



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2017/1488-25/504.002.26

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	18/78	06.11.2018
Kommunestyret	18/117	15.11.2018

Forslag til endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, 1. gangs behandling
- 2 Reguleringsbestemmelser_Endring av områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum
- 3 Kart med tegnforklaring
- 4 Forslag til endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum - uttalelse og merknader på vegne av Skreen og Stensrud Eiendom AS
- 5 Uttalelse fra Ren Oppdal AS - forslag til revidert områdereguleringsplan for Oppdal sentrum - SIVA SF
- 6 Brev av 31.05.18 - tilbakemelding planforslag
- 7 Merknad til områdereguleringsplan
- 8 Innsigelse endring områdereg.plan Oppdal sentrum
- 9 Notat_Mulig tilpassing av planforslag_PirII
- 10 Supplerende illustrasjoner

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte 21.06.18, sak 18/60, å sende forslag til endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 22.06.18. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. På grunn av at opprettede plandokumenter ikke ble mottatt før 17.09.18, ble uttalefrist satt til 1. oktober 2018.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 05.07.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Statens vegvesen har i brev av 04.07.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men fremmer følgende faglige råd:

- Formålsbetegnelsene på kartet og bestemmelsene stemmer ikke overens, og må rettes opp.
- Det anbefales bredere fortau mot f_SPA3.
- Fortauet bør trekkes forbi o_BUT og knyttes mot o_SKF og ned til gangtilbudet foran Aunasentert.
- Det bør sikres et trafiksikkert tilbud fra gangpassasjen gjennom bygget og over f_SPA3.
- Det bør sikres areal til sykkelparkering.
- Det savnes en redegjørelse for hvor og hvordan varetransport og varelevering skal foregå.
- Frisiktsonen bør sikres i bestemmelsene.

Brevet er i sin helhet vedlagt denne saken.

Mattilsynet mener i brev av 06.07.18. at det er av betydning at tiltaket ikke får negative konsekvenser for distribusjonssystemet til Oppdal vannverk. Det forutsettes at tilkobling skjer i henhold til gjeldende VA-norm.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 08.08.18. ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til ved vurdering av slokkevannkapasiteten. TBRT gjør oppmerksom på at de ikke disponerer maskinelt høyderedskap i Oppdal kommune.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 24.09.18. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen har følgende faglige råd til planforslaget:

Det anbefales en skjerping av bestemmelse 5.11. slik at det sikres beskyttelse av omgivelsene mot støv og støv i anleggsperioden.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser i brev av 01.10.18. til at den nye flomvurderingen som er gjennomført i forbindelse med etablering av ny brannstasjon gjør at man nå vet hvilke vannstander det må sikres mot. ROS-analysen anbefaler at tiltak mot flom vurderes ved rullering av kommuneplanens arealdel. Utfordringen med denne saken, og potensielt flere saker som er tenkt gjennomført i de flomberørte områdene før rullering av kommuneplanen, er den risikoen det medfører å gjennomføre tiltak før eventuell sikring er på plass. Det pekes på at kommunen er ansvarlig for å påse at kravene til sikker byggegrunn imøtekommes, og at det er viktig at dette er på plass før det gis igangsettingstillatelse.

Oppdal E-verk ønsker å få med i reguleringsplanen at nettstasjonen skal plasseres inne i bygget. Traforommet bør ha dør direkte ut mot veg eller parkeringsplass. Oppdal E-verk kan ikke se at det er plass for en frittstående nettstasjon i dette området, da den må plasseres minimum 5 meter fra andre bygninger.

Det er mottatt merknader fra følgende firma/privatpersoner:

Adnor Advokat, på vegne av Skreen og Stensrud Eiendom AS, mener at planforslaget avviker fra gjeldende områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, og at dette da er å betrakte som en detaljregulering. Det vises til § 12 – 3 i plan- og bygningsloven (pbl), der det heter:

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Videre vises til pbl § 4 – 2, annet ledd, der det heter:

For regionale planer med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

SIVA SF hevder at foreslåtte endringer er såpass små at det ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det av den grunn ikke er nødvendig med konsekvensutredning. Skreen og Stensrud Eiendom AS er ikke enig i dette, og krever konsekvensutredning.

Videre synes Oppdal kommune å ha ignorert at endringen må følges opp med ekspropriasjon av deler av Skreen og Stensrud Eiendom AS sin eiendom, noe som er urovekkende.

