

Coop Oppdal SA

► Detaljregulering Coop Soknedal

Vedtatt planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5204806 Dokumentnr.: 4 Versjon: E03 Dato: 2021-11-19



Oppdragsgiver: Coop Oppdal SA
Oppdragsgivers kontaktperson: Emil Kårvand
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Leif Conradi Skorem
Fagansvarlig:
Andre nøkkelpersoner: Kristine Størmer Lied

Forsidebilde: Fotomontasje, On Arkitekter 2021

E03	2021-11-19	Vedtatt planbeskrivelse	LEISKO	ANGIN	LEISKO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammendrag

På vegne av Coop Oppdal SA fremmes det detaljreguleringsplan for dagligvareforretning i Soknedal sentrum i Midtre Gauldal kommune. Planen legger opp til etablering av forretningsbebyggelse med tilhørende parkering, utomhusarealer og tekniske anlegg.

Planbeskrivelsen er revidert slik at den reflekterer planen slik den er vedtatt av kommunestyret den 18.11.21.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plandokumenter:
 - Plankart datert 19.11.21
 - Reguleringsbestemmelser datert 18.11.21
 - Planbeskrivelse (dette dokumentet), datert 19.11.21
- Vedlegg:
 - Situasjonsplan datert 9.11.21
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 10.11.21
 - Notat overvannshåndtering datert 1.11.21
 - Notat vann og avløp 11.5.21
 - VA-plankart 10.11.21
 - VA-kart Soknedal sentrum, plan og profil (Statens vegvesen), 30.3.19
 - Referat fra oppstartsmøte 22.6.20
 - Innspill til oppstartsvarsel

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	7
2.4	Konsekvensutredning	7
3	Planprosessen	8
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	8
4	Planstatus og rammebetingelser	9
4.1	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
4.2	Kommuneplanens arealdel	9
4.3	Gjeldende reguleringsplan	10
4.4	Tilgrensende planer	11
4.5	Pågående planarbeid i nærheten	11
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	13
5.1.1	<i>Beliggenhet</i>	13
5.1.2	<i>Avgrensning og størrelse på planområdet</i>	14
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
5.3	Stedets karakter	15
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.5	Landbruk	15
5.6	Naturverdier	16
5.7	Barns interesser	16
5.8	Trafikkforhold	16
5.9	Teknisk infrastruktur	17
5.10	Grunnforhold	17
5.11	Støyforhold	18
6	Beskrivelse av planforslaget	19
6.1	Planlagt arealbruk	19
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	19
6.2.1	<i>Bebyggelsens høyde</i>	20
6.2.2	<i>Grad av utnyttning</i>	20
6.3	Parkering	20
6.4	Illustrasjoner	20
6.5	Gjennomgang av reguleringsformål med tilhørende bestemmelser	24

6.5.1	<i>Bebyggelse og anlegg</i>	24
6.5.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	24
6.5.3	<i>Grønnstruktur</i>	25
6.5.4	<i>Hensynssoner</i>	25
6.5.5	<i>Juridiske linjer</i>	25
6.5.6	<i>Rekkefølgebestemmelser</i>	26
6.6	Tilknytning til infrastruktur	26
6.7	Trafikkløsning	27
6.7.1	<i>Kjøreatkomst</i>	27
6.7.2	<i>Tilgjengelighet for gående og syklende</i>	27
6.8	Renovasjon	27
6.9	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	28
7	Virkninger av planforslaget	30
7.1	Forhold til gjeldende planer	30
7.1.1	<i>Kommuneplan</i>	30
7.1.2	<i>Reguleringsplan</i>	30
7.2	Landskap og estetikk	31
7.3	Stedets karakter	32
7.4	Kommunaltekniske forutsetninger	32
7.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	32
7.6	Trafikkforhold	33
7.7	Barns interesser	33
7.8	Universell tilgjengelighet	33
7.9	Jordressurser/landbruk	33
7.10	Konsekvenser for næringsinteresser	33
8	Innkomne innspill	34

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny næringsbebyggelse som skal romme dagligvareforretning og lokaler for kontor/tjenesteyting i søndre del av Soknedal sentrum i Midtre Gauldal kommune.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Reguleringsplanen er utarbeidet av Norconsult AS avd. Os på oppdrag fra Coop Oppdal SA.

Planområdet består av en mindre del av eiendommen 82/1, hvor Coop Oppdal har inngått en intensjonsavtale med grunneier om kjøp. Reguleringsplanen skal danne grunnlag for framtidig fradeling av den aktuelle eiendommen. En mindre del av eiendommen 1006/24 inngår også i planen og utgjør samferdselsarealer i sør. Planområdet grenser mot ny E6, hvor det ikke foreligger avklarte eiendomsgrenser.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet tidligere vedtak i saken, ut over vedtak av reguleringsplaner i og ved planområdet. Gjeldende planer er omtalt under punkt 4.2.

2.4 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under planer og tiltak i vedlegg 1 til forskrift om konsekvensutredninger (planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning jf. forskriftens §6).

Forskriftens § 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2 skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det gis unntak der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan, og reguleringsplanforslaget er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket faller inn under punkt 11j, som nevner næringsbygg og bygg for offentlig/privat tjenesteyting. Tiltaket vil da utløse krav om konsekvensutredning dersom:

- Tiltaket ikke er konkret utredet i tidligere plan
- Tiltaket gir vesentlige virkninger miljø og samfunn

Tiltaket er i tråd med gjeldende kommunedelplan fra 2002 og er fra før regulert til forretningsformål. Det foreligger ikke informasjon i kommunens planinnsynsløsning som viser hvorvidt forretningsetablering i området er konsekvensutredet i noen av disse planene.

Forskriftens §10 angir kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ut fra disse kriteriene (egenskaper ved planen jf. andre ledd, lokalisering og påvirkning på omgivelser jf. tredje ledd og egenskaper ved virkninger jf. fjerde ledd), kan en ikke se at tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

En konkluderer ut fra dette med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, uavhengig av om tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan eller ikke.

Midtre Gauldal kommune sluttet seg til denne vurderingen i oppstartsmøtet for planarbeidet den 27.8.20.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Planinitiativ og oppstartsmøte

Som grunnlag for oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune ble det utarbeidet et planinitiativ ut fra krav i forskrift om behandling av private reguleringsplanforslag. Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 27.8.20, hvor rammer for planarbeidet ble diskutert og fastsatt. Referat fra oppstartsmøtet følger reguleringsplanen som vedlegg.

Oppstart av reguleringsarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i lokalavisene Trønderbladet 25.9.20 og Gauldalsposten 30.9.20 og dokumenter ble gjort tilgjengelig på hjemmesidene til kommunen. Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev og gitt anledning til å komme med innspill til planarbeidet. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 30.9.20.

Innkomne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 8.

Medvirkning og informasjon

Det er ikke gjennomført medvirkningsopplegg eller informasjonstiltak ut over tilskrivning av berørte parter i forbindelse med planarbeidet. Planforslaget fremmes i hovedsak innenfor rammene..

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlig planretningslinje (§ 6-2) og statlige planbestemmelser (§ 6-3) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Disse skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Aktuelle statlige planretningslinjer/-bestemmelser er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for luftkvalitet

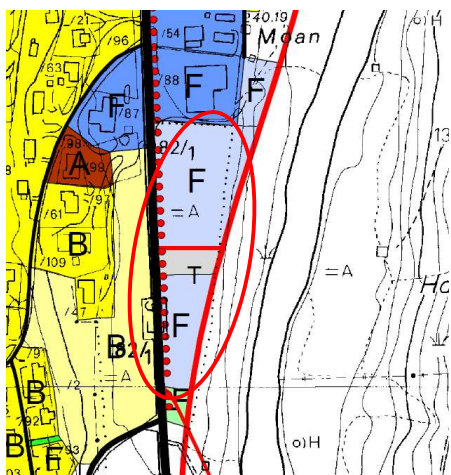
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble sist vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, og skal legges til grunn for planstrategier og planer i fylkeskommuner og kommuner. Forventningene ligger til grunn for de statlige myndighetenes medvirkning i planlegginga. Regjeringa legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringa har bestemt at de 17 bærekraftmåla til FN skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i disse utfordringene, og at disse måla skal bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga.

4.2 Kommuneplanens arealdel

Det aktuelle arealet er i kommunedelplan for Soknedal, vedtatt 2002, avsatt til forretningsformål. Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og denne vil erstatte kommunedelplanen som gjelder for sentrumsområdet.

