

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Høgmovegen 22

Gnr. 288, bnr. 40 i Oppdal kommune



Oppdal kommune

Plan ID: 5021-2023008

Nøkkelopplysninger

Plannavn	Reguleringsplan for Spekemattomta
Plan ID	5021 2023008
Saksnummer	2023/2761
Forslagsstiller/tiltakshaver	Høgmovegen Eiendom AS
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, nr. 71
Kommune	Oppdal
Plankonsulent	On Arkitekter og Ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr./bnr.	288/40

Bakgrunn

Mål med planarbeidet	Utvikle eiendommen med ny bebyggelse med forretning, næring, boliger eller verksted, lager o.l. Tilhørende infrastruktur, parkering og grøntareal skal også utvikles i tråd med områdetets behov.
Utbyggingsavtaler	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
0.0	23.04.24	

Innholdsfortegnelse

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	5
3. Beskrivelse av planforslaget.....	6
3.1 Planlagt arealbruk	6
3.2 Plangrep, detaljeringsgrad og mulighetsstudie	6
3.3 Avvik fra overordnede planer	7
4. Planprosessen	7
5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	11
5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen.....	11
5.2 Grunnforhold	12
5.3 Kulturminner	12
5.4 Friluftsliv, folkehelse og grøntstruktur	12
5.5 Barn og unges interesser, lek- og uteoppholdsareal.....	12
5.6 Teknisk infrastruktur	14
5.6.1 Vann, avløp og overvann	14
5.6.2 Parkering	14
5.6.3 Adkomst	15
5.6.4 Energiløsninger	17
5.6.5 Renovasjon	17
5.8 Kollektivdekning	17
5.9 Trafikksikkerhet	17
5.10 Støy og støv.....	18
5.11 Byggegrenser	18
5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap - Konsekvenser for omgivelsene	19
5.12.1 Arkitektur og plassering.....	19
5.12.2 Landskap	20
5.13 Visuelle konsekvenser for naboer	20
5.14 Forurensning.....	21
5.15 Universell utforming	21
5.16 Sosial infrastruktur og demografiske forhold	21
5.17 Kriminalitetsforebygging.....	22
5.18 Naturmangfoldloven §§ 8-12	22
5.19 Miljø og bærekraft	23
5.19.1 Gjenbruk.....	23
5.19.2 Energiforsyning	23
5.19.3 Tiltak for reduksjon av klimagassutslipp i anleggsfase.....	24

5.19.4 Bærekraft	24
5.21 Naturgitte farer	26
5.21.1 Skredfare	26
5.21.2 Vind.....	26
5.21.3 Flom/overvann/nedbør	26
5.22 Samfunnssikkerhet	28
5.23 ROS-analyse.....	28

1. Gjeldende planstatus og føringer

I kommuneplanens arealdel for Oppdal kommune 2019-2030 er området avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Planområdet omfattes også av områdeplan for Oppdal sentrum der arealet er avsatt til forretning/kontor/industri (BKB6). Nabotomta mot vest er avsatt til park-formål, og er opparbeidet som dette.

Planer som ligger i nærheten av denne planen

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
5021_2018008	Kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030	20.06.2019
5051_2012024	Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum	13.04.2015

Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag

IKAP 2, Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel Oppdal kommune 2024-2034

Kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030

Kommunalteknisk VA-norm

Guide – Folkehelse, miljø, estetikk i alt vi gjør

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet består av en eiendom sentralt på Oppdal med tilstøtende veier, sidearealer m.m. og deler av Høgvangparken. Planområdet har en størrelse på ca. 11 daa hvorav ca. 8,8 daa kan utvikles og benyttes til ønskede formål.

Eiendommen er i dag bebygd med den gamle fabrikken til Oppdal spekemat AS, denne planlegges revet i sin helhet. Planområdet rammes inn av Høgmovegen i nord, Nyvegen i sør, Høgvangparken i vest og stikkveien i øst. Området rundt består av variert bebyggelse med hovedsakelig småhusbebyggelse mot nord og forretning/næring/bilforretning/bensinstasjon mot sør og øst.

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk

Arealformål	Areal daa
Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §12-5, nr.1)	
Sentrumsformål	5,05
Forretning/kontor/industri	0,03
Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5, nr.2)	
Kjøreveg	0,82
Veg	0,23
Fortau	0,56
Parkering	3,17
Annen veggrunn - grøntareal	0,43
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,02
Grønnstruktur (PBL 2008 §12-5, nr.3)	
Park	0,46
Turveg	0,21
TOTALT	10,99

Nærmere beskrivelse av planformål, hensynssoner o.l. går frem av planbestemmelsene.

Utnyttelsesgrad

Det er gjennom bestemmelsene gitt både maks og minimum utnyttelsesgrad. Dette er knyttet opp mot arealene regulert til sentrumsformål (SF). Da det legges opp til kombinert bruk med både bolig og næring er prosent bruksareal benyttet (% BRA). Minimum utnyttelsesgrad er satt til 150 % BRA og maksimum er satt til 200 % BRA. Nødvendig parkeringsareal for boligbebyggelse inngår i dette.

Byggehøyder

Kotehøyde beregnet etter NN2000 er benyttet for å sette maks høyde. Maks høyde er regulert inn i plankartet med juridisk linje RpRegulertHøyde og denne er satt til + 565,6 moh. Videre er dette fulgt opp gjennom bestemmelser der det også åpnes opp for at tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt, trappehus og ventilasjon kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter. Bebyggelse og anlegg som skal plasseres utenfor regulert byggehøyde, kan ha en maks høyde på 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 Plangrep, detaljeringsgrad og mulighetsstudie

Det foreligger ikke noe konkret byggeprosjekt som grunnlag for reguleringsplanarbeidet. Det mest konkrete en har hatt å forholde seg til er en dagligvarebutikk. For å kunne gjennomføre nødvendige utredninger, som støyvurderinger, trafikkanalyse, sol-/skyggeanalyse m.m. er det utarbeidet en mulighetsstudie om er lagt til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

For å kunne ha en viss fleksibilitet med tanke på utvikling av området, har en laget et plankart med noe lavere detaljgrad. For å sikre en god utvikling av området er situasjonsplan utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudien gjort retningsgivende for utbygging gjennom bestemmelsene. Situasjonsplanen samt alle illustrasjoner og utredninger baserer seg på maks utnyttelse av området iht. plankart og gitte bestemmelser.

Mulighetsstudien har vist at det kan være plass til ca. 3900 m² næringsareal i det første planet (sokkel) og at det kan etableres ca. 36 nye boenheter ved oppføring av boligbebyggelse i 3 etasjer. Alle boenheter vil da kunne ha 1 parkeringsplass samt 2 sykkelparkeringsplasser og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Næringsbebyggelsen vil ha tilgang til nok parkeringsplasser samtidig som en har vist en god løsning for adkomst og varelevering. Situasjonsplanen viser også mulig plassering av renovasjonsløsninger og ny trafo/nettstasjon.

3.3 Avvik fra overordnede planer

Planforslaget forholder seg i all hovedsak til gjeldende planer. Der det er avvik mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende områdeplan, har en hovedsakelig forholdt seg til områdeplanens bestemmelser. Når det gjelder avvik fra områdeplan, så er den største endringen knyttet opp mot reguleringsformål. I områdeplanen er arealet for bebyggelse regulert til *Forretning/kontor/industri*, mens en i planforslaget har regulert dette til *Sentrumsformål*. Denne endringen medfører i praksis at det ikke lenger vil være tillat med industri her og videre at det nå åpnes opp for boligbebyggelse. Av andre avvik fra områdeplanen så er det gjort endringer på noen avkjørsler samt at en har valgt å beholde eksisterende veiforbindelse mellom Nyvegen og Høgmovegen.

4. Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 09.11.2023.

Kunngjøring om planoppstart i avisa OPP 12.12.2023.

Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 06.12.2023 med høringsfrist satt til 05.01.2024.

I tabellen under er en oversikt over innkomne innspill og hvordan disse er fulgt opp i planarbeidet.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
Statens vegvesen	03.01.2024	Planbeskrivelse og ROS-analyse må beskrive hvordan planen vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Det vil være behov for en trafikkanalyse vedrørende fremkommelighet og kapasitet i rundkjøring på E6 sørøst for planområdet. Atkomst- og snumuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas. Det bør også etableres færrest mulig avkjørsler. Gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming må på plass, og gang-/sykkelveg må kobles på skoleveg og til nærliggende kollektivholdeplasser. Støyproblematikken må ivaretas grunnet nærheten til E6.	Norconsult har utarbeidet et trafiksikkerhetsnotat som en del av planarbeidet. Det er i denne også gjort vurderinger på trafikkøkning og kapasitet i rundkjøringen til E6. Videre er det regulert inn nye fortau og avkjørsler er endret med tanke på bedring av trafiksikkerheten. Anbefalinger i trafiksikkerhetsnotat er fulgt opp gjennom plankart og bestemmelser.
Statsforvalteren i Trøndelag	02.01.2024	Tomta bør gis en god og høy arealutnyttelse gitt dens sentrale plassering, og må utvikles med kvalitet.	Det planlegges med utnyttelse i øvre sjikt av hva kommuneplanen og områdeplanen tillater. Det er gjort plass til et betydelig

