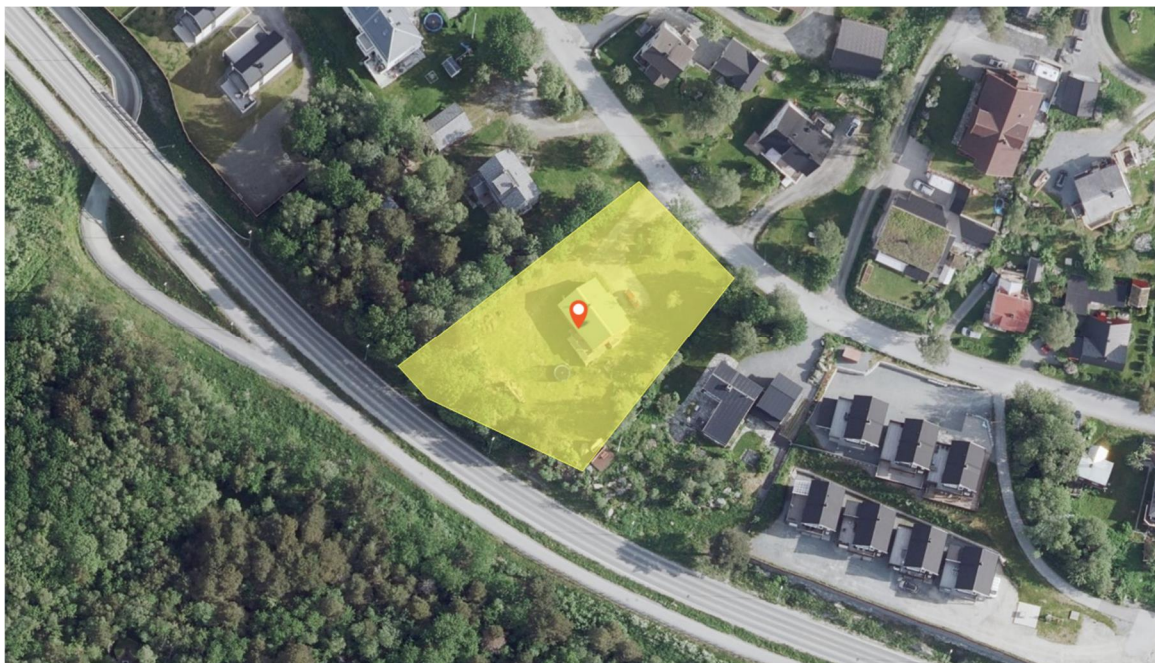




PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN AUNEVEGEN 57.

Fig. 0 Plassering planområdet



PLANBESKRIVELSE
26.08.2024
OPPDAL KOMMUNE



1 Sammendrag

Plannavn	REGULERINGSPLAN AUNEVEGEN 57	
Arkivsak ID	2023/XXX	
Plan ID	2023-005	
Status	Ny reguleringsplan etter PBL §12-3 Detaljregulering	
Hensikt med planen	Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av tre eneboliger med ev. uteleie-leiligheter på Aunevegen 57.	
Planavgrensning	Planavgrensning etter vedlagt pdf og sosi kart. Planen følger eiendomsgrensene mot nord-vest 280/154, 280/23 , mot sør-øst 280/123, mot Aunevegen i nord-øst og mot Sunndalsvegen i sør-vest. I planen er det inkludert plass til sikringsgjerde i eiendomsgrensa mellom 280/154, 280/135 og Sunndalsveien.	
Sammendrag	Støyskjerm og sikringsgjerde etableres om Sunndalsvegen	
Framdriftsplan	Foreløpig plan sendes kommunen Oppstartsmøte Annonsering oppstart med planprogram Utarbeiding planbeskrivelse 1.gangs behandling i kommunen Høringsfrist plandokumenter Egengodkjenning av plan	01.04.2023 05.05.2023 12.05.2023 01.11.2023 15.03.2024 15.05.2024 15.06.2024
Organisering	Fagkonsulent: Ingeniør Jorleif Lian AS Grunneier: Torkell Myran og Ranja Toftaker Forslagsstiller: Torkell Myran og Ranja Toftaker. mail: ranjat@oppdal.com	



Innhold

1	Sammendrag	2
2	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	8
2.3.1	Oppstartsmøte 05.05.2023	8
2.4	Krav om konsekvensutredning	10
2.4.1	Konsekvensutredning	10
3	Planprosess	10
3.1	Organisering	10
3.2	Medvirkning	11
3.3	Plandokumenter	12
4	Planstatus og rammebetingelser	13
4.1	Overordnede planer	13
4.1.1	Kommuneplanens arealdel	13
4.2	Gjeldende reguleringsplan	14
4.3	Tilgrensende planer	15
4.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	15
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
5.1	Stedet	16
5.1.1	Beliggenhet	16
5.1.2	Eiendommer	17
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende areal	19
5.3	Stedets karakter	20
5.3.1	Struktur og estetikk	20
5.3.2	Eksisterende bebyggelse	20
5.4	Landskap	20
5.4.1	Topografi og landskap	20
5.4.2	Solforhold	20
5.4.3	Lokalklima	21
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	21
5.6	Naturverdier	21
5.6.1	Naturmangfold	21
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	22
5.8	Landbruk	22
5.9	Trafikkforhold	22



5.9.1	Kjøreatkomst.....	22
5.9.2	Vegsystem.....	22
5.9.3	Trafikkmengde	23
5.9.4	Ulykkessituasjon.....	23
5.9.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	23
5.9.6	Kollektivtilbud	23
5.10	Barns interesser.....	23
5.11	Sosial infrastruktur.....	24
5.11.1	Skolekapasitet.....	24
5.11.2	Barnehagedekning	24
5.12	Universell utforming	24
5.13	Teknisk infrastruktur.....	24
5.13.1	Vann og avløp.....	24
5.13.2	Trafo	24
5.13.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.....	24
5.14	Grunnforhold	24
5.14.1	Stabilitetsforhold.....	24
5.14.2	Ledninger	25
5.14.3	Evt. Rasfare	25
5.15	Støyforhold	26
5.15.1	Relevans støyrapport Multiconsult.....	26
5.15.2	Forutsetninger i støyrapport	27
5.15.3	Støy i anleggsfasen.....	28
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	28
5.16.1	Risikomatrise.....	28
5.16.2	Rasfare	29
5.16.3	Flomfare.....	29
5.16.4	Vind.....	29
5.16.5	Støy.....	29
5.16.6	Luftforurensing.....	30
5.16.7	Beredskap og ulykkesrisiko.....	30
5.16.8	Andre relevante ROS-tema	30
6	Beskrivelse av planforslaget	31
6.1	Planlagt arealbruk	31
6.1.1	Reguleringsformål	31



6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	31
6.2.1	Planens hensikt	31
6.2.2	Fellesbestemmelser for hele planområdet	31
6.2.3	Bestemmelser til arealformål	32
6.2.4	Bestemmelser til hensynssoner	34
6.2.5	Rekkefølgebestemmelser	34
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	35
6.3.1	Bebyggelsens høyde	35
6.3.2	Grad av utnytting	35
6.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	35
6.4	Boligmiljø/bokvalitet	35
6.5	Parkering	36
6.5.1	Antall – maks og min	36
6.5.2	Begrunnelse for avvik fra norm	36
6.6	Tilknytning til infrastruktur	36
6.6.1	Vann, avløp og strømforsyning	36
6.7	Trafikkløsning	38
6.7.1	Kjøreatkomst (Tilknytning)	38
6.7.2	Utforming av veger	38
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse	38
6.7.4	Varelevering	38
6.7.5	Tilgjengelighet for gående og syklende	38
6.7.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	38
6.8	Miljøoppfølging	39
6.9	Universell utforming	39
6.10	Uteoppholdsareal	39
6.10.1	Privat og felles uteoppholdsareal	39
6.10.2	Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal	39
6.10.3	Lekeplasser	39
6.10.4	Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon	39
6.10.5	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser	40
6.11	Kollektivtilbud	40
6.12	Kulturminner	40
6.13	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	40
6.14	Plan for avfallshenting/søppelsug	40
6.15	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	40



6.16	Rekkefølgebestemmelser.....	40
7	Konsekvensutredning.....	41
7.1	Kreves konsekvensutredning?	41
8	Virkninger/konsekvenser av planen.....	41
8.1	Stedets karakter	41
8.2	Trafikkforhold.....	41
8.2.1	Vegforhold	41
8.2.2	Trafikkøkning/reduksjon.....	42
8.3	Sosial infrastruktur	42
8.3.1	Skolekapasitet	42
8.3.2	Barnehagekapasitet.....	42
8.4	Energibehov – energibruk.....	42
9	Innkomne innspill	43
9.1	Trøndelag Fylkeskommune 23.06.2023	43
9.2	Statsforvalteren i Trøndelag 05.06.2023	43
9.3	Statens vegvesen 24.05.2023	45
9.4	Mattilsynet 26.05.2023	45
9.5	Sametinget 06.05.2023.....	46
9.6	Trøndelag brann- og redningstjeneste 06.06 2023.....	46
9.7	Ingrid Mellem 280/135 08.06.2023	46
9.8	Øystein Hagen 280/154 19.05.2023.....	46
9.9	Tensio 09.10.2023	47
10	Premisser for planarbeidet	47
10.1	Planbeskrivelsen i Plan- og bygningsloven.....	47
10.2	Nasjonal forventninger til planarbeidet.....	48
11	Mulighetsvurdering	48
12	Avsluttende kommentar.....	48
13	Kildehenvisning	48
14	Vedlegg	49



2 Bakgrunn

Grunneier ved Ranja Tofter tok kontakt med firma Ing. Jorleif Lian AS for å få bistand i forbindelse med plan om å bygge eneboliger på eiendommen Aunevegen 57 som de kjøpte i 2023.

Eiendommen som de hadde kjøpt hadde en nyere reguleringsplan (07.05.2019) hvor det var regulert for konsentrert småhusbebyggelse (6+4 leiligheter). Eiendommen hadde i lengre tid vært til salgs uten å ha blitt solgt. Årsaken synes å være liten interesse for en slik type hus som det var planlagt for.

Ing. Jorleif Lian AS søkte på vegne av grunneier den 18.01.2023 om dispensasjon/mindre endring av reguleringsplan. Omsøkt endring gjaldt planbestemmelsens pkt 3.1.1 hvor det heter:

«I området kan det oppføres leilighetsbygg i 2 etasjer med saltak».

Det ble søkt om å få endret bestemmelser fra leilighetsbygg til bebyggelse som da åpner for eneboliger.

Kommune ga ett negativt svar på søknaden og satte krav om ny reguleringsplan.

Ing. Jorleif Lian AS utarbeidet derfor Planinitiativ datert 14.04.2023. Det ble holdt oppstartsmøte 05.05.2023.

2.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av tre eneboliger med ev. utleiemulighet på Aunevegen 57.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Torkell Myran og Ranja Toftaker.

Plankonsulent er Ing. Jorleif Lian AS. Ing. Jorleif Lian AS har kontor i Overhalla.

Eiendommen 280/98 ble matrikkelført på forslagstiller 09.01.2023. Torkell og Ranja er eiere på eiendommen med en halvpart hver. Planforslaget er stort sett på 280/98. Mer detaljer er vist i kap. 5.1.2 «Eiendommer».

Eiendommen kalles også Juulstua.



2.3 Tidligere vedtak i saken

Søknad om mindre endring av eksisterende reguleringsplan ble avslått. Ny reguleringsplan kreves. Se kap. 2 «Bakgrunn»

Planinitiativ godkjent pr. 05.05.2023.