Avvik fra eksisterende områdereguleringsplanen gjennomgås i fire punkter:

1.1. Utnyttelsesgrad

Det pekes her på at planlagt bygg er for stort for gjeldende plan. Det er planlagt å slå sammen to tomter som i sin helhet bebygges med et massivt bygg, med kun en passasje midt på bygget. Bygningsmassen vil bli tilnærmet 100 % av tomtestørrelsen. Det er ikke hensyntatt at parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for BYA.

1.2. Høyde på planlagt bygg

Det planlagte bygget er vesentlig for høyt etter gjeldende plan. Høyden ønskes økt med opptil fem meter, begrunnet med at dette vil gi bedre utnyttelse av eiendommen og økte muligheter for utleie av arealer til større leietakere.

1.3. Flytting av bygg 2 m. mot nordvest

Flyttingen medfører at ca. 50 m² som eies av Skreen og Stensrud Eiendom AS blir berørt. Det synes å være forutsatt at det inngås avtale om erverv av dette arealet. Det opplyses at frivillig avståelse ikke er aktuelt, og at forsøk på ekspropriasjon vil bli bestridt og må behandles rettslig. Det anføres at det ikke er hjemmel for å ekspropriere til fordel for en privat aktør for et tiltak som dette.

1.4. Konsekvensutredning – spørsmål som besvares

Forslaget til endring av områdereguleringsplanen strider mot den opprinnelige planen av 2015 på flere områder. Det må foretas konsekvensutredning med tanke på fremtidige byggeprosjekter. Det er avslutningsvis listet opp 7 spørsmål som det ønskes svar på.

Brevet er i sin helhet vedlagt saken.

Wessel Advokater, på vegne av REN Oppdal AS, mener i brev av 26.09.18. at planforslaget ikke er en områdeplan, men en detaljregulering. For denne planens del har dens innhold, formål og spesifikke karakter for dette bygget kun realitet som detaljregulering. Planen kan da ikke omdefineres til en områdereguleringsplan. Det er misvisende både hva gjelder innhold og rettslig konsekvens. Formålet med å legge ut planen som en områderegulering antas å være at SIVA og kommunen ønsker å omgå pbl § 12 – 3, tredje ledd. (paragrafens innhold er referert ovenfor). Dersom planen legges til grunn som områderegulering blir det en uhjemlet omgåelse av nevnte bestemmelse. Det er både en saksbehandlingsfeil etter forvaltningslovens § 17, og rettsanvendelsesfeil iht. pbl § 12 – 2 og 12 – 3. Wessel Advokater mener planforslaget er en dispensasjon fra gjeldende sentrumsplan, og må behandles med samme krav til begrunnelse og redegjørelse.

Det vises til at hele sentrumsplanen skal tas opp til revisjon. Det anføres at det vil være saksbehandlingsfeil å behandle planen fra SIVA før ny sentrumsplan er vedtatt.

Det hevdes videre at vedtatt plan ikke vil være grunnlag for ekspropriasjon.

Spørsmålet om parkering tas opp på nytt. SIVA har pr. d.d. ikke synliggjort hvordan en fornuftig og akseptabel parkeringsavvikling kan oppnås. Det er viktig å få avklart parkeringsdekningen i regulerings-saken. Det må i den videre planleggingen stilles krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4 – 2, annet ledd. Videre anføres at SIVA viser svært liten respekt for både gjeldende reguleringsplaner og vedtatte lover og regler. Brevet er i sin helhet vedlagt saken.

Norconsult AS, på vegne av COOP Oppdal SA, mener i brev av 29.09.18. at det blir feil å akseptere et bygg som får gesimshøyder som er 7 – 8 meter høyere enn gjeldende regulerte byggehøyde. Byggets høyde og lengde vil virke svært fremmed og ruvende i forhold til eksisterende bygningsmasse i Oppdal sentrum. Byggehøyden bør reduseres med en etasje for bedre å tilpasse eksisterende bebyggelse. Det vises til pkt. 5.13. i planbeskrivelsen, der det stilles krav til materialbruk og formgivning slik at byggets volum brytes opp. Norconsult mener at disse tiltakene ikke er tilstrekkelige til å bryte opp det massive, store volumet i tilstrekkelig grad. De stiller også spørsmål ved om saltak er den riktige formen på bygg i denne størrelsesorden i Oppdal sentrum. Brevet er vedlagt denne saken.

