



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
18/2024	Formannskapet	14.03.2024

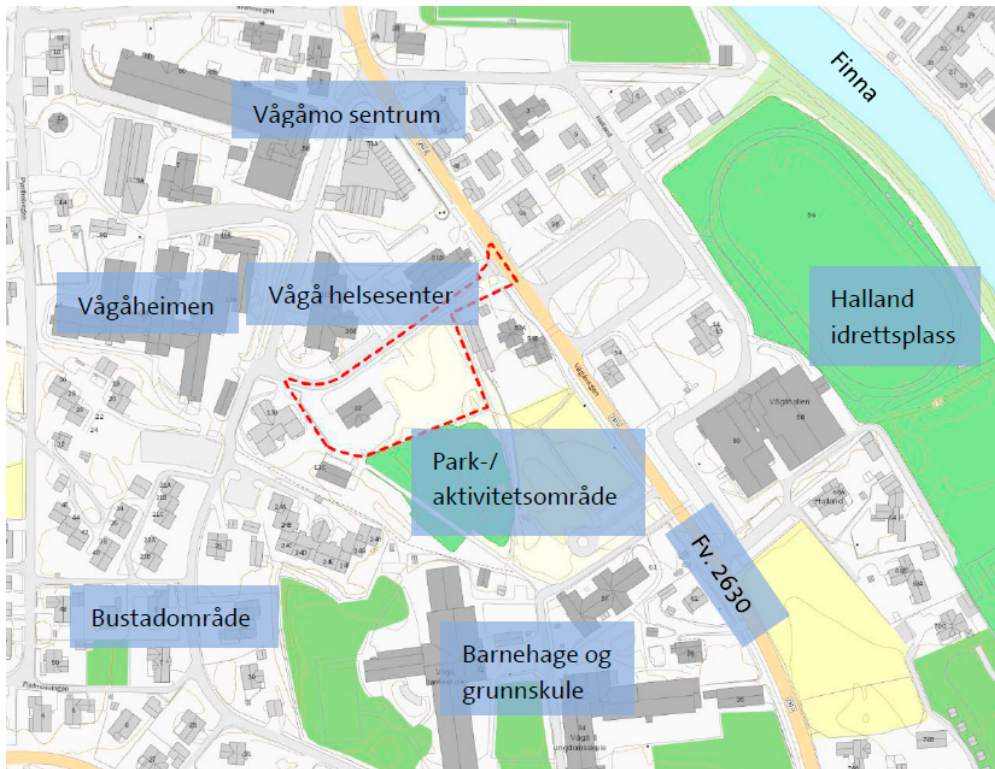
Detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 - høyring og offentleg ettersyn

Vedlegg

- 1 00 Planomtale Moavegen 230224.pdf
- 2 02 Føresegner Moavegen 230224.docx
- 3 08 NGI-Moavegen bruksendring brev med vurdering.pdf
- 4 09 Illustrasjonar - snitt og 3D.pdf
- 5 Plankart Moavegen 230224.pdf
- 6 08 Flaumnotat-20220154-02-TN Moavegen og Edvard Storms Veg final.pdf
- 7 06 Situasjonsplan Moavegen 150224.pdf
- 8 09 Illustrasjonar - snitt.pdf
- 9 03 ROS-analyse Moavegen 230124.pdf
- 10 04 2022-05-13 VAO Rammeplan.pdf
- 11 Sporing utkjøring Power.pdf

Saksframlegg:

Vågå kommune mottok forslag til detaljreguleringsplan for Moavegen 12. januar 2024. Det har vore ein dialog mellom planfirma og kommunen undervegs som har resultert i nokre ekstra utgreiingar og mindre endringar på planforslaget. Vågå kommune mottok endeleg forslag til reguleringsplan for Moavegen 26.02.2024. Planen er fremma av Norplan på vegne av Vaage AS. Tiltakshavar Vaage AS ønskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for sentrumsnær tomt i Vågåmo, gnr. 66 bnr. 227. Planen har som mål å legge til rette for forretning/kontor og bustad. Det er få ledige tomter for forretning/kontor/bustad i Vågå og det er difor ønskjeleg med høg utnytting av eigedomen.



Figur 1: Kartutsnitt henta frå planomtale som viser reguleringsplangrense sentralt i Vågåmo.

