

NORCONSULT AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

## Delegert vedtak Delegerte saker - Næring, plan og miljø - nr. 24/21

**Deres ref:**

Leif Conradi Skorem

**Vår ref:**

2020/4566-17

**Dato:**

26.07.2021

### Planbehandling - Detaljregulering Coop Soknedal (planID: 50272020003) - 1. gangs behandling

**Sammendrag:**

Saken gjelder vurdering av om forslaget til detaljregulering for Coop Soknedal kan godkjennes for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren har i formannskapsmøte avholdt, 24.06.2021 fått ekstraordinær myndighet til å sende reguleringsplanen på høring og offentlig ettersyn. Fullmakten fremgår på førstesiden av møteprotokollen.

**Saksopplysninger:**

Norconsult har på vegne av Coop Oppdal SA oversendt forslag til detaljregulering av Coop Soknedal sentrum den 31.05.2021. Oversendelsen inneholdt følgende dokumenter:

- Oversendelsesbrev
- Planbestemmelser
- Plankart
- Planbeskrivelse
- SOSI-fil
- Oppsummering av innspill til planoppstart
- Overvannsnotat
- Plan og profiltegninger for VA
- Referat fra oppstartsmøte
- ROS-analyse
- Situasjonsplan
- VA-notat
- VA-plankart

### Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ny dagligvareforretning i Soknedal sentrum. Planen legger opp til etablering av kombinert bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkering, adkomst, og teknisk anlegg. Videre legger planforslaget til rette for videreføring av allerede innregulert fortau.

### Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt mellom tiltakshaver, plankonsulent og Midtre Gauldal kommune som planmyndighet den 27.08.2020.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i lokalavisene Trønderbladet og Gauldalsposten samt kommunens hjemmeside.

Varsel om oppstart ble oversendt planmyndigheten den 24.09.2020. Midtre Gauldal kommune mottok planforslaget den 31.05.2021.

### Planområdet

Planområdet ligger i sentrumsområdet i Soknedal, om lag 14 kilometer sør for Støren. E6 går gjennom sentrumsområdet, og er nylig lagt om slik at E6 nå ligger i utkanten av sentrum.

Planområdet omfatter deler av eiendommene med gbnr. 82/1 og 1006/24.

Planområdet utgjør om lag 7,9daa.

### Planforutsetninger

Planområdet inngår i reguleringsplanen for E6 Vindåsliene – Korporalsbru, vedtatt i 2016 hvor området er regulert til forretningsformål med krav om ny detaljregulering før området kan bygges ut. Denne planprosessen følger opp plankravet angitt i bestemmelsene.

I gjeldende reguleringsplan er området avmerket med bestemmelsesområde for midlertidig riggområde. Området ble tatt i bruk som riggområde under byggingen av ny E6. Denne bruken av området er avsluttet, og disse bestemmelsene er ikke lenger relevant.

Planforslaget er betinget av risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

### Innkommne merknader

Forslagsstiller har mottatt 8 innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Merknadene fremgår av eget vedlegg. Kommunedirektøren vurderer at innspillene er godt ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

### Planens innhold

Planforslaget består av formålene forretning/kontor/tjenesteyting, kjøreveg, fortau, gangveg, grøntareal, parkering og grønnstruktur/infiltrasjonsområde. Feltet hvor det planlegges bebyggelse foreslås regulert til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Førsteetasjen i bygget planlegges for dagligvareforretning med tilhørende varemottak, lager og lignende. I andre etasje legges det opp til arealer for kontor/tjenesteyting i form av bankvirksomhet.

Soknedalsveien (fylkesveg og tidligere E6), med avkjørsel inn til planområdet reguleres til offentlig kjøreveg. Det er gitt en bestemmelse som krever at avkjørselen skal opparbeides i tråd med utforming i plankart og krav i Statens vegvesens håndbok N100.

Det etablerte fortauet langs Soknedalsveien reguleres til offentlig fortau. Med unntak av fortau inn til feltet, reguleres fortauet på samme måte som i tidligere vedtatt reguleringsplan, med 3,3 meters bredde.

