

Reguleringsplanarbeid P.K. Gorseths veg boligområde

Vedlagt:

- Forslag til planavgrensning

1. Plankonsulent	
Firma	Plankontoret
Organisasjonsnummer	974780380
Adresse	Myrveien 1
Postnummer	7391
Poststed	Rennebu
E-post	post@plankontoret.net
Kontakt for prosjektet hos fagkyndig	Nataliya Sikora
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøte	
Forslagsstiller (eventuelle andre deltakere legges til i punkt 18)	
Firma/privatperson	Oppdal kommune
Organisasjonsnummer	964983003
Postnummer	7340
Poststed	Oppdal
Telefonnummer	48140278
E-post	marte.dorum@oppdal.kommune.no
Kontakt for prosjektet hos forslagsstiller	Marte Kleveland Dørum, fagleder, plan- og byggesak, plan og forvaltning
Eiendomsopplysninger	
Gards- og bruksnummer(e)	283/77
Adresse/stedsnavn	7340 Oppdal
Eiers navn	Oppdal kommune
2. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Bakgrunnen for denne planen er å endre formålet for barnehage til et formål for boligbebyggelse. Dette gjøres på grunn av planlagt utvidelse av eksisterende Høgmo barnehagen. Formålet er å utvide boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.	
3. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for	Planområdet er vist til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde i kommuneplanens arealdel.

<p>planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?</p>	<p>Arealdelen har generelle bestemmelser for områder</p> <p>For bebyggelse og anlegg: <i>Ved utbygging av planområder skal overskytende matjord benyttes til landbruksformål i nærområdet;</i> Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.</p> <p>For boligbebyggelse: <i>I alle bebygde områder utenfor områdereguleringsplan Oppdal sentrum settes utnyttelsesgraden til maks 40 % BYA.</i> <i>Nåværende områder for bolig B2 og B3 ved Hevle kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg fra sentrum er etablert og støyvurderinger foreligger.</i> <i>For frittliggende boligbebyggelse innenfor områder hvor tomtedeling ikke er fastsatt i reguleringsplan, og som ligger mindre enn 2,5 km målt i luftlinje fra rundkjøring E6/Rv. 70 (Oppdal sentrum) skal minimum utnytting være 1 bolig pr. 2 daa.</i> <i>Boligbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).</i> Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m². Veg: <i>Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %, med unntak av områder for fritidsbebyggelse hvor det tillates maksimal stigning på 12,5 %.</i> <i>Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstillers Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.</i> <i>Avkjørsler til bolig- og fritidsboliger fra kommunale veger skal være maksimum 6 m bred målt 1 m fra vegskulder.</i> Avkjørsler Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstillers gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», og må godkjennes av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Oppdal kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendes kommunen. Vegene må tilfredsstillers gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100).</p> <p>Generelle arealdelens retningslinjer:</p> <p>Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.</p>
---	---

4. Gjeldende og reguleringsplan(er) som er startet opp, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke regulerings-planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

Planområdet ligger i eksisterende reguleringsplan «Bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3».

Bestemmelser om byggeområder i planen nevner blant annet bygningshøyde, BYA, farge og utforming slik at bygninger får en harmonisk utforming, krav om byggesøknad.

Fellesbestemmelser nevner anledning til snøopplag.

Det nye området med boligbebyggelse formål skal ha like bestemmelser som eksisterende reguleringsplanen har.

