

Oppdal 22.6.20

Midtre Gauldal kommune

postmottak@mgk.no

► Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte - detaljregulering av forretningsareal i Soknedal sentrum

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 ber Norconsult om et oppstartsmøte med Midtre Gauldal kommune om detaljregulering av forretningsareal for etablering av dagligvareforretning i Soknedal sentrum. Norconsult avd. Os i Østerdalen utarbeider detaljreguleringsplanen på oppdrag fra Coop Oppdal SA.

Forslagsstiller: Coop Oppdal SA
Aunevegen 3
7340 Oppdal

Forslagsstillers representant:
Emil Kårvand, e-post korvand@online.no
Tlf. 906 83 625

Plankonsulent: Norconsult AS avd. Os i Østerdalen
Leif Skorem, e-post: leif.conradi.skorem@norconsult.com
Tlf. 970 79 858

Planinitiativ jf. krav i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven følger på de neste sidene i dette dokumentet.

Med vennlig hilsen

Leif Conradi Skorem
Arealplanlegger

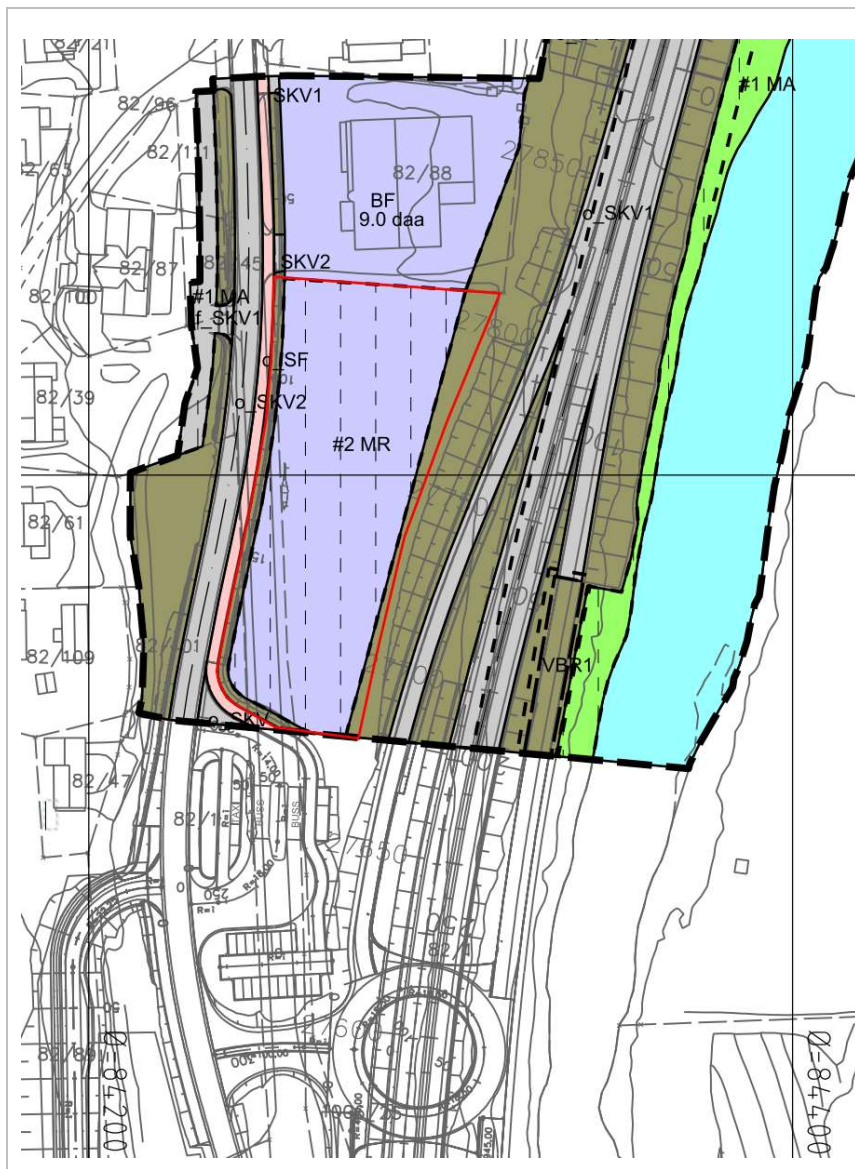
1 Planinitiativ

§1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven gir krav til innhold i planinitiativ. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisene for det videre planarbeidet. Dette dokumentet er oppdelt etter den tematiske oppstillinga i forskriften.

a) Formålet med planen

Planen skal legge til rette for etablering av ny dagligvareforretning i Soknedal sentrum til erstatning for eksisterende forretning ved Hovsbrua lenger nord i sentrumsområdet.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Planområdet 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 foreslås avgrenset inn mot reguleringsplan for E6 i sør. Mot etablert rampe på E6 i øst er det ønskelig å vurdere om planen også kan omfatte arealer som i gjeldende plan er regulert til annet vegformål, dersom den utbygde vegsituasjonen tillater dette.