Kristin Brandvold og Per Atle Hansen viser i brev av 26.09.18. til at de kjøpte Sunndalsvegen 1 i september 2017. Selger opplyste at BS 14 og 15 var regulert til næringsformål, og at eventuelle nye bygg ville bli i tråd med gjeldende områdereguleringsplan. De er forundret over at en kommune kan opptre så uforutsigbart som å gå inne for store endringer av planen. Reguleringsplanen skal være like forutsigbar for private aktører som næringsaktører. Det krever at det blir foretatt en konsekvens-utredning av denne detaljreguleringen. Videre pekes på en rekke forhold som de mener er avvik fra gjeldende plan. Det anføres også at parkering ikke er løst, og at dette burde vært på plass før endringen ble sendt på høring. Etablering av innovasjonssenteret svekker etter deres syn utviklingen av Oppdal som handelssentrum. Videre mener de at bygget vil dele Oppdal sentrum i to, og krever at Oppdal kommune sørger for at en fullskala modell blir installert på tomte. De motsetter seg på denne bakgrunn de foreslåtte endringene av områdereguleringsplanen. Brevet er vedlagt denne saken.

Palmer Gotheim m.fl. har samlet inn 1797 underskrifter fra privatpersoner som er imot SIVA`s innovasjonsbygg. Rådmannen har ikke gått gjennom listene med tanke på se om det er noen som har skrevet under mer enn en gang, eller for å sjekke alder på de som skrevet under. Listene viser at planene om innovasjonssenter som foreslått har skapt stort engasjement blant innbyggerne i Oppdal.

I e-post mottatt 24.09.18. fra Husfliden OPPDAL SA, går det fram at de støtter prosjektet fullt og helt.

På bakgrunn av innkomne merknader ble det 22.10.18. avholdt et møte mellom Oppdal kommune, PirII og Siva for å vurdere hvordan merknaden i størst mulig grad kan imøtekommes. I notat og supplerende illustrasjoner mottatt fra Pir II 25.10.18. er det synliggjort hvordan de fleste nabomerknadene kan ivaretas. Maks gesims- og mønehøyde på BS15 beholdes som i dagens plan, dvs. hhv 14 og 16 meter. Maks gesims- og mønehøyde på BS14 økes fra hhv 13 og 14 meter til 14 og 16 meter. Det planlagte fortauet på sørøstsiden av bygget tas bort, og planområdet reduseres med to meter mot nord. Passasjen mellom BS14 og BS15 økes fra 6,5 til 8 meter. I gjeldende plan er passasjen på 12 meter. Notatet og illustrasjonene er vedlagt denne saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er ikke fullt ut i tråd med gjeldende kommuneplan eller områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Planen skal dermed sluttbehandles av kommunestyret.

Vurdering

Til merknad fra Trøndelag fylkeskommune:

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket.

Til faglige råd fra Statens vegvesen:

Rådmannen kan ikke se at formålsbetegnelse på kartet og bestemmelsene ikke stemmer overens. Rådmannen vil på bakgrunn av innkomne merknader tilrå at fortauet tas ut av plankartet. I forbindelse med byggesaken bør det vurderes å kreve et utkraget bygg for sikre tilgjengelighet for gående. Rådmannen er enig i at det bør sikres et trafikksikkert tilbud fra gangpassasjen gjennom bygget og over f_SPA3. Dette må skje i samarbeid med Aunasenteret. Sykkelparkering må løses på areal avsatt til o_SKF i Ola Setroms veg. Rådmannen forutsetter at varetransport og levering blir ivaretatt i byggesaken. Rådmannen kan ikke se at det hverken i gjeldende plan eller i planforslaget er lagt inn frisiktzone mot RV 70.

Til merknad fra Mattilsynet:

Rådmannen legger til grunn at Mattilsynets innspill blir ivaretatt i byggesaken.

Til marknader fra Trøndelag brann- og redningstjeneste:

Rådmannen legger til grunn at forholdene rundt brannsikkerhet blir ivaretatt i byggesaken.

Til Fylkesmannens faglige råd:

Rådmannen er enig i at omgivelsene må sikres mot støv og støy i anleggsperioden. Pkt. 5.11. i bestemmelsene gjelder hele områderegeringsplanen for Oppdal sentrum. Rådmannen vil ikke tilrå å endre denne nå, men legger til grunn at dette blir vurdert i forbindelse med revisjon av planen.