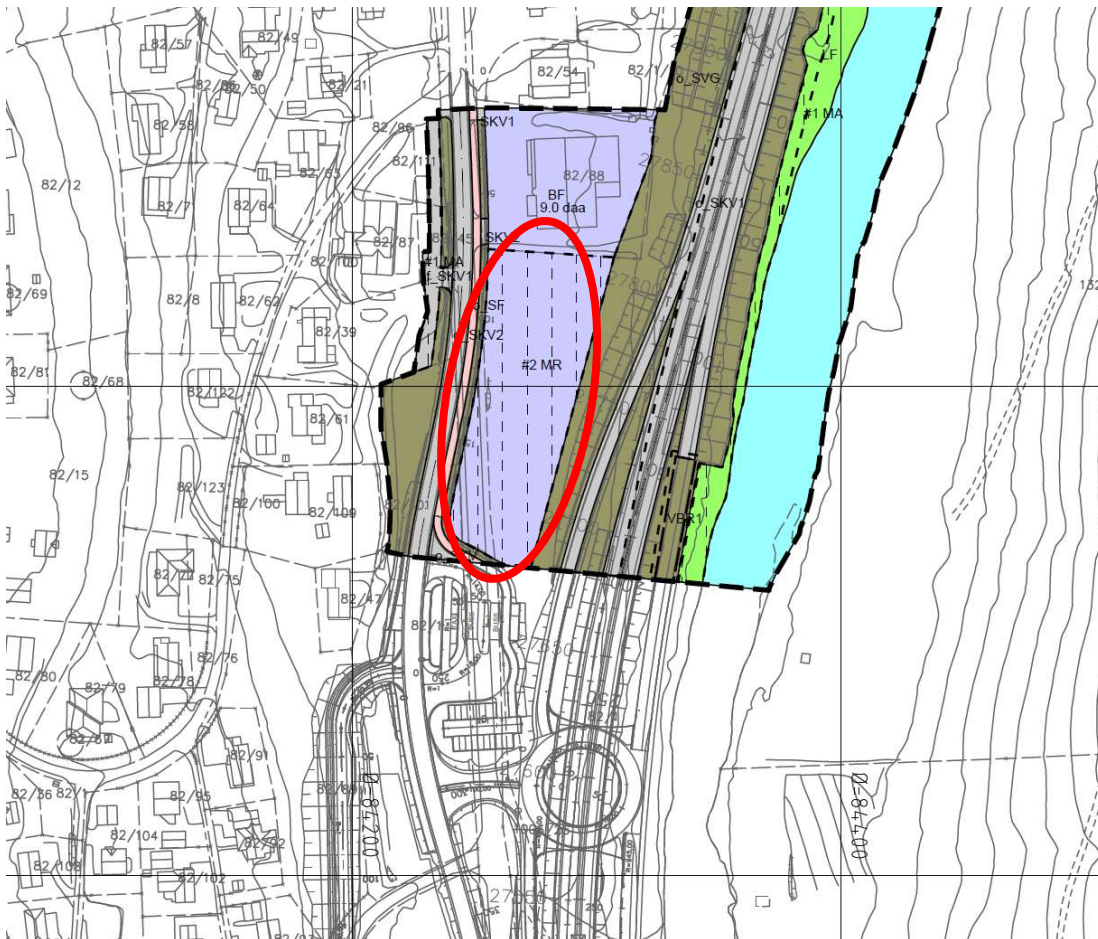


Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplan Soknedal (2002). Planområdet er markert med rødt oval og er avsatt til forretningsformål (Midtre Gauldal kommune)

4.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet inngår i reguleringsplan for E6 fra Vindåsliene til Korporalsbrua vedtatt i 2016, og er der regulert til forretningsformål. Det er gitt følgende bestemmelser til det aktuelle området:

- Før områder for forretning kan bygges ut stilles det krav om detaljregulering av disse arealene. Området skal benyttes til forretninger og/eller kontorer. Småindustri tilknyttet forretningsvirksomheten og bensinstasjon kan tillates.
- Tillatt bebygd areal er inntil 60% (%-BYA).
- Bygninger skal ikke være orientert eller henvende seg mot ny E6. Bygg skal plasseres med samme retning som øvrig bebyggelse i sentrum.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer.



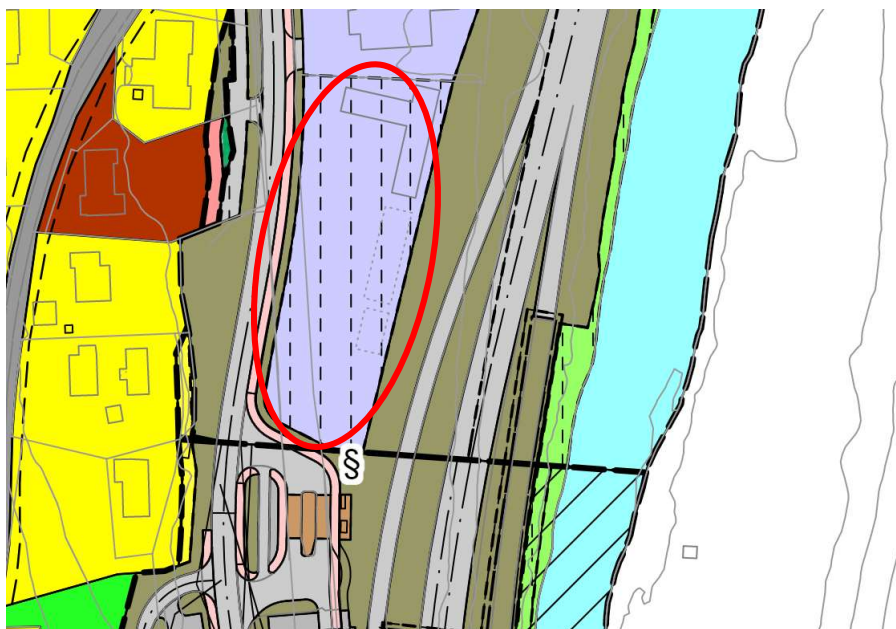
Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan i området, detaljregulering E6 Vindåsliene – Korporalsbrua. Området ligger nord for planlagt kollektivknutepunkt ved toplanskrysset i Soknedal. (Statens vegvesen)

Det aktuelle området er i plankartet avmerket med bestemmelsesområde for midlertidig riggområde. Bestemmelsene som til dette området relaterer seg til områdets bruk i anleggsfasen. Denne bruken av området er avsluttet, og disse bestemmelsene er dermed ikke lenger relevante.

Reguleringsprosessen som nå startes opp følger opp plankravet angitt i bestemmelsene for forretningsareal i gjeldende reguleringsplan. Forhold til de øvrige bestemmelsene, herunder eventuelle avvik, er beskrevet under *virksomheter av planforslaget*.

4.4 Tilgrensende planer

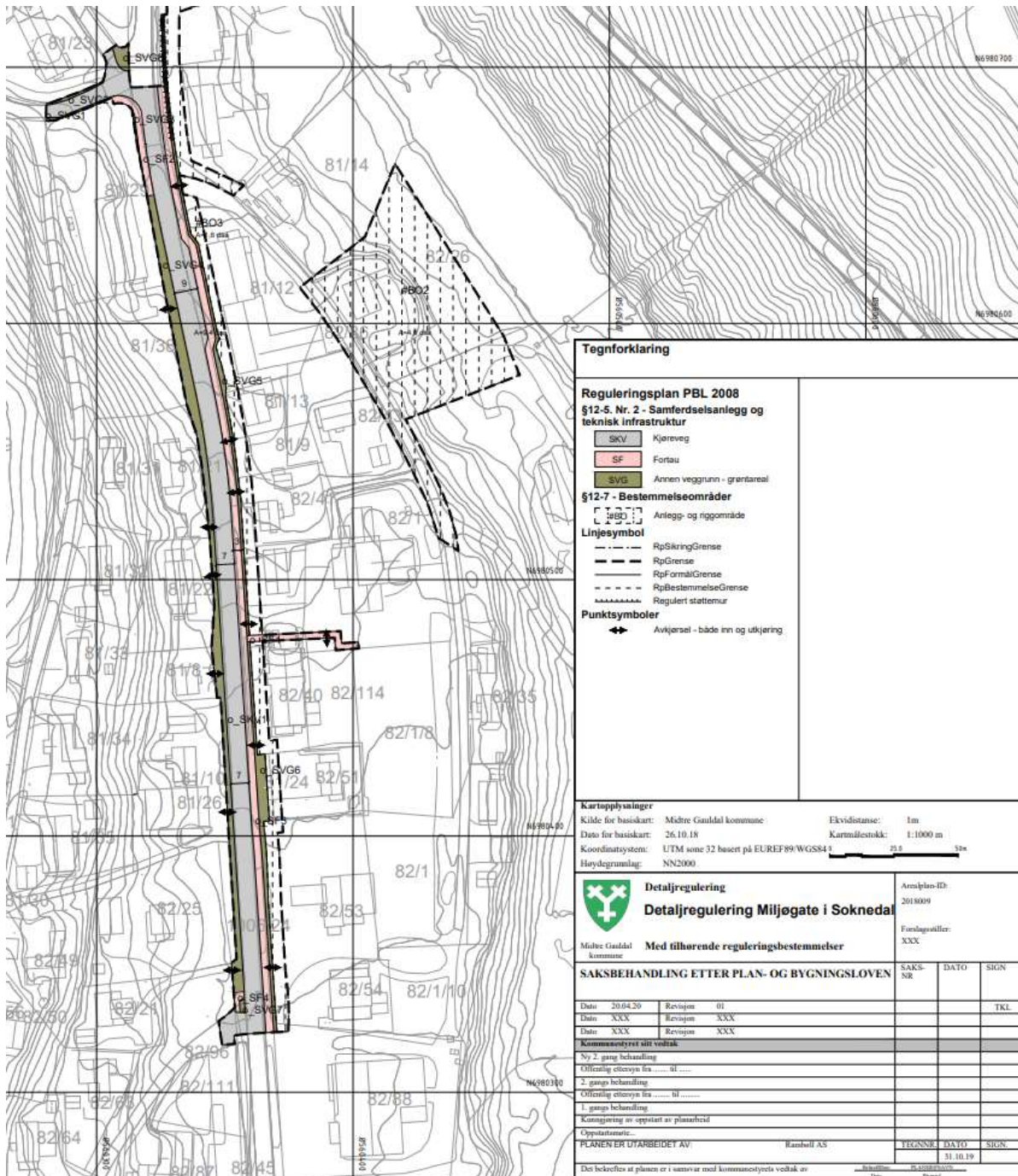
I sør grenser planområdet til en del av reguleringsplan for E6 fra Vindåsliene til Korporalsbrua vedtatt i 2012. Nærmest planområdet legger planen opp til etablering av et kollektivknutepunkt med tilhørende parkeringsanlegg og gangvegsystem.



