



Vår saksbehandler  
Marte Kleveland Dørum

Referanse  
MADO/2022/677-7/280/3

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		21.06.2022

## 280/3, 280/114, 288/4 m.fl. - Endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, SIVA

### Vedlegg

- 1 220603 Oversendelesbrev
- 2 r2012024\_Plankart
- 4 Reguleringsbestemmelser\_Endring av områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum
- 5 Vedlegg 2 Illustrasjonsplan
- 6 Vedlegg 3-1-4 Varslingsbrev m vedlegg
- 7 Vedlegg 3-2 Sammendrag av innspill og merknader
- 8 Vedlegg 3-2-6 Nabo\_grunneierinnspill
- 9 Vedlegg 3-2-3 Statens vegvesen
- 1 Vedlegg 3-2-5 Trl Brann og Redningstjeneste
- 0

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

### Saksopplysninger

Ved brev av 03.06.2022 og oppdatert plankart av 13.06.2022, søker Pir II AS på vegne av SIVA, om endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, plan-ID 2012024. Det søkes om endring i plankart og bestemmelser som følger:

#### I plankartet:

- Bredden på f\_SV1 reduseres til 6 meter.
- Det reguleres inn langsgående parkering på hver side av f\_SV1 som vist på vedlagt plankart.
- Det reguleres inn fortau langs eiendomsgrensen mot gnr/bnr 280/3, med fotgjengerovergang til gang- og sykkelveg forbi BS21 (El-kjøp).
- Oppretting av veigeometri slik at eksisterende situasjon reguleres i plankart. Dette gjelder i all hovedsak krysset mellom «øvre» og «nedre» Nyvegen, samt veigeometri øst for gnr/bnr 280/72 (Grillkroa), nedenfor Høgvangparken.

#### I bestemmelsene:

Pkt. 6.3	BS19	Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
Pkt. 7.2	F_SV1	Innenfor område BS19, BS21 og f_SPA7
Pkt. 7.10	F_SPA8	BS14, BS15 og BS21
	F_SPA12	BS14 og BS15

Bakgrunnen for endringen er at Oppdal Innovasjonssenter mangler 11 parkeringsplasser for å dekke parkeringskravet i rammetillatelse av 16.09.2019. Det søkes nå om å endre reguleringsplanen for Oppdal sentrum slik at det kan etableres parkeringsplasser langs Nyvegen mellom Aune Gård og Elkjøp, samt omregulere deler av Nyvegen i henhold til dagens veigeometri. Endringen innebærer langsgående parkering på begge sider av Nyvegen med fortau langs eiendomsgrensen mot gnr/bnr 280/3.

Berørt grunneier, Oppdal kommune har samtykket til tiltaket i formannskapets vedtak av 26.04.2022 sak 22/46. Formannskapet har i sitt vedtak tatt inn forutsetning om at det skal inngås avtale om bruk av kommunal grunn. Berørte naboer og sektormyndigheter er varslet.

Fra sektormyndigheter er følgende innspill innkommet:

Statsforvalteren i Trøndelag, Fylkeskommunen og TENSIO TS AS har ingen merknader.

Statens vegvesen ber om at det vises avkjøringspiler fra Nyvegen til gnr/bnr 280/7. Søker har innarbeidet dette i plankartet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til at det i anleggsfasen må være tilgjengelighet for innsatsmannskapet til bygninger rundt, samt adkomst for både mannskap og kjøretøy. De informerer om viktigheten av at det er god vanntilførsel i området i hele perioden. De viser også til tekniske krav til utforming av veg/parkeringsareal.

Søker anser merknaden ivaretatt i planforslaget.

Fra private er det kommet tre merknader.

*Aune Gård AS v/ J. F. Schønheyder (gnr/bnr 280/3):*

- Aune Gård opplyser om at de avslutter arbeidet med etablering av ladestasjoner som først planlagt.
- Planavgrensningen bør utvides slik at man viser hele fortauet ved o\_SKH
- Det bør heller tilrettelegges for 90 graders parkering mot BS21, og trekke vegen lengre mot BS19, fremfor langsgående kantparkering på begge sider. Da får man flere parkeringsplasser. Dette vil også gjøre inn- og utkjøring til EI-kjøp bedre.
- Opprinnelig varslet o\_SPA3 (areal til ladestasjoner) bør fjernes, slik at man får større utbyggingsareal på BS19.
- Regulanten må innløse areal som eies av Aune Gård.

Det vises til innspillet i sin helhet vedlagt saken.

Når det gjelder uttalelsen fra Aune Gård har søker følgende tilbakemeldinger:

- Som følge av at arbeidet med ladestasjoner avsluttes, tas opprinnelig varslet o\_SPA3 ut av planforslaget.
- Planavgrensningen foreslås uendret, da det ikke gjøres endringer i dette området.
- Hensikten med planforslaget er ikke å øke parkeringsdekningen i sentrum, men å sikre oppfyllelse av parkeringskravet knyttet til innovasjonssenteret. Det vurderes dithen at langsgående kantparkering er mer trafiksikkert enn 90 graders parkering.
- Redusert utbyggingsområde som følge av planendringen er 454 m<sup>2</sup> på gnr/bnr 288/4. Utbyggingsområdet på Aune Gård sin eiendom reduseres ikke. Det foreslås å tillate utkraging over parkeringsarealet, og på den måten reduseres tapet av utbyggingsareal.
- Planforslaget berører ikke Aune Gård sin eiendom, og det utløses derfor ingen innløsningsplikt.