Det er i planskildring lista opp følgjande må for planarbeidet:

- Legge til rette for eit bygg med formåla bustad/forretning/kontor i eit sentrumsnært område.
- Sikre naudsynt parkeringsareal.
- Sikre tilkomst til planområdet frå Moavegen.
- Legge til rette for trafikktrygg løysing for gåande og syklande.
- Sikre at nye bygg tek omsyn til omkringliggende busetnad og arealbruk, med særleg omsyn til Søre bu og lågbrun sone (jf. kommuneplanens arealdel) og aktivitetspark mot sør.

Planmaterialet

Innsendt planmateriale omfattar:

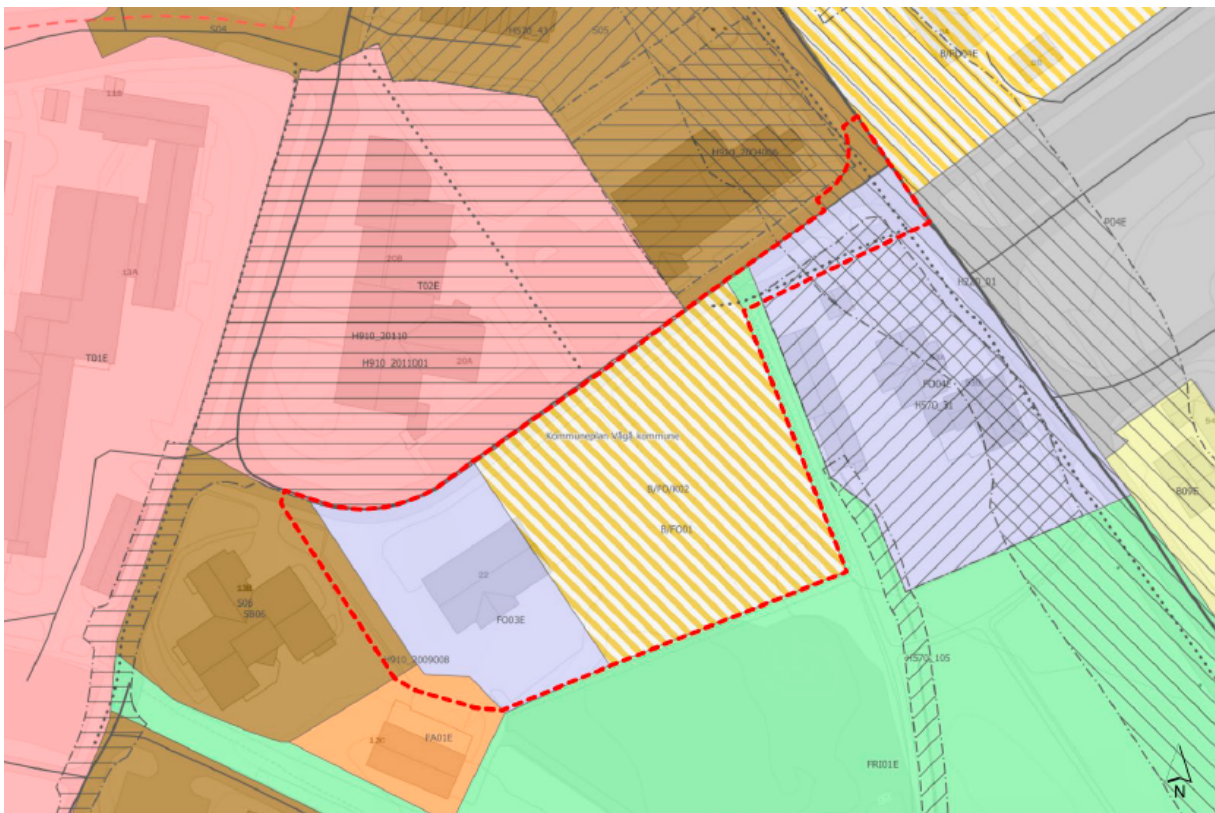
- Plankart
- Reguleringsføresegner
- Planomtale
- ROS-analyse
- VAO rammeplan
- Flaumnotat 20220154-02-TN Moavegen og ny vurdering av tomt datert 05.02.2024 av NGI
- Illustrasjonar
- Situasjonsplan

Planprosess og forhold til overordna plan

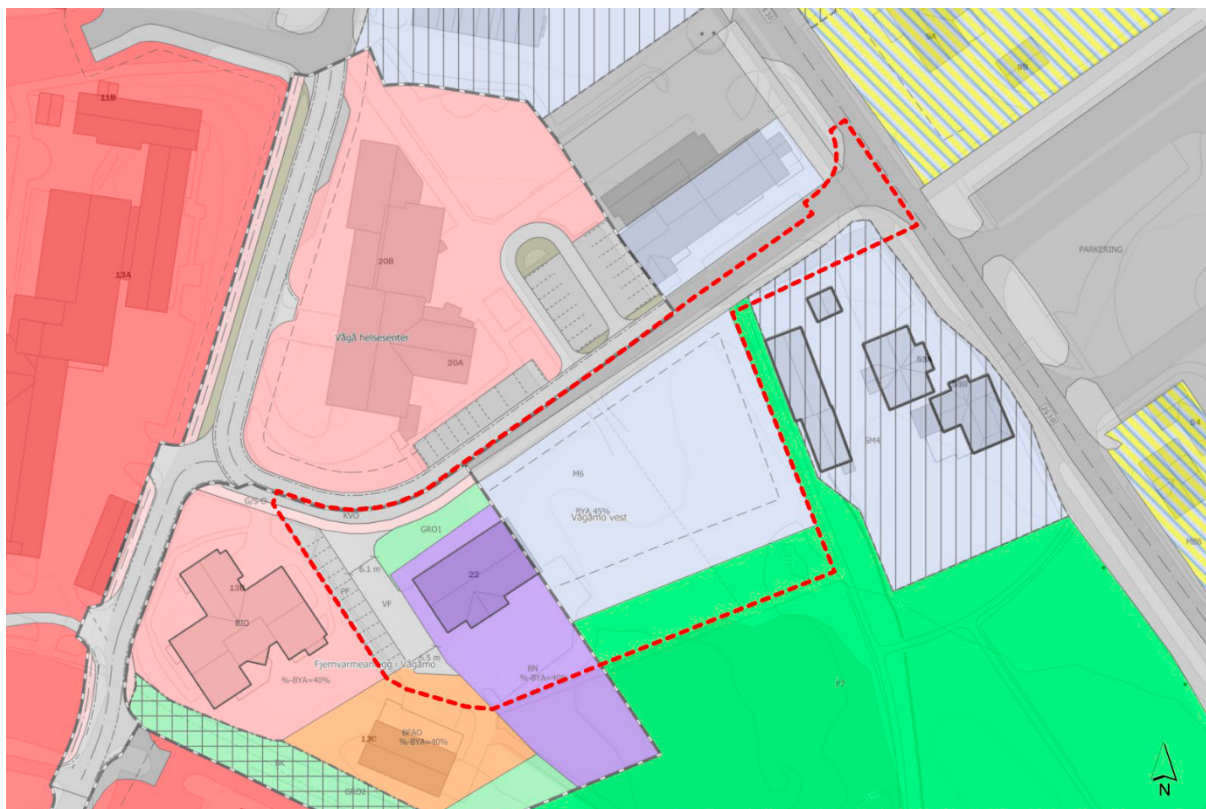
Det vart gjennomført oppstartmøte med Vågå kommune 23.09.2021. Forslagsstillar varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for området ved brev av 06.10.2021 og kunngjering i avis. Innkomne uttaler til varsel om oppstart med forslagsstillar sine merknader til desse, går fram av planomtalen.

Gjeldande plan for planområdet er kommuneplanens arealdel 2017-2027 der område er avsett til kombinert formål/bustad/forretning. Planområdet ligg innanfor reguleringsplan for Vågåmo vest, vedteken 03.08.1998, der område er regulert til forretning/kontor. Vågå kommunestyre har jf. sak 43/2023 gjort vedtak om oppstart av reguleringsplanarbeid for områderegulering av Vågåmo. Planområdet er omfatta Vågåmo, delar av Finna og Nugga og delar av Vågåvatnet og Ottaelva. Formålet med planarbeidet er sikring av Vågåmo mot flaum og flaumskred. Det blir også lagt opp til å innarbeide overordna føringar for sentrumsutvikling med bakgrunn i stadutviklingsprosjekt masterplan for Vågåmo som vart avslutta sommaren 2023. Masterplanen var framlagt for kommunestyret 22.06.2023, sak 42/2023 og planen vil vere eit innspel til pågåande planprosessar og vidare planarbeid i Vågåmo sentrum.

Reguleringsplanen ligg innan for dette planområdet, men detaljreguleringsplanen for Moavegen vil gjelda framfor områdereguleringssplanen som blir utarbeidd.

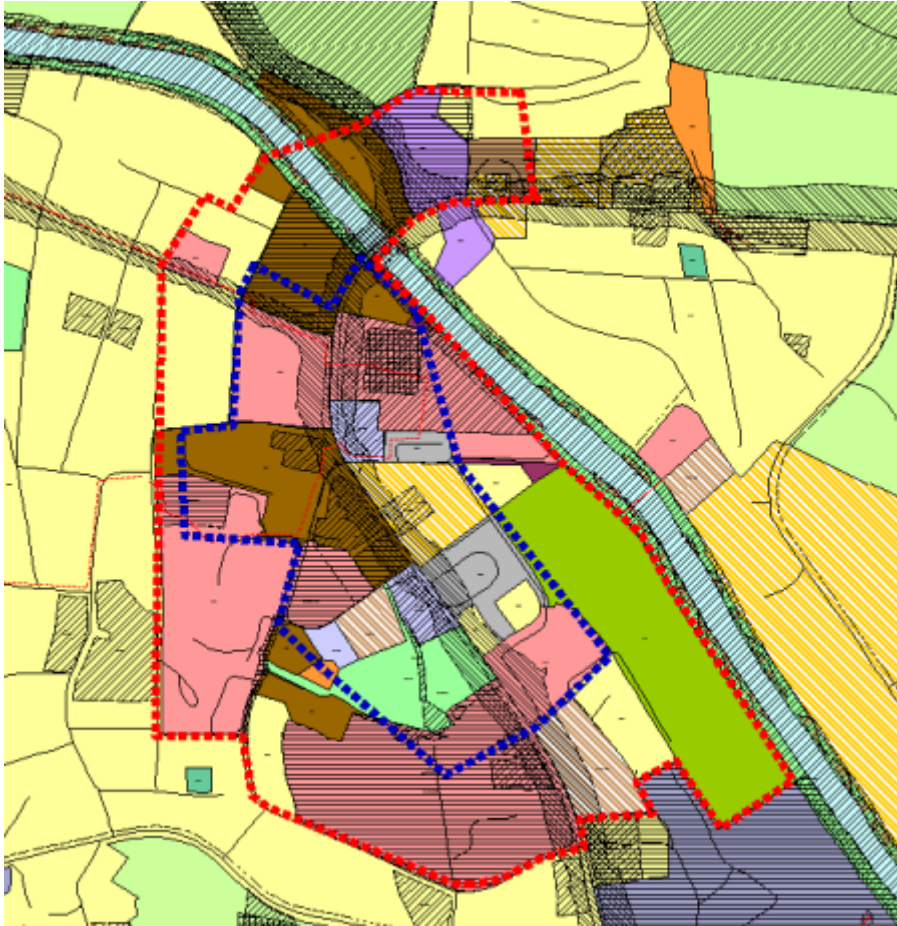


Figur 2: Utsnitt frå kommuneplanens arealdel 2017-2027



Figur 3. Utsnitt frå kommunen sin plandatabase som viser gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet.

Planområdet ligg innanfor indre sentrumssone /raud stipla line) og område som er vist som kjerneområde låg- brun sone i kommuneplanens arealdel 2017-2027, vist i figur 4. Innanfor låg-brun sone ligg det historiske sentrum med gammal/særprega bygningsmasse med låge hus og god sirkulasjon mellom bygga. Innanfor dette området skal det leggjast til rette for varehandel i små konsept for å styrke sentrum sin identitet og bevaring av eksisterande bygningsmiljø.



Figur 4: Oversiktskart som viser område som er definert som indre sentrumsområde (raud line) og kjerneområde for låg/brun sone (blå line).

Det er i føresegnene til kommuneplanens arealdel 2017-2027 sett krav om saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter og gesimshøgde skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Det står vidare at området kan byggjast ut til bustad/forretning/kontor i kombinasjon. 1. etasje er reservert forretning/kontor. Det skal vere høg arealutnytting og bygg skal byggjast i tre.

Planforslaget legg opp til at det kan etablerast bustader innanfor delar av planområdet i 1. etasje. Det er også lagt opp til 12 meter frå gjennomsnittleg planert terreng på delar av tomta og saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader.

Vurdering:

Det er positivt at det er starte eit arbeid med å utarbeide detaljreguleringsplan for Moavegen. Det har gått 2,5 år sidan det vart varsla planoppstart og det er ikkje bra om planprosessen dreg for mykje ut i tid. Vågåmo har utfordringar med flaum og skred og det er difor under utarbeiding ein områdereguleringsplan for heilskapleg sikring av Vågåmo. Områdereguleringsplanen vil ikkje erstatta detaljreguleringsplanen for Moavegen når den blir vedteke.

Flaum

Areal innanfor detaljreguleringsplanområde ligg innanfor faresone for flaum med nominell årleg sannsynlegheit 1/200 når botheving i Finna og klimapåslag blir teke med. For reguleringsplanområdet er det utarbeidd eit eige teknisk notat 20220154-02-TN av NGI, der det er sett på lokale sikringstiltak. Teknisk notat viser at heving av byggegrunn slik at høgde på 1. etasje ligg minimum 0,5 meter over nivået på Moavegen gir tilstrekkeleg tryggleik mot flaum. Det må da akseptrast at det kjem vatn i parkeringskjellar, eventuelt at denne blir bygd tett. Dette notatet vart utarbeidd da det var tenkt å etablere tingrettsbygg på tomta. Dette gjer at bygningskroppen er noko endra no, men NGI har stadfesta i eige brev at dette ikkje får noko verknad for sikringstiltak som er foreslått i notatet.

Utnytting og byggevolum

Det er lagt opp til høg utnytting på tomta, noko som er positivt med tanke på at Vågåmo har behov for fleire sentrumsnære leilegheiter. Arealutnytting må derimot ikkje bli så høg at det går ut over bukvalitetane for leilegheitene og den visuelle opplevinga av Vågåmo. Det er lagt opp til at hovuddelen av bygget skal ha mønehøgde på 12 meter med ei nedtrapping mot Søre Bu slik at mønehøgde blir 9 meter der. Utnyttingsgrad er sett til 70 %. BYA er bebygd areal for tomta, det vil si summen av det arealet som bygningskroppen tek av terrenget. Areal for parkering er også inkludert i BYA.

Nordplan har i planskildring argumentert for kvifor det kan akseptrast høgare mønehøgde enn det kommuneplanens arealdel 2017-2027 opne for. Det er også lagt ved kartskisser med terrengsnitt som illustrerer kva for verknad ei tenkt utbygging for området vil ha. Nordplan har i plandokumenta dokumentert at ei mønehøgde på 12 meter truleg ikkje vil ha negativ verknad på omgjevnaden og vil vere tilpassa omkringliggjande bygg som også er omlag 12 meter. I stadutviklingsplanen for Vågåmo er det eit eige punkt som heiter "*Legge til rette for vidare vekst og nyetablering*". Her er det trekt fram nokre punkt som det skal vere særleg fokus på ved utforming av bygga:

- Plassering og utforming med eit bevist forhold til omkringliggjande uterom, slik at ein unngår at desse vert prega av parkering og økonomifunksjonar.
- Skala/byggehøgda tilpassa eksisterande forhold samstundes som ein sikrar gode utviklingsmoglegheiter. Det bør særleg vurderast om delar av sentrum kan tole noko auka byggjehøgde.

Nordplan har dokumentert at med ei mønehøgde på 12 meter med ei trapping av bygget mot Søre Bu vil utbygginga ta omsyn til eksisterande forhold, samstundes som ein sikrar gode utviklingsmoglegheiter. I planforslaget som kommunen mottok 12. januar 2024 var det lagt opp til saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader, noko som er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2017-2027. I planforslag som er sendt over 26. februar 2024 er dette endra til takvinkel mellom 15 og 35 grader. Dette er berre endra utan nokon kommentar eller grunngjeving. Planskildringa skildrar godt kvifor dei ønskjer å fråvike byggehøgde og det må difor også stå noko om kvifor takvinkel ikkje skal vere i tråd med føresegner i overordna plan og kva for verknad dette vil få for den visuelle opplevinga av bygget. Dette er ei mangel ved planforslaget som må rettast opp før planen kan leggjast ut til høyring meiner kommunedirektøren. I vedlagt kartsnitt som viser moglegheitsstudie med maks mønehøgde for bygg med 9 og 12 meter kjem det fram at takvinkel ikkje kan vere brattare enn 16 grader dersom ein skal helde seg innanfor ei byggehøgde på 12 meter. I praksis vil det si at 12 meter blir eit høgt bygg dersom ein skal helde seg innanfor føresegner i kommuneplanens arealdel som er på mellom 22 og 35 grader, men i kommuneplanens arealdel er det også sett maks høgde på 9 meter. Slik kommunedirektøren ser det er det mogleg at ein takvinkel på 16 grader er ei god løysing, men det er også mogleg at det hadde vore meir fornuftig å auke byggehøgde med nokre

cm og helde seg innanfor takvinkel som er sett i kommuneplanens arealdel. Det er også mogleg at tomte rett og slett blir utnytta for hardt ved å opne for 12 meter byggehøgde, men ettersom det er så viktig med fleire sentrumsnære leilegheiter i Vågåmo, må ein også strekke seg langt for å få til ei løysing med tre plan pluss kjeller. Det er da ein føresetnad at det ikkje går ut over staden sin identitet, bukvalitetar i området og bruken av Moajordet som aktivitetsplass.

Forretning/kontor eller leilegheiter

Når det gjeld føresegnar i kommuneplanens arealdel 2017-2027 så er det sett krav om at 1. etasje skal vere reservert forretning/kontor. I samband med revisjon av kommuneplanens arealdel i 2016 vart det utarbeidd ei handelsanalyse for Vågåmo frå Vista Analyse. Denne analysen slår fast at handelstrender endrar seg fort og det er viktig å ha fleksibilitet i plan for å få til aktivitet. For å skape eit levande sentrum er det viktig at sentrum blir så fleksibelt som mogleg. Det er ingen grunn til å sette krav om at fyrste etasje skal vere tilrettelagt for forretning/varehandel når marknad og etterspørsel gjer at bygningane blir ståande tom. Kommunedirektøren støtter denne vurderinga, og kravet om at 1. etasje skulle vere reservert forretning/kontor kom inn etter politisk vedtak i 2017. Det kan truleg vere fornuftig å sette dette kravet i område der det er mykje varehandel/forretningsareal eller utprega handelsgate, men Moavegen gnr. 66 bnr. 227 er ikkje eit utprega handelsområde. Området er like godt egna for sentrumsnære leilegheiter med nærleik til skule, helsesenter, aktivitetspark m.v. Kommunedirektøren ser difor ingen ulemper med å opne for leilegheiter i 1. etasje innanfor delar av tomte, særleg ettersom det er ønskjeleg å få etablert fleire sentrumsnære leilegheiter i Vågåmo. Det er i føresegnene sett krav om at areal innanfor B/F/K som vender mot Moavegen skal nyttast til føremåla forretning/kontor. Kommunedirektøren meiner dette er ei god løysing som sikrar at planen blir fleksibel samstundes som ein får tilstrekkeleg areal for forretning/kontor. Det er i vedlagt situasjonsplan lagt opp til at det kan etablerast om lag 15 leilegheiter på tomte.

Kvalitetar på tomte

Det er i føresegnene sett krav om at kvar leilegheit skal ha 15 m² uteopphaldsareal. Dette er ikkje mykje, men tomte grenser til aktivitetsparken Moajordet slik at det er stutt veg til leikeområde. Felles uteopphaldsareal bør slik sett vere stort nok. Det vil også få ei slik plassering at det får god solgang med stille side mot aktivitetsparken. Kommunedirektøren meiner difor at omsynet til uteopphaldsareal er tilfredsstillande.