Figur 3: Utsnitt fra kommunens kartinnsynsløsning, med planområdet omtrentlig markert med rød oval. Plangrense mot tilstøtende plan i sør er markert med tykk, stiplet svart strek.

4.5 Pågående planarbeid i nærheten

Det pågår arbeid med detaljregulering for miljøgate gjennom Soknedal sentrum i forbindelse med at dagens E6 avlastes for gjennomgangstrafikk ved åpning av ny E6. Planforslaget gir rammer for etablering av miljøgate, og omfatter i tillegg sentrumsområdet på begge sider av sentrumsgata. Planen har vært på høring, og den delen av planen som omfatter veg- og fortausareal er vedtatt av kommunestyret. For resten av planområdet ba kommunestyret administrasjonen om å innarbeide endringer, og det er ikke gjort vedtak for denne delen av planen pr. mai 2021.

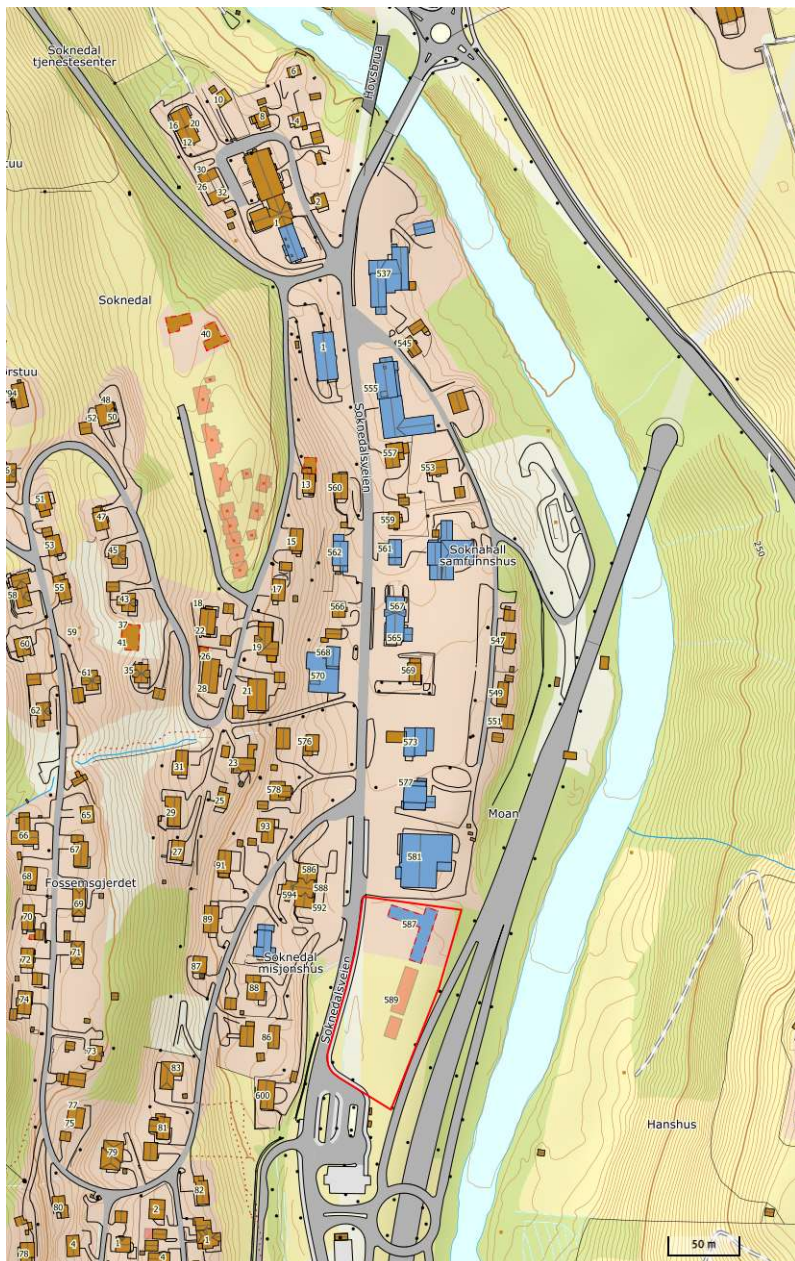


Figur 4: Plankart for miljøgate i Soknedal. Planen legger til rette for ombygging av Soknedalsveien, som tidligere var E6, til ei sentrumsgate. Det legges opp til et gjennomgående fortau langs østsida av gata. Planområdet ligger sør for strekningen som inngår i planen, med den nordre plangrensa omtrent i kartutsnittets nedre kant.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

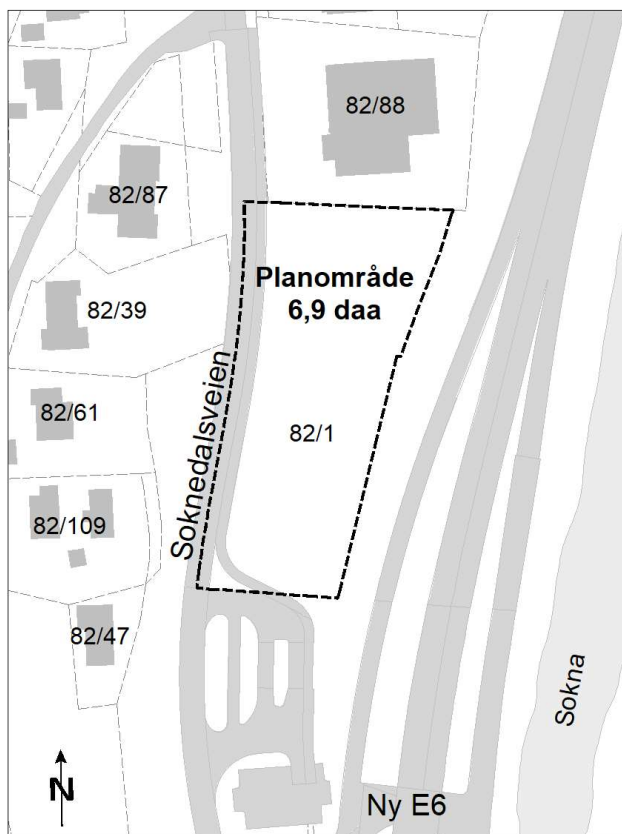
5.1.1 Beliggenhet



Figur 5: Oversiktskart over Soknedal sentrum, planområdet markert med rødt polygon

Planområdet ligger i sentrumsområdet i Soknedal, som er et tettsted om lag 14 kilometer sør for kommunesenteret i Midtre Gauldal, Støren. E6 går gjennom sentrumsområdet, og er nylig lagt om slik at vegen ligger i utkanten av og på et lavere terrengnivå enn sentrumskjernen.

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 6: planområdets avgrensning til sluttbehandling (Norconsult)

Planområdet utgjør om lag 6,9 daa og ligger i Soknedal sentrum, mellom nytt kryss på E6 ved Soknedal sentrum og etablert dagligvareforretning. Området utgjør den nordre delen av eiendommen GID 82/1.

Planområdet ligger nord for kollektivknutepunktet ved det nye E6-krysset i Soknedal og ble benyttet som riggområde under utbygging av ny E6. Planen er avgrenset mot Soknedalsveien (gamle E6) i vest, i eiendomsgrense mot gnr. 82 bnr. 88 i nord og mot kollektivknutepunktet ved E6-krysset i sør.

Til sluttbehandling er planområdet redusert med om lag 1 dekar sammenlignet med området det ble varslet oppstart for, med bakgrunn i dialog med Statens vegvesen om disponering av arealer mot E6.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger rett sør for og inntil det etablerte sentrumsområdet i Soknedal. Planområdet har tidligere vært dyrka mark, men ble i forbindelse med utbygging av ny E6 tatt i bruk som riggområde for vegprosjektet. Området utgjør pr. i dag en ubebygget, oppgruset plass. Sør for planområdet er det etablert et kollektivknutepunkt (park and ride) i tilknytning til planskilt kryss på E6. På nordsida av planområdet ligger det ei dagligvareforretning og en bensinstasjon. Vest for planområdet, på motsatt side av Soknedalsveien, ligger det et boliger og et misjonshus.



Figur 7: Foto av planområdet, sett fra sør mot nord. Planområdet ligger midt i bildet, der det er plassert grå og gule brakker. Soknedalsveien (tidligere E6) ligger vest for planområdet og går videre nordover i sentrumsområdet. (On arkitekter 2021)

5.3 Stedets karakter

Soknedal sentrum framstår som et bygdesentrum, med funksjoner som dagligvareforretninger, bensinstasjon, kro/vertshus, bank, bilverksted og forsamlingshus. Det finnes ellers en barnehage, omsorgsboliger og en del boligbebyggelse i selve sentrumskjernen. Barneskolen ligger ved Soknedal kirke, rett nord for og høyere i landskapet enn sentrumskjernen.

Bebyggelsen i sentrum er i stor grad strukturert etter den tidligere hovedvegen, og sentrumsbebyggelsen henvender seg for det meste mot denne. Det er etablert forholdsvis store parkeringsflater i sentrumsområdet.

Bebyggelsen i sentrumsområdet har et sammensatt uttrykk både i form, farge og materialbruk.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i eller i relevant nærhet til planområdet (kulturminnesok.no).

5.5 Landbruk

Deler av planområdet er i bonitetskart (AR5, kilden.no) registrert som fulldyrka mark. Området er imidlertid omdisponert til forretningsformål gjennom vedtak av både kommunedelplan og reguleringsplan. Under utbygging av ny E6 har området blitt brukt til riggområde.