Til merknadene fra NVE:

Flomvurderingene som ble gjennomført i forbindelse med bygging av ny brannstasjon viser at planområdet er utsatt for 200-årsflom. Dette gjelder store deler av Oppdal sentrum. Rådmannen vil, sammen med NVE og Norconsult AS, gjennomføre en vurdering av hvorvidt det er mulig å sikre Oppdal sentrum mot flom, og i tilfelle hvilke tiltak som må gjennomføres. Disse vurderingene forventes å foreligge før det gis byggetillatelse på BS14 og BS15. Hvis flomsikring ikke er mulig før byggesaken skal behandles, må bygget prosjekteres slik at det tilfredsstiller sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17).

Til merknad fra Oppdal E-verk:

Rådmannen forutsetter at merknaden blir ivaretatt i byggesaken, slik at nettstasjonen blir plassert inne i bygget, med dør direkte ut mot veg eller parkeringsplass.

Til merknadene fra Adnor Advokat på vegne av Skreen og Stensrud Eiendom AS:

Områderegeringsplanen for Oppdal sentrum er svært detaljert til å være en områderegeringsplan. Det er gitt konkrete bestemmelser som gir grunnlag for direkte utbygging i henhold til planen uten å gå vegen om detaljregulering. Planen inneholder ingen krav om ytterligere detaljregulering før utbygging kan skje. Hvorvidt forslaget går ut på områderegering (pbl. § 12 – 2) eller om det i realiteten er tale om en detaljregulering er uten betydning for adgangen til å fravike gjeldende plan. Rådmannen vil også peke på at planprosessen og mulighetene for medvirkning er de samme uavhengig av om forslaget er en detaljregulering eller endring av gjeldende områderegering. Rådmannen vil nedenfor tilrå endringer som gjør av kravene i pbl. § 12 – 3, tredje ledd er oppfylt, dvs. at planen følger opp hovedtrekkene i områderegeringsplanen. Rådmannen mener derfor det er av mindre betydning om planen behandles som en detaljregulering eller endring av områderegeringsplanen.

Rådmannen vil på bakgrunn av innkomne merknader tilrå at gesims- og mønehøyden på BS15 beholdes på hhv 14 og 16 meter, men at gesims- og mønehøyden på BS14 økes fra hhv 13 og 14 meter til 14 og 16 meter. Dette er i tråd med den generelle bestemmelsen og høyder i pkt. 6.1. i gjeldende plan, og vil etter rådmannens syn være en så liten justering at det ikke vil legge føringer for det videre arbeidet med revisjon av sentrumsplanen. Økningen er nødvendig for å få et bygg med samme mønehøyde på de to områdene slik at bygningsmassen framstår som helhetlig.

Rådmannen vil videre tilrå at fortauet tas ut av plankartet, og at BS14 og BS15 forskyves 2 meter mot sørøst. o_BUT vises som i gjeldende plan, dvs. at den reduseres med 2 meter i nordvest. Plangrensa i nordvest forskyves 2 meter mot sørøst. Planområdet vil da ikke berøre gnr/bnr 280/228 tilhørende Skreen og Stensrud Eiendom AS. Spørsmålet om ekspropriasjon faller dermed bort.

Med de små justeringene som nå foreslås, omfattes planen etter rådmannens syn ikke av bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredninger.

Til merknader fra Wessel Advokater på vegne av REN-Oppdal AS:

Wessel Advokater har i hovedsak de samme anførselene som Adnor Advokat, og det vises til vurderingene ovenfor.

Flere merknader viser til at parkering må avklares i plansaken, ikke i senere byggesak. Rådmannen er enig at det hadde vært fordelaktig om en slik avklaring allerede forelå. I pkt. 5.5. i gjeldende bestemmelser framgår at det ved søknad om byggetillatelse skal foreligge en plan for parkering som viser lokalisering og adkomster. Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Rådmannen er enig i at parkeringsplasser skal regnes inn i BYA, og at dette skulle vært gjort dersom parkering skulle vært etablert på disse tomtene. På BS14 og BS15 er BYA på 100 %, og skissene viser at bygningsmassen er tenkt å dekke hele tomtearealet.