2.3.1 Oppstartsmøte 05.05.2023

Til stede

Tiltakshaver: Torkell Myran og Ranja Toftaker

Konsulent: Jorleif Lian (jorleif.lian@lianas.no)

Kommunen: Marte Kleveland Dørum, Vegard Kilde, Andreas Rise

Viktige punkter:

1. Medvirkning fra kommunen sikres gjennom kontakt med kommunen ved Marte Kleveland Dørum og Andreas Rise.
2. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøte vedlegges varsel om oppstart. (ok)
3. Bestemmelser skal utformes i tråd med «Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser». (Ikke relevante kapittel fjernes-ok)
4. Planbestemmelser skal ha et tekstfelt som viser behandling etter pbl. (ok)
5. Planbeskrivelsen skal bygges opp i henhold til «Sjekkliste for planbeskrivelse», se www.regjeringen.no
6. Planbeskrivelse, plankart i PDF og sosi-format, VA-plankart, bestemmelser og ROS-analyse skal sende på e-post til kommunen før formell innsending.
7. ROS-analyse utarbeides etter DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)
8. Folkehelse: Trafikksikkerhet, støy og støv må ivaretas. (Trafikksikkerhet kap. 5.9.5 og 6.7.5 «Tilgjengelighet for gående og syklende. Støy: kap.5.15 «Støyforhold», Kap. 6 i reguleringsbestemmelser. Støv: kap. 5.16.6 «Luftforurensing» og kap. 2 i reguleringsbestemmelser.)
9. I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40%. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse. Må inntas bestemmelser om høyder og takutforming. (Se kap. 5.3.1 «struktur og estetikk» og kap. 6.2 «Bestemmelser for bebyggelse og anlegg» samt bestemmelser kap. 3.1.)
10. Parkeringsnorm i KPA PKT. 1.6.4 må ivaretas. (Se kap. 6.5 Parkering og planbestemmelser kap. 3.1 «Bebyggelse og anlegg»)
11. Lekeareal. Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, minimum 30 m² pr. boenhet. Sikres i rekkefølgebestemmelser slik at lekeplass inngår sammen med øvrig infrastruktur. (Se kap. 6.11.3 «Lekeplasser», planbestemmelser kap. 3.1, kommunens arealplan kap. 4.1.2)
12. Adkomst ikke brattere enn 10%. Maksimal bredde på innkjøring : 6 m. Renovasjonspunkt ved vei. (Veibredde 5 m, ok)



13. Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge ved 1. gangs behandling. Bestemmelser til plankart der adkomst vises. (Se vedlagt plan og snitt)
14. Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.
15. Strømledning skal legges i jordkabel. (ok)
16. Det må synliggjøres hvordan tilgang til slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no (Se kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning» og vedlagt OVA-plan.)
17. Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 m fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv eller mer. (Ikke aktuelt. Se kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning»)
18. Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn. Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det fremgår hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. VA-plankart som viser eksakte traseer. Må ivaretas. (Se vedlagt VAO-plan)
19. Overvann kan tilkobles eksisterende nett i nærheten. Avklares med tekniske tjenester v/ Tore Samskott. (Se kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning» og vedlagt OVA-plan.)
20. Avløpsnett. Krav om felles avløpsanlegg ved 5 eller flere enheter. (Ikke aktuelt)
21. Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart. (Se kap. «Vann, avløp og strømforsyning» og vedlagt OVA-plan.)
22. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser. (Se bestemmelser kap. 2,3 og 6)
23. Avfallshåndtering i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune. (Se kap. 6.17 «Plan for avfallshenting/søppelsug» og bestemmelser kap. 3.1)
24. Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. (Se kap. 8.13 Energibehov – energibruk)
25. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. (Se kap 6.2 «Gjennomgang av reguleringsformål og planbestemmelser kap. 3.1)
26. Innsending av planforslag i november 2023. Komplette med plankart etter sosi-standard og avløpsplan. Kommunen har 12 uker til å fremme saken til politisk behandling (1. gangs behandling). Deretter er det 6 ukers høringsfrist for offentlig ettersyn. Ved sluttbehandling kunngjøres vedtak med 3 ukers klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav. Ved varsel om oppstart skal det sendes varsel til kommunens postmottak (post@oppdal.kommune.no) , med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill skal fremgå. (ok)
27. Dokumenter ved 1. gangsbehandling: Planbeskrivelse i word og pdf, Plankart i pdf og sosi, Planbestemmelser i word og pdf, ROS-analyse, VA-plan med tilhørende VA-plankart i PDF-format. Øvrige dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill.



2.4 Krav om konsekvensutredning

Kommunen krever ikke konsekvensutredning. De fleste relevante tema i en slik utredning er likevel gitt som krav i oppstartsmøte. Tema blir del av planbeskrivelse.

2.4.1 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning krever en selvstendig vurdering før oppstartsmøte.

Vurdering av om planen trenger konsekvensutredning

Planen omfatter boliger . Område er tidligere regulert til boligformål . Samlet areal til boligformål er på ca 2 da. Veileder til forskrift om konsekvensutredninger datert juni 2021 angir en nedre grense på 15 da for når det normalt er behov for konsekvensutredning. Det er lagt opp til 3 tomter.

Forskrift om konsekvensutredning angir hvilke planer som trenger konsekvensutredning. Kategorier listet i vedlegg 1 til forskrift skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan i vedlegg 1 pkt. 25 skal ha konsekvensutredning. Her er det samsvar med overordnet plan.
(Kommuneplanens arealdel 2019-2030)

Planen krever dermed verken planprogram og konsekvensutredning. Relevante tema listet opp i mal for reguleringsplanbeskrivelse og som er listet som relevant i oppstartsmøte inkluderes i planbeskrivelse. Planbeskrivelse baseres på tilgjengelig informasjon.

3 Planprosess

3.1 Organisering

Oppstartsmøte:

Etter oppstartsmøte med **Oppdal kommune**, vil det med bakgrunn i planinitiativ og opplysninger gitt av kommune, bli utarbeidet et plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse samt VA-plan.

Kunngjøring av planoppstart:

Planoppstart kunngjøres i oppgitt avis for området, på kommunen hjemmeside og som brev til høringsparter. Innkomne merknader blir tatt med i vurdering som gjøres i forbindelse med utarbeidelse av plan.

Første gangs behandling i planutvalget.

Ferdig plan med beskrivelse, bestemmelser og ROS analyse sendes så til kommune for 1.gangs behandling i planutvalget.



Høring av planforslag.

Vedtatt plan der blir så kunngjort og sendt på høring hvor høringsparter kan komme med sine merknader.

Andre gangs behandling planutvalg.

Innkomne merknader vurderes og planen endres hvis nødvendig. Korrigert plan behandles og vedtas i planutvalget på nytt.

Kommunestyrets endeling behandling:

Endeling plan vedtas i kommunestyret og etter at klagefrist for vedtaket er utgått er planene rettskraftig.

Samarbeid med kommune og andre myndigheter går fortløpende gjennom planprosessen.

3.2 Medvirkning

Varsling skjer med epost til offentlige parter:

Oppdal kommune	-	Post@oppdal.kommune.no
Statsforvalteren i Trøndelag	-	Sftlpost@statsforvalteren.no
Trøndelag fylkeskommune	-	postmottak@trondelagfylke.no
Sametinget	-	samediggi@samediggi.no
NVE trøndelag	-	rm@nve.no
Telenor	-	kabelnett@telenor.no
Tensio TS AS	-	postmottak@tensio.no
Vannverk	-	post@oppdal.kommune.no
Statens vegvesen	-	firmapost@vegvesen.no
Mattilsynet	-	postmottak@mattilsynet.no
TBRT, Trøndelag Brann- og redningstjeneste	-	postmottak@tbrt.no
Remidt IKS	-	firmapost@remidt.no
Barnerepresentant	-	johannes.goksoyr@oppdal.kommune.no
Trollheimen reinbeitedistrikt	-	trollheimen-sijte@hotmail.com
Direktoratet for mineralforvaltning	-	post@dirmin.no

Alle eiendommer, naboer og gjenboere i regulert område. (Inkludert festere).

Varsling går digitalt på Holteportalen. Alle eiere, naboer og gjenboere får da varsel på Altinn. Naboer her inkluderer også naboer til sikringsgjerde i hver retning.



3.3 Plandokumenter

Følgende leveranser hører til planarbeidet:

- 1 Reguleringsplankart
- 2 ROS-analyse
- 3 Planbeskrivelse med utredningstema.
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa
- 6 Kopi av varslingsbrev
- 7 Kopi av innkomne merknader
- 8 VA-plan og VA-plankart.
- 9 Lengde- og tverrprofil av adkomstvei.

Dokumenter leveres i word og pdf. Plankart leveres i tillegg i SOSI-format og sosi-kontroll fil.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel

Statsforvalteren har i sitt høringsinnspill påpekt at minimumskravet til arealutnyttelse er 1 boenhet pr 2 daa. (Arealet til tomt 280/98 er på ca 2377 m². Det gir en minimumsutnyttelse på 1-2 boliger.)

Kommuneplanens arealdel har planID 2015006 med navn Kommuneplan for Oppdal 2014-2025 – arealdel.

Fig. 4.1.1 Kommuneplanens arealdel



Sunndalsveien ses som svart tjukk strek i plankartet ovenfor. På begge sider av denne er det rød og gul støysone iht. T-1442. Rød er nært vei og gul er utenfor denne. Støysonene er strategisk og viser bare at det er behov for støyskjerming.

Gult areal er boligbebyggelse mens rødt område Offentlig eller privat tjenesteyting.

Øvrige plankrav:

- 1.2 Plankrav ved oppføring av 2 eller flere boenheter.
- 1.3 Krav til dokumentasjon om sikkerhet mot naturfare.
- 1.5.1 Krav til at gjeldende VA-norm legges til grunn.
- 1.5.2 Hovedatkomst ikke brattere en 10%
- 1.6.1 Byggegrenser og krav til avstand til VA-ledninger og strømførende jordkabel.
- 1.6.2 Funksjonskrav til uterom. Sammenhengende uterom, solforhold, støyforhold og forurensning. Universell utforming av uterom for felles bruk. Minimum 30 m² uterom per bolig, hvor minst halvparten på opparbeides felles leke- og oppholdsareal.

- 1.6.3 Bygninger og utearealer skal planlegges etter prinsippene i universell utforming.
- 1.6.4 Parkering. For bolig < 70 m² : minimum 1 oppstillingsplass for bil og sykkel.
For bolig > 70 m²: minimum 1,5 oppstillingsplass for bil og 2 for sykkel.
- 2.1 Boligbebyggelse. Utnyttelsesgrad maks 40% BYA. Minimum 1 bolig per 2 daa. (0,5 pr. da)
- 2.1.1 Tomtestørrelse bør være maksimalt 1000 m².
- 6.3 Støysoner med krav til vurdering.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 07.05.2019 med saksnummer 19/37. Planen heter Aunevegen 57. PlanID 2017014. Plankart er gitt nedenfor. Planbestemmelser la til rett for to leilighetsbygg med flere boenheter. Bestemmelsene forutsatte leilighetsbygg i to etasjer med saltak. Planbeskrivelsen sier at planen er å få oppført to leilighetsbygg med til sammen 10 leiligheter.