5.6 Naturverdier

Storspove (sårbar) er registrert i området bak Spar/Soknedal bakeri. Ellers ingen registrerte arter av forvaltningsinteresse eller fremmede arter i planområdet.

Elva Sokna ligger nedenfor planområdet, på motsatt side av E6. Elva er ei sideelv til Gaula, som er et vernet vassdrag.

5.7 Barns interesser

Midtre Gauldal kommune opplyser at fortauet som går langs østsida av Soknedalsveien, og som inngår i planområdet, vil bli benyttet som skoleveg når planlagt fortau videre nordover gjennom sentrumsområdet blir etablert. Området har ellers ingen funksjon for barn og unge pr. dags dato.

5.8 Trafikkforhold

Området ligger mellom Soknedalsveien (tidligere E6) og ny E6. Soknedalsveien er avlastet for gjennomfartstrafikken, og betjener normalt lokaltrafikk knyttet til sentrumsområdet i Soknedal. Ved stenging av Soknedalstunnelen fungerer Soknedalsveien som omkjøringsveg for gjennomfartstrafikken. E6 har fartsgrense 80 km/t på strekinga forbi sentrumsområdet. Soknedalsveien (tidligere E6) har ifølge Vegkart (Statens vegvesen) fartsgrense 50 km/t. Ifølge forslag til reguleringsplan for miljøgata gjennom sentrum, er det aktuelt å senke fartsgrensa gjennom sentrum til 40 km/t

Det er etablert fortau langs østsida av Soknedalsveien. I forslag til sentrumsplan er dette fortauet ført videre gjennom hele sentrumsområdet, og fortauet vil da fungere som skoleveg.

Kjøreatkomst

I forbindelse med den midlertidige bruken av området under utbygging av E6 er det etablert ei avkjørsel til området fra Soknedalsveien (tidligere E6).

Trafikkmengde

I Statens vegvesens kartinnsynsløsning er det bare angitt trafikk tall trafikksituasjonen under utbygging av E6, med gjennomgangstrafikk langs tidligere E6 forbi planområdet. ÅDT er her angitt til 5080 med en tungbilandel på 26 %.

Ulykkessituasjon

Vegsystemet rundt området er relativt nylig omlagt, og det finnes ikke ulykkesstatistikk knyttet til vegsystemet slik det ligger i dag.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Planområdet ligger mellom Soknedalskrysset, med tilhørende kollektivknutepunkt, og resten av sentrumsområdet i Soknedal. Det er etablert fortau langs Soknedalsveien, og i forslag til sentrumsplan er det vist fortau også videre langs østsida av vegen fram til Hovsbrua lenger nord i sentrum. Hovedvekten av boliger i sentrumsområdet i Soknedal ligger på vestsida av Soknedalsveien, altså på motsatt side i forhold til det meste av sentrumsbebyggelsen.

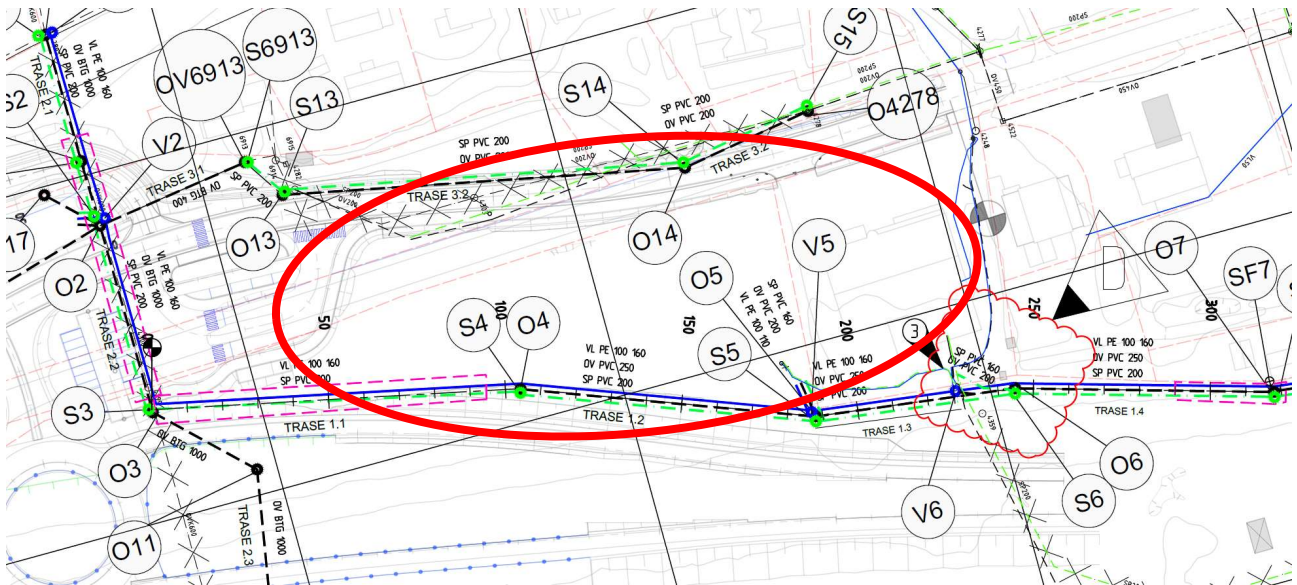
Kollektivtilbud

Området ligger tett inntil det nyetablerte kollektivknutepunktet i Soknedal sentrum. I følge AtBs nettside, trafikkeres kollektivknutepunktet av rute 480 mellom Oppdal og Støren. Bussruta korresponderer med bussruter derfra og videre til Trondheim. I tillegg trafikkeres sentrumsområdet i Soknedal av skolebussruter til Holte, Snøan, Heggvoll, Sommervoll og Engen.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsanlegg

Det er etablert nytt VA-anlegg i planområdet i forbindelse med utbygging av E6. Vannledning med dimensjon 160 mm (blå strek i illustrasjonen under) krysser Soknedalsveien ved kollektivknutepunktet sør for planområdet, og går deretter nordover langs rampe på E6-krysset. Det er også etablert spillvannsledning med dimensjon 200 mm og overvannsledning med dimensjon 250 mm i samme trasé. Ei større overvannsledning (1000 mm) krysser kollektivknutepunktet og ny E6 sør for planområdet. Vest for Soknedalsveien er det etablert overvanns- og spillvannsledninger, begge med dimensjon 200mm.



Figur 8: Utsnitt fra va- plankart som viser etablert VA-anlegg i området. Vannledninger er vist med blå strek, spillvannsledninger med grønn strek og overvannsledninger med svart stiplede strek. Planområdet er omtrentlig markert med rød oval. Kartet er orientert slik at nord er mot høyre i kartet. (Statens vegvesen/Sweco 2019)

Strømforsyning

Netteier Tensio opplyser at det i forbindelse med utbygging av E6 er etablert nettstasjon med spenning 415 V ved krysset sør for planområdet. Det er ikke etablert strømforsyning til området fra nettstasjonen, kun lagt kabelrør.

5.10 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense, og grunnen i området består ifølge løsmassekart fra NGU av *morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis stor mektighet*. Løsmassetypen beskrives slik:

«Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området».



Figur 9: utsnitt fra løsmassekart (innsynsløsning NGU)

I forbindelse med planlegging av E6 Vindåslinegjennom Soknedal er det gjennomført geotekniske undersøkelser i planområdet (Geoteknisk datarapport nr. 2014081344-12, Statens vegvesen 2015). Totalsonderinger i nærheten av planområdet antyder meget fast grunn av morene, med en del stein/blokk.

5.11 Støyforhold



Støyvarselkart for riks- og fylkesveier (Statens vegvesen) er utarbeidet ut fra tidligere vegsituasjon, med Soknedalsveien som hovedveg. Store deler av planområdet ligger i rød støysone, mens resten ligger i gul sone. Planområdets beliggenhet mellom ny E6 og Soknedalsveien tilsier at det er støyutsatt også i dagens situasjon.

Figur 10: Støyvarselkart, Statens vegvesen. Støysonene relaterer seg til tidligere vegføring, med gjennomgangstrafikk langs Soknedalsveien, vest for planområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger opp til etablering av kombinert bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende atkomst og parkeringsarealer. Med utgangspunkt i anbefalinger i vedlagt overvannsvurdering, samt funn i ROS-analyse, er det satt av arealer til overvannshåndtering, samt gitt krav i bestemmelser om gjennomføring av nødvendige tiltak.

Det er utarbeidet et forprosjekt som avklarer bebyggelsens fotavtrykk og høyde, plassering på tomten, samt plassering av funksjoner som hovedinngang, varelevering og avfallshåndtering. Dette danner grunnlag for reguleringsplanen som nå fremmes for området. Øvrige detaljer vil bli avklart gjennom framtidig detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 11: utsnitt fra situasjonsplan revidert før sluttbehandling av planen, ON arkitekter 2021

Jamfør vedlagt situasjonsplan, legges det opp til å plassere bygget i søndre del av planområdet, slik at innganger og hovedfasade med inngang henvender seg nordover mot det etablerte sentrumsområdet.

Det legges opp til parkering for ansatte, samt atkomst for renovasjonsbil for henting av avfall på sørsida av bygget. Varemottaket ligger ut mot E6, og rampe for varelevering vender nordover.

Bebyggelsen er planlagt med flatt tak og i to etasjer, med lokaler for dagligvareforretning i første etasje og lokaler for bank (kontor/tjenesteyting) i andre etasje.

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Planen krever at bebyggelsen skal ha minimum to etasjer og setter maksimal gesimshøyde til 11 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Det åpnes for gesimshøyde inntil 12 meter for en mindre del av bygget, knyttet til inngangsparti med trapp/heis, samt øvrige tekniske installasjoner som må ligge på tak.