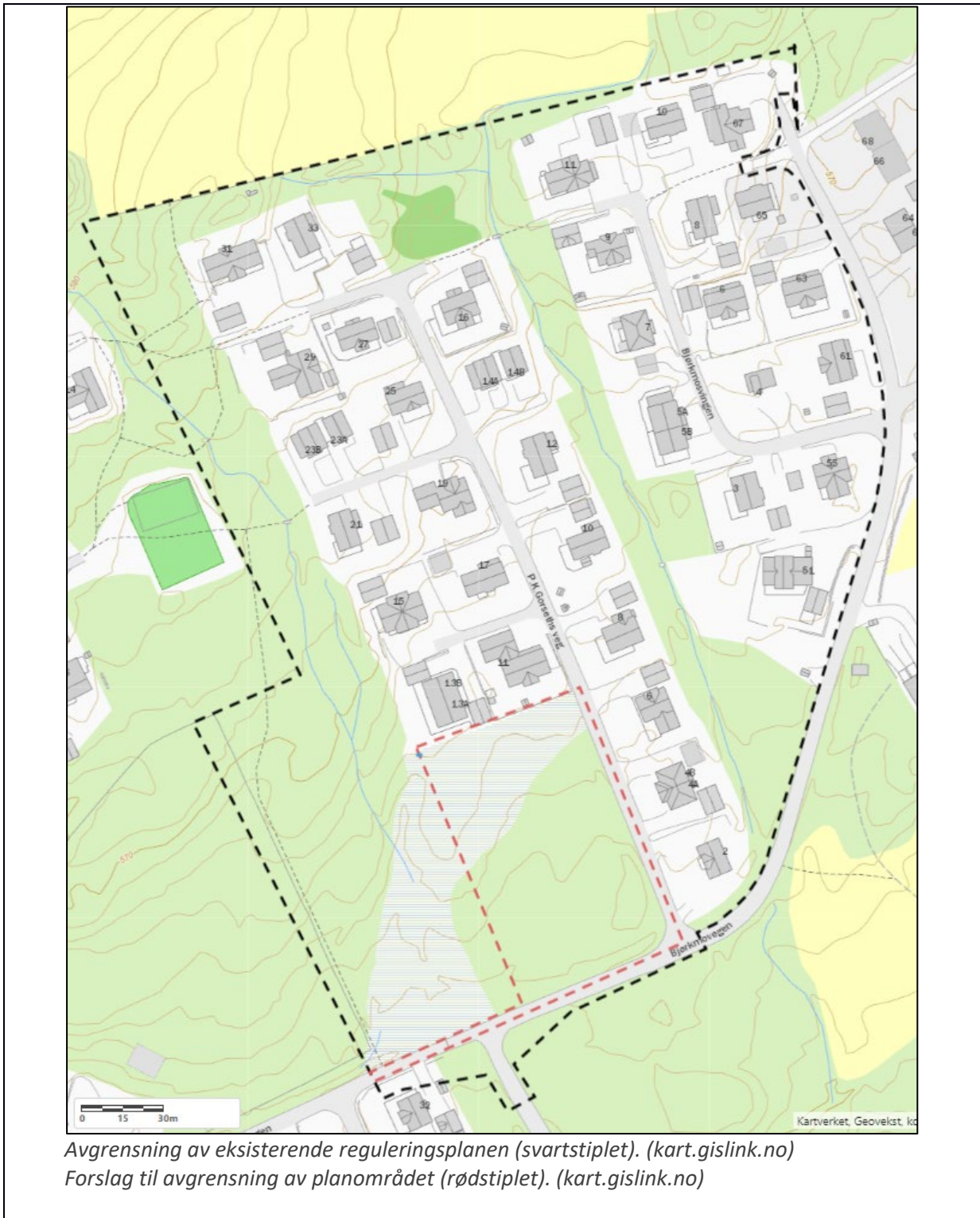
5. Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Vedlagte kartutsnitt viser avgrensningen til eksisterende reguleringsplan, og et forslag til avgrensning av planområdet.

Planområdet omfatter 7 dekar beliggende ca. 1 km nordøst for Oppdal sentrum. Planområdet avgrenses av bebygd friområde i vest, boligområde i nord, P.K.Gorsethvegen i øst og Bjørkmovegen i sør. Området stiger svakt nordover med cirka 4% stigning. Planområdet ligger mellom 562 og 567 moh.

Planområdet består av skog og et myrområde. Adkomst til planområdet er hovedsakelig via sør og i vest via Bjørkmovegen og Museumsvegen.