Direktoratet for byggkvalitet sier i veiledning til §1-3 Definisjoner til Byggteknisk forskrift (TEK17) at en boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål. (Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett). Småhus: enebolig, to- til firemannsbolig jf. NS3457-3:2013.

Fig. 4.2 Gjeldende plankart

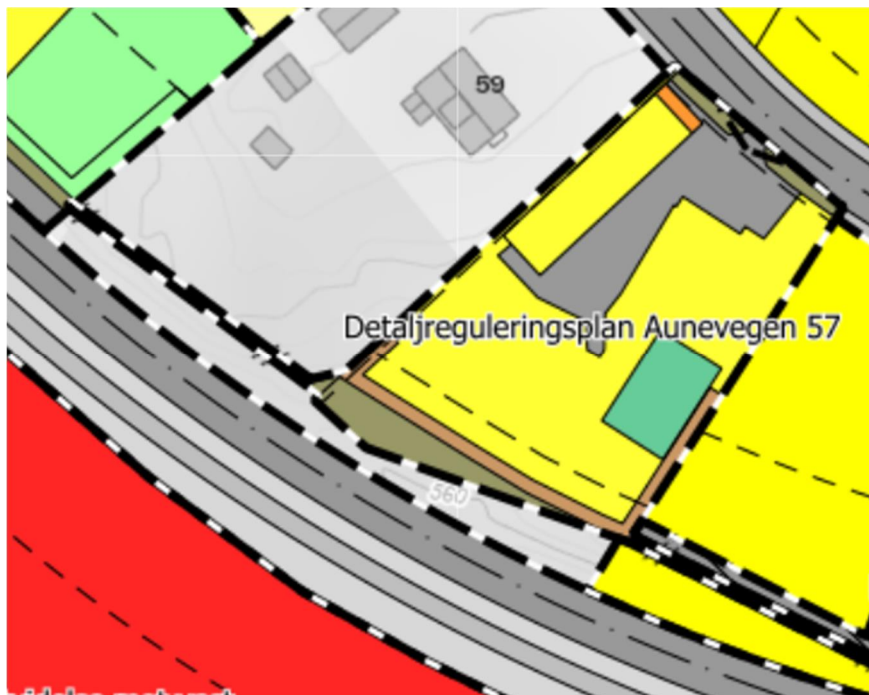


Arealformål i planen er i hovedsak «Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse»

4.3 Tilgrensende planer

- Detaljregulering for Aunevegen 53 (Gjenboere i sørøst – relevant for gjerde)
- Gang- og sykkelveg langs RV. 70 (Søm mot RV. 70)
- Detaljreguleringsplan for Aungrenda (Gjenboere i nordvest – relevant for gjerde)

Fig. 4.3 Tilstøtende reguleringsplaner.



Gjenboere i hver retning er konsentrert småhusbebyggelse. Tomtestørrelse er 450 m², husstørrelse 120 m² i Aunegrenda i nord-vest. Utnyttingsgrad 27%. 2 leiligheter pr. 2 da samlet for området.

For Aunevegen 53 er tomteareal nede i 260 m² mens husstørrelse er på 100 m².

Utnyttingsgrad 38%. 3,2 leiligheter pr. 2 da for området.

Samlet utnytting om en regner med friareal og veier er lavere. Disse to feltene er de eneste med småhusbebyggelse i et større område som beskrevet i kap. 5.3 «Stedets karakter»

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Støre regjeringen har lagt fram fire utfordringer som er viktig å løse. Hovedsporet for å møte disse utfordringen er gjennom FNS 17 bærekraftsmål.

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Situasjonsbeskrivelsen skal synliggjøre hvilke verdier og hensyn det er i og i tilknytning til planområdet. Det kan være tema som samfunnssikkerhet, naturmangfold, barnetråkk, støy, trafikkforhold, kulturmiljø etc.

5.1 Stedet

5.1.1 Beliggenhet

Reguleringsplan ligger sentral til i sentrum av Oppdal kommune (Plassering markert med rød dråpepil i kart nedenfor). Avstand til skoler, kommunesenter og butikker er innen rekkevidden på 800 m.

Planområdet er identisk med eksisterende plan fra 2019 og omfatter eiendommen 280/98 samt området for sikringsgjerde mot offentlig vei lang grenser for naboeiendommene i øst og vest (Se figur 5.1.1b «Plangrenser» og Figur 5.1.1a «Oversiktskart»).

Fig. 5.1.1a Oversiktskart



Fig. 5.1.1b Plangrense



5.1.2 Eiendommer

Eiendommer berørt direkte av reguleringsplanen er 280/98, 280/154, 280/135.

Hovedtomt 280/98 er på ca 2392,1 m². Eiendommen er delvis opparbeidet i forbindelse med eksisterende bolig. Det er noen fyllinger nederst på eiendommen. Vurdering rundt stabilitet gjøres i kap. 5.14 «Grunnforhold.»

I tillegg bør det reguleres tilknytning til gjerder på 280/127 og 283/60. I forhold til varsel om planoppstart så er veieier på Sunndalsvegen, FV70 (Fylkesvei), kommunal veg Aunevegen og gjenboere på nord siden av Aunevegen også naturlig å varsle direkte.

Fig. 5.1.2a Eiendommer på kart

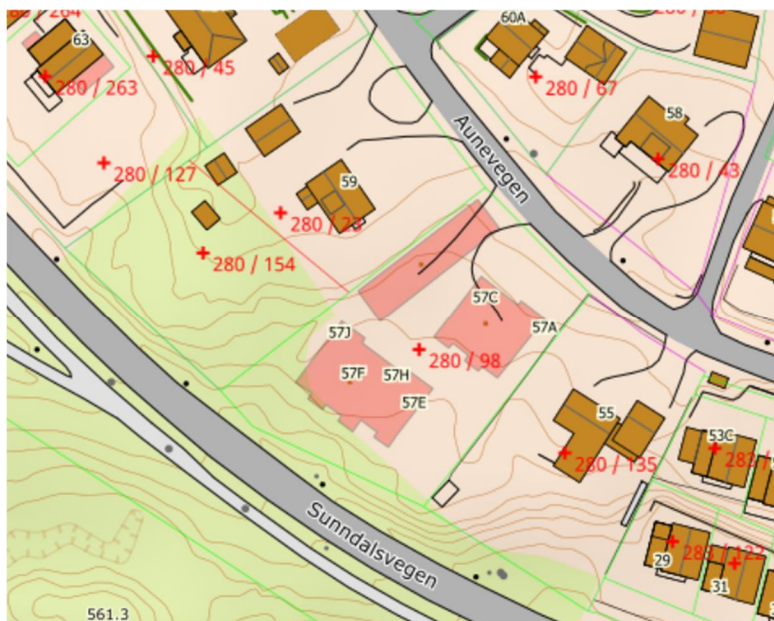


Fig. 5.1.2b Tabell over berørte eiendommer

Gårds-/bruksnummer	Markert på kart
280/98 – Ranja Toftaker og Torkell Myran (Eiendom for aktuell reguleringsplan)	
280/154 – (Nabotomt i nord-vest) Øystein Hagen og Ingrid Ottvad Hagen	

Side 19 av 49

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur og estetikk

Boligområdet har veier som følger terrenget i en noe rutete tilpasset form i hele skråningen beskrevet i kap. 5.3.2 «Eksisterende bebyggelse». Langs Aunevegen fra sør ved Røddesnesvegen er det variert bebyggelse 1, 1,5 og 2 etasjer, takform 15-30 grader, mønet tak, trehusbebyggelse. Det er både gammel og ny bebyggelse fra flere tidsepoker. Enkelte garasjer har pult-tak. Ellers er det takformer som slakke saltak, bratte saltak, valmtak, halvvalmtak og flate terrasser over garasje. Bebyggelsen i området fremstår lite ensartet. God avstand mellom bygg og mye vegetasjon gjør det likevel ikke virker rotete.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Området nord for RV.70 består stort sett av eneboliger på romslige tomter. Boligområdet framstår som et stort sammenhengende område med eneboliger som går fra Bjørkmoen i vest til Sætersgrenda i vest. Området er begrenset av Sunndalsvegen, Oppdal sentrum og Trondheimsvegen. Området har et areal på 1,1 km² eller 1100 da. Det tilsvarer omtrent 1100 boligtomter. Det er noen få offentlige bygg i området. Det er svært lite tett småhusbebyggelse i område. Langs RV.70 er det to små områder med små tomter på 0,5 da. Det gjelder gjenboertomt nord-vest (6 boliger) og gjenboertomt i sør-øst (7 boliger). Ellers er det stort sett litt over 1000 m² tomteareal pr. hus.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Hele feltet nord for Oppdal sentrum ligger i en slakk sørvendt skråning fra 545 m.o.h ved sentrum opp til 580 m.o.h ved Gamle Kongeveg. Det er på en avstand av 600 m. Fallet er på 1: 17 i snitt. Lokal i området rundt Aunevegen 57 er fallet i feltet på 1:23 i retning nord. Det er forholdsvis mye grønt og trær i feltet. Nord for Kongeveien går det over i landbruksareal. Sør for Sunndalsvegen er det offentlige areal med skole, mens også store skogsareal.

Tomta på Aunevegen 57 faller fra nord til sør, med høyeste og laveste kote hhv. 566 og 561 m.o.h.

5.4.2 Solforhold

Området og tomta har svært gode solforhold mot godt utsyn helt fra nord-øst til vest. Sen sommarsol vil sannsynligvis gå ned mot nord-vest mellom 20:00 og 22:00. Noe skog mot vest på nabotomter kan begrense sola noe, i sør er mer av skogen på egen tomt slik at utsyn kan sikres.

Nabo i øst kan få noe mindre kveldssol i vinterhalvåret når sola står lavt på himmelen fra slutten av august til slutten av april. Sektor for mindre sol er på ca 20 grader i august når sola ikke går ned tidlig.



Nabo i nord-øst kan få mindre sol i sør på vinteren når sola står lavt. I retning sør-vest kan nærmeste bolig på planområdet gi mindre sol i retning sør-vest fra 1. oktober til 15. februar. Da er ikke sola høyt nok på himmelen for å komme over høyeste regulerte høyde på hustak. Da er sola uansett bare 6 grader over horisonten og vil være i ferd med å gå ned. Det er tatt utgangspunkt i et punkt 2 m over bakken hos naboen og topp tak i planområdet. Solhøyder er sjekket på www.timeanddate.no.

Konsekvenser for naboer er godt innenfor det som må kunne forventes i tettbygd strøk.

5.4.3 Lokalklima

Utbygging av tre boliger vil gi lunere forhold mellom boligene når de blåser.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det står en enebolig på Aunevegen 57 i dag. Denne er ikke SEFRAC registrert. Det er heller ikke andre bygninger eller registrerte kulturminner i området.

Kulturminnesøk.no viser ingen registrerte kulturminner for eiendommen. Både kjente og ikke kjente kulturminner er automatisk fredet. Det gjelder en generell aktsomhetsplikt etter Kulturminneloven §8.

5.6 Naturverdier

5.6.1 Naturmangfold

Naturmangfoldloven bestemmer at offentlig forvaltning skal ha prinsippene i §§ 8- 12 som retningslinjer ved «forvaltning av fast eiendom». Hensynet bak urbanisering, med relativt høy utnyttelse i by og tettsteder, motiveres av å ikke bygge ned oppland. På den måten bevares natur-, rekreasjon- og dyrkbare områder. En konsekvens er at naturmangfoldet vil være mindre i urbaniserte områder. En del dyreliv vil eksempelvis holde seg vekk fra tettbebygde områder og veier. Videre vil bruk av drenerende masser for håndtering av overvann gjøre at enkelt planter ikke har vekstforhold.

