

Endringsnotat til planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte, datert
22.06.2020.

Midtre Gauldal kommune postmottak	
23 SEPT. 2020	
Saksbeh.:	Arkiv.kode:

Oppstartsmøte avholdt på Rådhuset i Midtre Gauldal kommune 27.08.2020.

Til stede på møtet var: Marit Kristin Krogstad, avdelingsingeniør veg, vann og avløp, Anine Lillevik, rådgiver/arealplanlegger og Ola Aune Hage, fagleder plan- byggesak, kart og oppmåling, Bjørn Fredheim, Norconsult, Leif Skorem, Norconsult og Emil Kårvand, Coop.

Hjemmelsforhold: Det er utarbeidet en intensjonsavtale om overtakelse av arealet med Statens vegvesen. Tidspunkt for overdragelse er når Statens vegvesen ikke har bruk for området lengre. Det er igjen ca. 7mnd av riggtiden.

Det er en fiktiv grense langs gamle E6. Her holder de på å bygge gang- og sykkelvei, men denne er ikke ferdig oppmålt. Kommunen bemerker at reguleringsplanen må samsvare med eiendomsgrensene og at usikre eiendomsgrenser må oppmåles/oppgraderes.

Plannavn: Detaljregulering Coop Soknedal

PlanID: 2020003

Intensjon med planinitiativ: Etablere en ny Coop butikk.

Viktigste reguleringsformål: forretning, infrastruktur. Renovasjonsløsning må være med som underformål dersom det skal være på eget areal og ikke inne i bygget. Vann- og avløpsledninger må inn som hensynssone i plankartet.

Planområde: Dra plangrensen ut til vegmidt for å holde muligheter for alternativ adkomst åpen. Det vurderes om planavgrensningen i nord skal trekkes inn over eiendom gbnr. 82/88 (spar tomta) for å ha mulighet til eventuelt å etablere felles adkomst med spar.

Adkomst: uavklart, ønsker 2 avkjørsler. Det må avklares med statens vegvesen/fylkeskommunen.

Planforutsetning:

Eksisterende reguleringsplan sier noe om retningen på bebyggelsen i sentrum. Dette kan være krevende å få til fordi tomta er smal. Ønsker at bygget henvender seg mot nord (spar tomta) med bygget lengst sør og parkering i nord. Dette må det gjøres rede for i plandokumentene.

Utnytting:

Coop har sett på muligheten for å bygge i flere etasjer, men dette er vanskelig å få til. Kommunen bemerker at det er begrenset med areal i Soknedal sentrum og at det er ønskelig med god arealutnyttelse av sentrumsnære områder. Kommunen varsler om at det kan bli krav om flere etasjer.

Dersom det kun skal bygges i 1 etasje må dette gå klart frem av planbeskrivelsen. Det samme gjelder eventuelle muligheter for å forberede bygningen for flere etasjer.

Parkering

Det foreligger ingen parkeringskrav i eksisterende plan. Føringerne for parkering i Kommunedelplan for Støren er førende for planarbeidet. Parkeringsareal inngår i BYA og må legges til grunn for planleggingen.

Snøopplag

- Må tas høyde for i planleggingen

Estetikk

- Tomta er lokalisert i Soknedal sentrum og det første man ser når man kommer ut av den nye tunnelen på E6, kommunen bemerker derfor viktigheten av at bygget blir estetisk pent.
- Det må være en bevissthet rundt grøntområder, men det er ingen minimumskrav.

Overvannshåndtering

- Må utredes og gå frem at det er kapasitet i eksisterende anlegg. Detaljer avklares med enhet for Eiendom og kommunalteknikk, Midtre Gauldal kommune som signaliserer at det må etablere lokal fordrøyning innenfor planområdet.

Utomhusplan

Må minimum inneholde følgende temaer:

- Snuplass
- Sjøppel
- Grøntareal
- Sykkelparkering

Aktsomhetsområder

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette må utredes som eget tema.

Jordvern

– Ok, området er blitt omdisponert i tidligere plan.

Grunnforhold

- Må få klarhet i hva som er gjort av grunnundersøkelser ifm vegarbeidet. Ved uklarheter rundt geoteknikken må det foreligge fagkyndige vurderinger som avklarer om tomten kan bebygges med tiltenkt bygningsmasse.

Barn og unges interesse

- Vær obs på at det er en del unger som går forbi eiendommen og som har dette som skolevei. Representanten for barn og unge er blitt hørt, hadde ingen merknader.

Trafikale forhold

- Trafikkavviklingen ifm varelevering fra større kjøretøy må utredes. Spesielt om løsningen vil innebære rygging i «publikumsarealer»
- Dersom det blir sambruk med avkjørsel av spar så er det en høydeforskjell mellom tomtene på om lag 1m. En eventuell terrengtilpassing må utredes og beskrives.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Ingen.

Behov for rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

- Ingen behov for rekkefølgekrav eller utbyggingsavtale

VA

- Det er lagt nye vannledninger som krysser gamle E6, ligger langs E6-rampen
- Lagt ny avløpsledning
- Lagt ny overvannsledning. – mulig å koble seg på, men ikke god kapasitet. Må ha egen fordrøyning på tomte. Ikke kapasitet til å ta de store slippene.
- Får ikke bygge nærmere VA-ledningen enn 4m. Her må det inn hensynssone i plankartet. Det kan asfalteres og lages parkering over hensynssonen, men ingen bygninger. Det er fortsatt uavklart hvor ledningene går. Venter på å få innmåling. Kommunen jobber på for å få innmålingen, sender over planleggingen i SOSifil.
- Kommunen ettersender det vi har av info om VA-ledninger.

Krav til planforslaget

- Coop opplyser at det jobbes med et forprosjekt for å visualisere bygget. Illustrasjoner må følge planforslaget.
- Annonsering i Gauldalsposten og Trønderbladet
- Varsel om oppstart må sendes til kommunen så vi får lagt det ut på hjemmesiden.
- Sosi versjon 4.5.2.

Kommunen ettersender:

- Naboliste
- Høringsliste
- Informasjon om VA-ledninger

Fremdrift og videre prosess

- Kontinuerlig prosess. Ingen fastsatt dato pga. uavklarte forhold med vegvesenet.

Spesielle hensyn som må følges opp

- Kommunen bemerker viktigheten av at bygget og eiendommen blir estetisk pen og ikke en «grå firkant». Bygget blir på mange måter en «åpningsport» til Soknedal.

Planinitiativet godkjennes og varsel om oppstart kan iverksettes.

Verken selve oppstartsmøte eller dette underskrevne oppstartskjema (som i underskrevet tilstand anses å være et referat) gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Innkomne merknader fra berørte, samt krav fra offentlige myndigheter som har innsigelsesadgang, vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

Eventuelle endringer underveis i planprosessen må til enhver tid bekostes av forslagsstiller.

Anne Lillevik

Kommunens representant

Sted og dato

23/9-20, Støren

Emil Kvernand

Forslagstiller / Tiltakshaver

Soknedal 22.09.2020