Et planforslag for området antas å ha mest virkninger på brukerne av de eksisterende boligene, og eventuelt på naturmangfoldet i området.



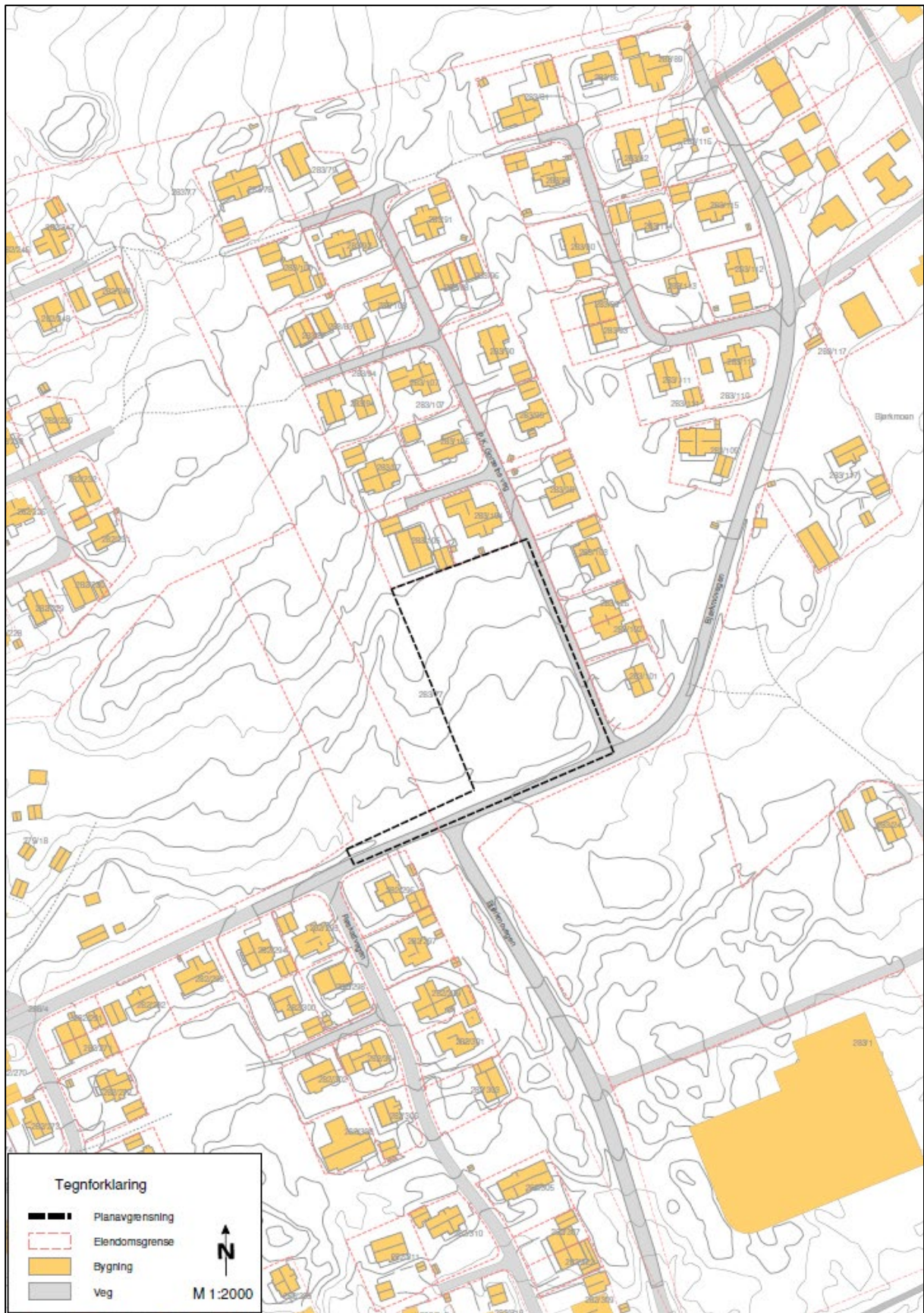
6. Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)1
<i>Stikkord: Arealformål, tall på boenheter/arbeidsplasser, rivning av eksisterende bebyggelse</i>
<p>Arealformål for området er boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det er planlagt å omregulere formål for offentlig eller privat tjenesteyting til en boligbebyggelse og gi de nye bestemmelser. Til overs, er det påtenkt å gjøre om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dele avsatt boligområdet til 5-6 boligtomter • Planlegge innkjørsler til tomter på en trafiksikker måte • Regulere areal til gang- og sykkelveg • Regulere areal til lekeplass • Regulere areal til renovasjonsanlegg <p>Totalt er det planlagt å ha 5-6 enheter for bolig.</p>
7. Beskrivelse av utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)
<i>Stikkord: Høyder, grad av utnyttning – maks bruksareal (BRA)/ bebygd areal (BYA)</i>
<p>Hensikten er å harmonisere bestemmelser for høyde og utnyttelsesgrad med nåværende bebyggelse i området.</p> <p>Ifølge eksisterende reguleringsplan er tillatt %BYA = 30 % for alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta. Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus.</p> <p>I den nye reguleringsplanen vil maks utnyttelse pr. tomt være 35 %-BYA. På hver tomt tillates én enebolig, eller én horisontalt - eller vertikalt delt tomannsbolig.</p>
8. Beskrivelse av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)
<i>Stikkord: Adkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, blågrøn struktur (åpne løsninger for overvannshåndtering).</i>
<p>Veiadkomst til området fra vest og sør via Bjørkmovegen og Museumsvegen og videre til P.K.Gorsethvegen.</p> <p>Ved behov må det prosjekteres åpne løsninger for fordrøyning av overvann for å forebygge skader på bebyggelse og anlegg i og nedenfor planområdet.</p>
9. Beskrivelse av tiltakets virkninger på, og tilpassing til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)
Beskrivelse av landskap, topografi, strøket sin karakter m.m.
Det vises til beskrivelser i de forrige punktene.
10. Beskrivelse av vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)
Et planforslag for området antas å berøre brukerne av de mest nærliggende boliger.
11. Beskrivelse av hvordan samfunnssikkerheten skal bli ivaretatt, for eksempel gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)
Det vil bli laget en ROS i forbindelse med planarbeidet.