Granmeis

Artsdatabanken har en registrering Granmeis tett ved eiendommen i 2017 på foringssted. Granmeis er listet som sårbar som defineres som truet. Arten har hatt en markert nedgang kanskje på grunn av fragmentering av blandingsskog og påvirkning av reirpredatorer. Det er registreringer av granmeis over hele boligfeltet. Det er åpenbart gunstig å ta vare på skog og busker.

Grønnfink

Det er registrert Grønnfink ca 100 m fra Aunevegen 57. Også dette på foringsplass men i 2022.



Grønnfink er også listet som sårbar i artsdatabanken. Arten trives ved bebyggelse og foringsplasser men har en bestandsnedgang på grunn av sjukdom.

Gråspurv

Det er registrert Gråspurv ca 100 m fra Aunevegen 57. Også dette på foringsplass men i 2023.

Gråspurv er listet som nær truet i artsdatabanken. Det er en kategori rett under truet. Arten trives spesielt godt ved gårdsbruk og eller alle steder. Bruk av sprøytemiddel kan ha gitt mindre insekter som er en viktig matkilde for fugleungene. Nedgang i antall gårdsbruk kan også ha bidratt.

Artsdatabanken viser ingen flere registreringer i eller nært området. Naturbase til Miljødirektoratet har ingen registreringer i området utover en beskrivelse av landskapstypen i dalen. «Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tettsted»

Ingen av registreringene eller de faglige beskrivelsene gir grunn til å gjøre spesielle tiltak. Tiltaket vil ikke utgjøre noe ekstra belastning for artene som er beskrevet ovenfor.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Område er nært baneareal ved skole, rekreasjonsareal i skog og fjell, samt løyper i bakker og flatmark for vinterbruk

På motsatt side av RV70 ligger et svært viktig friluftsområde. Området utgjør sentrumsskolens uteområde med grasbane, idrettsbane, kunstgrasbane, grusbane og skatepark, og vinterstid er det her bane for skøyter. Dette området grenser inntil Ålma friområde, og bruken av disse områdene henger tett sammen.

5.8 Landbruk

Planen har ingen innvirkning på landbruksforhold.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Det er avkjørsel fra Aunevegen i nord. Ny plan plasserer avkjørsel på samme sted.

5.9.2 Vegsystem

Fellesavkjørsel Aunevegen 57 vil gi tilgang for alle tre tomter. På sør side av tomten går Sunndalsvegen.



5.9.3 Trafikkmengde

Sunndalsvegen (RV70) har en trafikkmengde på 4342 med 9% (390 stk) lange kjøretøy fastsatt ved telling i 2022. Fartsgrense 60 km/t.

Aunevegen (KV1150) har en trafikkmengde på 300 med 10% (30 stk) lange kjøretøy. Fartsgrense 30 km/t.

5.9.4 Ulykkessituasjon

Det har vært to ulykke på natt med fotgjenger midt i veien på Sunndalsvegen i 1979, 1980 og 1993. Etter dette har de kommet på plass to fotgjengerunderganger henholdsvis 400 m sørøst for Aunevegen 57 og 100 m nordvest .

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Vei inne på tomte går tett ved lekeplass og innimellom hus hvor unger ferdes. Ev. tiltak her vurderes av beboere.

Det er ikke ønskelig med veikryssinger over Sunndalsvegen utenom fotgjengerunderganger. For å sikre at det ikke blir etablert snarveier reguleres det gjerde som går fra støyskjerm ved Aunevegen 57 og helt bort til gjerde på 280/127 i nord-vest og 283/60 i sør-øst.

På eksisterende plan mangler tilknytning til helt bort til gjerde hos 283/60 i sør-øst samtidig som reguleringsplan «Detaljregulering for Aunevegen 53 viser formål for støyskjerming helt bort til Aunevegen 57. På nord-vest side mangler tilknytning til støyskjerm fordi denne står ca 4 m fra tomtegrense. I møte mellom med Statens Vegvesen, Oppdal kommune og plankonsulent 07.12.2023 ble det avklart at sikringsgjerde skulle gå helt bort til tilstøtende støyskjermer og ha en høyde på min 1,4 m.

Gående og syklende langs Aunevegen deler kjørebane med biler. Farten er bare 30 km/t. Risikoen er lav.

5.9.6 Kollektivtilbud

ATB kjører buss til holdeplass ca. 200 m i sør-øst langs Sunndalsvegen. Det er gangvei og undergang under Sunndalsvegen for å komme seg dit.

5.10 Barns interesser

Det skal sikres minst 30 m² lekeareal pr. boenhet hvorav minst halvparten skal være opparbeidet. Alle tre boliger kan ha utleiedel. Det blir da 6 boenheter og behov for 90 m² lekeareal. I tillegg er areal nært hvert enkelt hus egnet for lek. Utover dette er det nyttig med forholdsvis flat vei, og at denne veien er trygg å bruke til lek.



5.11 Sosial infrastruktur

5.11.1 Skolekapasitet

Oppdal videregående skole ligger i sør med 700 m i gangavstand.

Aune barneskole ligger i sør-øst med ca 600 m gangavstand. På samme sted ligger Oppdal ungdomsskole. Området er sentrumsnært og ønskelig i forhold til fortetting. Kommunen har bekreftet at skole og barnehage har tilstrekkelig kapasitet.

5.11.2 Barnehagedekning

Det er 10 kommunale og private barnehager i Oppdal kommune med ca 400 unger. Det er krav om full barnehagedekning for alle kommuner i Norge. Nærmeste er Høgmo barnehage og Bjerkehagen friluftsbarnhage. Begge ca 800 m i gangavstand fra Aunevegen 57.

5.12 Universell utforming

Tomta har et naturlig fall på 3 m i retning sør-vest fra Aunevegen. Avstanden er ca 45 m.

Det gir et fall på 1:15.

Aktuell tema er universell utforming av 1. etg i hus, gangareal ute og veiareal ute. Teknisk forskrift stiller krav om tilgjengelig inngang når hovedfunksjonene på huset er på terrengnivå.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Vann og avløp er behandlet i kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning»

5.13.2 Trafo

Strøm er behandlet i kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning»

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Nord Energi har fjernvarmeanlegg 80 m unna på Oppdal videregående skole på sør side av Sunndalsveien. Det er ikke kjent om Nord Energi leverer til private. Det er sannsynlig at anleggskostnaden ville vært for stor. Produksjon av strøm på solceller er sannsynligvis egnet i forhold til at tomte er sørvendt. Det er ikke kjent om strømnettet har begrensninger i forhold til å ta imot strømmen.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

Vurdering av områdestabilitet

Vurdering gjøres etter NVE veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Kart over marin leire og marin grense på NGU viser at området er langt over marin grense. Dermed er mulighet for kvikkleire utelukket. Områdeskred fra området eller inn i området er dermed utelukket.

Løsmasser

NGU løsmassekart viser at hele området består av morenemateriale, sammenhengende, stedvis med stor mektighet. Massene har stedvis store blokker. Området nedover mot skole og idrettsareal har breelvnedskjæringer.

5.14.2 Ledninger

Overvann

I planbeskrivelse av eksisterende plan er det referert til at Samskott i kommunen har bekreftet at ledningen for overvann har nødvendig kapasitet. Hoel & Sønners VA-plan, datert 02.05.18, viser håndtering av overvann.

5.14.3 Evt. Rasfare

Det er relativt store områder med potensiell jord-Flomskredfare ovenfor området. Planområdet er ikke utsatt. Kartet nedenfor viser området for jordskred. Deler av samme området er også utsatt for flomskred.

Fig. 5.14.3 NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred



5.15 Støyforhold

Det er betydelig trafikk langs Sunndalsvegen. Trafikkmengde er gitt i kap. 5.9.3 «Trafikkmengde». Derfor er det også etablert støyvoller og støyskjermer langs veien. Aunevegen har liten trafikk og lav fart og vil bidra lite til støybildet før støyskjerming.

5.15.1 Relevans støyrapport Multiconsult

I forbindelse med tidligere planarbeid har Multiconsult utarbeidet en støyrapport (418926-RIA-RAP-001). Rapporten er datert 30.11.2018 og burde i så måte fortsatt være relevant. Trafikkgrunnlaget som er brukt i beregningen (Gjengitt nedenfor) er framskrevet 15 år fram i tid med en årlig trafikk-vekst på 1,5%. Nå er det gått 5 år av denne periode. Støyveileder T1442/2021 sier at støyberegning skal ta høyde for trafikkutvikling 10-20 år fram i tid i pkt. 2.1.

Fig 5.15.1 Framskrevet trafikkgrunnlag Multiconsult

Tabell 3: Vegtrafikkdata

Vegparsell	ÅDT 2032	Andel tungtrafikk [%]	Fartsgrense [km/t]
Sundalsvegen	4950	11	60
Aunevegen	500	10	30

Med framskriving av dagens trafikk tall gitt under kap. 5.9.3 «trafikkmengde» ti år fram i tid til 2032 blir det ca samme tall som gitt i tabell ovenfor. Tungtrafikkandelen er pr. i dag satt til 9%, altså noe lavere. Aunevegen har telling og noe lavere trafikkmengde. Beregning vil gi samme støy eller noe lavere.

Med framskriving 15 år fram i tid vil ÅDT i 2038 være 5509 gitt vekst på 1,5% pr år. Økningen vil være 11 % i forhold til tall forutsatt i rapport til Multiconsult. Tungtrafikk-andel vil være 9% fortsatt som tallene viser i dag. Lydtrykket vil dermed økt 11%. På grunn av logaritmisk skal på dB(A) vil det vil grense på 55 dB(A) bare gi en økning til 55,5 dB(A). Endringen er ikke merkbar eller være relevant for valg av støydemping. Lavere tungtrafikk-andel vil gi tilsvarende reduksjon i støy fordi tungtrafikk bidrar mer til støy. **Gitt trafikkvekst på 1,5 % holder dermed rapporten 15 år fram i tid.**

Vi er midt i en omstilling til elektriske kjøretøy på veiene. Disse gir mindre motorstøy. Det har betydning særlig ved hastigheter under 50-60 km/t. Over dette betyr dekkstøy mer. Fartsgrensen på Sundalsveien er 60 km/t. Dette er behandlet i veiledning M-128 til T-1442. Dette er ikke hensyntatt i støyrapport og gir ekstra sikkerhet. **Dette vil bidra til at støybildet blir lavere enn beregnet.**



Er forutsetning om 1,5 trafikk-vekst rimelig? Transportøkonomisk institutt utga i 2019 rapporten: Framtidens transportbehov. Framskrivninger for person- og godstransport 2018-2050. (TØI rapport 1718/2019). Rapporten forutsetter ingen store politikk-endringer. Korte reiser øker med 0,56% pr år. Lange reiser øker betydelig mer med 18% pr år for biler. Samlet vekst i korte og lange reiser i tidsrommet er framskrevet til 20% på i tidsrommet 2018-2050. **Det er en årlig endring på 0,58%.** Personbilkilometer øker 1% men skyldes at turene blir lengre. Samlet trafikkarbeid i Sør-trøndelag øker med 1,19% pr år i perioden. Det er i størrelsesorden likt tall på landsbasis. Transportarbeid for gods forventes å øke 1,92% pr. år på landsbasis og 1,77% i Sør-Trøndelag. **En trafikkvekst på antall turer med bil på 0,75% og 1,8% på tungtransport er dermed rimelig.** Brukes disse tall framskrevet til 2037 kommer vi fram til samlet ÅDT 4973 med 10,5% lange for Sunndalsvegen. For Aunevegen kommer vi fram til ÅDT 321 MED 10,8% lange. **Det er tilnærmet identisk med tall i rapport fra Multiconsult.**

Konklusjon: Trafikkgrunnlag til Multiconsult kan brukes uendret fram til 2037.