Planområdet inngår i reguleringsplan for E6 fra Soknedal til Korporalsbru, og er der regulert til forretningsformål med bestemmelsesområde som angir at område kan brukes til riggområde under utbygging av E6.

Illustrasjon til venstre: utsnitt fra gjeldende reguleringsplan i området. Planområdet utgjør hovedsakelig den søndre delen av felt BF, markert med #2MR og stiplet vertikal skraver. Omtrentlig planavgrensning avmerket i rødt.

Det framtidige forretningsområdet ligger inntil et område der det fra før ligger ei dagligvareforretning og et bakeri. Etablering av ny forretning ventes å medføre ei styrking av handelstilbudet i sentrum. Lokalt vil etablering av forretning i dette området medføre større trafikk til søndre del av sentrumsområdet. I et større perspektiv medfører åpning av ny E6 at sentrumsområdet avlastes for gjennomgangstrafikk.

Etablering av forretningsbygg med tilhørende parkering medfører at det blir større asfalterte flater i området, noe som kan føre til oppsamling av overvann ved store regnskyll. Planforslaget vil vurdere og beskrive tiltak for håndtering av overvann.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ny forretningsbebyggelse planlegges oppført i én etasje. Hovedfasade med inngang og parkeringsarealer vil henvende seg nordover mot sentrumsområdet. I planarbeidet vil det vurderes nærmere hvordan varelevering til forretningsbygget skal løses. I planområdet er det aktuelt å vurdere egen avkjørsel fra lokalveien i sentrum for varetransport, sør for det planlagte bygget, for å unngå rygging på parkeringsarealer.

Det legges opp til at parkering løses innenfor forretningsformål i planforslaget. Det vil bli utarbeidet utomhusplan som viser hvordan planområdet forutsettes opparbeidet.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ut fra antatt behov i tidlig fase, vil planen legge opp til etablering av et bygg med grunnflate på om lag 1800 m² i én etasje. Nærmere detaljer når det gjelder byggehøyder og volum vil bli avklart seinere i prosessen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil legge vekt på hvordan nytt forretningsbygg fungerer sammen med det øvrige sentrumsområdet, blant annet når det gjelder trafikale løsninger som kjøreatkomst, gang- og sykkelveger og parkering. Som vedlegg til planen vil det bli utarbeidet en utomhusplan som viser hvordan områdene rundt forretningsbygget forutsettes opparbeidet.