Terrengnivået for parkeringsarealet i nordre del av planområdet er noe høyere enn det tilstøtende området rundt Spar. Det er derfor regulert et areal for etablering av ei trapp som tar opp denne terrengforskjellen. Fortauet langs Soknedalsveien vil være hovedløsningen for myke trafikanter gjennom sentrumsområdet. Trappa har funksjon som snarveg og som et grep for å ta opp høydeforskjellen mellom de to terrengnivåene på en estetisk tiltalende måte.

Det foreslås å regulere et belte på 3 meter til formålet annen veggrunn – grøntareal. Området skal nyttes til infiltrasjon av overvann og nødvendige tiltak for drift og vedlikehold av tilstøtende veg og fortau.

Det er regulert et område for parkering for kunder og ansatte i den nye bebyggelsen. Det er satt krav i bestemmelsene om at gangarealer internt på parkeringsplassen skal skilles fra kjørearealer på en tydelig måte.

Langs planområdets ytterkant i nord, sør og øst er det satt av areal til etablering av overvannstiltak. Utfyllende rekkefølgekrav konkretiserer kravene til overvannstiltakene som skal gjennomføres. For å forhindre at det blir iverksatt byggetiltak over infrastruktur er det foreslått en hensynssone for infrastruktur.

Det foreslås en byggegrense på 12 meter målt fra vegens senterlinje samt etablering av frisiktlinjer til den nye avkjørselen. Det er også foreslått rekkefølgebestemmelser rundt teknisk VA-plan, avkjørsel, bygge- og anleggsfasen og gjennomføring av påkrevde tiltak for overvannshåndtering.

Planen er fremsendt med SOSI-fil som er kontrollert og godkjent av kommunen.

### **Vurderinger:**

Kommunedirektøren (KD) vurderer at planforslaget i all hovedsak viser god arealutnyttelse av området. Det er likevel noen punkter som vil bli vurdert i detalj under. Vurderingen vil ikke ta for seg alle eventualiteter i planen, men drøfte de momentene som på nåværende tidspunkt fremstår som vesentlige.

### Eiendomsgrenser

I oppstartsmøtet orienterte Kommunedirektøren om at det er fiktive eiendomsgrenser langs gamle E6 som går gjennom planområdet og at disse grensene må måles opp, slik at det blir samsvar mellom reguleringsplanen og eiendomsgrensene. I tillegg ble det stilt krav om at usikre grenser må måles opp. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er blitt gjort, men vurderer at saken likevel kan behandles under forutsetning at det blir stilt vilkår om at oppmålingen blir gjennomført før saken tas opp til 2. gangs behandling.

### Utomhusplan

I oppstartsmøtet ble det stilt krav om at planforslaget måtte inneholde en utomhusplan som minimum inneholdt temaene; snuplass, søppelhåndtering, grøntareal og sykkelparkering. Det er vedlagt en situasjonsplan/utomhusplan som tar for seg de nevnte temaene i tillegg til snøopplag, varemottak og parkeringsareal for bil. Kommunedirektøren vurderer at planen gir et godt innblikk i hvordan eiendommen planlegges utnyttet.

### Estetikk og fjernvirkning

Det planlegges et bygg med dagligvareforretning i første etasje og lokaler for kontor/tjenesteyting i andre etasje. I oppstartsmøtet tydeliggjorde kommunen viktigheten av at bygget og eiendommen ble estetisk pent og ikke en «grå firkant», nettopp fordi bygningen på mange måter vil bli en «inngangsporb» til Soknedal.

Dette er blitt ivaretatt i bestemmelsene, ved at det legges opp til at bebyggelsen skal utformes med *«høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene»*. Kommunedirektørens vurdering er at det kan diskuteres hvorvidt de innsendte skissene innehar de nevnte kvalitetene.

KD er opptatt av å skape attraktive byrom som innbyr til å sykle og gå. Spesielt langs hovedfartsårer og områder som ligger i nær tilknytning til kollektivknutepunkter. Attraktive byrom skapes ved at bebyggelsen rundt har åpne fasader og henvender seg mot byrommene. Kommunedirektøren ser det derfor som uheldig at det hverken er dører eller vinduer som henvender seg mot sør, hvor kollektivknutepunktet i Soknedal er og at det kun er deler av inngangspartiet som henvender seg mot Soknedalsveien, som er skolevei for elevene i området.