5.15.2 Forutsetninger i støyrapport

Beregninger er utført iht. reguleringsplankart fra 2018. Støyskjerm i front er på toppkote 564,5. På sidene er støyskjerm topp på 565 m.o.h. Tomta ligger på 566 m.o.h ved vei. Tilgangsvei går ca 30 m nedover. Det gir et tilgjengelig fall på 1,5 m med fall maks 1:20 som anbefales for universell utforming. Ut fra terreng kommer nedre boliger med ok golv på ca 563 m.o.h. Støyrapport viser 3D-modell av bygningene hvor bunn støyskjerm er plassert med høyde i bunn som er likt eller lavere enn bunn på bygg. **Ok golv i hus nærmest støyskjerm er 563,5. Da er topp støyskjerm 1 m over ok golv. Skjermer på sidene er 1,5 m over ok golv.**

Videre er ok golv 1.etg i hus nærmest Sunndalsveien satt på kote 563,5, mens kotehøyde ok gulv i 1. etg for bakerste hus er 564.5 m. I beregningene står støyskjerm 20,4 m fra senter vei på Sunndalsveien.

Nye boliger B3 og B2 blir omtrent på samme avstand fra støyskjerm som forutsatt i støyrapport. Støyrapport viser støynivå beregnet som L_{den} på opp i 62 dB i 2. etg mot Sunndalsvegen og tilstøtende vegger. Her må det kontrolleres at støydemping i vindu og konstruksjon er tilfredsstillende for å oppnå 30 dB(A) innvendig. Støydemping skal beregnes ut fra L_{ekv24t} og ikke L_{den} . Forskjellen blir likt andre prosjekter hvor trafikkfordeling over døgnet er likedan (3,5 dB lavere på grunn av ingen straffetillegg. Det gir $L_{ekv24t} =$ maks 58,5 dB(A). Det skal legges til 6 dB før beregning av støydemping. **Det gir 64,5 dB og krav til maks støydemping på 34,5 dB(A) i tre fasader nærmest Sunndalsvegen. I bygg lengst fra vei vil det være behov for maks støydemping på 30,5 dB(A) i fasade mot Sunndalsvegen.**

Hvis det skal være balkong i 2. etg i boliger nærmest Sunndalsveien må det vurderes innglassing hvis de skal være egnet som uteoppholdsareal.



Geometrien må bevares om beregningene skal holde. Det vil si at veggliv på nye hus må være 22.3 fra senter Sunndalsveien.

Mot Aunevegen beregner støyrapporten gul sone på 55 dB(A) ut til 8 m fra senterlinje vei. Nytt hus settes minst 10 m fra senterlinje vei for å sikre stille side for soverom på denne siden. På terrenget i fasade mot Sunndalsvegen er det stille side i beregningshøyde 1,5 m.

Det må lages ny støyrapport for de fremste boligene hvis plassering av boliger, støysskjerm og høyder avviker vesentlig fra støyrapport laget av Multiconsult. Noe justeringer kan gjøres men da må en uttalelse fra støyfaglig konsulent innhentes.

5.15.3 Støy i anleggsfasen

I anleggsfasen vil naboer være utsatt for støy fra arbeidet. Et tiltak er å begrense det mest støyende arbeid til mellom 07-19. Tabellene 4 og 5 i T 1442/2021 legges til grunn. T-1442/2021 kap. 6.3 angir hvordan varsling skal foregå.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planen endrer ikke risiko og sårbarhetsforhold i området. ROS-analyse gjelder da både eksisterende og nye forhold. Se vedlagt ROS-analyse.

5.16.1 Risikomatrise

Fargesetting gitt nedenfor brukes for å synliggjøre alvorlighet av de ulike hendelsene.

Fig. 5.16.1a Farge til oppfølging/risiko

Konsekvens	Store	Middels	Små
Sannsynlighet			
Høy			
Middels			
Lav			

Hendelser i røde felt:

Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt:

Overvåkes - tiltak vurderes

Hendelser i grønne felt:

Tiltak vanligvis ikke nødvendig

Fargesetting på sannsynlighet og konsekvens følger:

Grønn - LAV

Gul - MIDDELS

Rød - HØY



Fig. 5.16.1b Risikomatrise fra ROS-analyse

Nr.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens				Oppfølging/ Risiko
			Liv og helse	Stabilitet	Matr. verdi	Totalt	
1	Erosjon	MIDDELS (1-10%)	LAV	M	M	M	Reg.best.
2	Vind over orkan styrke	LAV(<1%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
3	Skog- og lyngbrann	LAV(<1%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
4	Fotgjengerulykke	HØY (>10%)	M	LAV	M	M	Reg.best.
5	Barns lek	MIDDELS (1-10%)	M	LAV	M	M	Ingen
6	Transport farlig gods	LAV(<1%)	LAV	LAV	LAV	LAV	Ingen
7	Strømbrudd	MIDDELS (1-10%)	LAV	M	LAV	LAV	Ingen
8	Solcelleanlegg	LAV(<1%)	M	L	L	M	Ingen

I hendelse 1. erosjon er det tatt inn i reguleringsbestemmelser at Situasjonsplan skal ta høyde for flomvann langs Aunevegen.

Hendelse 4 Fotgjengerulykke er dekket inn med krav om sikringsgjerde med 1,5 m høye hvor det ikke er støyskjerming. I rekkefølgebestemmelser er det krevd at sikringsgjerde skal være på plass før ferdigattest gis for alle felt.

I hendelse 5 Barns lek er det ikke satt noen krav. Barn er generelt uforutsigbare. Sikkerheten er forholdsvis god med frisktsoner og byggegrenser.

5.16.2 Rasfare

Fraværende på grunn av lite helning, små fyllinger og gode morenemasser.

5.16.3 Flomfare

Området er ikke spesielt utsatt for flomvann da det ikke er store vassdrag som kan påvirke området. Grunnen er morenen og stabil i forhold til flom. Drenerende egenskaper er normalt svært gode. En liten bekk 200 m nord for planområdet kan flomme over å gi vann ned mot planområdet.

5.16.4 Vind

Oppdal er mellom store fjell på alle sider. Sterk vind er lite sannsynlig.

5.16.5 Støy

Situasjonen før tiltak er en del støy fra Sunndalsveien. Derfor er det gjennomført støyskjerming langs denne delen av Sunndalsveien. Støyskjerming varierer fra godt skjermende støyvoller og støyskjermer til vegetasjon og ingen tiltak.



5.16.6 Luftforurensing

Støv fra vei

Det er naturlig noe støv og forurensning fra veitrafikken. Det er det samme for hele Sunndalsveien. Støyskjerming har god effekt mot støv. Rent fysisk vil tungt støv stoppes tidlig av en lav skjerm, mens lettere støv trenger høyere skjerming og lengre avstand fra vei. Det foreligger ikke opplysninger om at støv eller eksos er et problem i området. Støyskjerming vil være på høyde med skjermer i nabolaget og med samme avstand til vei. Problemene med støv og eksos vil dermed ikke være større enn ellers i nabolaget.

Støv i anleggsfasen

Oppvirvling av støv vil kunne skje fra anleggsmaskiner og annen transport til og fra eiendommen – særlig i tidlig del av anleggsfasen. I tørre perioder vil det være mer støv. Tiltakshaver har ansvar for å gjennomføre målinger ved behov. Avbøtende tiltak er å holde maskiner og veier rene samt å binde støv ved vanning. Støv vurderes etter retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

5.16.7 Beredskap og ulykkesrisiko

Det legges til rette for brann og redning. Ulykkesrisiko endres ikke som følge av tiltaket. Sikringsgjerdet mot Sunndalsveien gir mindre risiko for passeringsulykker på Sunndalsveien.

5.16.8 Andre relevante ROS-tema

Nedbørsmengder, Klimaendringer

Det skal tas hensyn til økt nedbør på grunn av klimaendringer ved dimensjonering av overvannsanlegg. Tabell nedenfor er hentet fra Klimaprofil hos Norsk Klimaservicesenter. (Meteorologisk institutt, NVE, Norge, Bjerknes centre for climate research). Det er ingen store vassdrag innenfor planen. Det forutsettes at overvannssystem fra boliger dimensjoneres for økt vannmengde når det er behov for å legge nye rør eller oppgradere eksisterende. Der hvor det er mulig bør infiltrasjon i grunnen velges. ROS-analysen konkluderer med risiko for flomvann fra bekk som går gjennom Aunevegen 200 m nord-vest for planområdet.



	Dimensjonerende gjentakintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentakintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Tabell 2. Klimapåslag for kraftig nedbør, avhengig av varighet og dimensjonerende gjentakintervall.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planen deler feltet opp i tre tomter med felles veitilgang, lekeplass og avfallsplass. Det kreves støyskjerming og sikringsgjerde mot Sunndalsveien.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Planen har arealformålene nedenfor.

B1-B3 : Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

RA1: Renovasjonsanlegg

LEK1: Lekeplass.

V1: Veg

AVG1: Annen veggrunn – grøntareal. Brukes til sikringsgjerde også.

SBK1: Støyskjerm

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Planens hensikt

Planen legger til rette for tre eneboliger, men tar høyde for at hver av eneboligene kan utbygges med utleie-enhet.

6.2.2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Byggegrense er satt til 1 m fra naboer for å kunne utnytte de små tomtene optimalt. Det har konsekvenser for brannsikkerhet.



For planområdet gjelder de generelle byggegrensene som følger av PBL §29-4, andre ledd. I tillegg gjelder byggegrenser mot RV 70 og Auneveien, som er en kommunal vei. For eiendommen er det ingen byggegrenser som følger av plan. Byggegrenser følger dermed av Lov om veger §29, med 50 meter mot senter av fylkesvei og 15 meter mot senter av kommunal vei.

For å få en hensiktsmessig bruk av eiendommen foreslås byggegrenser i tråd med hvordan eksisterende bebyggelse er lagt langs Aunevegen og RV 70. Det foreslås følgende byggegrenser mot senter av vei:

- Rv 70, Sunndalsvegen: 22,3 meter
- Aunevegen: 8 meter.
- Naboer : 1 meter.

Flomvann

Bekk som går under Aunevegen 200 m i nord-vest for planområdet, kan finne veien nedover Aunevegen ved en flom. Planområdet ligger lavt i terrenget og er utsatt. Det må sikres at flomvann ikke kommer inn på tomte. Alternativt må en sørge for at hus og terreng vil tåle flomvannet. Aunevegen har kapasitet til å ta unna mye vann. Tiltak som er mulig uten for store kostnader bør dermed prioriteres.

6.2.3 Bestemmelser til arealformål

Fellesbestemmelser

- Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal vurderes. Det samme gjelder klimavennlig energiproduksjon. Det er ikke naturlig at det stilles ekstra krav utover byggeteknisk forskrift. Det vil da være tilstrekkelig i vise til hva som er vurdert og hvorfor det er valgt/ikke valgt. Disse opplysningene skal være med byggesøknad.
- For å unngå å påføre naboen kostnader i forhold til brannsikring må det forutsettes at alle bygg nærmere nabogrensa enn 4 m må brann-prosjekteres slik at nabo kan bygge vanlig småhusbebyggelse 4 m fra tomtegrensa uten videre sikring mot brannspredning.
- Støygrensene i retningslinjen T-1442:2021 tabell 3 skal overholdes uansett om man velger å bruke rapport fra Multiconsult eller få laget en ny rapport for endret plassering av hus og støy-skjerming. Vurderingene er noe komplisert når det gjøres endringer. Ved endringer må endringer gjøres av folk med støyfaglig kompetanse.
- Felles renovasjonsløsning skal benyttes. Det er ikke et alternativ å bruke separate løsninger for alle tre tomter. Det vil gi til sammen 12 små beholdere som er spredt rundt i planområdet. I tillegg gir det ekstra arbeid til renovasjonsselskapet og økt risiko mhp. rygging inn på planområdet. Det er heller ikke plass til separate dunker på område for renovasjon. Fellesbeholdere må benyttes.



Bebyggelse og anlegg, felt B1

Denne tomte er noe større og det er plass til et større hus. Hvis det blir utleie-enhet på huset kreves 3 parkeringsplasser iht. kommunens norm. Så lenge det ikke er utleie-enhet trenger man ikke opparbeide den siste plassen. Den skal likevel være vist på situasjonsplanen.

Bebyggelse og anlegg, felt B2 og B3

Tomtene er små og byggene vil være tilsvarende mindre for å ha tilstrekkelig uteareal. En utleie-enhet vil være mindre. Utleie-enhet kan være en hybel. Det skal settes av plass til to biler.

Renovasjonsanlegg, felt RA1

Arealet skal være fellesareal for de tre tomtene. Hvis naboen settes opp et bygg 4 meter fra avfallsdunkene, må oppstillingsarealet brannprosjekteres slik at nabo ikke påføres ekstra kostnader fordi området brukes til lagring av søppel. Det kan være en skjermvegg med nødvendig brannmotstand.

Avfallsplass skal ha plass til 4 avfallsbeholder pr. boenhet, normalt 100 l. Det kan foretrekkes felles beholder på 660 l med bredde 126,5 cm og dybde 77,5 cm. Det blir et plassbehov på $3 \times 2,6 \text{ m} = 7,8 \text{ m}^2$. Det er satt av 20 m^2 til formålet innenfor byggegrensene.

Veg

Det er nødvendig med stor oppfylling av tomte for å følge krav gitt av universell utforming. Det vil kreve 1:15 i fall på vei. Kommunen krever maks 1:10 fall på vei. Det er lagt inn som krav.

Hvis det parkeres på vei vil det gi ulemper for andre langs veien. Det vil ikke fungere godt. All parkering må være på egen tomt. Kort parkering for på og avstigning samt varelevering må godtas.

Sikringsgjerde AVG1

Sikringsgjerde vil gå i eiendomsgrensa, bortsett fra en liten avfasing på hjørne av 280/154. En framtidig støyskjerm kommer sannsynligvis lengre inn, altså på linje med øvrig støyskjerming. Hvem som tar kostnad med oppsetting og vedlikehold blir opp til tiltakshaver å avklare. Også hvem som eier sikringsgjerde.

Areal utenfor støyskjerm men inne på opprinnelig tomt kan være fellesareal for alle tre tomtene på lik linje med lekeplass, vei og plass for avfall. Rydding av dette området vil påvirke solforhold og i noe grad støyforhold for alle tre tomtene.

Støyskjerm

Areal for støyskjerm eies av nærmeste bolig. Tiltakshaver må selv avgjøre hvordan kostnader til støyskjerm og kostnader til vedlikehold skal fordeles. Også hvem som eier støyskjermen.

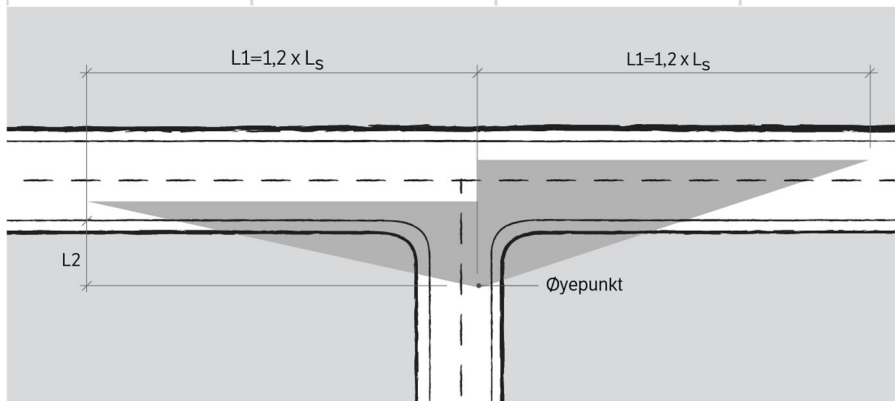
6.2.4 Bestemmelser til hensynssoner

Sikringsgjerde er tenkt å hindre persontrafikk fra planområdet og direkte over Sunndalsvegen, altså utenom underganger spesielt bygd for fotgjengere. Sikringsgjerde må tilsluttes støyskjermer på naboeiendommer for at formålet med den skal oppnås.

Frisiktsone for 30 km/t hovedvei med lav trafikk er 4*24 m. (Se utklipp fra N100: Veg- og gateutforming)

 Tabell 2.2.1—1 — Stoppsikt for gater (mål i m).

	Fartsgrense 30 km/t	Fartsgrense 40 km/t	Fartsgrense 50 km/t	Fartsgrense 60 km/t
Stoppsikt	20	30	45	60



6.2.5 Rekkefølgebestemmelser

ROS-analyse viser en mulighet for flomvann inn over tomta fra Aunevegen. Situasjonsplan må vurdere konsekvensen av flomvann inn over tomta og ev. heve terrenget nærmest veien for å minske sannsynligheten for vann inn over tomta.

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ut fra beskrivelse i kap. 5.3.1 «Struktur og estetikk» finner vi ikke grunnlag for å kreve saltak. Kommuneplanen krever ikke saltak. Mange nye moderne bygg utføres med pulttak. Pulttak vil ikke bryte vesentlig med bygg i området da det er stor variasjon på takform fra før. Utforming av tak bør være like for B2 og B3. Bygg B2 og B3 må passe godt sammen.



Lavt energibruk

Det er ikke krav utover det som er gitt av teknisk forskrift. Det er tilstrekkelig å angi hvilke ekstra sparetiltak som er vurdert og hvorfor man ikke finner å kunne bruke dette.

Produksjon av strøm

Det er ikke krav utover det som er gitt av teknisk forskrift. Det er tilstrekkelig å angi hvilke energiproduksjon som er vurdert og hvorfor det ikke velges å bruke dette i utbyggingen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Husene er satt til makshøyde 8,2 m over ferdig planert terreng. Samtidig skal maks høyde stå i forhold til byggene rundt også hvis terrenget fylles opp. Maks høyde på topp møne er derfor satt til 574 m.o.h.

6.3.2 Grad av utnytting

Det legges opp til tre boliger med ev. utleiedel. Tomta som deles opp er på 2392 m². Kommuneplanens arealdel stiller krav om maks 40% BYA. Inkludert parkering. Samtidig skal byggegrenser og avstand til naboer overholdes. Avstandskrav mellom hus må også overholdes. Er byggene nærmere enn 4 m fra nabogrense eller 8 m fra andre bygg må brannsikring avklares.

Tabell nedenfor gir tomteareal pr tomt. Neste kolonne viser antall hus pr. da ved en boenhet pr tomt og ved to boenheter pr. tomt. Dette kan ses i forhold til kommunens krav om 0,5 bolig pr. dekar og utnytting av nabotomter på maks 1,6 bolig pr. da.

Tomtenavn	Tomteareal	Antall hus pr. da.	40% BYA	Maks husareal eks. park.
B1	656	1,5 /3	262	232
B2	594	1,68 /3,4	238	218
B3	621	1,61/3,2	248	228

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges opp til tre boliger med frivillig mulighet for utleiedel.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Området gir gode lysforhold, tilfredsstillende støyforhold, rolige omgivelser, sikker skolevei, mye grøntareal, landlig omgivelser. Beboere har godt grunnlag for god bokvalitet.



6.5 Parkering

Parkering vil være på hver enkelt tomt. Kommunens norm på 1,5 parkeringsplass pr. enhet benyttes. For å ha mulighet for utleie bør det være plass til 3 biler ved B1 og 2 biler ved B2 og B3.

6.5.1 Antall – maks og min

Parkering vil være på hver enkelt tomt. Kommunens norm på 1,5 parkeringsplass pr. enhet benyttes. For å ha mulighet for utleie bør det være plass til 3 biler ved B1 og 2 biler ved B2 og B3.

6.5.2 Begrunnelse for avvik fra norm

Tomtene B2 og B3 er forholdsvis små. Hvis det blir etablert utleieenheter blir disse gjerne under 75 m². Det gir krav på 1 parkeringsplass pr. enhet. Det er viktig å ta vare på uteareal for lek. Krav til parkering er 2,5 etter kommunale regler. Det er redusert til 2.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Vann, avløp og strømforsyning

Området knyttes til kommunalt vann og avløpsnett. Tore Samskott i enhet for kommunal teknikk opplyser at Aunevegen er rehabilitert med brannventiler i kummer. Det er også egen brannhydrant om lag 20 meter fra eiendommen i øst. Brannsikring er dermed ivarettatt. Det trengs 20 l/s vannkapasitet for småhusbebyggelse iht. veileder fra TBR. Det er naturlig at en brannhydrant i boligstrøk må ha denne kapasiteten. Uttak av brannvann vil ikke endre vanntilgangen for andre hus på ledningsnettet mer enn det var før utbygging på planområdet.

Vann foreslås tatt fra Aunevegen for bedre vanntrykk, mens spillvann og overvann kan tas til hhv. kum 9425 og 9327 sør for eiendommen. Se vedlagt OVA-plan.

Spillvann, overvann og drikkevann tilkobles kommunalt nett. Overvann innfiltreres i grunn i den utrekning det er hensiktsmessig og forsvarlig med hensyn til fare for erosjon noen steder.

Fig. 6.6.1a Oversikt over ledninger for vann, overvann og spillvann



Kjetil Kojen i Oppdal E-verk skriver: «Vedlagt ligger kart over kabler i området rundt Aunevegen 57. Rød prikket linje er høyspent jordkabel og blå prikket er lavspent jordkabel. Nettstasjon er det samme som trafokiosk. Som du ser av kartet, så er det ikke langt fra eiendommen til trafokiosken. Det er ikke behov for å krysse Aunevegen med kabel.» Videre opplyses at spenning i kabel inn til leilighetsbyggene vil være 230 V. Kabelen legger dermed ikke føringer for plassering av lekeområder.