		<p>Grenseverdier for støy jf. T-1442 (2021) må sikrer i bestemmelsene. T-1520 må legges til grunn for planarbeidet. Støv og støy i anleggsfasen er også relevant.</p> <p>Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. nml. § 7. Registrerte rødlistearter er sannsynligvis knyttet til vegetasjon utenfor selve planområdet, men dette må vurderes i planarbeidet.</p> <p>Planen må innarbeide tiltak/virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning, tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Det anbefales at det utarbeides klimagassregnskap. Utslippsfri byggeplass bør vurderes. Planbeskrivelsen bør omtale og drøfte hvordan utbyggingen bidrar til å nå FNs bærekraftsmål, og hvilke miljø- og kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging. Klimatilpasning av tiltak som følge av klimaendringer må belyses i planen.</p> <p>Overvannshåndtering må også vurderes som del av planarbeidet. Blågrønne løsninger må vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. OVA-plan bør legges ved til høring.</p> <p>Tomten ligger sentralt til, og det bør etableres fortau langs Nyvegen. Snarvei mellom Høgvangparken og Meieritomta (Spekemattomta) må bevares. Det må stilles rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg før utbygging starter. Forventer høy utnyttelsesgrad og lite areal til overflateparkering. Parkeringskjeller bør vurderes, og det bør settes av godt med plass til sykkelparkering.</p> <p>Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen.</p>	<p>næringsareal i tillegg til et høyt antall boenheter.</p> <p>StøYTEknisk notat er utarbeidet og viser situasjonen på tomten, samt ved en fremtidig situasjon. Støygrenser er inntatt i bestemmelsen. Likeså er det tatt med bestemmelse om håndtering av støv og støy i anleggsfasen.</p> <p>Naturmangfold er ivaretatt, prinsippene i nml. §§ 8-12 er fulgt.</p> <p>Miljø og bærekraft er vurdert i et eget kapittel i planbeskrivelsen. Det er videre gjort vurderinger på hvordan planforslaget ivaretar FNs bærekraftsmål.</p> <p>Det er utarbeidet en egen OVA-plan hvor løsninger for håndtering av overvann er beskrevet. Den mest aktuelle løsningen i dette området er etablering av et fordrøynings- og infiltrasjonsbasseng, med påslipp til kommunalt overvannsnett.</p> <p>Fortau langs Nyvegen er regulert inn og snarvei gjennom Høgvangparken er regulert i plankartet med formålet Turveg.</p> <p>Det legges opp til kun 1 parkeringsplass per boenhet samt 2 sykkel-parkeringsplasser. Det legges opp til litt høyere andel parkeringsplasser for næringsarealet enn hva områdeplanen åpner for, men samtidig åpnes det for sambruk av parkeringsplassen.</p> <p>Sluttdisponering av jord- og steinmasser er vurdert.</p>
--	--	--	---

		<p>Området er lite kartlagt med tanke på fremmede arter, og det bør vurderes om det skal gjennomføres en kartlegging av slike arter i planområdet. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at ev. fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet.</p> <p>Kombinert næring og boliger kan gi utfordringer og bestemmelsene må sikre fremtidige beboere mot forurensning (luft, støy og lukt). Det er en forutsetning at universell utforming ivaretas. Sol- og skyggediagram må foreligge sammen med redegjørelse for hvordan krav til uteoppholdsarealer er oppfylt. Kvalitetskrav til uteoppholdsarealene bør fremgå av bestemmelsene. Det må redegjøres for trygg skoleveg, og skole- og barnehagekapasitet må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Det er lite sannsynlig at det finnes store mengder fremmedarter innenfor planområdet, men det er uansett tatt inn bestemmelser som sikrer håndtering av fremmedarter. Det er satt egne bestemmelser om at det ikke tillates planting av svartelista arter oppført med høy og svært høy risiko.</p> <p>Det åpnes ikke opp for næringsvirksomhet som kan medføre forurensning av luft, støy og lukt ut over lovlige grenseverdier. Sol-/skyggeanalyse er utarbeidet og det er satt kvalitetskrav til uteoppholdsarealer.</p> <p>Norconsult har vurdert trafikksikkerheten i et eget notat.</p> <p>Skole- og barnehagekapasitet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.</p>
NVE	04.01.2024	Viser til NVEs ansvarsområder og NVEs generelle veiledning. Anbefaler at man går gjennom NVEs kartbaserte veileder for planarbeidet.	NVEs ansvarsområder er vurdert og det er ikke oppdaget risiko av betydning innenfor planområdet.
BaneNOR	08.12.2023	Planområdet ligger rett over 100 meter unna jernbanen og på motsatt side av E6. Ber om at deres veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og legger til rette for god adkomst for myke trafikanter til Oppdal stasjon.	Det er sikret adkomst for myke trafikanter mellom planområdet og Oppdal stasjon. Her er det mulig å følge fortau/gang- og sykkelveg helt frem til stasjonsbygningen. Det skal også nevnes at det er etablert en fotgjengerundergang under E6.
Trøndelag fylkeskommune	28.12.2023	Viser til prinsippene i SPR – BATP. Hvordan universell utforming er ivaretatt må fremgå av planforslaget. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.	Universell utforming er fulgt opp gjennom bestemmelsene. Det legges opp til en opparbeidelse av planområdet som gjør det mulig å tilrettelegge for universell utforming av

		<p>Hensynet til vassdragsmiljø må ivaretas i planarbeidet. Området tilhører vannregion til Møre og Romsdal, alle dokumenter i saken må oversendes til rette instans.</p> <p>Kan ikke se at det er noen registrerte kulturminner av nyere tid innenfor området. Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. anbefaler at den generelle aktsomhetsplikten jf. kml. § 8 tas inn i bestemmelsene. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.</p>	<p>utearealer både tilknyttet bolig og næring. Hensynet til vassdragsmiljø er svært lite relevant for planområdet.</p> <p>Den generelle aktsomhetsplikten er ivarettatt gjennom bestemmelsene.</p>
Trøndelag brann- og rednings-tjeneste IKS	11.12.2023	<p>Det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Må sikre kjørbare adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøyer og vannforsyning til brannslukking. Kan ikke legge til grunn redning via høyderedskap. Solcelleanlegg kan være et risikomoment for brannmannskaper. Slike anlegg må monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.</p>	<p>Det er utarbeidet et enkelt brannkonsept med bakgrunn i mulighetsstudien. Denne viser at brannsikkerhet kan ivaretas på en god måte.</p> <p>Når det gjelder sikkerhet ved montering av solcelleanlegg så anser vi dette til å være lite relevant for en planprosess og vil naturlig høre hjemme i byggesaken.</p>
Mattilsynet	15.12.2023	<p>Må planlegges for sikker levering av trygt og nok drikkevann. Må utarbeides OVA-plan som del av planarbeidet. Her må VA-planen synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet ved full utbygging. Slukkevannskapitet må avklares tidlig. Må kartlegge om det finnes infrastruktur for vannforsyning som kan bli berørt av planarbeidet. Ev. konflikter må vises løst i VA-planen.</p>	<p>OVA-plan er utarbeidet. Detaljert beregning av vannbehov kan ikke gjøres før det foreligger en detaljert plan for utbygging. Det er stilt rekkefølgekrav om utarbeidelse av detaljert VA-plan før det kan gis byggetillatelse. Eksisterende infrastruktur for vannforsyning er undersøkt og blir ikke berørt.</p>
Sameie Telehuset	25.12.2023	<p>Universell utforming må ivaretas, slik som ledelinjer og tilgjengelighet for folk med redusert mobilitet. Det må opparbeides gang- og sykkelveg langs stikkveien mellom Høgmovegen og Nyvegen før det gis igangsettestillatelse. Høyden på nytt bygg bør ikke overstige høyden på eksisterende bygg.</p>	<p>Universell utforming er ivarettatt i den grad som kreves i forbindelse med reguleringsplan.</p> <p>Det er regulert inn fortau langs stikkveien med rekkefølgekrav om bygging.</p> <p>Høyden på ny bebyggelse vil bli litt høyere enn dagens, men det legges</p>

		Ber om at det etableres støyskjerm i tre mot Høgmovegen dersom det etableres parkering på denne siden. Ønsker bestemmelser som sikrer etablering av grøntområder på tomta med mulighet for utendørs sitteplasser.	samtidig opp til en oppdeling av bygningsvolumer som gjør at bebyggelsen kan oppleves mer åpen enn dagens fabrikkbygg. Det er ikke aktuelt å etablere støyskjerm mellom parkeringsplass og Høgmovegen. Støyskjerm mot vei av denne typen vil medføre en rekke ulemper både med tanke på drift og vedlikehold av veien samt hindre frisikt. Det er satt bestemmelser om opparbeidelse av uteoppholdsarealer, men disse er i stor grad tiltenkt beboerne i Høgmovegen 22 og ikke Sameie Telehuset.
Trondheimsvegen 1 AS	18.12.2023	Planavgrensningen følger ikke tomtegrensen mot Trondheimsvegen 1 AS. Korrekt tomtegrense går midt i veien mellom eiendommene. Ber om at dette rettes opp.	Plangrense er ikke det samme som tomtegrense. Deler av gnr. 288 bnr. 66 er tatt med i planforslaget for å få regulert inn eksisterende vei mellom Høgmovegen og Nyvegen. Det planlegges ikke for nye tiltak innenfor gnr. 288 bnr. 66, og plangrensen anses derfor ikke til å ha betydning for Trondheimsvegen 1 AS.
Tensio AS	19.12.2023	Har ingen innvendinger. Men kommer med noen oppklaringer om dagens nettsituasjon.	Tatt til etterretning og fulgt opp i planforslaget.

5. Beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

5.1 Dagens situasjon og hensikten med planen

Området er i dag bebyggt med den gamle fabrikk til Oppdal spekemat AS, bygningen står tom og skal rives da den ikke er egnet for videre bruk eller utvikling. Om lag halvparten av tomta er opparbeidet med parkering på terreng, med 3-4 avkjørsler til Høgmovegen og sideveg til Nyvegen. Planen skal fortrinnsvis legge til rette for etablering av dagligvarebutikk og forretninger med boliger over, en utvikling som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Foreslått bebyggelse vil utvide det som oppleves som sentrumsområde på Oppdal, og går slik sett ut over områdeplanens avgrensninger. Gjennom planprosessen har også sett på andre muligheter for bebyggelse, slik som verksted, bilforretning, lager o.l., men dette har en ikke valgt å gå videre med.

5.2 Grunnforhold

Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse indikerer at området i sin helhet ligger på tykk morene, som er godt egnet for utbygging.

Dr.techn Olav Olsen AS har gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet, og det er utarbeidet et geoteknisk notat som følger som vedlegg til planforslaget. Dr.techn Olav Olsen AS konkluderer med at sikkerhet mot skred er ivarettatt for planområdet, og at det ligger godt til rette for direktefundamentering på banketter og punktfundamenter. De mener videre at de foreslåtte planene er gjennomførbare med hensyn på geotekniske forhold, så fremt føringer i notatet følges. De anbefaler videre at grunnforholdene verifiseres ved senere fase (byggesak) ved prøvegravinger. Geoteknisk notat er gjort førende gjennom planbestemmelsene.

5.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.

Det er heller ikke registrert kulturminner av nyere dato innenfor området og det finnes ikke bygninger her som er registrert i SEFRAK. Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven er hensyntatt gjennom bestemmelser.

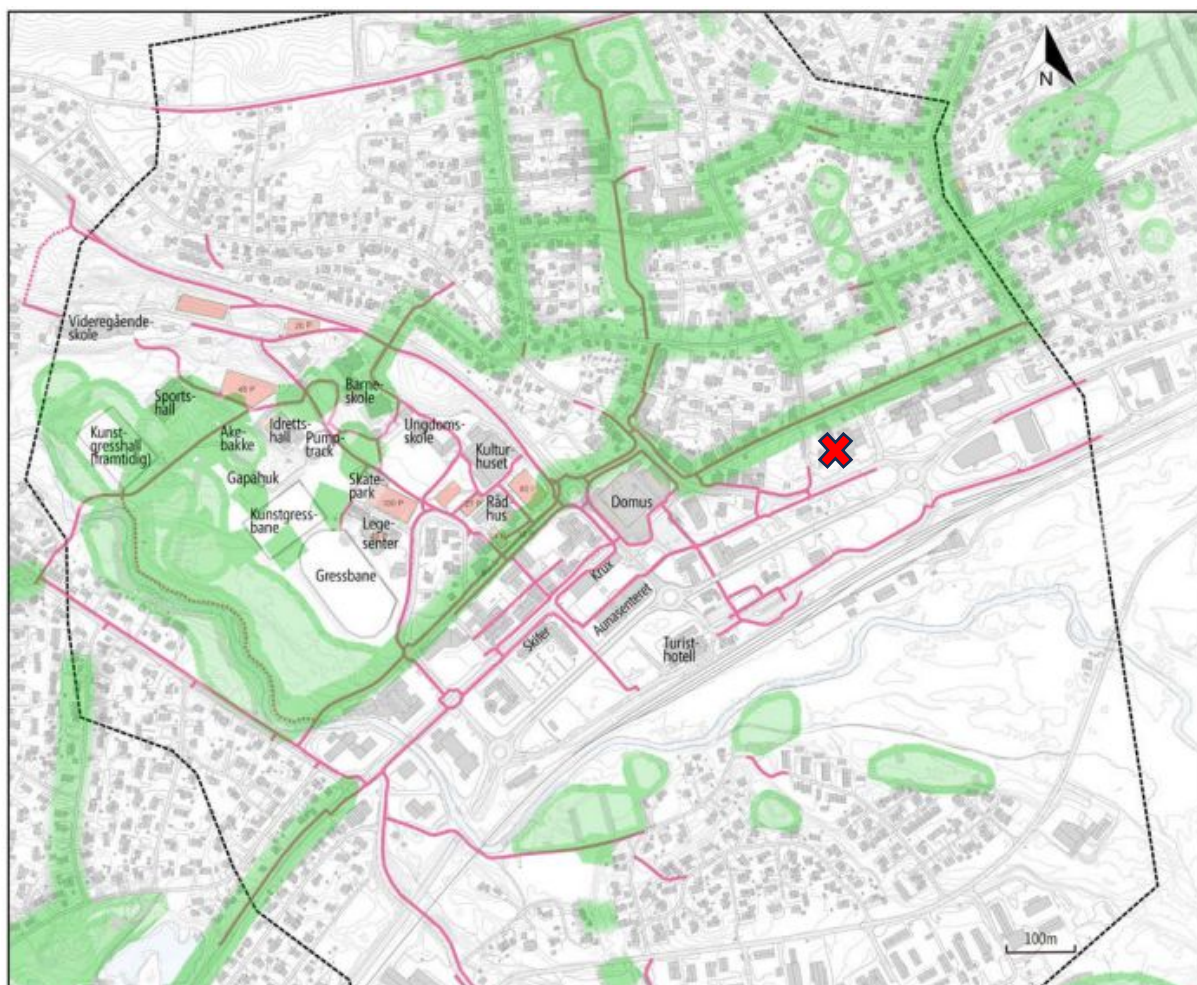
5.4 Friluftsliv, folkehelse og grøntstruktur

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser. Planen grenser mot Høyvangparken som er et svært viktig friluftslivsområde, med en snarvei i grenseskillet mellom Spekemattomt og selve parken. Planen hensyntar dette og viderefører stikkveien som en kobling for gående gjennom området, og et klart skille mot parken. Planen legger opp til gode uteoppholdsarealer internt på tomta som ligger skjermet til fra trafikken, samtidig som man får gode sol- og lysforhold. Planområdet vil samlet sett oppleves mer attraktivt og grønnere når det er ferdig utbygd.

5.5 Barn og unges interesser, lek- og uteoppholdsareal

Som nevnt ligger område for utbygging i umiddelbar nærhet til Høyvangparken. Denne parken er ikke tilrettelagt som lekeplass, men har mange gode kvaliteter for barn med blant annet større tær, svakt hellende terreng og paviljong/scene som kan benyttes for ulike arrangement.

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Oppdal sentrum ble det gjennomført en barnetråkkregistrering. Denne viser at Høgmovegen er en viktig ferdselsvei for barn og unge på vei til skole- og fritidsaktiviteter. Høgmovegen er godt tilrettelagt for myke trafikanter med gang- og sykkelvei opparbeidet på nordsiden av veien. Når det gjelder Nyvegen så viser barnetråkkregistrering at denne ikke er like viktig. Barnetråkkregistrering ble gjennomført i 2014 og siden den gang er det etablert en Burger King restaurant på sørsiden av Nyvegen. Det er grunn til å tro at dette kan ha medført en økning i ferdsel av barn og unge langs Nyvegen. Videre vil nok tverrforbindelsen (f_KV2) mellom Høgmovegen og Nyvegen være betydelig mer bruk av barn og unge etter etablering av Burger King. For å hensynta denne ferdselen, planlegges det å bygge et fortau (f_FO3) langs denne tverrforbindelsen. Videre er det regulert inn en turvei langs den østlige delen av Høyvangparken, som også vil kunne fungere som en snarvei gjennom området.



Figur 1. Resultater fra barnetråkkregistreringen som ble gjennomført i 2014. Grønn farge viser områder der barn og unge oppholdt seg og ferdes. Rødt kryss viser senter av planområdet.

Når det gjelder uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen det åpnes for i planområdet, så har en fulgt opp kravene som er satt i områdeplan for Oppdal sentrum;

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 30 m², hvorav minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l. Ved etablering av omsorgsboliger gjelder ikke kravet til lekeareal.

Dette er inntatt i planbestemmelsene. Mulighetsstudien har vist at dette kravet lar seg oppfylle med god margin ved oppføring av 36 ordinære boenheter. Kommuneplanens arealdel for Oppdal har videre en bestemmelse om at det ved utbygging av 5 eller flere boenheter bør det, innen en gangavstand på 50 m, opparbeides en nærlekeplass med en størrelse på minimum 200 m². Dette er ikke fulgt opp i denne planen. Bakgrunnen for dette er at en anser andelen barnefamilier som kommer til å etablere seg i leiligheter av denne typen som lav på et sted som Oppdal. Ved etablering av omsorgsleiligheter vil andelen naturlig nok være enda lavere. Det er lagt til grunn at Høyvangparken som ligger i direkte tilknytning til planområdet kan fungere som et supplerende uteområde. Videre er det kort vei til et større friområde som er regulert inn sør for Høgmo Barnehage. Det er også sykkelavstand for større barn til «sentralidrettsanlegget» i Oppdal sentrum (ca. 750 m). Det burde derfor ikke være et stort behov for nærlekeplass innenfor planområdet.

5.6 Teknisk infrastruktur

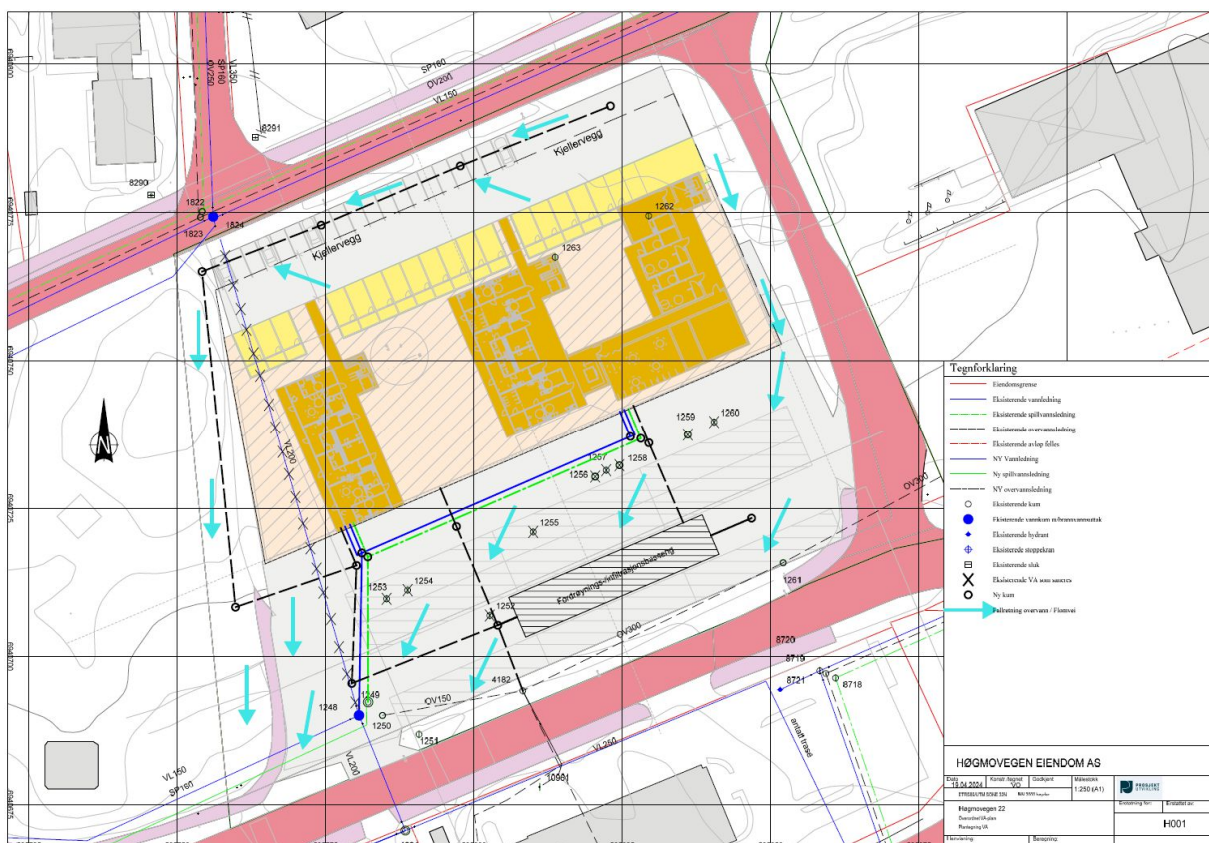
5.6.1 Vann, avløp og overvann

Prosjektutvikling Midt Norge AS har utarbeidet en overordnet OVA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp og overvann skal håndteres for planlagt utbygging. Det er gjort vurderinger av eksisterende VA-systemer forutgående for valg av nye løsninger. Videre er det gjort en analyse av overflatevann med beregning av flomveier. Analysen er utarbeidet med et klimapåslag (klimafaktor 1,4).

Det konkluderes med at det er kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett til å håndtere behovet som planforslaget utløser.

Når det gjelder håndtering av overvann så vurderes løsmassene på tomten til å være middels egnet for infiltrasjon. Det legges derfor opp til etablering av et fordrøynings- og infiltrasjonsbasseng, med påslipp til kommunalt overvannsnett.

Det er satt rekkefølgebestemmelser om at det må utarbeides en detaljert OVA-plan før det kan gis byggetillatelse. Detaljert OVA-plan skal godkjennes av kommunens VA-avdeling.



Figur 2. Kart som viser mulige løsninger for håndtering av VAO.

5.6.2 Parkering

I områdeplanen for Oppdal sentrum (PlanID: 16342012024), er det satt krav om minimum 1 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Videre skal det avsettes 2 bilplasser og 1 sykkelparkering per 100 m² BRA for forretning og kontor. Videre skal minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Parkeringsbestemmelsene i områdeplanen for Oppdal sentrum avviker noe fra bestemmelsene satt i kommuneplanens arealdel (§ 1.6.4). En har valgt å legge til grunn bestemmelsene i områdeplanen slik at en får en mest mulig helhetlig utvikling av sentrum.

Parkering for boliger tenkes løst på bakkeplan og i carport/under tak mot Høgmivegen. Her legges det opp til 1 parkeringsplass per boenhet. Det foreslås at minimum 5 % av p-plassene for boligene må være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne og at de skal ha en minste størrelse på 4,5 meter bredde og 6 meter lengde. Hvis det skulle bli aktuelt å etablere omsorgsleiligheter innenfor planområdet, anser en at det ikke vil være behov for så mye som 1 plass per boenhet. Det er derfor satt bestemmelser om at parkeringskravet kan reduseres ved etablering av denne typen leiligheter. Ved redusert behov for parkering, kan en opparbeide større deler av tomten til uteoppholdsarealer. Parkeringsplassene som fremgår av vedlagte situasjonsplan er derfor ikke regulert inn med eget formål i plankartet. Dette for å ha en større fleksibilitet i forbindelse med utbygging.

Parkering til forretning (inkl. dagligvareforretning) er tenkt plassert på bakkeplan mot Nyvegen (merket P i plankartet), med mulighet for ca. 90 p-plasser på terreng. Med en utbygging av ca. 3900 m² næringsareal, utgjør dette litt mer enn minimumskravet på 2 parkeringsplasser (ca. 2,3 plasser per 100 m² BRA). Selv om områdeplanen ikke har noen maksimumsgrense for antall parkeringsplasser (kun minimum), skal en ifølge nasjonale føringer begrense arealet avsatt til parkering for å få en høyest mulig utnyttelsesgrad. 2,3 plasser per 100 m² BRA vurderes å være akseptabelt i dette tilfellet. Det legges her opp til sambruk av parkeringsplassene, bl.a. ved at gjesteparkering til boligbebyggelsen skal benytte dette arealet. Videre kan disse parkeringsplassene benyttes av gjester ved Høgvangparken som ligger like ved. I denne parken er der bl.a. en paviljong/scene som benyttes til ulike konserter. Det er i dag begrenset med parkeringsmuligheter i området rundt Høgvangparken.

5.5 Parkering

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og atkomst. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor eiendommer eller kvartaler så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, Kontor,	100 m ² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m ² BRA	1	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Figur 3. Utklipp av parkeringsbestemmelser i områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. PlanID 16342012024

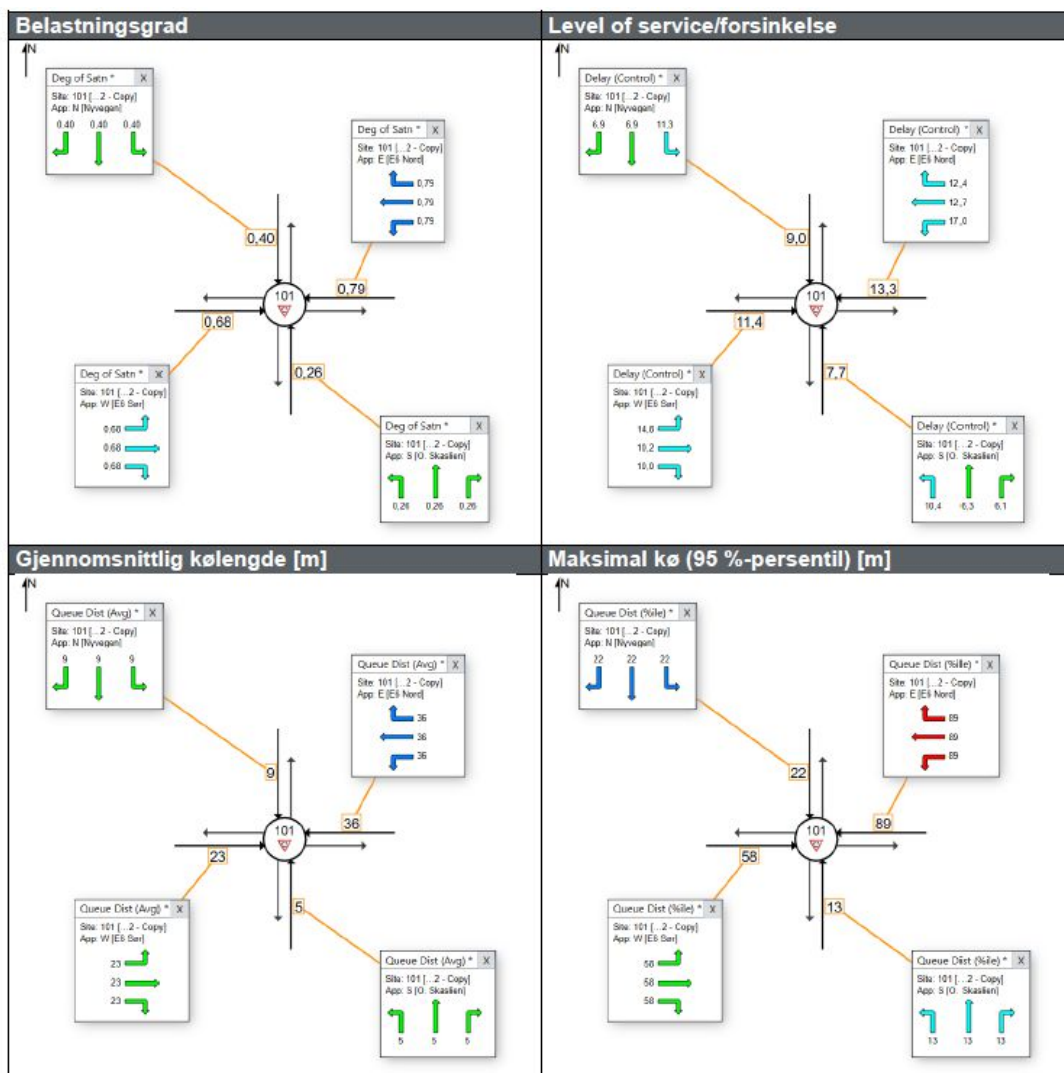
5.6.3 Adkomst

Området har i dag adkomst både fra Nyvegen og Høgmivegen. Langs Nyvegen er det etablert en avkjørsel (felles for flere eiendommer) mens det langs Høgmivegen er 3 avkjørslar.

I forbindelse med reguleringsarbeidet har Norconsult AS bistått med trafikale vurderinger og tegning av geometrisk utforming av nye avkjørsler. I forbindelse med dette arbeidet har de utarbeidet et notat som beskriver planområdet og omkringliggende trafikksystem i dagens og fremtidig situasjon. Som en del av dette er det beregnet nyskapt trafikk for planlagt fremtidig utbygging på planområdet. I tillegg er det gjennomført kapasitetsberegninger i rundkjøring på E6 sørøst for planområdet. Forhold for myke trafikanter, som trafikksikkerhet og koblinger til kollektivknutepunkt og skoler, er også vurdert i trafikkanalysen.

Når det gjelder kapasitet i rundkjøring på E6 sørøst for planområdet, så vurderes planforslaget å ikke medføre økt belastningsgrad av betydning.

Med bakgrunn i ønsket utvikling av planområdet har Norconsult prosjektert inn nye avkjørsler. Langs Høgmovegen legges det nå opp til kun 1 avkjørsel (V3) som skal betjene all boligbebyggelse. Langs Nyvegen skal eksisterende avkjørsel (V2) benyttes for å betjene besøkende til næringsarealene. Denne avkjørselen skal derimot ikke benyttes til varelevering, da dette vil være lite gunstig med tanke på trafikksikkerhet innenfor regulert parkeringsplass (P). En har også noen utfordringer med høydeforskjeller ved V2. En har derfor planlagt en ny avkjørsel (V1) langs Nyvegen som skal benyttes i forbindelse med varelevering. Denne skal også kunne brukes av besøkende.



Figur 4. Resultater fra kapasitetsanalyse i SIDRA for rundkjøringen i 2045 med en utbygging av Høgmovegen 22.

5.6.4 Energiløsninger

Det er ikke detaljprosjektert energiløsninger for ny bebyggelse på nåværende tidspunkt. Det finnes ikke fjernvarme i området. Det mest aktuelle vil her være bruk av bergvarmepumper som alternativ energikilde, da avstanden ned til fast fjell er forholdsvis kort. Det skal monteres solceller på deler av tak og/eller fasade. Ved etablering av dagligvare skal overskuddsvarme fra kjøl- og fryseanlegg gjenvinnes. Gjenvinning av overskuddsvarme fra kjøl- og fryseanlegg og bruk av solenergi er stilt som krav gjennom bestemmelsene. Det vises øvrig til vurderinger gjort i kap. 5.19.2.

Når det gjelder strømforsyning så har Tensio AS opplyst at de har to nettstasjoner innenfor reguleringsområdet med tilhørende jordkabler for både høyspent og lavspent. Nettstasjon som ligger i dagens «Spekematfabrikk» forsyner kun fabrikk, mens den andre har i tillegg forsyninger til boliger utenfor tomten. Da det ikke foreligger noe konkret byggeprosjekt, har en ikke regulert inn noen plassering av ny trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Det er gjennom bestemmelsene satt krav om at kapasitet og plassering av ny nettstasjon skal være avklart før det kan gis byggetillatelse. Videre er det satt bestemmelser om at trafo/nettstasjon kan plasseres innenfor planområdet.

Det er opprettet dialog med Tensio i forbindelse med planarbeidet.

5.6.5 Renovasjon

Da det planlegges etablering av både næringsbebyggelse og boligbebyggelse vil det ikke være aktuelt å etablere felles renovasjonsløsninger for all bebyggelsen innenfor planområdet. Plassering av renovasjonsløsning for næringsarealene planlegges i forbindelse med varemottak, med adkomst fra Nyvegen (V1). Det planlegges for felles renovasjonsløsning for boligbebyggelsen med adkomst via Høgmovegen. Plassering av renovasjonsanlegg er ikke regulert inn som eget formål i plankartet, men fremgår av situasjonsplanen. Dette da det kan bli aktuelt å justere på plasseringen i forbindelse med detaljprosjektering. I utgangspunktet er det ønskelig med bruk av nedgravde beholdere for husholdningsavfall, men dette kan være utfordrende å få til grunnet etablering av bebyggelse over sokkel. Krav om fellesløsning for boligbebyggelse samt vilkår om at avfallhåndtering skal etableres iht. retningslinjer fra renovatør er sikret gjennom bestemmelsene.

5.8 Kollektivdekning

Som ellers i denne delen av Trøndelag fylke, er kollektivdekningen begrenset i området. Spesielt gjelder dette lokalbusstilbudet, som kun består av skoleruter. Det finnes ingen busslomme i direkte nærhet til planområdet. Det er derimot gangavstand til Oppdal skystasjon, hvor en har mulighet til å benytte seg av regionale tilbud for både buss og tog. Planområdets nærhet til Oppdal sentrum gjør at en i stor grad kan gå og sykle til de fleste servicetilbud. Behovet for kollektivtransport og bruk av bil vil derfor ikke være veldig stort.

5.9 Trafikksikkerhet

Norconsult AS har utarbeidet et eget trafikksikkerhetsnotat i forbindelse med planarbeidet.

Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ingen politiregistrerte trafikkulykker de siste 10 årene (2014-2023) nær planområdet. Det er mulig at det har inntruffet trafikkulykker som ikke har blitt rapportert til politiet. Spesielt sykkel- og fotgjengerulykker og trafikkulykker med lav skadegrad har store mørketall i trafikkulykkestestatikken (Langeland, 2019).

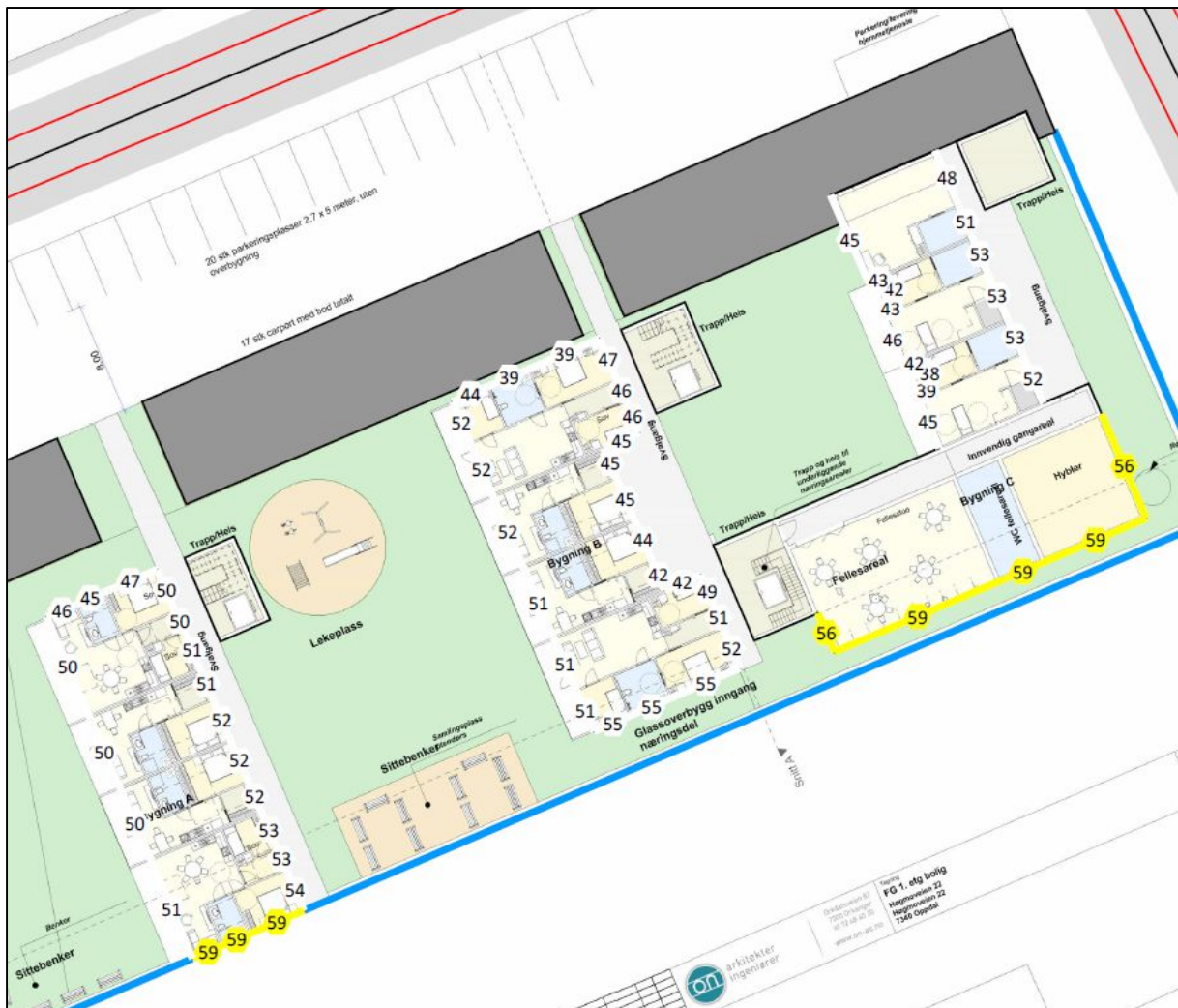
I trafikksikkerhetsnotat vurderes det til at trafikksikkerheten for myke trafikanter vil bli ivaretatt ved etablering av nye fortau. Opparbeidelse av fortau iht. reguleringsplan er derfor satt som rekkefølgebestemmelse. Norconsult anbefaler at det også ses på muligheten for å flytte starten på sonen med fartsgrense 30 km/t nærmere E6, slik at hele vegen mellom Nyvegen og Høgmovegen

og mest mulig av Nyvegen får fartsgrense 30 km/t. Da det ikke er anledning til å regulere fartsgrense gjennom planbestemmelser, må dette forholdet avklares på annen måte. Det anbefales derfor at Oppdal kommunen ser på muligheten for å utvide 30 km/t sonen uavhengig av dette planforslaget.

5.10 Støy og støv

Deler av planområdet ligger i gul støysone fra veg og jernbane. Proveno AS har gjennomført en støyutredning i forbindelse med planarbeidet. Denne viser at planlagte tiltak er i nedre del av gul støysone med støynivå på fasade opp mot L_{den} 60 dB. Det konkluderes med at det må etableres tett rekkverk på støyutsatt uteoppholdsareal, og tre boenheter må etableres med dempet fasade. Det skal her nevnes at overskridelsen for støy på de tre boenhetene kun er marginalt (kun 2 dB over). Se førøvrig pkt. 4.2. i notat fra støyutredningen.

Proveno AS har kommet med anbefalinger til reguleringsbestemmelser for å ivareta støy. Disse er fulgt opp gjennom planbestemmelsene og det er regulert inn støysoner i plankartet som hensynsoner.



Figur 5. Utklipp fra støyutredning som viser støyutsatte fasader.

5.11 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er regulert, er det de generelle kravene i plan- og bygningsloven som gjelder. Gjennom bestemmelsene åpnes det opp for at interne veier,

parkeringsplasser og mindre tiltak som skilt, lysstolper, støttemurer o.l. kan plasseres utenfor byggegrense, så lenge dette ikke hindrer frisikt og vedlikehold langs veg.

5.12 Byggeskikk, estetikk og landskap - Konsekvenser for omgivelsene

Planområdet ligger sentralt til ved «inngangen» til Oppdal sentrum fra øst. Området har siden 1950-tallet gjennomgått en ganske stor endring fra et landskap med relativt spredt bebyggelse og skog til et mer urbant og tettbebyggt landskap.



Figur 6. Skråfoto fra 1960 over planområdet. Kilde Oppdal kommune.

5.12.1 Arkitektur og plassering

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av en fabrikkbygning hvor det tidligere har vært produksjon av spekemat. Deler av dette bygget ble oppført i 1950 som meierianlegg. Bygget har derfor vært et kjent «landemerke» på Oppdal siden 1950-tallet. Da bebyggelsen er bygd til et helt annet formål enn ønsket bruk, er det ikke mulig å gjenbruke bygget. Bygningsmassen kan heller ikke karakteriseres som bevaringsverdig, da det ikke kan sies å ha noen spesielle særegne kvaliteter.

Når det gjelder omkringliggende bebyggelse, så framstår denne som ganske variert både med tanke på volumer, utforming og type. Sør for planområdet er det nylig bygd en ny burgerrestaurant med flatt tak og «enkel» arkitektur. Vest for denne ligger det et kombinert bolig- og næringsbygg av eldre dato, med saltak belagt med skifer. Øst for planområdet er det lokalisert en bilforretning og bensinstasjon hvor det er benyttet både flatt tak og valmtak. Mot nord finner en boligbebyggelse bestående av leilighetsbygg med saltak og lenger nord for disse finner en mer tradisjonell bebyggelse bestående av eneboliger.

Med bakgrunn i overnevnte kan en si at det ikke er noen spesielle særegenheter ved eksisterende og omkringliggende bebyggelse som vil være sterkt førende. Gjeldende områdeplan (PlanID 16342012024, vedtatt 13.04.2015) har følgende bestemmelser med tanke på estetikk (§ 5.1); *Det*

skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering. Videre er det i bestemmelsenes § 6.5 satt bestemmelser om maks gesimshøyde på 14 meter og maks mønehøyde på 16 meter for planområdet (BKB6). Utover dette er det få føringer gitt gjennom kommunens overordnede planer.

Da det ikke foreligger noe konkret byggeprosjekt i forbindelse med dette planarbeidet, kan en ikke si noe spesifikt om hvordan den nye bebyggelsen vil tilpasse seg eksisterende når det gjelder bygningsdetaljer. Når det gjelder bygningsvolumer så legges det opp til en utbygning som er mest mulig tilpasset terrenget. Her har en valgt å etablere næringsbebyggelse i «sokkel», med boligbebyggelse over. En vil på denne måten få en naturlig overgang mellom eksisterende boligbebyggelse mot nord og næringsbebyggelsen mot sør. Videre har en sett på hvordan boligbebyggelsen bør utformes med tanke på å unngå massive bygningsvolumer. Det er derfor valgt å dele opp bebyggelsen for å få luft mellom byggene.

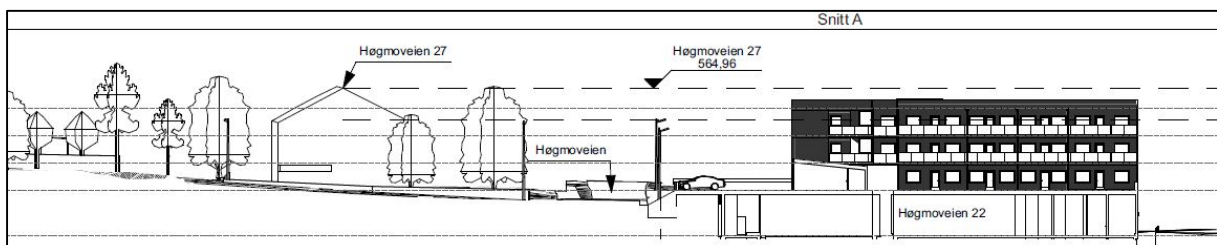
Krav om utforming av bygningsvolumer er hensyntatt gjennom bestemmelsene. Videre er det satt krav om maks kotehøyde for ny bebyggelse. Dette for å redusere mulighetene for skyggekast og ta hensyn til utsikt for bebyggelsen mot nord.

5.12.2 Landskap

Området ligger i et svakt hellende terreng som heller fra nord til sør. Dette gjør det mulig å tilpasse bebyggelsen til terrenget på en god måte. Det vil blant annet være mulig å oppføre bebyggelse i flere etasjer uten at dette medfører uheldige fjernvirkninger. Planforslaget vurderes ikke til å medføre uheldige konsekvenser for landskapet i området. Det viktigste landskapshensynet vil nok være hensynet til parken som ligger mot vest.

5.13 Visuelle konsekvenser for naboer

For å belyse visuelle konsekvenser for naboer er det utarbeidet illustrasjoner og sol-/skyggeanalyse. Disse er utarbeidet med bakgrunn i mulighetsstudien som er utarbeidet, og med utgangspunkt i maks utnyttelse iht. bestemmelser og plankart.



Figur 7. Utklipp av snitt-tegninger utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudiet.

Sol-/skyggeanalysen viser at planlagte tiltak ikke vil medføre skyggekast som vil være til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse. Høyeste møne på eksisterende bebyggelse ligger på kote +561,48 (NN2000). Planforslaget åpner for at deler av bebyggelsen kan plasseres med topp parapet på kote + 565,6. Dette vil medføre en viss endring i utsynet til bebyggelsen nordvest for planområdet. Eksisterende bebyggelse består derimot av et sammenhengende volum på ca. 75 meter. Mulighetsstudiet viser en bebyggelse som er delt opp i 3 ulike bygningsvolumer. Gjennom bestemmelsene er det satt vilkår om at boligbebyggelsen skal deles opp i 3 ulike bygningsvolumer med minimum 8 meters mellomrom mellom «byggene». Dette grepet vil medføre at ny bebyggelse vil kunne fremstå som mer åpen enn dagens bebyggelse, spesielt for beboere i Høgmoevegen 27.

5.14 Forurensning

Det er gjennomført søk i aktuelle databaser for grunnforurensning og det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Eiendommen har som nevnt vært brukt til meierivirksomhet og spekematproduksjon og det er derfor lite sannsynlig at disse virksomhetene kan ha medført grunnforurensning. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er oppført rundt 1950 og er senere utbygd en rekke ganger fram til produksjonen ble nedlagt i 2009. Med utgangspunkt i tidsperiodene bygningsmassen er oppført vil det være sannsynlig at det finnes flere ulike typer miljøgifter i selve bygget. Det vil bli gjennomført en miljøkartlegging og utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse i forbindelse med søknad om rivning av bygningsmassen. Kravet om miljøkartlegging og håndtering av farlig avfall er sikret gjennom annet loverk og det vil derfor ikke være behov for å sette egne bestemmelser om dette i reguleringsplan.



Figur 8. Skisse som viser antatt byggeår. Kilde Norion Næringsmegling AS.

5.15 Universell utforming

Kravene til universell utforming er lagt til grunn ved utarbeidelse av mulighetsstudiet og ved prosjektering av vei og infrastruktur. Byggetomten er svakt skrånende og det legges opp til å tilpasse terrenget blant annet ved å etablere næringsdelen av bygningsmassen i sokkel med adkomst fra Nyvegen. Boliger er plassert over sokkel og med adkomst fra Høgmovegen. På denne måten vil inngangen til både næringsbebyggelsen og boligbebyggelsen bli liggende tilnærmet plant og en kan enkelt utforme både bygninger, infrastruktur og uteoppholdsarealer iht. prinsippene om universell utforming. Krav om universell utforming er også sikret gjennom bestemmelsene.

5.16 Sosial infrastruktur og demografiske forhold

Tilgang til leiligheter av typen det planlegges for i dette områdets anses som liten. Det er ønskelig å legge til rette for at en betydelig andel av nye boenheter skal utformes som omsorgsboliger, som er fysisk tilpasset for orienterings- og bevegelsehemmede og spesielt for eldre personer. Det planlegges for at heis i bygget skal gå ned til næringsarealet i sokkelen. I sokkelen er det bl.a. ønskelig å etablere en dagligvarebutikk. Hvis mulig ønsker en også å legge til rette for etablering av en mindre kafé og/eller en kiosk. Ved etablering av omsorgsboliger vil det også bli etablert et fellesareal med gode kvaliteter.

Med bakgrunn i overnevnte, vil det med stor sannsynlighet ikke bosette seg mange barnefamilier i byggene. Da det legges opp til at noen av leilighetene ikke utformes som omsorgsboliger vil det

derimot kunne bli noen barn bosatt her. Ifølge fagansvarlig for oppvekst i Oppdal kommune begynner kapasiteten for barne- og ungdomsskole i skolekretsen å nærme seg full. Dette grunnet tilflytting, gode fødselstall og at Oppdal kommune har tatt imot et stort antall flyktninger de siste årene. På lengre sikt antas det at kapasiteten vil bli noe bedre, men dette er selvfølgelig usikkert. Det er imidlertid plasser ved andre skoler i kommunen, både på kort og lang sikt. Når det gjelder barnehage har kommunen et hovedopptak, samt løpende opptak ellers i året. Alle som søker får tilbud om plass. Kapasiteten i barnehagene samlet sett er god både på kort og lang sikt.

Ifølge SSB sin prognose vil det være ca. 7 000 innbyggere i Oppdal de kommende årene. Prognosen viser færre barn/unge i barnehage-, grunnskole- og VGS alder, og færre personer i aldersgruppen 18-69 år. Kommunen vil få flere innbyggere over 70 år. Særlig vil antallet over 80 år øke (ref. Økonomiplan Oppdal kommune 2023-2026). Med bakgrunn i dette vurderes planforslaget til kunne bidra til å følge opp boligbehovet iht. denne utviklingen.

5.17 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging vurderes ikke som et spesielt relevant tema for planarbeidet. I mulighetsstudiet er det lagt opp til at arealene utvikles med åpne områder og gode siktlinjer. Det vil i liten grad bli områder med lite innsyn. Ute- og gangområdene bør ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoneer hvor det ikke er innsyn og belysning. Dette må prosjekteres og beskrives nærmere i byggesaken.

5.18 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av planter, sopp, pattedyr eller insekter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det er registrert en enkeltobservasjon av granmeis innenfor parken vest for planområdet. Denne arten er registrert som sårbar (VU) i Rødlista. Planforslaget berører ikke dette arealet og utgjør ikke noen endring av naturlokalitet som påvirker arten. Det er videre registrert gråspurv på bygningene innenfor planområdet, og det vurderes å være mulig hekking i eksisterende bygningers takutstikk. Gråspurv er registrert som nær truet (NT) i Rødlista. Negative påvirkninger for gråspurv antas ifølge Rødlista å være redusert forekomst av insekter i hekkesesongen, redusert forekomst av spillkorn (viktig vinterføde) og opphør av husdyrhold på gårdsbruk (kan medføre utdøing i lokale bestander). Reduksjon av hekkeplasser er derimot ikke nevnt. Det kan være aktuelt med kompenserte tiltak i form av nye fuglekasser i eller rundt planområdet som gråspurven kan ta i bruk.

Området er i dag allerede bebygd og eksisterende grøntområder består i all hovedsak av plen uten beplantning. En vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at det ikke er behov for å ta spesielle hensyn.

Etter en vurdering av planforslaget opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12 har en konkludert med at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig og at konsekvensene av tiltaket er akseptable ut fra en vurdering av omfang og samlet belastning. Da planområdet inngår i overordnet områdeplan så er prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 også tidligere vurdert på et overordnet nivå for dette området.

Det er videre ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet. Det er uansett viktig at en ikke sprer fremmedarter oppført med høy og svært høy risiko i forbindelse med massetransport. Det er

satt bestemmelser om håndtering av masser hvis det skulle oppdages skadelige fremmedarter innenfor planområdet.

5.19 Miljø og bærekraft

I bestemmelsene til KPA for Oppdal kommune står det at *ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør kommunen stimulere til bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bolig- og fritidsboligområder med fellesløsninger*. Videre står det at *ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes*. Dette er videre konkretisert i referatet fra oppstartsmøtet med kommunen. I referatet står det videre at *konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes*.

Da det ikke er gjennomført noen detaljprosjektering av ny bebyggelse, er det noe begrenset hva en kan gjennomføre av vurderinger med tanke på valg av bærekraftige løsninger. Med bakgrunn i dette er vurderingene som er gjort i forbindelse med planarbeidet av en mer generell karakter.

5.19.1 Gjenbruk

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet egner seg ikke til ønsket utvikling og fremtidig bruk. Det er derfor ikke gjort vurderinger med tanke på gjenbruk av bebyggelse i sin helhet. Gjenbruk av bygningsmaterialer vil derfor være aktuelt å vurdere i dette tilfellet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er omfattet av kravet om ombrukskartlegging jf. TEK17 § 9-7. Det vil være lite sannsynlig at ombruk av bygningsmaterialer vil være aktuelt for den nye bebyggelsen planlagt innenfor planområdet. Dette da eksisterende bygningsmasse er av en helt annen type enn hva det planlegges for gjennom planforslaget. Gjenbruk av bygningsmaterialer og installasjoner (vinduer, dører, porter, systemvegger, tekniske installasjoner m.m.) bør vurderes gjenbrukt gjennom ombrukssentraler o.l. eller i eksterne prosjekter. Unntaket vil være betong som kan knuses opp og gjenbrukes som fyllmasse innenfor planområdet. Gjenbruk av betong på denne måten fordrer at denne ikke inneholder miljøgifter av betydning.

Ombrukskartlegging vil bli gjennomført i forbindelse med byggesak.



Figur 9. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av mye betong som sannsynligvis kan gjenbrukes til fyllmasse. Google Street View 2022

5.19.2 Energiforsyning

I næringsarealet er det tiltenkt en dagligvareaktør (Kiwi) som har vedtatt aktive tiltak på nye prosjekter for å redusere klimagassutslipp. Kiwi etablerer nå solcellleanlegg på alle nye bygg. På tak

med gjennomsnitt 1500 m², kan det eksempelvis etableres anlegg som produserer ca. 80.000 kWh. Dette ivaretar over 20 % av energiforbruket til en dagligvarebutikk. Dagligvareaktøren eier og drifter sine egne kjøle- og fryseanlegg. Overskuddsvarme fra anlegget gir ca. 80.000 kWh med vannbåren varme, som brukes direkte til oppvarming av eget lokale via ventilasjonsanlegget. Restvarme kan videre utnyttes til oppvarming av øvrige arealer i bygget.

For øvrige arealer av ny bebyggelse forutsettes energiforsynings- og behovskrav iht. TEK17. Forskriftens kap. 14 stiller allerede relativt strenge krav til forsyning, herunder krav til energifleksible systemer som dekker minimum 60 % av normert netto varmebehov. Mulige løsninger her er ulike typer varmepumpeanlegg som luft-til-luft, eller som grunnbrønnenanlegg (vann/luft, vann/vann). Det er ikke fjernvarme i området. Passive tiltak som minimerer oppvarmingsbehovet kan også vurderes, og vil stadfestes i videre forprosjekt.

Det forberedes for ladestasjoner for elbil, et tiltak som Norgesgruppen etablerer der det er mulig på nyetableringer. Tilrettelegging av lademuligheter for elbil og solenergi samt gjenvinning av energi fra fryse- og kjøleaggregat er sikret gjennom bestemmelsene.



Figur 10. Eksempel på montering av solceller på vegg ved Kiwi Dalgård. Foto: FUSen AS

5.19.3 Tiltak for reduksjon av klimagassutslipp i anleggsfase

Det er krevende å vurdere konkrete tiltak for å redusere klimautslipp når en ikke har et konkret byggeprosjekt å forholde seg til. Dette gjelder også med tanke på anleggsgjennomføring (terrengarrondering) samt i byggefase. På generelt grunnlag vil følgende tiltak kunne være aktuelt innenfor planområdet:

- Bruk av anleggsmaskiner som går på elektrisitet eller biogass.
- Tilstrebe massebalanse for å redusere transportmengde og drivstofforbruk.

5.19.4 Bærekraft

I tabellen under har vi gjort rede for de mest relevante faktorene for hvordan planforslaget ivaretar FNs bærekraftsmål.

	Mål	Vurdering og oppfølging i plan
a	Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk	Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse med kombinert bruk; næringsbebyggelse og leiligheter. Det er ønskelig med næringslokaler som er fleksible med tanke på endrede behov. Videre er det lagt opp til å i størst mulig grad benytte seg av eksisterende infrastruktur samt tilpassing til disse.
b	Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter	Det er utarbeidet et eget trafikkikkerhetsnotat som er fulgt opp gjennom plankart og bestemmelser. Planforslaget legger opp til trygge gang- og sykkelforbindelser.
c	Områdets egnethet med tanke på: <ul style="list-style-type: none"> • Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.) • Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding 	Området er fra før bebygd og nye tiltak vil ikke medføre nedbygging av karbonlagre. Massebalansen i området er vanskelig å beregne uten at det foreligger et konkret byggeprosjekt. Det vil ikke være behov for større masseutskiftinger i forbindelse med prosjektet.
d	Byggematerialer med lavest mulig CO ₂ -avtrykk	Da en ikke har et konkret byggeprosjekt å forholde seg til, vil dette være litt vanskelig å vurdere. For å få til en høy arealutnyttelse har en regulert for en løsning der næringsarealene blir oppført som en sokkel og der boligbebyggelse blir bygd over disse. Det vil være vanskelig å unngå bruk av betong og stål ved denne typen utforming av bebyggelse. Videre vil en måtte påregne bruk av en betydelig mengde glass for å kunne ivareta dagslyskravene i TEK17. Med tanke på dagens situasjon vil nok ikke prosjektet være økonomisk bærekraftig uten at det benyttes tradisjonelle bærekonstruksjoner med blant annet huldekke i betong. Det vil derimot være ønskelig å benytte mest mulig trevirke i vegger samt i fasaden der dette er mulig.
e	Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig	Utslippsfri byggeplass vil være krevende å få til på nåværende tidspunkt, da svært få av aktuelle entreprenører kan tilby en maskinpark som er egnet. Nullutslippsmaskiner som kan benyttes i forbindelse med grunnarbeidene krever en god kapasitet i det lokale strømnettet og vi er usikre på om det vil være mulig i praksis.
f	Planområdet beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner	Området ligger sentralt til ved innfarten mot Oppdal sentrum for trafikk som kommer nordfra langs E6. Det er fornuftig gang- og sykkelavstand til de aller fleste servicefunksjoner. Kollektivdekningen på Oppdal er noe begrenset når det gjelder lokalbuss. Planområdet har gangavstand til Oppdal skystasjon, som er stoppested for regionale ruter med både buss og tog.
g	Ev. miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø	Det er ikke utarbeidet et miljøprogram i forbindelse med planarbeidet. Vi mener dette er godt ivaretatt gjennom kapittel 9 i TEK17 og bør i dette tilfellet ivaretas gjennom byggesak når et konkret byggeprosjekt foreligger.

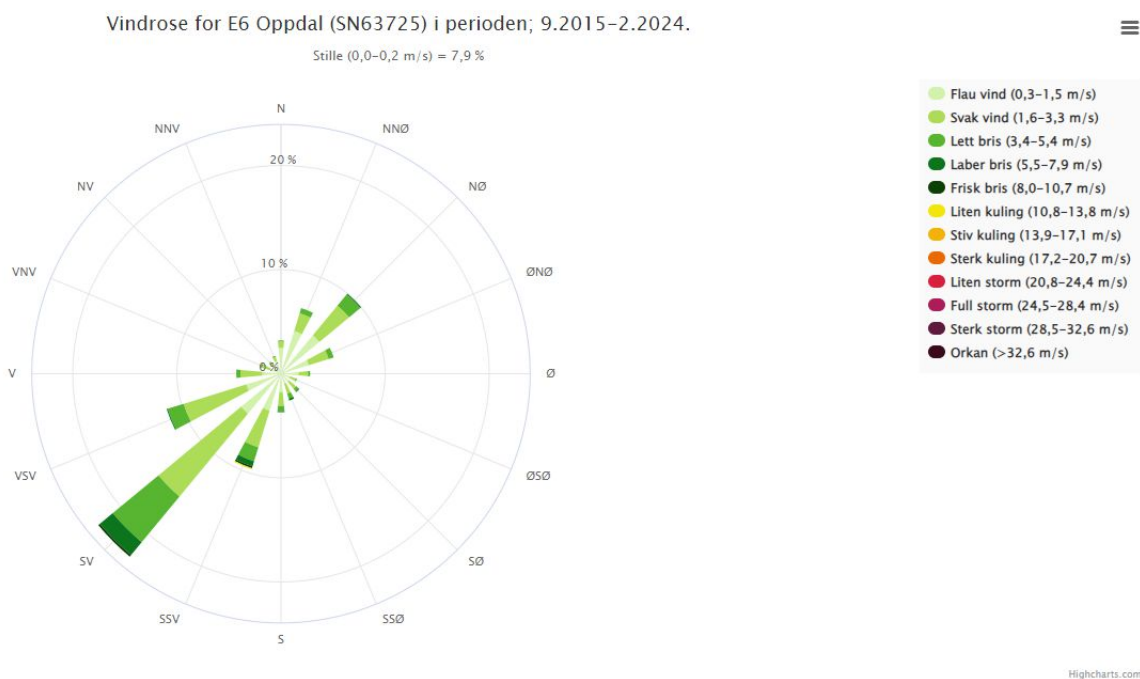
5.21 Naturgitte farer

5.21.1 Skredfare

Planområdet ligger iht. kart fra NVE ikke innenfor skredutsatt område. Geoteknisk rapport viser også at området ikke er utsatt for skred.