6.2.2 Grad av utnytting

I forslag til bestemmelser er grad av utnytting angitt som % BYA. Arealet med kombinert formål, hvor bebyggelsen skal plasseres, skal også gi plass til de parkeringsplassene som ligger nærmest bebyggelsen, først og fremst handicaparkering ved hovedinngang og ansattparkering på baksida av bygget. Ifølge vedlagt situasjonsplan utgjør dette om lag 12 plasser. I forslag til bestemmelser er % BYA satt til minimum 45 % og maksimum 60 % BYA. Bestemmelsene krever at bebyggelsen i området skal etableres i to etasjer.

6.3 Parkering

Det er ikke angitt parkeringskrav i tidligere vedtatt reguleringsplan for området eller i gjeldende kommunedelplan. Jf. referat fra oppstartsmøte, legger Midtre Gauldal parkeringsnorm for kommunedelplan Støren til grunn for planen. Det er tatt utgangspunkt i kommunedelplanens parkeringsnorm og angitt et krav om minimum 2 parkeringsplasser for bil og 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA.

Bestemmelsene legger opp til at 4 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede og at 5 % av plassene skal ha lademulighet for elbil. Sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak.

Parkeringskravet som er angitt i bestemmelsene skal hovedsakelig løses i feltet som reguleres til parkering, PA1. Parkering for bevegelseshemmede og for ansatte, samt et fåtall ordinære parkeringsplasser forutsettes ut fra vedlagt situasjonsplan etablert i felt FKTY1, nærmest bebyggelsen.

6.4 Illustrasjoner

Illustrasjonene som er gjengitt i dette avsnittet viser et bygg med høyde, plassering og fotavtrykk slik det er angitt i forslag til bestemmelser. Detaljert utforming knyttet til forhold som materialbruk, fargesetting, plassering av vinduer osv. vil bli avklart gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling.



Figur 12: Planområdet, med foreslått bebyggelse, mot nordøst. Eksisterende nærings- og forretningsbygg (Spar og Soknedal bakeri) sees til venstre i bildet. Inngangspartiet vender nordover mot sentrum. Parkering forutsettes løst på bakkeplan nord for bygget. Arealer for dagligvareforretning ligger i byggets førsteetasje, mens det legges opp til lokaler for bank (kontor/tjenesteyting) i byggets andreetasje. (ON arkitekter 2021)



Figur 13: Planområdet sett sørfra. Etablert kollektivknutepunkt sees til høyre i bildets framkant. Det planlagte bygget er plassert relativt langt sør i planområdet. Avkjørsel til planområdet, samt parkeringsplass ligger nord for bygget. Langs byggets vestvegg forutsettes det etablert et kjørbart areal fram til sørsida av bygget, hvor det legges opp til parkering for ansatte, samt punkt for henting av avfall. (ON arkitekter 2021)



Figur 14: Illustrasjon, kveldstid, sett fra nord mot sør. Eksisterende forretningsbygg (Spar/Soknedal bakeri) til høyre i bildet.



Figur 15: Kveld, sett sørfra i retning sentrumsområdet. (ON arkitekter 2021)

6.5 Gjennomgang av reguleringsformål med tilhørende bestemmelser

SOSI-kode	Reguleringsformål	Areal (m ²)
	Bebyggelse og anlegg	
1813	Forretning/kontor/tjenesteyting	3132
	Sum bebyggelse og anlegg	3132
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjøreveg	670
2012	Fortau	447
2016	Gangveg/gangareal/gågate	33
2019	Annen veggrunn – grøntareal	590
2080	Parkering	1903
	Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3643
	Grønnstruktur	
3110	Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	149
	Sum grønnstruktur	149
	Sum alle arealformål	6924

6.5.1 Bebyggelse og anlegg

6.5.1.1 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKTY1)

Feltet der bebyggelsen vil bli plassert foreslås regulert til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Førsteetasjen i bygget vil romme dagligvareforretning med tilhørende varemottak, lager, og lignende. I andre etasje legges det opp til arealer for kontor/tjenesteyting i form av bankvirksomhet.

6.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.5.2.1 Kjøreveg (O KV1)

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

6.5.2.2 Fortau (o F1-2)

Etablert fortau langs Soknedalsveien, langs vestsida av fekt BKB1, 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.

6.5.2.3 Gangveg/gåareal/gågate (GG1)

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

6.5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (0 VG1 – 3)

Mellom etablert fortau og områdene FKTY1 og PA1, reguleres et belte på 3 meter til *annen veggrunn – grøntareal, angitt som o_VG1 og o_VG2*. Området skal nyttes til infiltrasjon av overvann og nødvendige tiltak for drift og vedlikehold av tilstøtende veg og fortau. o_VG3 ligger mellom arealet som foreslås regulert til parkeringsplass (PA1) og rampe på E6, og reguleres til annen veggrunn med en tilhørende rekkefølgebestemmelse som åpner for at arealet kan nyttes som parkeringsplass fram til arealet skal tas i bruk som annen veggrunn i forbindelse med utvidelse/endring av E6.

6.5.2.5 Parkering (PA1)

Feltet PA1 skal gi plass parkeringsplasser til kunder og ansatte i den nye bebyggelsen i felt FKTY1. Det er gitt krav om at gangarealer internt på parkeringsplassen skal skilles fra kjørearealer på en tydelig måte.

6.5.3 **Grønnstruktur**

6.5.3.1 Infiltrasjon/fordrøyning/bortledning (IFA1)

Langs planområdets ytterkant i nord, sør og øst er det satt av areal til etablering av overvannstiltak, med utgangspunkt i konklusjonen i vedlagt overvannsnotat. Bestemmelsene sier at arealene skal opparbeides slik at det infiltrerer, fordrøyer og leder bort overvann fra felt FKTY1 og PA1. Arealene skal tilsås. I rekkefølgebestemmelsene (se punkt 6.5.6 og 6.6), er det gitt mer spesifikke krav til overvannstiltakene som skal gjennomføres.

6.5.4 **Hensynssoner**

6.5.4.1 Infrastruktursone (H410 1)

Det er angitt hensynssone for infrastruktur der vann- og avløpsledninger under bakken ligger nærmere arealer som foreslås regulert til bebyggelse og anlegg enn fire meter. Det er gitt en bestemmelse til infrastruktursonene som sier at det ikke kan gjennomføres byggetiltak som hindrer tilgang til etablert infrastruktur i grunnen.

6.5.5 **Juridiske linjer**

6.5.5.1 Frisiktlinjer

I plankartet er det ut fra krav i håndbok N100 (Statens vegvesen) vist frisiktlinjer for ny avkjørsel til planområdet (6 x 45 meter) og for avkjørsel til kollektivknutepunkt rett sør for planområdet (6 x 54 meter).

6.5.5.2 Byggegrenser

Mot Soknedalsveien i vest foreslås byggegrense 12 meter målt fra vegens senterlinje, i tråd med forslag til reguleringsplan for det øvrige sentrumsområdet.

Mot rampe på E6 i øst er byggegrensa lagt 2 meter innafor den østre formålgrensa for *forretning* i reguleringsplanen som ble vedtatt i 2016. Dette tilsvarer 37,8 meter fra senterlinja på E6 og 14 meter på det nærmeste fra ytterkant på sørvendt rampe av E6 mot krysset.

6.5.6 Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelser med krav knyttet til følgende forhold.

- Teknisk VA-plan
- Opparbeidelse av avkjørsel til området i tråd med plankart og geometriske krav i Håndbok N100
- Plan for bygge- og anleggsfase (trafikkikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping).
- Gjennomføring av påkrevde tiltak for overvannshåndtering, jf. anbefaling i vedlagt overvannsnotat (se opplisting under punkt 6.6).
- Mulighet for å nytte felt o_VG3 til parkering fram til arealet skal nyttas til annen veggrunn i forbindelse med utvidelse av E6.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vedlagt overordnet VA- plan gir anbefalinger om påkoblingspunkt for vannforsyning og spillvann.

Når det gjelder slokkevann, opplyses det fra kommunalteknisk avdeling i Midtre Gauldal kommune at kommunens vannforsyning til sentrum ikke har kapasitet til å dekke slokkevannsbehovet som iht. TEK17 §11-17, veiledning til annet ledd, bokstav E, punkt 5, er 50 l/s. Begrensningen ligger i kommunens vannverk. Dette gjelder for hele Soknedal sentrum. Iht. nevnte paragraf er det kommunen som er ansvarlig for at vannforsyningen er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Det opplyses videre fra Gauldal Brann og Redning IKS at det jobbes med ROS-analyse for Soknedal, der det blant annet ses på tema slokkevann og nødvendige tiltak for å ivareta dette. Det er usikkert om/når eventuelle anbefalte tiltak blir etablert. Det opplyses også om at kommunen jobber med å oppgradere vannverket sitt. Det legges for øvrig opp til slokking fra tankbil og mannskapsbil.

Det er etter høring av planforslaget gjennomført dialog med Gauldal brann- og redningstjeneste med utgangspunkt i vedlagt brannteknisk notat, der det er avklart at den eksisterende slokkevannskapasiteten i området skal legges til grunn for prosjektering av bebyggelsen i planområdet, i og med at preakseptert ytelse TEK § 11-17 2. ledd ikke er oppfylt pr. dags dato. Det innarbeides derfor en bestemmelse til planen som sikrer dette forholdet.

