

Planinitiativ

Orkanger 18.10.2023

Detaljregulering Høgmovegen 22 - Gnr. 288, bnr. 40 i Oppdal kommune

Nøkkelopplysninger

Gjeldende reguleringsplan	Områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum, PlanID: 5021_2012024
Formål i reguleringsplan	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB 6)
Formål i kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Berørte eiendommer, gnr/bnr	288/40, 288/4, 288/203,
Oppdragsgiver	Høgmovegen Eiendom AS
Reguleringsarkitekt	On arkitekter og ingeniører AS

Formålet med planarbeidet

Det er et ønske om å tilrettelegge for næringsutbygging og boliger med tilhørende utomhusanlegg og infrastruktur. Det planlegges blant annet for dagligvareforretning og leiligheter. Andre virksomheter som kan være aktuelle er bilbutikk, verksted, lager o.l.

Planavgrensning

Foreslått planområdet har en størrelse på ca 10,5 daa, og en har vurdert at ca 8,8 daa av dette kan utnyttes til ønsket formål. Resterende arealer er tatt med for å sikre adkomst samt for å tilpasse planforslaget til gjeldende reguleringsplaner.

Dagens situasjon

Planområdet er i dag bebygd med den tidligere fabrikken til Oppdal spekemat AS. Disse bygningene står i dag tomme. Dagens bygningsmasse på eiendommen er ikke egnet med tanke på ønsket utvikling og forutsettes derfor revet.

Sør for planområdet er det nylig bygd en ny burgerrestaurant og vest for denne ligger det et kombinert bolig- og næringsbygg av eldre dato. Øst for planområdet er det lokalisert en bilforretning og en bensinstasjon og mot nord finner en boligbebyggelse bestående av leilighetsbygg. Mot vest grenser planområdet mot Høgvangparken som er et opparbeidet parkområde med blant annet paviljong/scene som bandt annet benyttes til ulike arrangement i regi av Oppdal frivillighetssentral.

Viktige vurderingstema i planarbeidet

Det er gjennomført en områdeanalyse basert på det offentlige kartgrunnlaget for å avklare så tidlig som mulig hvilke tema som blir viktigst å vurdere i planarbeidet. Videre er det gjort vurderinger ut fra lokale forhold. De viktigste temaene er listet opp under:

Friluftsliv

Planområdet grenser i vest mot Høgvangparken. Denne parken er registrert som et svært viktig friluftslivsområde av typen *leke- og rekreasjonsområde*. Hensynet til denne parken vil derfor bli et viktig tema i planarbeidet.

Støy

Deler av området ligger innenfor gul støysone både i støyvarslingskart fra Statens Vegvesen og Bane Nor. Dette medfører at det må gjøres utredninger med tanke på sumstøy både fra vei og jernbane for ny boligbebyggelse. Støyutredningen må også omfatte nødvendige uteoppholdsarealer tilknyttet disse.

Trafikk

Det må gjøres en vurdering av hvordan trafikk skal håndteres internt innenfor planområdet og hvordan tilknytning til samleveier skal gjøres. I dag har området adkomst både fra Høgmovegen og Nyvegen.

Vann- avløp og overvann

Det må utarbeides en overordnet VA-plan for å sikre at det er nødvendig kapasitet på det kommunale nettet. Videre må det gjennomføres en overvannsanalyse, for å sikre god håndtering av overvann. Denne analysen må også ta høyde for ekstremnedbør med tanke på framtidige klimaendringer.

Sentrale tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

Følgende tema ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- Planavgrensning
- Utnyttingsgrad og byggehøyder
- Avkjørsler
- Parkeringskrav
- Krav til uteopphold og lek ved utbygging av boliger
- Reguleringsformål
- Vann, avløp og overvann

Planprosess og varsling berørte parter

Berørte naboer som grenser inntil planområdet og hjemmelshaverne til eiendommene innenfor planområdet blir varslet om planoppstarten.

