkerheten for myke trafikanter i området vesentlig bedre enn i dag.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av arealbruk og hva som skjer på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, utbygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾

Planforslaget for Høgmovegen 22 vil ikke medføre endret arealbruk og vil dermed ikke utgjøre noen vesentlig effekt på klimaet hva gjelder endring av areal.

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget tilrettelegger for både næringsareal og boliger, noe som påvirker bærekraftsmål nr. 11 (bærekraftige byer og lokalsamfunn). Videre støtter planforslaget opp om arbeidsplasser i sentrum, både på kort og lang sikt fra utbygging til drift. Planforslaget vil kunne berøre mål nr. 13 (stoppe klimaendringene) negativt i form av at utbygging i seg selv ikke er klimavennlig. Likevel anses det positivt å utvikle Oppdal sentrum, ved å skape arbeidsplasser og boliger som kan redusere bruk av bil. Planforslaget anses positivt for bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst). Forslaget sikrer bærekraftsmål nr. 6 (rent vann og gode sanitærforhold), og utbyggingen kan også bidra til utvikling innenfor mål nr. 9 (industri, innovasjon og infrastruktur).

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger på areal avsatt til «kombinert bebyggelse- og anleggsformål» i Kommuneplanens arealdel (2019-2030). Arealet er også omfattet av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum hvor arealet er avsatt til «forretning, kontor, industri». Planforslaget er delvis i strid med overordna plan. Planforslaget avviker noe fra områdereguleringsplanen når det gjelder arealformål. I områdereguleringsplanen er tomta regulert til forretning/kontor/industri, mens i planforslaget er det sentrumsformål. Endringen medfører at det ikke lenger blir tillatt med industri og at det åpnes opp for boligbebyggelse.

Når det gjelder miljø, landbruk, folkehelse og klima vises det til vurderingene ovenfor.

Kommentarer til miljø-, landbruks-, folkehelse- og klimavurderinger

I miljøfaglig vurdering foreslås det å ta inn bestemmelse om bevaring av eksisterende trær innenfor park- og turvegformål. Kommunedirektøren anbefaler at dette vurderes nærmere frem mot sluttbehandling.

Når det gjelder landbruksfaglig-, folkehelse- og klimafaglig vurdering har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 7. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

Kommentarer plankart og bestemmelser

Kommunedirektøren har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

Planbestemmelsene er vist som punkt under nummererte overskrifter. Kommunedirektøren ønsker at bestemmelser nummereres ned til 3 nivå og deretter med bokstaver i tråd med nasjonal mal for planbestemmelser.

Bestemmelse 3.1.2 omhandler sentrumsformål. I bestemmelsen settes grad av utnyttning til minimum 150 % BRA og maksimum 200 % BRA. Videre under «Utbyggingstrinn» kreves det at «Maks utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved siste byggetrinn». Slik kommunedirektøren ser det bør denne bestemmelsen endres til «Minimum utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved første byggetrinn». En slik endring vil sørge for at en byggesøknad må inneholde minst 2 etasjer og man unngår dermed at det kun er sokkeletasjen som bygges ut.

Kommunen ønsker generelt å sikre at bygninger innenfor områderegeringsplan for Oppdal sentrum får minst 2 etasjer i første byggetrinn. Størrelsen på 2. etasje (første etasje med boliger) trenger ikke være like stor som 1. (sokkelen).

Videre under 3.1.2, punkt «Uteoppholdsareal» er det inntatt unntak fra krav til lekeareal ved etablering av omsorgsbolig. Slik kommunedirektøren ser det bør bestemmelsene utformes med tanke på behandling av byggesak. Ved behandling av byggesak vil omsorgsboliger og tradisjonelle leiligheter være likestilt, og kommunedirektøren mener at krav til lekeareal bør være generelt for alle typer boliger. Fordelingen mellom lekeareal og felles uteoppholdsareal kan imidlertid tilpasses i byggesak. Kommunedirektøren anser at bestemmelsen kan justeres noe fra innsendt planforslag for å sikre at det opparbeides tilstrekkelige arealer til lek og felles uteopphold.

Videre er det også inntatt unntak fra krav til parkering dersom det bygges omsorgsboliger. På lik linje med overstående vurdering mener kommunedirektøren også her at det ikke kan unntas fra generelle krav som gjelder boligformålet. Ordlyden i bestemmelsen bør derfor vurderes nærmere frem mot sluttbehandling.

VAO

Vann og avløp skal kobles til kommunalt nett. Sammen med planforslaget er det utarbeidet en VAO-plan, som godt beskriver VAO-løsninger, samt slokkevann. Kommunedirektøren støtter seg til denne planen, og anser krav til VAO og slokkevann ivarettatt.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for Høgmovegen 22 er 11 hendelser vurdert å være relevante uønskede hendelser som kan inntreffe. 8 av hendelsene er plassert innenfor grønn kategori hvor risiko vurderes som akseptabel. Videre er 3 av hendelsene plassert innenfor gul kategori hvor risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko. Dette gjelder

- Natur, rødlistearter – kompensierende tiltak kan være i form av nye fuglekasser i eller rundt planområdet
- Støy – det er utarbeidet støyrapport med støyreducerende tiltak
- Slokkevann – vannkapasiteten i område er god. Løsninger for slokkevann må vurderes nærmere i byggesak

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at fram mot sluttbehandling må følgende forhold vurderes nærmere:

- Nummerering av bestemmelser inntil 3 nivå, deretter bokstaver
- 3.1.2 Utbyggingstrinn, andre setning endres til "Minimum utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved første byggetrinn"
- Antall boenheter og utbyggingstrinn
- Krav til lekeareal/parkering innenfor sentrumsformålet
- Ny bestemmelse om bevaring av eksisterende trær innenfor park- og turvegformål

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn.