

Oppdragsgiver: **Marion Eiendom AS**
Oppdragsnr.: **5193264** Dokumentnr.: **01**

Til: Oppdal kommune
Fra: Norconsult AS v/Atle Berg
Dato: 2020-06-26

► Forslagsstillers melding ved oppstartsmøtet

Detaljregulering for Bregnevegen 7-9 - Oppdal kommune

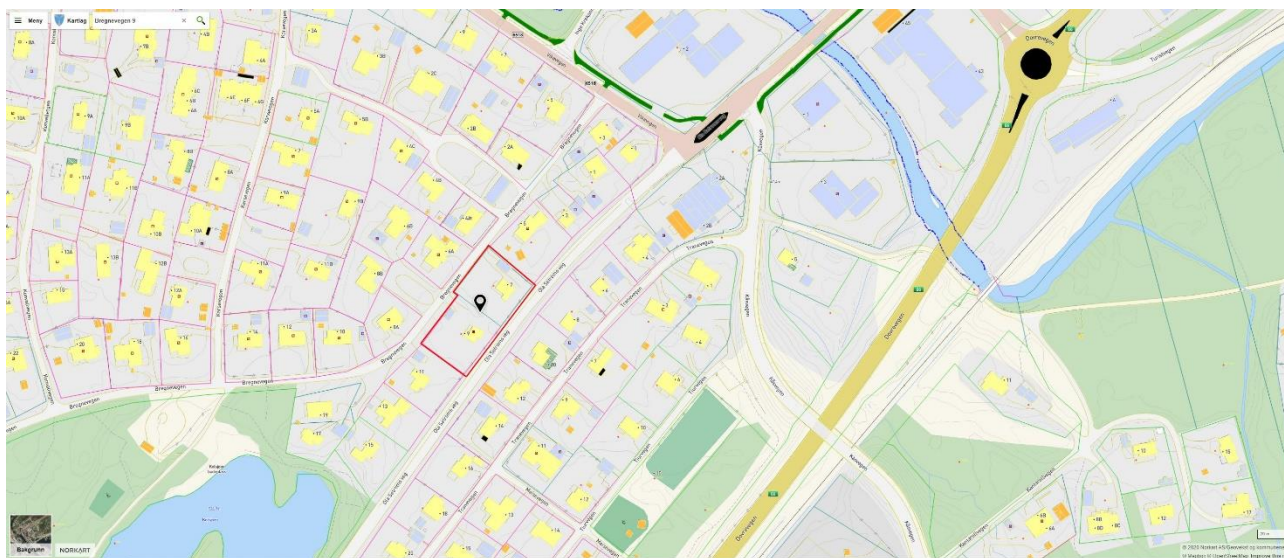
Innledning

Forslagsstiller: Marion Eiendom AS

Fagkyndig: Norconsult AS

Formålet med planen: Legge til rette for 3-etg. leilighetsbygg med inntil 18 leiligheter og felles garasjekjeller på eiendommene Bregnevegen 7 (gnr. 47, bnr. 20) og 9 (gnr. 47, bnr. 14), i Oppdal kommune

Planens avgrensning: Plangrensene bestemmes i oppstartsmøtet. Størrelsen på de to eiendommen er til sammen ca. 2,5 daa. (Bregnev. 7: 1,22 daa og Bregnev. 9: 1,25 daa).



Figur 1 - Eiendommene som ønskes regulert, Bregnevegen 7-9, (Kart: kommunekart.com)

Oppdragsgiver: Marion Eiendom AS
Oppdragsnr.: 5193264 Dokumentnr.: 01

Planstatus

Reguleringsplan

Reguleringsplanen for området er «Brennan boligområde» fra 1968. Her er tomtene regulert til boligbebyggelse iht. planen. Denne planen har bestemmelser om maksimalt 2-etg. bebyggelse med gesimshøyde 5,5 m.