*Odd Asbjørn Nyberg (gnr/bnr 280/72, Grillkroa)*

Nyberg ønsker at regulert gang- og sykkelveg langs Nyvegen, nord for Aune Gård, endres slik at den blir ei rett strekning.

Søker viser til at o\_SKH er regulert til kollektivholdeplass, og at området skal tilrettelegges bussholdeplass i henhold til reguleringsplanbestemmelsene.

*Aunflata AS (gnr/bnr 280/86, EI-kjøp):*

Nabo ber om at varelevering og annen transport ikke påvirkes negativt som følge av endringene.

Til dette kommenterer søker at innkjøringen av varetransport til EI-kjøp er ivaretatt i forbindelse med opparbeidelsen av parkeringsplassen på f\_SPA8, og at utkjøring med lastebil ikke vanskeliggjøres som følge av planendringen. I søkers vedlegg om «Innspill og kommentarer til disse», fremgår ei skisse med sporingskurve som bekrefter at varetransport kan skje uhindret.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta endring av reguleringsplaner er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39. Endringene er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel og må derfor sluttbehandles i kommunestyret.

## Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er heller ikke av vesentlig betydning for folkehelse eller klima.

Området ligger utenfor faresone for flom i sentrum jf. flomrapport utarbeidet i 2018.

Vurderingen er at saken faller innenfor §12-14 andre ledd om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen. Endringen anses ikke å komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen og er heller ikke konfliktfylt.

Berørte sektormyndigheter er varslet om endringen, uten at det har kommet innspill av negativ karakter. Tre naboer har inngitt uttale. Vurderingen er at disse merknadene ikke endrer det forhold at planendringen kan tas etter forenklet prosess i § 12-14 (2).

Kommunedirektøren anser de foreslåtte endringer som positive grep for å redusere farten inn mot parkeringsarealene ved Bunnpris/EI-kjøp. Farten er her tidvis høy da vegen har stor bredde og det kan oppleves noe «brått» når man kommer inn på parkeringsarealene ved Bunnpris. Etablering av langsgående parkering her vil kunne bidra til at farten reduseres, og at kjørende i større grad blir oppmerksom på at man kjører inn i et parkeringsområde etter krysset ved Grillkroa. Det anses videre som en mer trafiksikker løsning å regulere for langsgående kantparkering, fremfor 90 graders parkering med rygging direkte ut i veg. Kommunen har flere steder i sentrum lagt om opprinnelig 90 graders parkering og etablert langsgående parkering. Eksempelvis langs Torgsenteret i Aunevegen.

Det vurderes som positivt at det reguleres inn fortau langs eiendomsgrensen mot gnr/bnr 280/3 (Aune Gård), med to fotgjengeroverganger til gang- og sykkelvegen forbi EI-kjøp. Fortauet knyttes til eksisterende fortau i nord-øst, forbi Vetl'torget. I dag er det avvik mellom gjeldende plankart og eksisterende situasjon, både for dette fortauet, krysset Nyvegen/O. Skasliens veg, og fortauet på sørsiden av Høgvangparken. Planendringen vil derfor rydde opp i dette avviket, og få regulert faktisk situasjon.

Kommunedirektøren mener planavgrensningen er hensiktsmessig, da det ikke foretas noen endringer i området ved kollektivholdeplassen o\_SKH. Kommunedirektøren anser at eksisterende regulering ved dette området bør videreføres, og at merknaden fra Nyberg om å rette ut fortauet ikke imøtekommes. Dette begrunnes i at det er ønskelig med en bussholdeplass her, og ikke parkeringsplasser. Det opprinnelig varslede «o\_SPA3» var ment for ladestasjoner vest for de omsøkte plassene for langsgående parkering. Siden Aune Gård har besluttet å avslutte arbeidet med å etablere disse ladestasjonene, er det hensiktsmessig at dette tas ut av planendringen, slik at dette arealet forblir uendret.

Kommunedirektøren kan i likhet med søker, ikke se grunnlag for innløsning av Aune Gård sin eiendom slik Schönheyder skriver, så lenge alle arbeider foregår på Oppdal kommune sin eiendom.

Kommunedirektøren anser det avslutningsvis positivt at SIVA gjennom foreslåtte planendring kan oppfylle sitt parkeringskrav, slik at innovasjonssenteret kan få ferdigattest.

## Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum slik:

I plankartet:

Bredden på f\_SV1 reduseres til 6 meter.

Det reguleres inn langsgående parkering på hver side av f\_SV1 som vist på plankart datert 31.05.2022.

Det reguleres inn fortau langs eiendomsgrensen mot gnr/bnr 280/3, med fotgjengerovergang til gang- og sykkelveg forbi BS21 (El-kjøp) som vist på plankart datert 31.05.2022.

Oppretting av veigeometri slik at eksisterende situasjon reguleres i plankart. Dette gjelder i all hovedsak krysset mellom «øvre» og «nedre» Nyvegen, samt veigeometri øst for gnr/bnr 280/72 (Grillkroa), nedenfor Høgvangparken.

I bestemmelsene:

Pkt. 6.3	BS19	Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
Pkt. 7.2	F_SV1	Innenfor område BS19, BS21 og f_SPA7
Pkt. 7.10	F_SPA8	BS14, BS15 og BS21
	F_SPA12	BS14 og BS15

Øvrige fellesbestemmelser vil være gjeldende for arealene.