Planforslag vurdert opp mot stadutviklingsplan

Norconsult har på oppdrag frå Vågå kommune utarbeidd ein stadutviklingsplan/masterplan for Vågåmo sentrum som vart avslutta sommaren 2023. Stadutviklingsplanen meiner at det bør leggjast til rette for permanent gågate. Det er difor teke høgde for dette ved utarbeiding av planforslaget. Det har difor vore utfordrande å finne ei tilfredsstillande løysing for varelevering til planlagt bygg. På grunn av avgrensa plass og store køyretøy som er på 18,5 meter så har planforslaget skissert ei løysing der det blir rygging i samband med varelevering. Dette bør vere ei tilfredsstillande løysing ettersom det er gjort andre trafikktryggleikforbetrande tiltak som inngjering av planområde mot sør og aktivitetsområde Moajordet. Vidare så er det allereie etablerte gangliner som sikrar at barn og unge har tilkomst til Moajordet frå nord. Det er også regulert inn gangfelt ved helsesenteret som sikrar at gåande kan krysse Moavegen. Gangfelt forbi innkøyring til KBA vil truleg bli lite nytta av barn- og unge til og frå skule/aktivitetsplass.

Ved utforming av nye bygg står det i stadutviklingsplanen for Vågåmo at det må vere eit særleg fokus på:

- Å unngå konflikt med eksisterande kvalitetar, og ha som mål å tilføre nye.
- Plassering og utforming med eit bevist forhold til omkringliggende uterom, slik at ein unngår at desse vert prega av parkering og økonomifunksjonar.
- Skala/byggehøgde tilpassa eksisterande forhold samstundes som ein sikrar gode utviklingsmoglegheiter. Det bør særleg vurderast om delar av sentrum kan tole noko auga byggehøgde.
- Ny utbygging bør tilføre større variasjon i typologiar og bidra til fortsatt funksjonsmangfald i sentrum.

I stadutviklingsplanen er det vist til at hovudinngang til forretning som hovudregel skal plasserast mot gang samband/uterom, ikkje parkeringsplass. Det blir også vist til at ein må ha ope fasade mot uterom/gate og unngå at vindauge blir tildekt av folie eller varereolar. Forslag til detaljreguleringsplan legg opp til parkering i forkant av bygget. Den delen av Moavegen er ikkje ei typisk handlegate og slik sett bør det vere greitt at det blir anlagt parkering i forkant av bygget. Det er lagt til rette for sykkelparkering og gang- og sykkelnett til eigedomen. Det er elles lagt opp til parkeringskjellar slik at ein unngår store flatar for parkering, noko som er positivt med tanke på arealutnytting og ein unngår at tomte blir prega av store parkeringsflatar. Det kan slik sett aksepterast noko parkering i forkant av bygget.

VAO-rammeplan

Fjordvarme AS har utarbeidd ein rammeplan som gjer greie for dagens situasjon i og tilgrensande planområde, og som foreslår løysingar for hovudsystem, avlaup og overvatn i planområdet. Dei skisserte tiltaka skal ivareta tilstrekkeleg kapasitet og gode løysingar for avlaup og overvatn. Kommunedirektøren har ingen merknader til rammeplan.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarheitsanalyser (ROS-analyser) skal kartlegge mogleg hendingar og konsekvensar av desse for liv, helse, materielle verdiar og samfunn. Jf. pbl § 4-3 skal slik analyse utarbeidast for alle planar for utbygging, og ta for seg alle ROS-forhold som er relevante for om arealet er eigna for dei utbyggingsformål planforslaget opnar for, og også ta for seg eventuelle endringar i ROS-forhold som følgje av planlagt utbygging. Planforslaget skal ivareta dei ROS-forhold som blir avdekte i analysen. Fareområde og risikoreduserande tiltak skal gjerast greie for i tråd med teknisk forskrift og følgjast opp gjennom plankart og føresegner.

I ROS-analysen for Moavegen er følgjande tema utgreidd:

1. Flaum
2. Trafikkulykke, gåande og syklande

Kommunedirektøren meiner ROS-analysen tek for seg dei tema som er mest sentrale i denne planprosessen. Det er under punktet 3.4 Vurdering av uønska hendingar nr. 1 og 2 vist til punkt i føresegnene. Fleire av desse er gjeve opp med feil nummer. Dette må rettast opp.