Figur 2 - Plankart, Reguleringsplanen Brennan boligområde (1968) Kilde: Kommunekart.com

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 ble vedtatt så sent som 20.06.2019, og er derved relativt fersk. Denne inneholder krav til uterom for bolig, parkering og miljøkrav. Planen setter utnyttelsesgraden til maks 40% BYA utenfor områdereguleringsplanen Oppdal sentrum. Aktuelt planområde (Bregnev. 7-9) er ikke omfattet av hensyns- eller faresoner vist i arealdelen.



Figur 3 - Plankart, Kommuneplanens arealdel (2019-2030) Kilde: Kommunekart.com

Oppdragsgiver: **Marion Eiendom AS**
Oppdragsnr.: **5193264** Dokumentnr.: **01**

Rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget berører følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:

- Rikspolitisk retningslinjer for barn og planlegging fra 1995
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fra 2018



Figur 4 - Flyfoto over planområdet Kilde: Kommunekart.com

Redegjørelse for:

- Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
 - Planen vil legge til rette for inntil 18 flere boenheter i tilknytning til et etablert boligområde, med begrensede virkninger utenfor planområdet. De trafikale forholdene vil berøres i mindre omfang, da bebyggelsen ligger kun 150 m inn på Bregnevegen fra avkjøring Vikavegen (6518).
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 - Forslagsstiller ønsker å legge til rette for ca. 18 leiligheter fordelt på tre bygningskropper på 3 etg., med felles garasjekjeller og en sammenbindende svalgang. Byggemateriale vil i hovedsak være tre. Leilighetene vil være av varierende størrelser fra ca. 50 m² til ca. 90 m² (BTA). Leke- og uteoppholdsarealer opparbeides på egen tomt.
 - Biladkomst til p-kjeller vil legges som en rampe, enten mot nordøst eller mot sydvest. Endelig løsning tas i detaljreguleringsplanen.
- Utbyggingsvolum og byggehøyder
 - Jfr. vedl. skisser anslås maks gesimshøyde på 12,5 m over ferdig terrengs gjennomsnittshøyde. Mindre deler av bebyggelsen, som heistårn og tekniske rom, tillates høyere. Mønehøyde avklares i detaljreguleringsplanen.
- Funksjonell og miljømessig kvalitet
 - Er ikke avklart.

Oppdragsgiver: Marion Eiendom AS

Oppdragsnr.: 5193264 Dokumentnr.: 01

- Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
 - Den nye bebyggelsen foreslås oppbrutt i tre bygningskropper på 3 etasjer + sammenhengende p-kjeller. Det legges opp til at bygningene får utvendig trekledning og fargevalg tilpasses landskap og omgivelser. Uteområdet på eiendommen forutsettes bearbeidet til gode uteoppholdsarealer for de framtidige beboerne og til forskjønnelse for omgivelsene.
- Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid
 - Tiltaket er iht. kommuneplanens arealdel 2019-2030 (2019) avsatt til boligområde.
 - Tiltaket er ikke i henhold til gammel reguleringsplan «Brennan boligområde» (1968) jfr. byggehøyde (2 etg).
- Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
 - Foreløpige vurderinger er det ingen vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.
- Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
 - Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse med fokus på tiltaket og samfunnssikkerhet. Funn i ROS-analysen innarbeides i plandokumentene og ved behov settes det krav i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet.
- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:
 - I stor grad følge kommunens varslingsliste, mulig den kan skaleres ned til følgende:
 - Fylkesmannen
 - Fylkeskommunen
 - Statens vegvesen
 - NVE
 - Lokal netteier
 - Grunneiere, naboer og berørte parter
 - Evt. Velforening/grendelag
- Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
 - Ved oppstart av planarbeidet varsles de berørte direkte. Det er ikke tatt standpunkt til om det er behov for et nabomøte i forbindelse med prosessen.
- Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen er etter vår vurdering ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger i og med at den i hovedsak er i tråd med overordnet planverk.

D01	2020-06-26	Planinitiativ	AtlBer	LeiSko	AtlBer
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.