Fig. 6.6.1b Oversikt over kabelføringer og trafo





6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst (Tilknytning)

Adkomst til boligene vil være fra Aunevegen. Maks bredde avkjørsel skal være 6 m. Frisiktsone skal være 4*24 m. Vei inkl. skulder er planlagt 4 m bred. Vegbredde ekskl. skulder er 3,5 m. Vei følger senterlinje på plankart. Renovasjonsbil vil sannsynligvis velge å stå i Aunevegen når containere tømmes. Da slipper man å rygge inne eller ut. Brannbil vil også gjerne velge å stå i Aunevegen ved brann i planområdet. Avstand til hus som er lengst vekk vil være 40-55 m. Avstand til brannkum fra samme sted er 44 m. Adkomstvei på tomte har fall på 1:10 og kan nyttes av brannbil og renovasjonsbil. (Ref: Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, Trøndelag Brann- og redningstjeneste og Veileder Renovasjonsteknisk planlegging, ReMidt)

6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold. Bredde på vei inne på Aunevegen 57 blir 5 m. Stigning blir maks 1:10 på vei. Stort fall på tomte gjør at slakkere vei ikke er praktisk uten oppfylling av tomte.
- Avvik fra vegnormalen. Ingen

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Sikringsgjerde bort til støyskjermer på 280/127 i nord-vest og 283/60 i sør-øst skal være på plass før det gis ferdigattest for B2 og B3. Midlertidig brukstillatelse kan gis når støyskjerming er på plass for B2 og B3. Ferdigattest for B1 kan gis når støyskjem er på plass.

6.7.4 Varelevering

Varelevering kan gjøres direkte fra vei når det er nødvendig. Om mulig nyttes parkering på hver enkelt tomt.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det skal være plass til fire sykler ved hvert av husene. Det inkluderer plass til sykler på en ev. utleie-enhet. All kommunikasjon være seg gående, syklende eller kjørende skal gå via Aunevegen. Hvis man skal til videregående skole, idrettssenter eller barneskole blir det en omveg på 480 m ved å gå fotgjengerundergangen i nord under Sunndalsvegen. (I forhold til å gå rett over Sunndalsvegen). Ved å gå undergangen i sør blir det ingen ekstra avstand om en skal på Aune barneskole eller ungdomsskole. Det blir en omvei på ca 500 m hvis en skal til Oppdal videregående skole.

For å unngå blindtrafikk fra Aunevegen 57 og rett over Sunndalsvegen settes det opp gjerde fra støyskjem foran Aunevegen 57 og bort til støyskjermer på 280/127 og 283/60. Forbindelse må lages uten smutthull.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.

Felles vei, lekeplass og oppstillingsplass for søppelstativer skal være felleseie for de tre eiendommene.

6.8 Miljøoppfølging

Dersom man ved opparbeidelse av planområdet finner grunnmasser som kan tenkes å inneholde forurensende stoffer som skaper miljø og helsefare, må man stoppe opparbeidingen og undersøke området nærmere ved en miljøteknisk undersøkelse.

6.9 Universell utforming

- Hvilke krav er stilt? §12-2 i byggt teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om tilgjengelig på bygningen inngangsplan når bygning har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan. Det betyr trinnfri inngang og ekstra plass ved inngang. Det kalles tilgjengelig boenhet og er gitt av forskrift.
- Hvordan løses universell utforming? Kommuneplanens arealdel stiller krav om universell utforming av uterom for felles bruk. Det er her lekeplass. Vei må da forstås å ikke inngå i uteområde for felles bruk i denne sammenheng. Hvis vei skal ha universell utforming må vei anlegges med fall på maks 1:20. Vei er prosjektert med maks fall på 1:10 slik som krav er gitt i oppstartsmøte.

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Støyberegning viser stille uteoppholdsareal på hele tomte bortsett fra areal utenfor byggegrensa mot Aunevegen. Alt areal utenom dette vil være egnet for uteoppholdsareal, under forutsetning av at geometrien fra Støyrapport ikke endres vesentlig. Alt areal på tomtene blir privat, mens lekeplass og vei blir fellesareal.

6.10.2 Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er først og fremst mellom byggene. Grunnen er skrånende. Normalt løses dette med justering for å få flatere tomt og en skråning mot tomtegrenser. Alle tre tomter har dermed god mulighet til å få tilnærmet flate uteoppholdsareal.

6.10.3 Lekeplasser

Minst 15 m² pr boenhet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Med 3 boliger med ev. utleie vil det være 90 m². I tillegg skal det være egnet uteområde for lek og opphold slik at samlet areal utgjør minst 30 m² pr. boenhet. (Inkl. felles lekeplass) Dette vil være øvrige plenareal.

6.10.4 Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Det er mulig å ta vare på noen av trærne på tomte. Særlig ved innkjøring. Det er noe vegetasjon på tomte ned mot Sunndalsvegen. Det er ikke naturlig å legge begrensninger skjøtsel av eksisterende skog og grøntareal.



Trær og busker som stenger utsikt i sørlig retning er en gjenganger i uenighet mellom naboer. En høydebegrensing på 2,5 m på trær og busker på tomt B2 og B3 kan hindre dette problemet. Legges inn som reguleringsbestemmelse. (Se mail fra Ranja datert 5.12.2023)

6.10.5 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser

Det er stilt krav om utomhusplan under fellesbestemmelser for planområdet.

6.11 Kollektivtilbud

Det er holdeplass ved Sunndalsveien ca 250 m i sør-øst. Gangavstand er 650 m via undergang under Sunndalsveien.

6.12 Kulturminner

Det er ingen kulturminner registrert på tomta.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er laget VAO-plan for området. Vann tilkobles i Aunevegen rett ved regulert område. Avløp og overvann tilkobles med Sunndalsvegen.

6.14 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er satt av plass til felles søppelkontainere iht Veileder Renovasjonsteknisk planlegging av november 2022 utgitt av ReMidt. Det er satt av plass til felles beholdere for alle tre bygg innenfor byggegrensene. Det er behov for plass til 4 fellesbeholdere med bredde, dybde 80*130 cm, samt plass til plastsekker for plastavfall.

6.15 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Avbøtende tiltak er listet i kap. 5.16 «Risiko- og sårbarhet (Eksisterende situasjon)» Tiltaket endrer ikke risikobildet vesentlig utover at risiko som er til stede i området fra før nå vil gjelde for 3 nye boliger. Samtidig gir reguleringsplanen mulighet til avbøtende tiltak for eksisterende risiko.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Situasjonsplan

Krav om godkjent situasjonsplan før igangsettingstillatelse sikrer at terrengarbeider ikke starter for tidlig slik at fysiske arbeider legger føringer på situasjonsplanen og kan presse gjennom en gitt løsning.

Veier og infrastruktur

Rekkefølgekrav gir mindre risiko ved utbygging av B2 og B3 da man ikke trenger å utføre maskinarbeid rett foran B1. Samtidig er det gjennomførbart å ferdigstille lekeplass. Det gir



også bedre tilgang for brannslukning. Det kan likevel bli nødvendig å grave opp for tilkobling av infrastruktur i bakken ved videre utbygging. Det vil være avhengig av hvor man finner det praktisk å avslutte rør og ledninger.

Støyskjerm

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for tomt B1 før støyskjerm er ferdigstilt. Dette er ut fra vurderingen at huset er langt fra Sunndalsveien og dermed vil ha et støynivå som ikke er problematisk i forhold til midlertidig brukstillatelse. Stille side vil være sikret mot Aunevegen. Men det kreves at støyskjermen er ferdigstilt før det gis ferdigattest på huset. Det gis da rimelig tid til å få tiltaket på plass samtidig som kravet sikrer at støyskjermen kommer på plass tidlig i prosjektet. Tomt B2 og B3 er mere støybelastet. Der kreves det at støyskjerm er på plass før midlertidig brukstillatelse gis.

Sikringsgjerde

Det kreves ikke at sikringsgjerde er oppe for å få ferdigattest for bolig B1. Men det kreves for å få ferdigattest for bolig B2 og B3. De gir tilstrekkelig tid, samtidig som rekkefølgekravet sikrer gjennomføring av tiltaket.

7 Konsekvensutredning

7.1 Kreves konsekvensutredning?

Planen krever ikke konsekvensutredning fordi den er på mindre enn 15 da. Se kap. 2.4.1 «Konsekvensutredning». Relevante tema iht. til krav i oppstartsmøte skal likevel utredes. Noen av disse er utredet i andre kapittel.

8 Virkninger/konsekvenser av planen

8.1 Stedets karakter

Utbyggingen føyer seg inn i resten av området på en god måte. Småhusbebyggelse, men med noe mindre tomter og bedre utnytting enn det store området har. Utnyttingen står i forhold til nærliggende små felt langs Sunndalsvegen.

8.2 Trafikkforhold

8.2.1 Vegforhold

Sikkerhet for trafikanter blir bedre med planen. Det etableres sikringsgjerde og støyskjerm hele bort til eksisterende støyskjermer. Det gjør det vanskelig å ta en snarvei over Sunndalsvegen. Underganger må benyttes i større grad.



8.2.2 Trafikkøkning/reduksjon

Det meste tyder på at trafikken vil fortsette å øke. Det er ingenting i det politiske bildet som tyder på noe annet. Vurdering av framtidig trafikk er gjort i kap. 5.15 «Støyforhold».

8.3 Sosial infrastruktur

8.3.1 Skolekapasitet

Det er flere barneskole, ungdomsskole og videregående skole nært planområdet.

8.3.2 Barnehagekapasitet

Det er flere barnehager i nærheten.

8.4 Energibehov – energibruk

Det er et gammelt hus på eiendommen i dag. Huset blir brukt som fritidsbolig. 3 nye boliger med opp til 3 nye utleieenheter vil gi 3-6 nye boliger. Det vil se at 3-6 eldre boliger kan tas ut av bruk, oppgraderes eller bli brukt som før. I beste fall spares energi på grunn av bedre isolering, mer effektiv energibruk enn i gamle hus. Generelt er det vel slik at når det mangler hus til folk, så bygges det hus. Nye hus bygges etter nye regler, mens noen gamle hus vil bli revet når tiden har gått fra dem gjerne på grunn av for lite vedlikehold eller uhensiktsmessig form. Disse boligene blir sentralt plassert i forhold til samfunnets servicefunksjoner som skole, barnehage, lege, butikker, offentlig kommunikasjon. Det gir energibesparelser for samfunnet. Det ligger godt til rette for å produsere strøm på takene, da husene ligger i en sørvendt skråning, uten andre konstruksjoner som vil stenge for sola. Energikilden for oppvarming i nye hus er ofte varmepumper. Disse er energieffektive og gir svært lite bidrag til luftforurensning. Moderne bygg bruker strøm mer effektivt til oppvarming og lys. Statnett forventer at energibruken i husholdningene samlet sett går ned i årene som kommer. Lokalt kan strømforbruket imidlertid gå opp på grunn av tilflytting. Utbygging med bil-ladere i alle bolighus vil øke strømforbruket i områder hvor det ikke samtidig gjøres energisparetiltak. Utbyggingen i planområde vil gi økt strømforbruk i området fordi det går fra ett hus og opp til 3-6 enheter med billadere.

Utbygging av 3 enheter kan gi et bedre lokalklima mellom byggene, med mindre vind og skygge bak byggene. Klimaet (Les bidrag til drivhuseffekten) i verden tjener på at det settes opp flere bygg i sentrum for å redusere transportavstandene forutsatt at det må settes opp bygg uansett. Utviklingen går mot større og større andel klimavennlige og klimanøytrale produsenter av materialer. I hvert fall er det intensjonen. Det er lite husbygger kan gjøre for å påvirke dette utover å etterspørre materialer som gir mindre klimagassutslipp. De bygg som går ut av bruk er som oftest så dårlig at å forsette å bruke dem vil gi større klimagassutslipp enn å bygge nytt på grunn av høyt energibruk.

9 Innkomne innspill

Oppstartsmelding ble sendt ut 12.05.2023 iht. liste gitt i oppstartsvarsel. Vedlagt var Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Samtidig ble planen annonsert i avisa OPP PÅ Oppdal. Første utsending av oppstartsvarsel ble komplettert med manglende dokumenter 25.05.2023.