5.21.2 Vind

Ifølge data fra værstasjon E6 Oppdal, er dominerende vindretning i området fra sørvest. Planområdet vurderes til ikke å være spesielt vindutsatt hverken fra sørvest eller andre retninger. Det vurderes derfor at det ikke vil bære behov for å gjennomføre spesielle vindtilpasninger innenfor området. I denne vurderingen er det også lagt til grunn at planen legger opp til mulighet for bebyggelse med en relativt begrenset høyde.

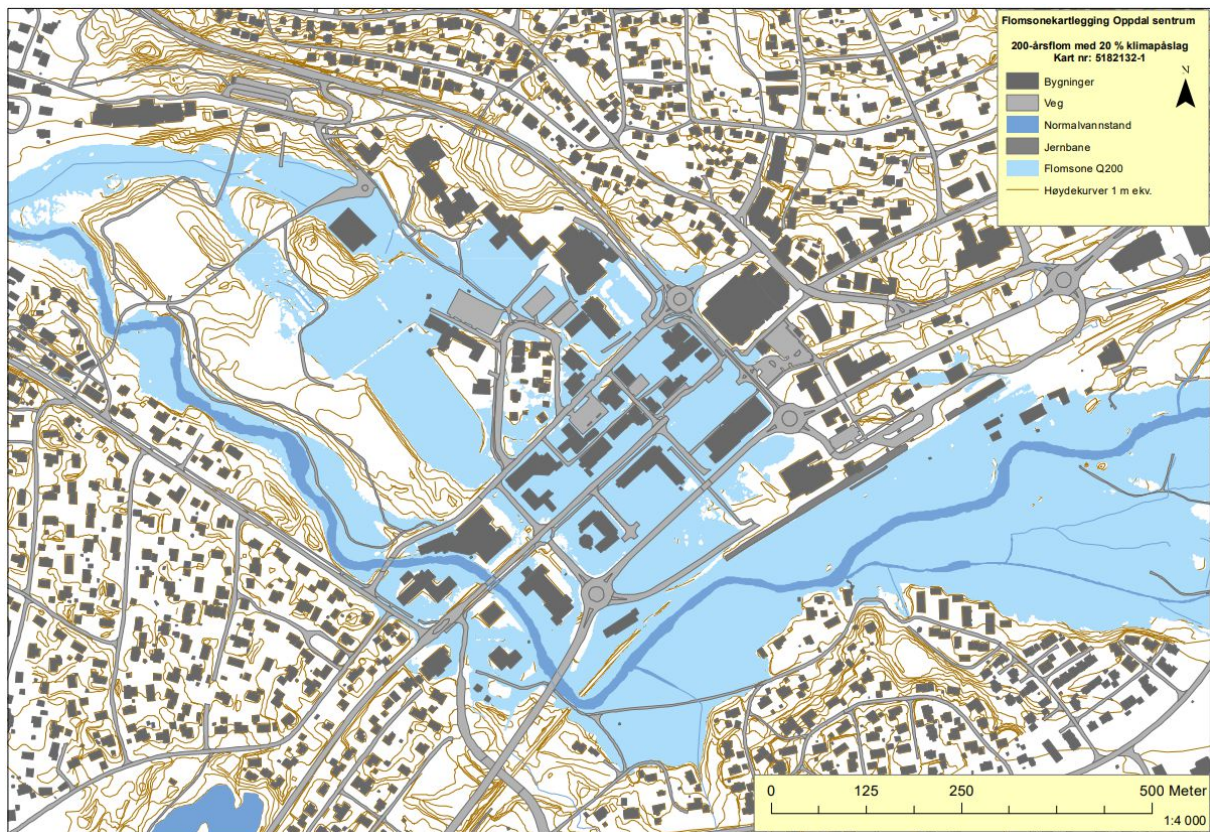


Figur 11. Vindrose generert via Norsk Klimaservicesenter for perioden 9.2015–2.2024.

5.21.3 Flom/overvann/nedbør

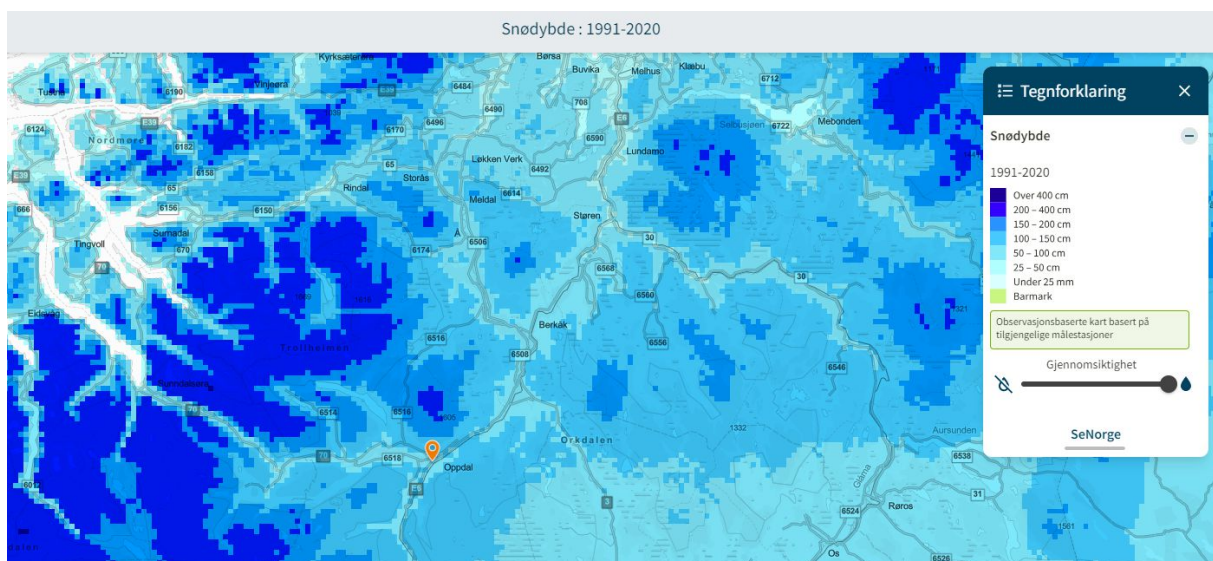
Planområdet ligger ikke i nærheten av vassdrag som kan medføre fare for flom. Norconsult AS utarbeidet i 2018 en rapport med flomvurderinger for Oppdal sentrum i forbindelse med reguleringsplan for ny brannstasjon. Analyser fra denne rapporten viser at planområdet ikke vil være flomutsatt ved 200-års flom, selv med 20 % klimapåslag (se figur under).

Planområdet kan uansett bli påvirket av flom i forbindelse med ekstremnedbør. I henhold til retningslinjene for flom- og skredfare i arealplaner (NVE (2011) må man ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging. I området rundt Oppdal er det anbefalt å legge til minst 20 % klimapåslag på nedbørfelt med areal mindre enn 100 km² (NVE 2016). I forbindelse med utarbeidelse av overordnet plan for vann, avløp og overvann (OVA-plan) er det gjennomført beregninger av lokale vannveier. Disse er hensyntatt i forbindelse med prosjektering av overvann samt ved prosjektering av fallforhold innenfor planområdet.



Figur 12. Kart fra flomsonekartlegging som viser 200-årsflom med 20% klimapåslag. Norconsult AS, 27.04.2018)

Opdal er kjent for gode snøforhold, noe som blant annet skyldes at kommunen ligger forholdsvis høyt over havet. Planområdet ligger ca. 550 moh. noe som medfører at det vil være viktig å planlegge for snølast og for håndtering av snø i og ved bebyggelsen. Ifølge karttjenesten SeNorge.no så var den gjennomsnittlige snødybden i planområdet på mellom 50 og 100 cm i perioden 1991-2020. Ifølge samme karttjeneste fremgår det videre at antall snødager er redusert i samme periode med mellom 30 og 60 dager. **For å hensynta snø, er det satt bestemmelser om at plass for snøopplag skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesak.** Når det gjelder snølast o.l. så anser en at det ikke vil være behov for å sette egne bestemmelser for dette, da kravene i teknisk forskrift (TEK17) vil være tilstrekkelig.



Figur 13. Kart som viser gjennomsnittlige snødybder i perioden 1991-2020. SeNorge.no

5.22 Samfunnssikkerhet

Det ligger en bensinstasjon ca. 70 meter vest for planlagt ny bebyggelse. Tankanlegget til denne stasjonen vurderes til å ligge i tilstrekkelig avstand til at den ikke vil utgjøre noen risiko ved en eventuell brann eller eksplosjon. Utover dette er det ikke avdekt forhold som anses som nødvendig å vurdere med tanke på samfunnssikkerhet.

5.23 ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. ROS-analysen viser at planforslaget i liten grad berører forhold forbundet med risiko og sårbarhet, som ikke kan håndteres gjennom avbøtende tiltak.

De viktigste forholdene som er vurdert gjennom ROS-analysen er:

1. Flom, overvann
2. Vind og nedbør
3. Natur, rødlistearter
4. Friluftslivsinteresser
5. Samferdsel, farlig gods
6. Samferdsel, ulykkespunkter
7. Trafikksikkerhet myke trafikanter
8. Vann, avløp og overvann
9. Risikovirkosomheter
10. Støv og støy fra trafikk
11. Slukkevann