Eksisterende overvannsledning i området har ifølge kommunen begrenset kapasitet, og det er ut fra dette tatt utgangspunkt i at det skal gjennomføres tiltak som skal føre til at avrenning fra planområdet ikke økes ved en 200-årsflom, sammenlignet med dagens situasjon. Som minimum må følgende tiltak gjennomføres, ifølge rapporten:

- Dypdreneringsgrøfter i grøntområder innenfor felt FKTY1, PA1, IFA1-2 og o_VG1-2, som vist i overvannsnotates figur med navn VAO_02, og strupt utløp slik at avrenningen fra planområdet ikke økes som følge av utbyggingen. Utløp i skjæring mot vegggrøft for E6 må erosjonssikres. Hovedtraseer for dypdreneringsgrøfter innenfor felt IFA1-2 og o_VG1-2 opparbeides med minimum 0,5 m bunnbredde og 0,5 m dybde i åpent grøfteprofil, samt minimum 0,5 m ensgradert puk under. Ved grunnere grøfter må bredden økes tilsvarende for å få samme volum. Med struping menes en reduksjon av arealet på grøftesnippet for å oppnå tilstrekkelig tilbakeholdelse av overvannet.
- Åpne fordrøynings tiltak på bakkenivå innenfor dypdreneringsgrøftene og under harde flater skal utføres som grønne forsenkede arealer, permeabel belegningsstein eller lignende.
- Blå eller blågrønne tak med struping må anlegges hvis en ikke har tilstrekkelig fordrøynings tiltak på bakkenivå.

- Hvis blå/blågrønne tak ikke benyttes, så må takavrenningen fordrøyes i åpen løsning på/under bakkenivå før overvannet ledes ut i dypdreneringsgrøftene.
- Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan for overvannsanlegg som følges opp med oppsatt intervall.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

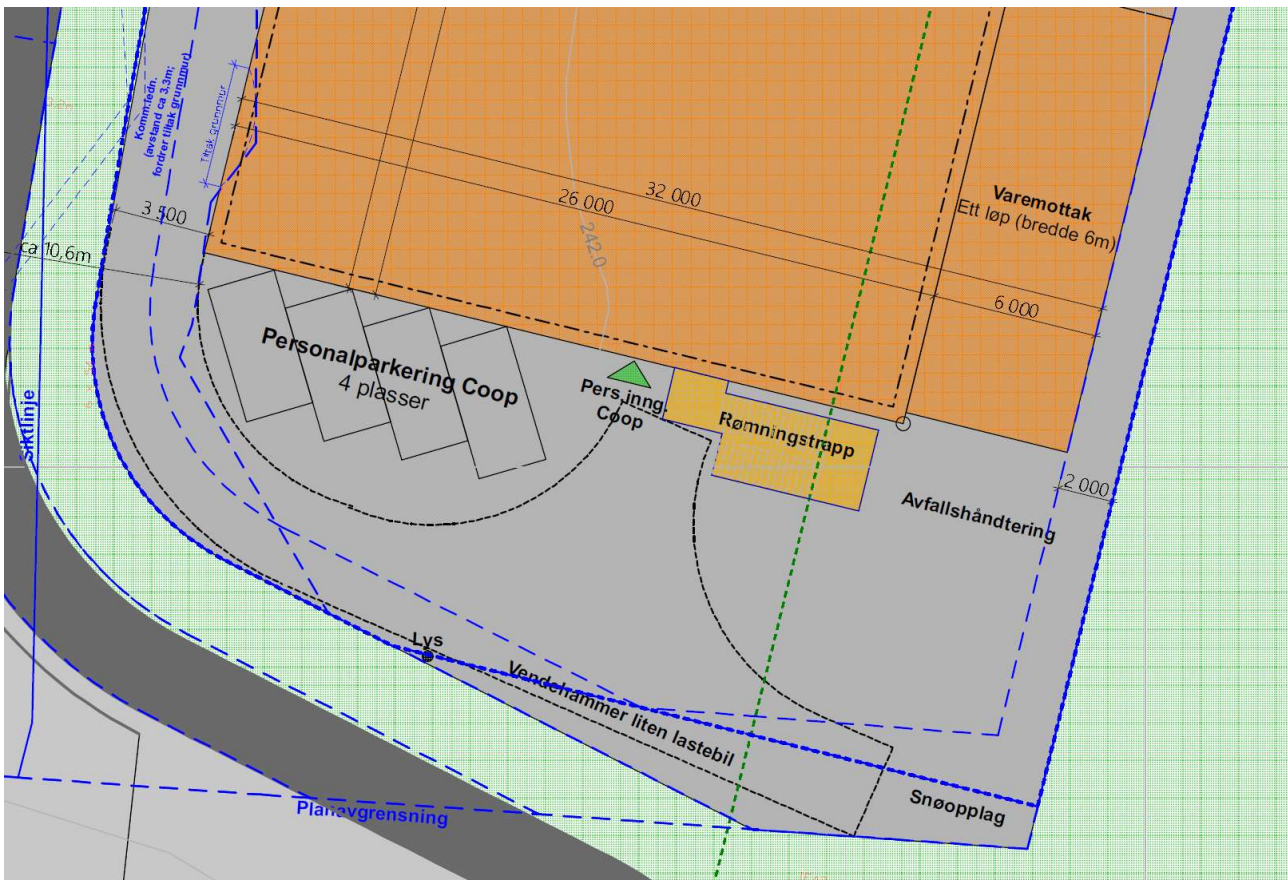
Planforslaget legger opp til avkjørsel fra Soknedalsveien, omtrent midt mellom kollektivknutepunktets nordre avkjørsel og etablert avkjørsel til Spar/Soknedal bakeri. Avkjørsla er midlertidig opparbeidet som del av opparbeidelsen av Soknedalsveien i forbindelse med E6-prosjektet, kun ved nedsenking av kantstein mellom fortau og kjøreareal. Løsninga vurderes ikke å ivareta sikkerheten til de som benytter seg av fortauet på tilfredsstillende måte. Det er ut fra dette lagt opp til å trekke fortauet noe inn i avkjørsla, slik at det er plass til en ventende bil mellom kjørevegen og krysningspunktet. Opparbeidelse av avkjørsla er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse.

6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet ligger i sentrumsområdet i Soknedal, inntil etablert fortau langs Soknedalsveien. Forslag til reguleringsplan for miljøgata gjennom sentrum, samt vedtatt omregulering av området rundt Hovsbrua legger opp til at det skal etableres ei gjennomgående fortausløsning på østsida av Soknedalsveien gjennom hele sentrum, forbi rundkjøringa mot Hovsbrua og videre fram til Soknedal skole.

6.8 Renovasjon

Det legges opp til å etablere areal for avfallshåndtering i bakkant av varemottaket, i planområdets sørøstre hjørne. Arealer på vest- og sørsida utformes slik at aktuelle kjøretøy kan kjøre langs bygget, snu og hente avfall.



Figur 16: Kartutsnitt: situasjonsplan, sørside bygg. Det legges opp til henting av avfall fra bakkant av varemottaket, og det er følgelig satt av plass til snuplass beregnet ut fra spring for liten lastebil.

6.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Med utgangspunkt i den foreslåtte utnyttelsen av planområdet er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. § 4-3).

Innledningsvis er det gjennomført fareidentifikasjon. Videre er det foretatt sårbarhetsvurdering av de temaene som framsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ekstremnedbør/overvann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold
- Slokkevann for brannvesenet

For disse fremsto planområdet og omgivelsene moderat sårbart for hendelser knyttet til alle de fire farene som er vurdert.

Det er gjennomført risikoanalyse for hendelsene *ekstremnedbør/overvann*, *transport av farlig gods*, *trafikkforhold* og *slokkevann for brannvesenet*. Analysen viser akseptabelt risikonivå for alle hendelsene, med unntak av ekstremnedbør/overvann. Det er med utgangspunkt i dette satt krav om risikoreduserende tiltak i planforslaget.

TEK §11-17, veiledning til annet ledd, bokstav E, slår fast at det er kommunen som er ansvarlig for at vannforsyningen er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Det opplyses videre fra Gauldal Brann og Redning IKS at det jobbes med ROS-analyse for Soknedal, der det blant annet ses på tema slokkevann og nødvendige tiltak for å ivareta dette. Det er usikkert om/når eventuelle anbefalte tiltak blir etablert. Det opplyses også om at kommunen jobber med å oppgradere vannverket sitt. Pr. dags dato legges det opp til slokking fra tankbil og mannskapsbil.

Med utgangspunkt i at kommunen opplyser at det arbeides med ROS-analyse som konkret tar for seg forholdet til slokkevannsforsyning i sentrumsområdet i Soknedal, gjennomføres det ikke risikoanalyse for dette temaet.

Det er etter høring av planforslaget gjennomført dialog med Gauldal brann- og redningstjeneste med utgangspunkt i vedlagt brannteknisk notat, der det er avklart at den eksisterende slokkevannskapiteten i området skal legges til grunn for prosjektering av bebyggelsen i planområdet, i og med at preakseptert ytelse TEK § 11-17 2. ledd ikke er oppfylt pr. dags dato. Det innarbeides derfor en bestemmelse til planen som sikrer dette forholdet.

ROS-analysen har avdekt følgende behov for risikoreduserende tiltak.

Fare	Risikoreduserende tiltak	Oppfølging i planen eller annet
Ekstremnedbør/ overvann	God lokal håndtering av overvann, slik at avrenning fra området ikke økes sammenlignet med nåsituasjon.	Avsatt arealer til overvannshåndtering i plankart, krav i bestemmelser.
Transport av farlig gods	Det er ingen hensiktsmessige risikoreduserende tiltak som kan fremmes ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.	Ingen oppfølging.
Trafikkforhold	Utbedring av avkjørsel til området. Tydelig skille mellom gangarealer og kjørearealer på parkeringsplass.	Ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser.
Slokkevann for brannvesenet	Tilpasse ny bebyggelse i området til etablert slokkevannskapitet i området.	Ny bestemmelse innarbeides: <i>Dokumentert slokkevannskapitet i området legges til grunn for prosjektering av bebyggelse i planområdet.</i>

7 Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

7.1 Forhold til gjeldende planer

7.1.1 Kommuneplan

Planområdet er avsatt til forretningsformål i gjeldende kommunedelplan for Soknedal, og det er ikke gitt andre rammer for området i kommuneplanen.