Reguleringsplanen har ingen krav om at parkering skal løses innenfor eget byggeområde. Det ligger derfor som en føring i gjeldende plan at det kan etableres parkering utenfor disse. Pkt. 5.5. i gjeldende plan gjelder for alle byggeområdene i områdereguleringsplanen. Det er i tidligere saker etablert en praksis der kravene til parkering blir løst i byggesaken. Rådmannen finner det vanskelig å stille strengere krav til BS14 og BS15 enn det som framgår av gjeldende plan. Det framgår tydelig av bestemmelsene til de to områdene at det skal foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering er oppfylt før det gis byggetillatelse. Det vil være naturlig å kreve at det i denne sammenhengen blir redegjort for hvordan den valgte løsningen vil virke inn på parkeringssituasjonen i sentrumskjernen. Rådmannen vil også anføre at kravet til antall plasser vil bli redusert som følge av bygningsmassen blir en etasje lavere enn i planforslaget. Ved at byggesøknaden sendes på høring, vil kravene til kontradiksjon i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven bli oppfylt, dog på et noe senere tidspunkt enn det som ideelt sett hadde vært ønskelig.

Til merknader fra Norconsult AS på vegne av COOP Oppdal SA:

Med de endringene som nå foreslås vil merknadene i all hovedsak være imøtekommet.

Til merknader fra Kristin Brandvold og Per Atle Hansen:

Med de endringene som nå foreslås vil merknadene i all hovedsak være imøtekommet når det gjelder utnyttelsesgrad og høyden på bygget. Når det gjelder parkering viser rådmannen til vurderingen ovenfor.

Rådmannen vil i tillegg foreslå at benevnelsen o_SPA3 endres til f_SPA3 for å markere at plassen er felles for eiendommer i området. Dette er i tråd med gjeldende plan.

Rådmannen er opptatt av i størst mulig grad å bevare det visuelle uttrykket man ville fått med to bygg i stedet for ett. Rådmannen vil derfor foreslå å ta inn en bestemmelse om at glass skal være det

dominerende fasadematerialet mellom BS14 og BS15 slik de framstår i gjeldende plan, dvs. over en bredde på 12 meter.

Rådmannen ser videre at bestemmelsene for BS14 og BS15 overlapper hverandre, og vil tilrå at de slås sammen til en bestemmelse. Bestemmelsen får følgende ordlyd:

BS14 og BS15

BYA: Maks 100 %

Maks gesimshøyde 14 meter. Maks mønehøyde 16 meter.

BS14 og BS15 skal inntil de bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom.

Boliger tillates ikke.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og BS15, skal det foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering i pkt. 5.5. i bestemmelsene til områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum er oppfylt.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen på BS14 og BS15 skal uteoppholdsarealet (o_BUT) være opparbeidet.

Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan etableres en åpen, uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte bredde er 8 meter, og minste tillatte høyde er 7 meter. Det tillates også en innklasset bru over passasjen. Denne kan ha en maksimal bredde på 2,5 meter. Minste tillatte mål på høyden under brua er 3,5 meter.

Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt, rektangulært hovedvolum, samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde # 1, se bestemmelse pkt. 10.

Hovedvolumet skal ha saltak, og ha tre som dominerende fasademateriale. I tilknytning til passasjen skal glass være det dominerende fasadematerialet i et område med bredde på minimum 12 meter. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planforslaget vedtas med følgende endringer:

På plankartet:

Fortauet i sørøst og nordøst for BS14 og BS15 tas ut av plankartet, og plangrensa i nordvest og BS14 og BS15 forskyves to meter mot sørøst. o_BUT vises som i gjeldende plan. Benevnelsen o-SPA3 på parkeringsarealet foran Aunasenteret endres til f_SPA3 som i gjeldende plan.

Bestemmelsene for BS14 og BS15 slås sammen, og får ordlyd som angitt ovenfor.

I sak 18/60 vedtok kommunestyret å sette i gang en planprosess med tanke på endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Med unntak av en mindre økning av gesims- og mønehøyde på BS14 og en utvidelse av BS15, vil planendringen være i tråd med gjeldende plan. Forutsetningene som lå til grunn for å endre bestemmelsene i gjeldende plan, de økte byggehøydene på BS14 og BS15, er ikke lenger til stede. Rådmannen ser derfor ingen grunn til å sette i gang et

omfattende arbeid med å endre gjeldende plan, og vil tilrå at kommunestyret opphever siste avsnitt i sitt vedtak i sak 18/60.

Med disse endringene mener rådmannen at innkomne merknader i all hovedsak er imøtekommet.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.11.2018

Behandling

Skriv fra Amund Grimstad dat. 13.11.18 ble delt ut til kommunestyrets medlemmer.