Oppsummering

Slik kommunedirektøren ser det så er det eit godt gjennomarbeida planforslag. Det er gode argument for å opne for ei byggehøgde på 12 meter på delar av tomte og verknaden er dokumentert i vedlagte kartutsnitt og planskildring. Kartutsnitt viser at det mogleg å få til ei løysing med tre plan

og kjeller innanfor ei byggehøgde på 12 meter, men da må ein også fråvike føresegner som er sett i kommuneplanens arealdel om at takvinkel skal vere mellom 22 og 35 grader. Kommunedirektøren meiner at dette må omtalast i planskildring ettersom det er eit fråvik frå kommuneplanens arealdel 2017-2027 som er overordna plan. I stadutviklingsplanen for Vågåmo er det eit eige punkt som heiter "*Legge til rette for vidare vekst og nyetablering*". Her er det trekt fram at skala/byggehøgda skal vere tilpassa eksisterande forhold samstundes som ein sikrar gode utviklingsmoglegheiter og at det bør vurderast om delar av sentrum kan tole noko auka byggehøgde. Masterplanarbeidet for stadutvikling av Vågåmo har vore eit omfattande planarbeid for heilskapleg utvikling av sentrum og det er viktig at kommunen tek omsyn til viktig punkt som kjem fram i dette arbeidet. Sjølv om masterplanen ikkje er juridisk bindande, skal den jf. Vågå kommunestyre sitt vedtak vere eit grunnlag og ei rettesnor i arbeidet med vidare utvikling av Vågåmo. I samband med utarbeiding av områdereguleringsplan for Vågåmo vil det vere naturleg å sjå på om føresegner i kommuneplanens arealdel 2017-2027 må utfordrast noko for å ta inn viktige grep frå masterplanarbeidet. Det er viktig å ha fokus på effektiv arealutnytting da det er meir berekraftig å utnytte areala godt. Dette vil vere avgjerande for å unngå nedbygging av dyrka mark i sentrum av Vågåmo.

Kommunedirektøren meiner forslaget til detaljregulering for Moavegen kan leggest ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring med følgjande endring:

- Planskildring må skildra kvifor takvinkel er sett til 15 til 35 grader, da dette ikkje er i tråd med føresegner i kommuneplanens arealdel 2017-2027, som sett krav om takvinkel mellom 22 og 35 grader. Det må gå fram kva for verknad dette får for den visuelle opplevinga og kvifor det er nødvendig å fråvike føresegner i overordna plan.
- ROS-analyse må oppdaterast slik at det blir vist til riktig føresegn under punkt 3.4 Vurdering av uønska hendingar.

Kommunedirektøren si innstilling:

Forslag til *detaljregulering for Moavegen gnr. 66 bnr. 227* med tilhøyrande planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring med følgjande endring:

- Planskildring må skildra kvifor takvinkel er sett til 15 til 35 grader, da dette ikkje er i tråd med føresegner i kommuneplanens arealdel 2017-2027, som sett krav om takvinkel mellom 22 og 35 grader. Det må gå fram kva for verknad dette får for den visuelle opplevinga og kvifor det er nødvendig å fråvike føresegner i overordna plan.
- ROS-analyse må oppdaterast slik at det blir vist til riktig føresegn under punkt 3.4 Vurdering av uønska hendingar.

Formannskapet si behandling av sak 18/2024 i møte den 14.03.2024:

Behandling

Forslag frå ordføraren:

Nytt punkt: Sjå på moglegheit for tilknytning av bygget på eksisterande fjernvarmeanlegg.

Samrøystes

Vedtak

Forslag til *detaljregulering for Moavegen gnr. 66 bnr. 227* med tilhøyrande planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring med følgjande endring:

- Planskildring må skildra kvifor takvinkel er sett til 15 til 35 grader, da dette ikkje er i tråd med føresegner i kommuneplanens arealdel 2017-2027, som sett krav om takvinkel mellom 22 og 35 grader. Det må gå fram kva for verknad dette får for den visuelle opplevinga og kvifor det er nødvendig å fråvike føresegner i overordna plan.
- ROS-analyse må oppdaterast slik at det blir vist til riktig føresegn under punkt 3.4 Vurdering av uønska hendingar.

* Sjå på moglegheit for tilknytning av bygget på eksisterande fjernvarmeanlegg.