### Parkering

I tråd med hva som ble avtalt under oppstartsmøtet legger planforslaget opp til at parkeringskravet i KDP Støren skal følges med minimum 2 parkeringsplasser for bil pr. 100m<sup>2</sup> BRA. KD ser dette som positivt og er spesielt begeistret for at bestemmelsene stiller krav om minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100m<sup>2</sup> BRA og at disse skal etableres under tak, samt at minimum 4% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede, i tillegg til at 5% av biloppstillingsplassene skal utstyres med lademulighet for el-bil.

### Universell utforming

Planbestemmelsene sikrer at arealene ved inngang- og viktige gangforbindelser til disse blir tilrettelagt med universell utforming, noe KD vurderer som positivt. Det er planlagt en snarvei bestående av en trapp mellom planområdet og «spar-tomta» i nord. KD vurderer det som uheldig at snarveier i sentrum, som ligger i nær tilknytning til kollektivknutepunkter ikke blir universelt utformet. Manglende universell utforming av byrom gjør det vanskeligere for forflytningshemmede å bevege seg.

### Barn og unges interesser

Mange barn har gang og sykkelveien forbi planområdet som skolevei. Saken ble forelagt representant for barn og unge før planforslaget forelå. Representanten hadde ingen merknader. Planforslaget vil bli forelagt og drøftet med representanten i etterkant av at planen har vært på høring og offentlig ettersyn.

### Naturmangfold

Planforslaget berører i liten grad naturområder og prinsippene i Naturmangfoldloven vurderes til å være ivaretatt.

### Vann og avløp (VA)

Det er blitt utarbeidet en overordnet VA-plan for planområdet som beskriver vannforsyning, slokkevann, spillvann og ledningstrase. Det fremgår av notatet at kommunens vannforsyning i sentrum ikke har kapasitet til å dekke behovet for slokkevann iht. TEK17 § 11-17. Kommunen arbeider for tiden sammen med Gauldal Brann og Redning IKS med å se på løsninger for å øke kapasiteten i området. I mellomtiden legges det opp til å bruke eksisterende kapasitet samt slokking fra tankbil og mannskapsbil.

### Overvann

Det er blitt utarbeidet et overvannsnotat som foreslår ulike tiltak for å imøtekomme kommunens og TEK17s krav til overvannshåndtering og vurdering av fare for flomskader nedstrøms. De foreslåtte tiltakene er ivare tatt gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene og arealer avsatt til overvannshåndtering i plankartet.

### Etasjer

Planområdet ligger i sentrum av Soknedal, like ved kollektivknutepunkt for buss. KD ser det derfor som svært positivt at bestemmelsene pkt. 3.1.2 stilles det krav om at bebyggelsen skal etableres i 2 etasjer. Dette vil etter KD sitt skjønn sikre god utnyttelse av området.

### ROS-analysen

KD vurderer at ROS-analysen kan godkjennes slik den foreligger.

### Konklusjon

KD konkluderer med at planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn med de endringene som følger av vilkåret i vedtaket.

### **Vedtak:**

Midtre Gauldal kommune vedtar at detaljreguleringen for Coop Soknedal (planID: 5027 2020003) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Det stilles følgende vilkår:

- Fiktive og usikre grenser må måles opp før saken kan tas opp til 2. gangs behandling.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Klageadgang**

*Vedtaket kan påklages til **Formannskapet**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angj vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

*En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter jfr Forvaltningslovens § 18, for så vidt ikke annet følger av reglene i §§ 18 til 19.*

Med hilsen

Rasmus Hugdahl  
Enhetsleder Samfunnsutvikling  
og kultur

Anine Lillevik  
Rådgiver/arealplanlegger

*Dette dokumentet er elektronisk signert, og krever ingen håndskreven signatur.*

Vedlegg

- 1 Bestemmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart
- 4 Coop soknedal
- 5 Innspill til oppstart
- 6 Overvannsnotat
- 7 Plan og profil VA
- 8 Referat fra oppstartsmøte
- 9 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 10 Situasjonsplan
- 11 VA.notat
- 12 VA-plankart

Kopi til:

COOP OPPDAL SA Aunevegen 3 7340 OPPDAL