Trond Mesloe ba kommunestyret ta stilling til hans habilitet i saken.

Björg Marit Sæteren ba kommunestyret ta stilling til hennes habilitet i saken.

Kyrre Riise ba kommunestyret ta stilling til hans habilitet i saken.

Trygve Sande ba kommunestyret ta stilling til hans habilitet i saken.

Ketil Jacobsen ba kommunestyret ta stilling til hans habilitet i saken.

AP v/ Arnt Gulaker foreslo:

Under formuleringen: Passasjen skal anlegges slik at den flukter med opphøyd gangfelt fra Aunasenteret over f_SPA3. strykes og erstattes med følgende:

Gangpassasjen fra Aunasenteret, over f_SPA3, gjennom innovasjonssentret og ut i sambruksgata tilpasses i forbindelse med byggesak.

Vedtak

Trond Mesloe ble enst. erklært inhabil. (24 st.) Erik Gunnar Fagerhaug tiltrådte i saken.

Björg Marit Sæteren ble enst. erklært inhabil. (24 st.) Olav Skjøtskift tiltrådte i saken.

Kyrre Riise ble enst. erklært inhabil. (24 st.) Henrik Ottersen tiltrådte i saken.

Trygve Sande ble enst. erklært inhabil. (24 st.) Svein Asphaug Dørum tiltrådte i saken.

Ketil Jacobsen ble enst. erklært habil. (24 st.)

Arnt Gulakers forslag ble enst. vedtatt.

Bygningsrådets innstilling med vedtatt endring ble enst. vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 08.08.18. og bestemmelser sist revidert 21.06.18. med følgende endringer:

På plankartet:

Fortauet i sørøst og nordøst for BS14 og BS15 tas ut av plankartet. BS14 og BS15 forskyves 2 meter mot sørøst. o_BUT vises som i gjeldende plan. Plangrensa i nordvest forskyves to meter mot sørøst. Benevnelsen o_SPA3 på parkeringsarealet foran Aunasenteret endres til f_SPA3 som i gjeldende plan.

Bestemmelsene for BS14 og BS15 slås sammen, og får følgende ordlyd:

BS14 og BS15

BYA: Maks 100 %

Maks gesimshøyde 14 meter. Maks mønehøyde 16 meter.

BS14 og BS15 skal inntil de bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom.

Boliger tillates ikke.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og BS15, skal det foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering i pkt. 5.5. i bestemmelsene til områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum er oppfylt.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen på BS14 og BS15 skal uteoppholdsarealet (o-BUT) være opparbeidet. Det samme gjelder nødvendige parkeringsplasser.

Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan etableres en åpen, uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte bredde er 8 meter, og minste tillatte høyde er 7 meter. Det tillates også en innglasset bru over passasjen. Denne kan ha en maksimal bredde på 2,5 meter. Minste tillatte mål på høyden under brua er 3,5 meter.

Gangpassasjen fra Aunasenteret, over f_SPA3, gjennom innovasjonssentret og ut i sambruksgata tilpasses i forbindelse med byggesak.

Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt, rektangulært hovedvolum, samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde # 1, se bestemmelse pkt. 10.

Hovedvolumet skal ha saltak, og ha tre som dominerende fasademateriale. I tilknytning til passasjen skal glass være det dominerende fasadematerialet i et område med bredde på minimum 12 meter. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.

Kommunestyret opphever siste avsnitt i sitt vedtak i sak 18/60.

De foreslåtte endringene har ingen betydning for naturmangfoldet, og naturmangfoldloven kommer ikke til anvendelse.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og B15 skal det foreligge en modell av bygget i 3D.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 06.11.2018

Behandling

Forslag til tillegg fra AP v/ Arnt Gulaker:

1.

Avsnittet *Før det gis ferdigattest for bebyggelsen* får følgende tillegg:
Det samme gjelder nødvendige parkeringsplasser.

2.

Avsnittet *Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan* får følgende tillegg:
Passasjen skal anlegges slik at den flukter med opphøyd gangfelt fra Aunasenteret over f_SPA3.

3.

Avsnittet *Hovedvolumet skal ha saltak* får følgende tillegg:
For å sikre areal for gående og syklende, skal bygningsmassen mot f_SPA3 ha en utkragning i minimum 2 meters bredde.

Forslag til tillegg fra SP v/ Kari Toftaker:

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og B15 skal det foreligge en modell av bygget i 3D.