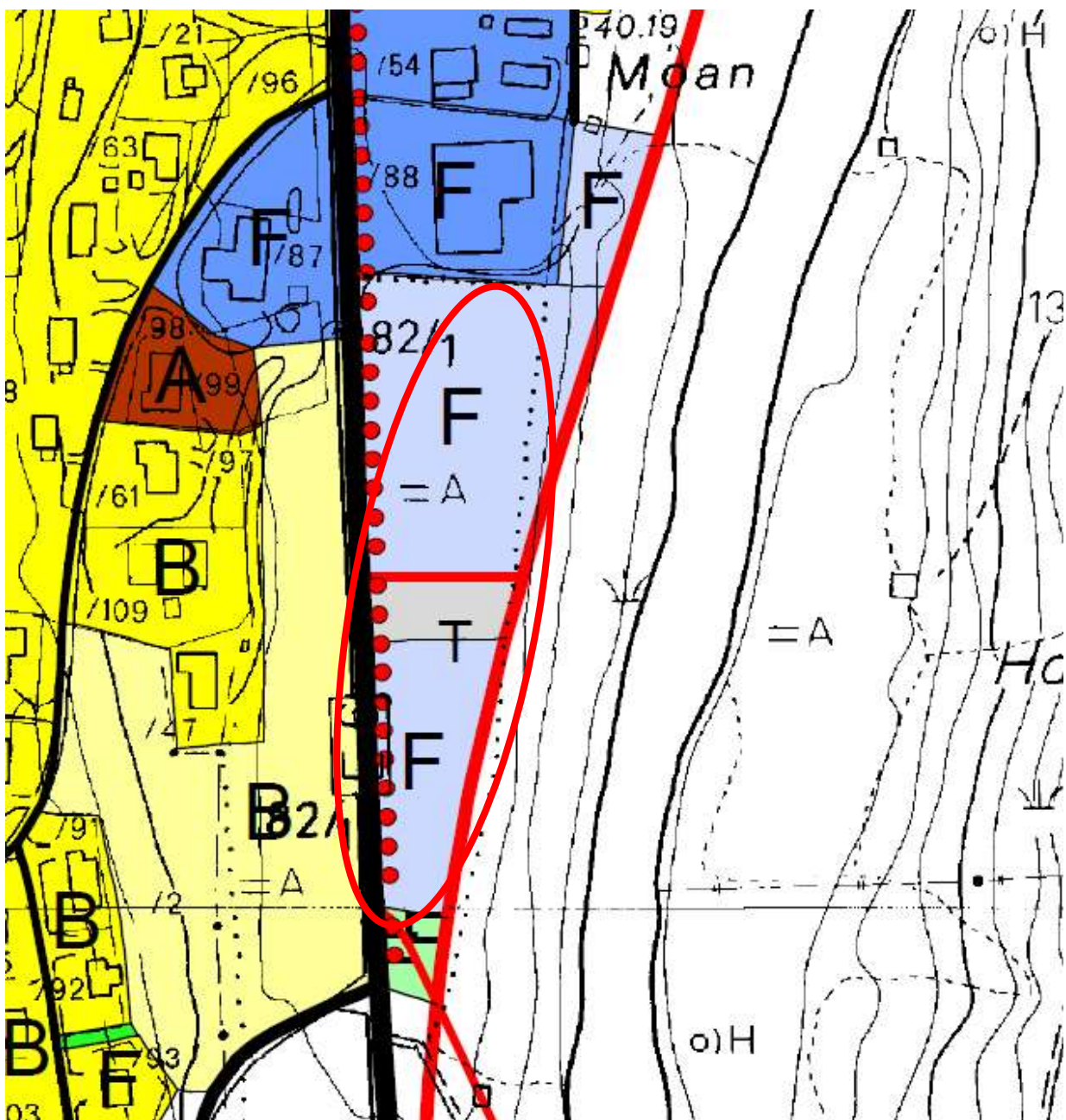
f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger sentralt i Soknedal sentrum, i tilknytning til etablerte sentrumsfunksjoner. Området ligger eksponert til ved innkjøringa til sentrumsområdet fra ny E6. Det legges opp til at det nye forretningsbygget skal henvende seg nordover mot det øvrige sentrumsområdet med hovedfasade/inngangsparti og parkeringsarealer.

I planforslaget vil det bli redegjort for estetisk tilpasning til landskap og de eksisterende bygde omgivelsene i sentrumsområdet.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

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.