7.1.2 Reguleringsplan

Planforslaget viderefører arealformål og utforming av kjøreveg, fortau og annet vegformål. Følgende krav til ny reguleringsplan er gitt i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan:

Krav i gjeldende reguleringsplan	Planforslaget
<p>Før områder for forretning kan bygges ut stilles det krav om detaljregulering av disse arealene.</p> <p>Området skal benyttes til forretninger og/eller kontorer. Småindustri tilknyttet forretningsvirksomheten og bensinstasjon kan tillates.</p>	<p>Planforslaget svarer ut plankravet i gjeldende reguleringsplan, og foreslås regulert til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Formålet tjenesteyting er ikke nevnt som aktuelt formål i bestemmelsene til planen, men foreslås ut fra konkrete planer om banklokaler i bebyggelsens andreetasje.</p> <p>Planforslaget åpner ikke for småindustri eller bensinstasjon, som nevnes som tillatte formål.</p>
<p>Tillatt bebygd areal er inntil 60% (%-BYA).</p>	<p>De foreslåtte bestemmelsene krever at utnyttelsesgraden skal ligge mellom 45 og 60 %.</p>
<p>Bygninger skal ikke være orientert eller henvende seg mot ny E6. Bygg skal plasseres med samme retning som øvrig bebyggelse i sentrum.</p>	<p>Det er ikke gitt et konkret krav i bestemmelsene om dette. Planområdets langsmale form, terrengforskjellen mot E6 og feltinndelinga i planforslaget gjør likvel at bygget vil bli plassert med hovedretning nord-sør og at inngangspartiet henvender seg mot sentrum.</p>
<p>Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.</p>	<p>Bestemmelsene til planen åpner for høyere gesims for området ved inngangsparti, som også skal romme trapperom/heis, enn for øvrige deler av bygget.</p>
<p>Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer.</p>	<p>Bestemmelsen er videreført i planforslaget. Det er i tillegg lagt til følgende tekst: «Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegeshemmede». Det er også gitt en bestemmelse knyttet til parkeringsarealet (PA1), som sier at gangarealer skal skilles tydelig fra kjørearealer.</p>

7.2 Landskap og estetikk

Planområdet ligger lengst sør i sentrumsområdet i Soknedal, og beliggenheten inn mot krysset på E6 gjør at den planlagte bebyggelsen både vil bli eksponert mot E6 og at den blir det første man møter av større bebyggelse når man tar av fra E6 og kjører mot sentrum sørfra.

I forbindelse med E6-prosjektet er det gjennomført masseutskifting i området, og terrenget i området ligger omtrent på høyde med det tilstøtende kollektivknutepunktet i sør og med Soknedalsveien. Det tilstøtende området i nord (Spar og Soknedal bakeri) ligger om lag 1 meter lavere i terrenget. Selve E6-traseen ligger en del lavere i terrenget enn planområdet, mens rampa der man tar av fra E6 mot krysset når man kjører sørover stiger opp mot krysset og det nivået planområdet ligger på. Den planlagte bebyggelsen vil bli liggende noe høyere enn den etablerte bebyggelsen videre nordover i sentrum.



Figur 17: Den planlagte bebyggelsen planlegges etablert på nivå med kollektivknutepunktet og Soknedalsveien. Terrenget faller noe videre nordover i sentrum. (ON arkitekter 2021).

Den planlagte plasseringa av den nye bebyggelsen gjør at den vil bli relativt eksponert i innfallsporten til sentrum når en kommer fra E6. Terrengnivået i området gjør at bygget blir liggende på omtrent samme nivå som Soknedalsveien, som er hovedveien inn mot sentrum, og henvender seg mot sentrumsområdet.

Den eksponerte beliggenheten tilsier at en bør arbeide for et mest mulig tiltalende bygg i det videre arbeidet med detaljprosjektering. Gitt at dette lykkes, kan bygget på en positiv måte markere starten på sentrum når man kommer sørfra. Det er gitt en generell bestemmelse om estetikk, som krever at bebyggelsen skal

utformes med høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsen. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en redegjørelse for estetikk og materialbruk.

7.3 Stedets karakter

Den planlagte plasseringa av bebyggelsen bygger videre på den etablerte strukturen i sentrum, der byggene i sentrum henvender seg mot Soknedalsveien, som tidligere var hovedveg. Bygget planlegges lagt på langs, med parkering og inngangsparti vendt mot nord, i retning sentrumsområdet. Sentrumsområdet har ellers en relativt sammensatt bygningssmasse, både når det gjelder farge- og materialbruk, takform og volumer.

7.4 Kommunaltekniske forutsetninger

I tråd med overordnet VA-plan, er det etablert både vannforsyning, spillvannsledning og overvannsledning fram til planområdet. Det framgår av overvannsnottatet at den aktuelle overvannsledningen har begrenset kapasitet, og det er ut fra dette tatt utgangspunkt i at avrenning fra området ikke skal øke ved en 200-årsflom med 40 % klimapåslag, sammenlignet med dagens situasjon. Det er ut fra dette satt krav i bestemmelsene til overvannstiltak som skal sikre dette.

7.5 Naturverdier

7.5.1 Forholdet til verna vassdrag

Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Gaula, som har status som verna vassdrag. I tråd med anbefalinger i overvannsnottatet (se punkt 6.6), skal det gjennomføres tiltak for lokal overvannshåndtering, slik at avrenning fra planområdet ikke økes sammenlignet med dagens situasjon. Planforslaget legger ikke opp til forurensende virksomhet. Med de overvannstiltak som er innarbeidet i planforslaget forventes det ingen eller lite sedimenttransport fra planområdet. Det anses som lite sannsynlig at det planlagte tiltaket kan påvirke det varig verna vassdraget og dens verdier negativt.

7.5.2 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til Naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

I følge kartinnsynsløsninga Naturbase, er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller registrerte naturtyper i planområdet (kart.naturbase.no). Storspove (sårbar) er registrert i området bak Spar/Soknedal bakeri. Både området der det er registrert Storspove og planområdet ligger innenfor sentrumsområdet i Soknedal, omgitt av etablert infrastruktur og bebyggelse.

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Det er ikke holdepunkter for å si at tiltaket vil medføre en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Ettersom den foreslåtte reguleringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter vesentlig, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre behandlingen av planforslaget.

Etter § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Tiltaket vil ikke forringe leveområdet for trua eller nær trua arter, heller ikke berøre utvalgte naturtyper. Økosystemet vurderes ikke å ta varig skade av tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt.

Det er ikke antatt at planlagte tiltak i henhold til denne planen fører til vesentlig skade i dag eller vil gjøre det fremover. Tiltaket vil ikke føre med seg slik skade på naturmangfoldet at vurdering av kostnader ved miljøforringelse blir relevant.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper.

En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget. All aktivitet skal utføres i henhold til tillatelse gitt av offentlig myndighet.

7.6 Trafikkforhold

Området ligger mellom Soknedalsveien (fylkesvegen gjennom sentrum) og ny E6. Den virksomheten planen legger til rette for, dagligvareforretning, kontor og tjenesteyting, vil medføre en god del trafikk til området.

Eksisterende avkjørsel til området er etablert i forbindelse med istandsetting av Soknedalsveien med tilhørende fortau, som del av arbeidet med E6-prosjektet. Trafikksikkerhet, herunder for mjuke trafikanter som bruker fortauet langs Soknedalsveien, er vurdert i vedlagt ROS-analyse. Denne konkluderer med at den etablerte avkjørsla til planområdet må oppgraderes, med tanke på sikkerhet for de som benytter seg av fortauet. Opparbeidelse i tråd med plankart og geometriske krav i håndbok N100

7.7 Barns interesser

Planområdet har ingen funksjon som område for leik eller opphold for barn og unge. Midtre Gauldal kommune opplyser at det etablerte fortauet som går langs østsida av Soknedalsveien forbi planområdet vil bli benyttet som skoleveg når fortauet videre nordover i sentrumsområdet er ferdigstilt. Se punktet over når det gjelder krysningspunktet mellom fortauet og avkjørsla til planområdet.

7.8 Universell tilgjengelighet

Planforslaget bygger på et forprosjekt for forretningsbebyggelsen. Universell tilgjengelighet er ivarettatt gjennom byggteknisk forskrift. Det er gitt en generell bestemmelse om universell utforming av utomhusanlegg, samt satt krav om etablering av to parkeringsplasser for bevegelseshemmede plassert nært hovedinngangen.

7.9 Jordressurser/landbruk

Deler av planområdet er i markslagskart markert som fulldyrka mark. Arealet er imidlertid omdisponert både gjennom kommuneplan og tidligere vedtatt reguleringsplan. Området ble masseutskiftet og opparbeidet som riggområde i forbindelse med E6-prosjektet, og er noe oppfylt i forhold til tidligere.

7.10 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for bedre lokalisering og mer moderne bygningsmasse for eksisterende handels- og tjenestetilbud i sentrumsområdet i Soknedal. På kort sikt vil utbygging av område gi arbeid til aktører i bygg- og anleggsbransjen. På lengre sikt antas bedre lokalisering i forhold til etablert vegstruktur antas å styrke det lokale handels- og tjenestetilbudet og bidrar gjennom det til å styrke Soknedal som sentrumsområde.