<p>Når det gjelder overvannshåndtering, jamfør nest siste avsnitt under punkt 8, er det basert på klimapåslag for økt nedbør og økt hyppighet og intensitet av hendelser med ekstremnedbør.</p> <p>Om ønskelig kan brannvann/slokkevann vurderes i forbindelse med planarbeidet.</p>	
<p>12. Beskrivelse av hvilke offentlige organ og andre interesserte som skal bli varslet om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)</p>	
<p>Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Sametinget, Mattilsynet, Trondheim Brann- og Redningstjeneste, Direktoratet for Mineralforvaltning, Tensio OEV.</p> <p>Grunneiere og andre rettighetshavere innenfor og i nærområdene til planområdet og ev. andre berørte bruker- og interesseorganisasjoner.</p>	
<p>13. Beskrivelse av prosesser for samarbeid og medvirkning fra fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre som blir berørt/har interesse i planarbeidet, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>	
<p>Det vurderes som tilstrekkelig å gjennomføre oppstartsvarsling via brev/epost, samt at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Behov for ekstra møter med myndigheter/berørte vurderes underveis i planarbeidet.</p>	
<p>14. Vurdering av om planen er omfattet av <u>forskrift om konsekvensutredninger</u>, og hvordan kravene eventuelt vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)</p>	
<p>15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)</p> <p>Begrunnelse: Nytt boligområde er ikke i samsvar med overordnet plan, men er på mindre enn 15 dekar i størrelse.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: X</p>
<p>15. Avklaringer</p>	
<p>X Fagkyndighet bekrefter å være kjent med reguleringsplan(er) som gjelder og kommuneplanen for området</p>	
<p>Tema</p>	<p>Kommentarer</p>
<p>Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja X Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Flomsoner (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Aktsomhetsområder (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skredhendelser (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skred Faresoner (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Sikringiltak (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Skred Snø Forsvaret <input checked="" type="checkbox"/>  Kvikkleire (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Fjellskred (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Fjellskred MR <input checked="" type="checkbox"/>  Skyte og øvingsfelt <input checked="" type="checkbox"/>  Havnivå og Stormflo 2017-2090 <input checked="" type="checkbox"/>  Brann <input checked="" type="checkbox"/>  Sivilforsvar
<p>Berører forslaget verneområder/ viktig natur-/villreinområder?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Artsdatabanken <input checked="" type="checkbox"/>  Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse <input checked="" type="checkbox"/>  Arter av stor forvaltningsinteresse <input checked="" type="checkbox"/>  Ansvarsarter <input checked="" type="checkbox"/>  Trua arter <input checked="" type="checkbox"/>  Andre Spes.hensyn <input checked="" type="checkbox"/>  Spesielle økologiske former <input checked="" type="checkbox"/>  Prioriterte arter <input checked="" type="checkbox"/>  Fredete arter <input checked="" type="checkbox"/>  Fremmede arter <input checked="" type="checkbox"/>  Arter funksjonsområder <input checked="" type="checkbox"/>  Anadrom strekning <input checked="" type="checkbox"/>  Vilt_Møre og Romsdal <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper NIN <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Naturtyper utvalgte <input checked="" type="checkbox"/>  Inngrepsfri natur (INON 2013) <input checked="" type="checkbox"/>  Verneområder (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Livsmiljøer og nøkkelbiotoper (WMS) <input checked="" type="checkbox"/>  Verneplan for vassdrag (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Kostholdsrad <input checked="" type="checkbox"/>  Villrein (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Kulturlandskap <input checked="" type="checkbox"/>  Kartlegging av fuktskog 2019
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensning?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Forurensningsdatabasen MR <input checked="" type="checkbox"/>  Industrianlegg <input checked="" type="checkbox"/>  Avløp <input checked="" type="checkbox"/>  Vannmiljø <input checked="" type="checkbox"/>  Støy skytebane <input checked="" type="checkbox"/>  Radioaktivitet i marint miljø <input checked="" type="checkbox"/>  Vegstøy (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Støy lufthavn (DOK) <input checked="" type="checkbox"/>  Støy - kampflybasen Ørland kommune (2017)
<p>Er det forurenset grunn i området?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>  Grunnforurensning (DOK)

Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja X Nei	Kilde: www.kart.gislink.no (Dato: 24.05.2022) <input checked="" type="checkbox"/>  Kulturminner <input checked="" type="checkbox"/>  Arkeologiske funn <input checked="" type="checkbox"/>  Stadnamn (fylkesatlas) <input checked="" type="checkbox"/>  Reg. delpl. for kulturminne <input checked="" type="checkbox"/>  Arkeologiske registreringer <input checked="" type="checkbox"/>  Verneområder (kulturminner og kulturmiljø)
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja X Nei	Vi regner ikke med at Oppdal kommune har behov for dette.
Har forslagsstiller behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja X Nei	Vi regner ikke med at Oppdal kommune har behov for dette.
16. Andre forhold	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Hensyn til nærliggende bebyggelse.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Overordna framdriftsplan for planen, inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Standardkravene iht. PBL. kap.12 for ordinær reguleringsplanprosess uten KU antas å være tilstrekkelig. Antas ikke å være behov for ytterligere dialogmøter utover oppstartsmøte. Ev. behov for møter ønskes avklart underveis i prosessen.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15 ? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei.
Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart	

17. Andre deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltakere 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
18. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning	



Forslag til planavgrensning