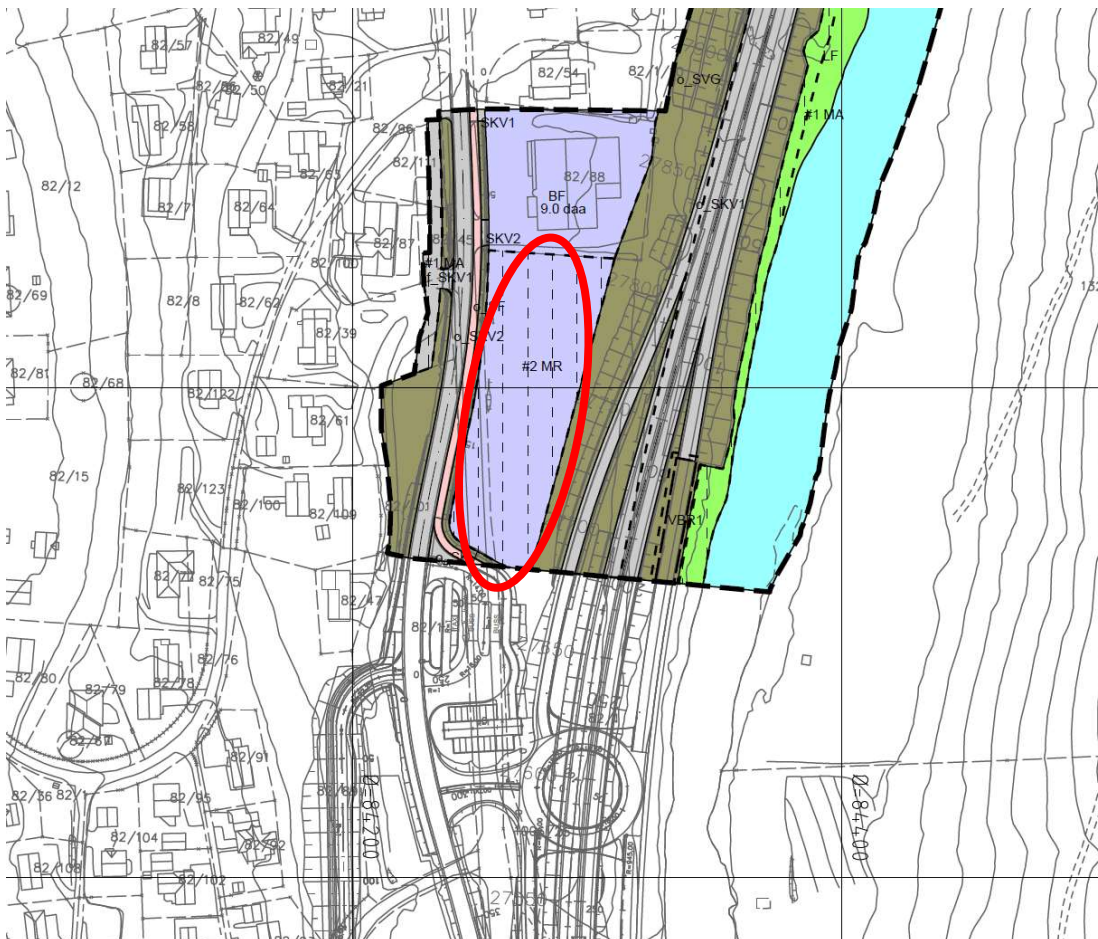


Utsnitt fra kommunedelplan Soknedal, vedtatt 2002, med planområdet markert med rød oval figur. Kommuneplanen er utarbeidet før regulering av ny E6, og viser derfor ikke framtidig vegsituasjon slik den nå er under utbygging.

Planområdet inngår i reguleringsplan for E6 fra Vindåsliene til Korporalsbrua, og er der regulert til forretningsformål. Det er gitt følgende bestemmelser til 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.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan i området, detaljregulering E6 Vindåsliene – Korporalsbru. Området ligger nord for planlagt kollektivknutepunkt ved toplanskrysset i Soknedal.

Det aktuelle området er i plankartet avmerket med bestemmelsesområde for midlertidig riggområde. Bestemmelsene som til dette området relaterer seg til områdets bruk i anleggsfasen. Det er ikke aktuelt med utbyggingstiltak i området før bruken som riggområde er avsluttet, og disse bestemmelsene vurderes ikke som relevante for planarbeidet som skal settes i gang.

Reguleringsprosessen som nå startes opp følger opp plankravet angitt i bestemmelsene for forretningsareal i gjeldende reguleringsplan. Forhold til de øvrige bestemmelsene, herunder eventuelle avvik, vil bli beskrevet i planforslaget.

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. Området rundt Spar/Soknedal bakeri og området der det nå skal settes i gang regulering av forretningsareal inngår ikke i planområdet for miljøgate-/sentrumsplanen.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet ligger i et sentrumsområde, med etablert forretning i nord, ny E6 i øst, kollektivknutepunkt/toplanskryss i sør og lokalveg/sentrumsgate i vest. En antar at vurderinger knyttet til tilgjengelighet for alle trafikantgrupper vil bli sentralt i planarbeidet. Beliggenheten tilsier også stor offentlig interesse rundt planarbeidet, eksempelvis fra beboere og næringsdrivende i sentrumsområdet, men også fra andre som bruker sentrumsområdet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegg til planforslaget. Ut fra det en vet på nåværende tidspunkt, er det gjennomført en enkel farekartlegging. Denne tyder på at følgende tema vil bli utredet videre i risiko- og sårbarhetsanalysen.

- Flom i vassdrag (planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom)
- Ekstremnedbør/overvann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold

Funn i ROS-analysen vil bli innarbeidet plandokumentene og ved behov settes det krav i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer:

- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Gauldal brann og redning IKS

Det vil også bli sendt ut varsel om planoppstart til eiere av berørte naboeiendommer, jf. naboliste fra kommunen.

Vi ber om tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet på om det er andre aktuelle interessenter som bør varsles.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges i utgangspunktet ikke opp til særskilte tiltak for medvirkning fra berørte parter ut over lovpålagt oppstartsvarsel og høring/offentlig ettersyn. Behov for dialogmøter med berørte parter diskuteres i oppstartsmøtet og vurderes ellers fortløpende i planprosessen.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Tiltaket, etablering av forretningsbebyggelse på om lag 1800 m² med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur, 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.

01	2020-07-01	Planinitiativ for oversendelse til Midtre Gauldal kommune	Leif Conradi Skorem	Per Simensen	
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.