Høringsinnspill er referert og kommentert nedenfor. Hvor aktuelt tema er behandlet andre steder i planbeskrivelse, planbestemmelser eller ROS-analyse, er det gitt henvisning.

9.1 Trøndelag Fylkeskommune 23.06.2023

1. Når planarbeidet innstiller på en lavere tetthet enn gjeldende reguleringsplan, går dette mot nasjonale anbefalinger. Som et faglig råd vil fylkeskommunen derfor anbefale at høy tetthet innenfor planområdet prioriteres i det videre planarbeidet. (Se vurderinger i kap. 5.3.2 «Eksisterende bebyggelse», kommunale regler i kap. 4.1.1 «kommuneplanens arealdel» under pkt 2.1 i «Øvrige plankrav», Kap. 4.3 «Tilgrensende planer». Tallene er sammenholdt i kap. 6.3.2 «Grad av utnytting» som viser at utnyttingen er svært god også sett i forhold til annen tett bebyggelse i område.)
2. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. (Snarveier er tettet av sikkerhetshensyn ved Sikringsgjerde og støyskjerm gitt som resultat av ROS-analyse i vedlegg og i kap. 5.16 «Risiko- og sårbarhet»
3. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. (Hensyntatt)

9.2 Statsforvalteren i Trøndelag 05.06.2023

1. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer er vi kritiske til et planforslag hvor utnyttingen reduseres. Vi anbefaler at det i det videre arbeidet søkes å finne løsninger for en høyere utnytting. (Hensyntatt. Se vurderinger i kap. 5.3.2 «Eksisterende bebyggelse», kommunale regler i kap. 4.1.1 «kommuneplanens arealdel» under pkt 2.1 i «Øvrige plankrav», Kap. 4.3 «Tilgrensende planer». Tallene er sammenholdt i kap. 6.3.2 «Grad av utnytting» som viser at utnyttingen er svært god også sett i forhold til annen tett bebyggelse i område.)
2. Grenseverdier for støy må overholdes, jfr. retningslinje T-1442 (2021), samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M2061). Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442 (2021)). (Se kap. 5.15 «Støyforhold» og planbestemmelser under fellesbestemmelser, bestemmelser til arealformål og rekkefølgebestemmelser)
3. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må også legges til grunn for planforslaget. Spesielt i rød støysone vil bebyggelsen kunne være utsatt

for luftforurensning i form av svevestøv fra vei. (Se kap. 5.16.6 «Luftforurensing» og planbestemmelser under fellesbestemmelser)

4. Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Se Veileder til naturmangfoldloven kapittel II (T- 1554). Sjekk spesielt grønnfink og småfugl, grønt-korridorer. (Se kap. 5.6.1 Naturmangfold)
5. Ettersom området er såpass sentrumsnært vil vi oppfordre til en høy arealutnyttelse, gjerne høyere enn minimumskravet i kommuneplanens arealdel som er 1 boenhet pr 2 daa. (Se punkt 1 ovenfor)
6. Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. (Se ROS-analyse og kap. 5.16.1 «Risikomatrise» samt planbestemmelser «fellesbestemmelser» vedr. flomfare fra bekk. Videre er energisparing og energiproduksjon behandlet i kap. 8.13 «Energibehov-energibruk». Bestemmelser om vurdering av energisparing og energiproduksjon er med i fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg)
7. Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, fortrinnsvis gjennom åpne løsninger. (Se planbestemmelser fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg)
8. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243. (Uaktuelt – underskudd av masser i planområdet)
9. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. (Se planbestemmelser under fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg)
10. Litt vest for planområdet er det en undergang til gang- og sykkelvei på motsatt side av RV70, og det bør etableres en gangsti fra planområdet og bort til denne undergangen som reduserer sannsynligheten for trafikkfarlige «villkryssinger». (Problemet er løst med sikringsgjerde. Det er gode traseer for gående langs Aunevegen. Det blir en veldig kostbar og arealkrevende løsning å anlegge gangvei fra undergang i nord-vest og mot planområdet. Den ville i tillegg nødvendigvis knyttes til Aunevegen eller Mellomvegen og underveis ta store areal fra mange tomter.)
11. Trygg skoleveg må beskrives og ivaretas i planforslaget. (Trygg skolevei er beskrevet i kap. 6.7.5 «Tilgjengelighet for gående og syklende»)
12. Tilrettelegging og kvalitetskrav bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene, slik at lekeområder blir godt skjermet fra trafikk og støy. (Se rekkefølgebestemmelser i planbestemmelser)
13. Kapasitet i skole og barnehage bør vurderes. (Tilstrekkelig kapasitet avklart med kommunen i mail av 01.12.2023)
14. Planforslaget må inneholde beskrivelse av solforhold for nye boliger, samt vise om, og i tilfelle hvor mye, solforhold endres for naboer. (Se kap. 5.4.2 «Solforhold»)

15. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Vi ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T- 1442/21 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres. Det må stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden gjennom bestemmelsene. (Se bestemmelser under fellesbestemmelser for planområdet)
16. ROS-analyse skal være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5). Ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkes-ROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere (Se vedlagt ROS-analyse)

9.3 Statens vegvesen 24.05.2023

1. Vi forventer at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. (Se kap. 6.10 «Universell utforming» og kap. 6.7.2 «Utforming av veger»)
2. Adkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy må også hensyntas. (Se kap. 6.7.1 «Kjøreatkomst»)
3. Det må lages nye støyanalyser som følge av økt trafikk (Vurdering av trafikkmengde og relevans av støyanalyser er gjort i kap. 5.15 «Støyforhold». Konklusjonen er at rapporten fortsatt kan brukes fram til 2037 og holder kravene i T-1442. Det må lages ny støyrapport om byggenes plassering, høyder og avstand til støyskerm avviker mye fra gammel støyrapport. Uansett må bruk av støyrapporten vurderes konkret av konsulent med støyfaglig kompetanse.)

9.4 Mattilsynet 26.05.2023

4. Det bør utarbeides en helhetlig plan for drikkevann, avløp og overvann. Beregnet vannbehov vurderes mot kapasitet, trykk , ledningsnettets dimensjoner, kapasitet for slokkevann. (Se VAO-Plan og kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning»)
5. Krav til og løsning for slokkevann må avklares. (Se kap. 6.6.1 «Vann, avløp og strømforsyning»)
6. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt må inn i rekkefølgebestemmelsene. (Se planbestemmelser fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser.)

9.5 Sametinget 06.05.2023

Ønsker følgende tekst i reguleringsbestemmelsene: (Se fellesbestemmelser)

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

9.6 Trøndelag brann- og redningstjeneste 06.06 2023

1. Det må tilrettelegges for rednings- og slukkeinnsats iht. «Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats rev. juni 2023. (ok)
2. Solcelleanlegg monteres iht. NEK 400 (Se fellesbestemmelser for bygg og anlegg i planbestemmelser)
3. Brannfarlig gass må ikke lagres i kjellere og/eller loft. (Se fellesbestemmelser for bygg og anlegg i planbestemmelser)

9.7 Ingrid Mellem 280/135 08.06.2023

1. Ønsker papirversjon av planene
2. Avventer endelig planforslag

9.8 Øystein Hagen 280/154 19.05.2023

1. Fornøyd meg at det legges opp til 3 frittstående eneboliger i stedet for 2 leilighetsbygg med til sammen 10 leiligheter.
2. Etterspør informasjon om detaljer som normalt følger med nabovarsel/byggesøknad. (Det er ikke laget noen byggesøknad. Det kommer senere når planen er godkjent. Da med alle detaljer. Nå skal det på plass regler for utbygging, les reguleringsbestemmelser og plankart.)
3. Ønsker ikke at utbyggingen va Aunevegen 57 skal begrense eventuelle planer om fremtidige endringer på eiendommene 280/23 og 280/154. (Ok. Se planbestemmelser under fellesbestemmelser for bygg og anlegg)
4. Godtar ikke bygg nærmere eiendomsgrensa ett 4 meter. (Hensyntatt i punkt ovenfor på samme måte som forrige reguleringsplan gjorde)
5. Ønsker nærmere informasjon om reguleringsformål mot grensa til eiendommene. (Gitt av denne planen, plankart og bestemmelser)



6. Etterlyser informasjon om prosjektets framdrift. (Dette er en reguleringsplan. Planen forventes godkjent i løpet av noen måneder. Det er ikke satt noen videre framdrift på byggingen enda.)

9.9 Tensio 09.10.2023

1. Prosjektet kan forsynes med strøm via lanspentsforsyning i jordkabel fra bestående nett.
2. Ber om å bli holdt orientert i forhold til tidsplan. Referer til KUN-7627 i mail.

10 Premisser for planarbeidet

10.1 Planbeskrivelsen i Plan- og bygningsloven

§ 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Første ledd:

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

har. For å oppfylle formålet, må planbeskrivelsen inneholde en omtale av:

- Formålet med planen og hvilket område og eiendommer den omfatter.
- Hvilke overordnede føringer som gjelder for planområdet og gjeldende planstatus, herunder planens forhold til andre planer som gjelder for området og om planen er i samsvar med overordnede planer.
- Planløsningen med eventuelle alternativ.
- Planens virkninger for planområdet og omgivelsene, som f.eks. barn og unge, samfunnssikkerhet, naturmangfold etc.
- Hvordan planen skal gjennomføres, herunder forholdet til sektorlover.



10.2 Nasjonal forventninger til planarbeidet

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives (Plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd)

11 Mulighetsvurdering

Mulighetsvurdering er nyttig også når planløsning er valgt for å begrunne de valg som er gjort.

- Nabo tomt 280/154 er ubebygd. Det ligger til rette for å ha felles vei-tilgang til denne tomta og 280/98. Det ville gitt plass til to boliger på 280/154 i tillegg til de tre med utleiemulighet som er planlagt på 280/98. Eier Øystein Hagen ble kontaktet pr. telefon 15.09.2023 og forespurt om det var interesse for dette. Hagen har andre planer med tilgang over egen tomt 280/23 så det var ikke av interesse.
- I eksisterende plan er det lagt opp til to leilighetsbygg med 6 og 4 leiligheter. Eiendommen lå lenge ut til salg uten å ha blitt solgt. Derfor har man nå gått bort fra leilighetsbygg og satser på eneboliger.

12 Avsluttende kommentar

Ingen

13 Kildehenvisning

- 1 Norgeskart.no- Generelle kart
- 2 Lovdata.no – gjeldende norske lover og forskrifter
- 3 Frøseth AS – forslagsstiller
- 4 Norgebilder.no – Generelle bilder
- 5 Overhalla kommune.no
- 6 NGU.no – Norges geologiske undersøkelser, kartdatabaser
- 7 GISLink – Søk i offentlige kartdatabaser
- 8 Nibio- gardskart på nett.
- 9 Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, juni 2023, TBR
- 10 Veileder i Renovasjonsteknisk planlegging, november 2022, ReMidt



14 Vedlegg

1. Reguleringsplankart datert 26.08.2024 (pdf, sosi, sosi-kontroll)
2. ROS-analyse datert 26.08.2024 (pdf,word)
3. Planbeskrivelse med tema for utredning datert 26.08.2024 (pdf, word)
4. Reguleringsbestemmelser datert 26.08.2024 (pdf,word)
5. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa (pdf)
6. Kopi av varslingsbrev (pdf)
7. Kopi av innkomne høringsuttalelser. (pdf)
8. VAO-plankart datert 01.11.2023 (pdf)
9. Lengde- og tverrprofil av adkomstvei. (pdf)