I tillegg skal sektormyndighetene varsles:

- Trøndelag Fylkeskommune,
- Statsforvalteren i Trøndelag
- NVE –Region Midt
- Statens vegvesen
- Tensio
- ReMidt
- Mattilsynet

Konsekvensutredning

Planendringen vurderer ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Vedlegg:

- Områdeanalyse
- SOSI-fil med forslag til planavgrensning

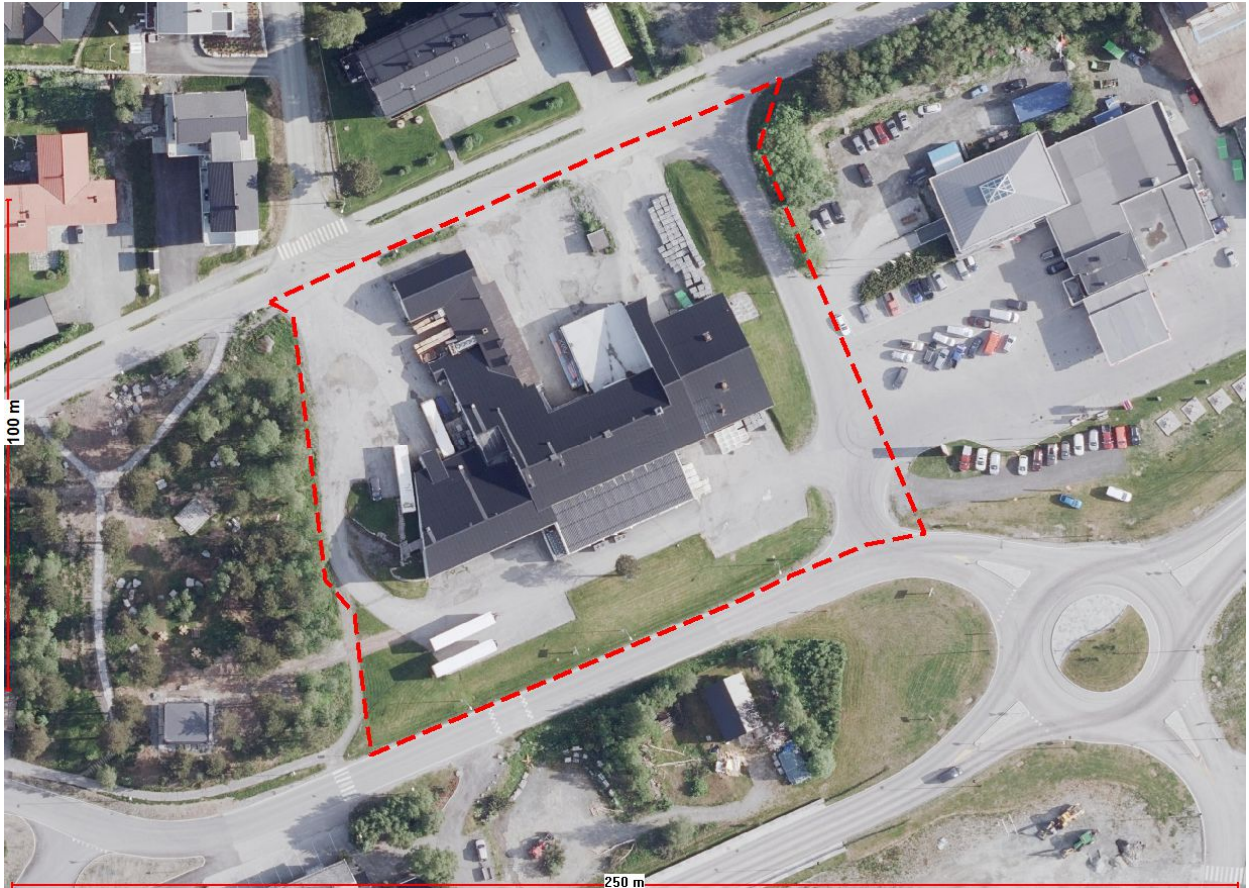
Kartvedlegg:



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet vist med rød farge



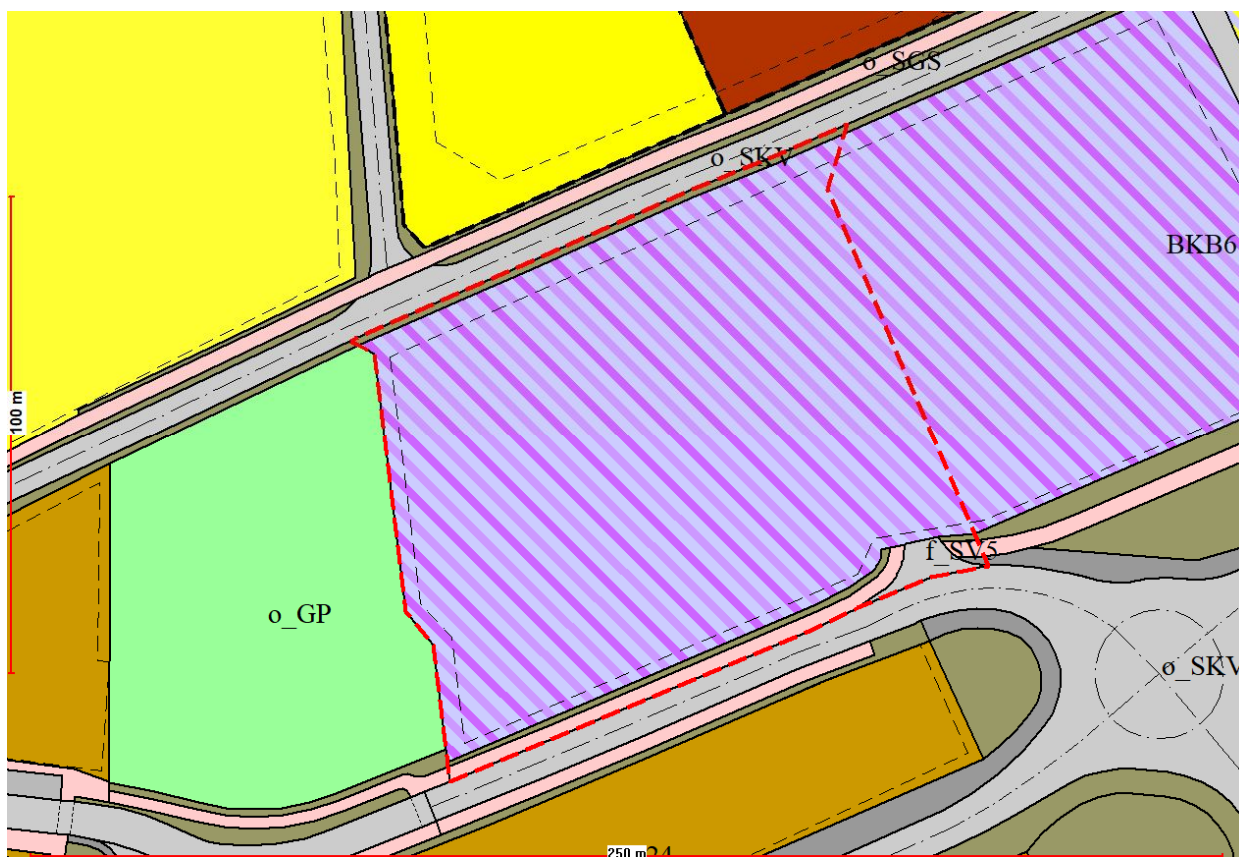
Figur 2. Grunnkart. Planavgrænsning vist med rød stiplet linje



Figur 3. Ortofoto. Planavgrensning vist med rød stiplet linje



Figur 4. Kommuneplanens arealdel. Planavgrensning vist med rød stiplet linje



Figur 5. Gjeldende reguleringsplaner. Planavgrænsning vist med rød stiplede linje