Innstilling

Tilleggsforslag fra AP v/ A. Gulaker:

1.

Forslaget ble vedtatt med 6 mot 1 st. (mindretall: Venstre v/ Henrik Ottersen).

2.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

3.

Forslaget falt med 2 mot 5 st. (mindretall: AP v/ A. Gulaker, SP v/ Kari Toftaker)

Tilleggsforslaget fra SP v/ K. Toftaker ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag med vedtatte tilleggsforslag ble enstemmig tiltrådt.

Innstillingen blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 08.08.18. og bestemmelser sist revidert 21.06.18. med følgende endringer:

På plankartet:

Fortauet i sørøst og nordøst for BS14 og BS15 tas ut av plankartet. BS14 og BS15 forskyves 2 meter mot sørøst. o_BUT vises som i gjeldende plan. Plangrensa i nordvest forskyves to meter mot sørøst. Benevnelsen o_SPA3 på parkeringsarealet foran Aunasenteret endres til f_SPA3 som i gjeldende plan.

Bestemmelsene for BS14 og BS15 slås sammen, og får følgende ordlyd:

BS14 og BS15

BYA: Maks 100 %

Maks gesimshøyde 14 meter. Maks mønehøyde 16 meter.

BS14 og BS15 skal inntil de bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom.

Boliger tillates ikke.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og BS15, skal det foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering i pkt. 5.5. i bestemmelsene til områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum er oppfylt.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen på BS14 og BS15 skal uteoppholdsarealet (o-BUT) være opparbeidet.

Det samme gjelder nødvendige parkeringsplasser.

Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan etableres en åpen, uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte bredde er 8 meter, og minste tillatte høyde er 7 meter. Det tillates også en innglasset bru over passasjen. Denne kan ha en maksimal bredde på 2,5 meter. Minste tillatte mål på høyden under brua er 3,5 meter.

Passasjen skal anlegges slik at den flukter med opphøyd gangfelt fra Aunasenteret over f_SPA3.

Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt, rektangulært hovedvolum, samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde # 1, se bestemmelse pkt. 10.

Hovedvolumet skal ha saltak, og ha tre som dominerende fasademateriale. I tilknytning til passasjen skal glass være det dominerende fasadematerialet i et område med bredde på minimum 12 meter. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.

Kommunestyret opphever siste avsnitt i sitt vedtak i sak 18/60.

De foreslåtte endringene har ingen betydning for naturmangfoldet, og naturmangfoldloven kommer ikke til anvendelse.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og B15 skal det foreligge en modell av bygget i 3D.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet rå kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Vedtaket gjelder plankart sist revidert 08.08.18. og bestemmelser sist revidert 21.06.18. med følgende endringer:

På plankartet:

Fortauet i sørøst og nordøst for BS14 og BS15 tas ut av plankartet. BS14 og BS15 forskyves 2 meter mot sørøst. o_BUT vises som i gjeldende plan. Plangrensa i nordvest forskyves to meter mot sørøst. Benevnelsen o_SPA3 på parkeringsarealet foran Aunasenteret endres til f_SPA3 som i gjeldende plan.

Bestemmelsene for BS14 og BS15 slås sammen, og får følgende ordlyd:

BS14 og BS15

BYA: Maks 100 %

Maks gesimshøyde 14 meter. Maks mønehøyde 16 meter.

BS14 og BS15 skal inntil de bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom.

Boliger tillates ikke.

Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og BS15, skal det foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering i pkt. 5.5. i bestemmelsene til områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum er oppfylt.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen på BS14 og BS15 skal uteoppholdsarealet (o-BUT) være opparbeidet.

Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan etableres en åpen, uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte bredde er 8 meter, og minste tillatte høyde er 7 meter. Det tillates også en innglasset bru over passasjen. Denne kan ha en maksimal bredde på 2,5 meter. Minste tillatte mål på høyden under brua er 3,5 meter.

Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt, rektangulært hovedvolum, samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde # 1, se bestemmelse pkt. 10.

Hovedvolumet skal ha saltak, og ha tre som dominerende fasademateriale. I tilknytning til passasjen skal glass være det dominerende fasadematerialet i et område med bredde på minimum 12 meter. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.

Kommunestyret opphever siste avsnitt i sitt vedtak i sak 18/60.

De foreslåtte endringene har ingen betydning for naturmangfoldet, og naturmangfoldloven kommer ikke til anvendelse.