8 Innkomne innspill

Offentlige sektormyndigheter

Avsender, Dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer
Bane NOR 28.9.20	Planområdet ligger et godt stykke unna og nedstrøms Dovrebanen. Har ingen merknader til planarbeidet.	Tas til orientering.
Statens vegvesen 28.9.20	<p>Forutsetter at trafikkikkerhet og framkommelighet blir ivaretatt og sett i sammenheng med miljøgateprosjektet i Soknedal.</p> <p>Registrerer ønske om å nærme seg E6 ytterligere, og er i utgangspunktet ikke innstilt på dette av hensyn til E6 som hovedtrafikkåre uten uromomenter som trekker oppmerksomheten bort fra trafikkbildet. Vil ut fra dette håndheve veglovens byggegrense i tråd med intensjonene.</p> <p>Gamle E6 vil bli fylkesveg, viser til Trøndelag fylkeskommune når det gjelder berøring av denne vegen.</p>	<p>Trafikkikkerhet er vurdert i vedlagt ros-analyse og under <i>vurdering av virkninger</i>.</p> <p>Formålsgrense mellom utbyggingsformål og annet vegformål er lagt langs tilsvarende grense i tidligere vedtatt reguleringsplan. Byggegrense mot E6 foreslås lagt 2 meter vest for formålsgrense for forretningsformål i den tidligere vedtatte reguleringsplanen for området.</p>
Mattilsynet 6.10.20	<p>En godkjent VA-plan bør inneholde notat med beskrivelser, nødvendige beregninger og geotekniske vurderinger. I tillegg plantegning og vurdering av høyder som viser fall på VA-ledningene. Konflikter mellom planlagt arealbruk og eksisterende ledningsanlegg må avklares så tidlig som mulig, og planen må vise hvordan konfliktene tenkes løst.</p> <p>Uttak av slokkevann jf. anbefalinger i TEK 17.</p> <p>Før tillatelse til igangsetting bør det sikres at det foreligger en teknisk VA-plan (detaljert) jf. PBL, kommunens VA-norm m.m. Det må sikres at denne planen utarbeides av personer med tilstrekkelig fagkompetanse.</p>	<p>Det er utarbeidet notat som beskriver forholdet til etablert VA-anlegg og behov for videre prosjektering. Planbeskrivelsen gjør rede for hvordan eksisterende ledningsnett er ivaretatt.</p> <p>Det er gjort rede for slokkevannskapasitet i vedlagt VA-notat og i ROS-analysen.</p> <p>Det er gitt rekkefølgebestemmelse med krav om teknisk VA-plan.</p>

<p>Trøndelag fylkeskommune 16.10.20</p>	<p>Viser til at det framgår av referat fra oppstartsmøte at atkomst til området er uavklart, at reguleringsplanen viser 1 avkjørsel til området, mens tiltakshaver ønsker 2. Fylkeskommunen fraråder at det etableres to avkjørsler til området ut fra trafiksikkerhetshensyn. Felles atkomst med Sparbutikken i nord er helt klart å foretrekke for å redusere antall avkjørsler. Kan ikke utelukke innsigelse til planen dersom denne blir fremmet med to avkjørsler.</p> <p>Orienterer om at det er regulert en byggegrense på 12 meter gjennom Soknedal sentrum.</p> <p>Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet i forbindelse med tidligere plan. Det er ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Viser for øvrig til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p>Planforslaget legger opp til én avkjørsel til planområdet. Vurderinger knyttet til atkomstløsninger er beskrevet i planbeskrivelsen og i vedlagt ROS-analyse.</p> <p>Det er angitt byggegrense på 12 meter fra fylkesvegen.</p> <p>Tas til orientering. Det er gitt en fellesbestemmelse til planen som ivaretar aktsomhetsplikten.</p>
<p>Statsforvalteren i Trøndelag 26.10.20</p>	<p>Viser til at området ligger i Soknedal sentrum. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for planleggingen. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges det særlig vekt på høy arealutnyttelse. Fylkesmannen oppfordrer til å se på parkeringsløsninger under bakkeplan og utforme bestemmelsene for å ivareta dette. Planleggingen skal bidra til å styrke sykling og gåing, og det må settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering.</p> <p>Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, og må vurderes etter §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven. Konsekvensene for naturmangfoldet, samt vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av planbeskrivelsen. Da tiltakene vil kunne medføre en del terrenginngrep med oppgraving og forflytting av masser, må dette inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.</p> <p>Planen må inneha en vurdering av hvordan overvann skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett om mulig. Fortetting av byen, harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på</p>	<p>Planen legger ikke opp til parkering under bakkenivå. Det er imidlertid planlagt to etasjer på bygget. Det er angitt krav til sykkelparkering, både når det gjelder antall og at anlegget skal ligge under tak.</p> <p>Det vises til vurderinger i planbeskrivelsen. Planområdet er masseutskiftet og oppfylt i forbindelse med utbygging av E6 gjennom Soknedal. Det legges ikke opp til masseforflytning i vesentlig omfang som følge av prosjektet.</p> <p>Det vises til vedlagt overvannsnotat og ROS-analyse. Det er begrenset kapasitet på</p>

	<p>ledningsanlegg og vassdrag. Fylkesmannen oppfordrer til å lete etter naturbaserte løsninger i kombinasjon med eksisterende overvannsnett på E6. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre anlegg som kan håndtere forventede klima-endringer som økt nedbørintensitet og –mengde. God overvannshåndtering er også viktig for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag. Viser ellers til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) som skal legges til grunn planlegging.</p> <p>I den grad tiltakene medfører endring for støy og utslipp, skal retningslinje T-1442 med tilhørende veileder, samt retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn. Ber om at det vurderes om støy kan være en utfordring i denne saken. Grenseverdier for støy må overholdes jf. gjeldende retningslinjer og oppdatert veileder.</p> <p>Det må gjennomføres ROS-analyse. Understreker kommunens ansvar for kvalitetssikring og godkjenning av analysen. Angir videre minimumskrav til ROS-analyser, og kriterier for vurdering av eventuell innsigelse knyttet til risiko- og sårbarhetsanalyser.</p>	<p>eksisterende overvannsnett, og det er ut fra dette tatt utgangspunkt i at avrenning fra området ikke skal økes ved en 200-årsflom med 40 % klimapåslag, sammenlignet med dagens situasjon. Det er gitt krav om overvannstiltak i bestemmelsene som skal sikre at en oppnår en tilfredsstillende situasjon jf. målsettinga.</p> <p>Virksomheten som planen legger opp til antas å medføre økt trafikk til og fra området. Sammenlignet med tidligere situasjon, antas de tilstøtende boligområdene å være langt mindre støyutsatt, i og med at gjennomgangstrafikken er fjernet fra sentrumsområdet.</p> <p>Det er utarbeidet ROS-analyse i tråd med de angitte kravene.</p>
<p>NVE 26.10.20</p>	<p>Planområdet ligger over marin grense, og kvikkleire er derfor ikke en aktuell problemstilling. Området består i følge kart fra NGU av morenemateriale. Dersom det er behov for geoteknisk vurdering, anbefaler NVE at denne utføres i forbindelse med planarbeidet og ikke utsettes til byggesak.</p>	<p>Foreliggende informasjon, inkludert geotekniske undersøkelser i forbindelse med utbygging av E6, antyder at området meget fast grunn av morene, med en del stein/blokk. En ser ut fra dette ikke behov for ytterligere vurderinger av</p>

	<p>Ser det som positivt at flom skal utredes som eget tema, jf. referat fra oppstartsmøte. Anbefaler å avklare hva som er gjort av flomberegninger i forbindelse med E6, og at flomvurderingen gjennomføres som del av planarbeidet.</p> <p>Viser til at det i referat til oppstartsmøte foreslås at det skal etableres lokal fordrøyning innenfor planområdet, og ser dette som positivt. Anbefaler at treleddsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning/oppbevaring og trygg bortledning/flomveger) legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering. Overvannsberegninger bør ligge til grunn for arealutnyttelsen innenfor planområdet.</p> <p>Viser ellers til NVE's veileder <i>Nasjonale og vesentlig regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.</i></p>	<p>geoteknikk på reguleringsplannivå.</p> <p>Nytt datasett for aktsomhetsområder for flom ble publisert sommeren 2020 (etter at planarbeidet ble påbegynt). Området er ikke lenger avmerket med aktsomhetsområde for flom, og det er følgelig ikke utarbeidet egen flomutredning. En viser ellers til vurderinger i vedlagt ROS-analyse.</p> <p>Se kommentar til Statsforvalteren i Trøndelag over.</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning 22.10.20</p>	<p>Kan ikke se at planarbeidet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Kan heller ikke se at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Har derfor ingen merknader til oppstartsvarselet.</p> <p>Ber om å planen på høring dersom det kommer fram at noen av deres fagområder blir berørt. Viser ellers til mineralloven med tilhørende forskrifter og deres kartinnsynsløsning for veiledning.</p>	<p>Tas til orientering. En kan ikke se at planen berører DMFs fagområder på en slik måte at det er behov for å sende planen på høring til dem.</p>

Andre høringsinstanser

Avsender, Dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer
<p>Tensio TS 7.10.20</p>	<p>Orienterer om at det i forbindelse med utbygging av E6 er lagt mye kabelrør til føringsveier, antageligvis også fram til den aktuelle tomte fra den nye nettstasjonen ved Soknedalskryssset. Spenningen på trafoen der er 415 V. Ber om å bli holdt orientert i det videre arbeidet med planen med tanke på å kunne bidra til riktig tid.</p>	<p>Forholdet til strømforsyning må vurderes i videre detaljutforming av bebyggelse og utomhusarealer.</p>