

Deres ref.:

Vår ref.:

52103375/Brev_Varsel om
oppstart_detaljregulering_Smedsmojordet.docx

Dato:

2023-02-17

► Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale, detaljregulering Smedsmojordet, Vågå kommune

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 kunngjøres det herved oppstart av detaljregulering for på Smedsmojordet i Vågåmo, Vågå kommune. Planforslaget er tildelt planID 34350008. Planarbeidet igangsettes på vegne av Coop Ottadalen SA og skal utføres av Norconsult AS avd. Otta. Com Eiendom AS er partneren til Coop Ottadalen SA i dette prosjektet.

Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, jf. plan og bygningslovens § 17-4.

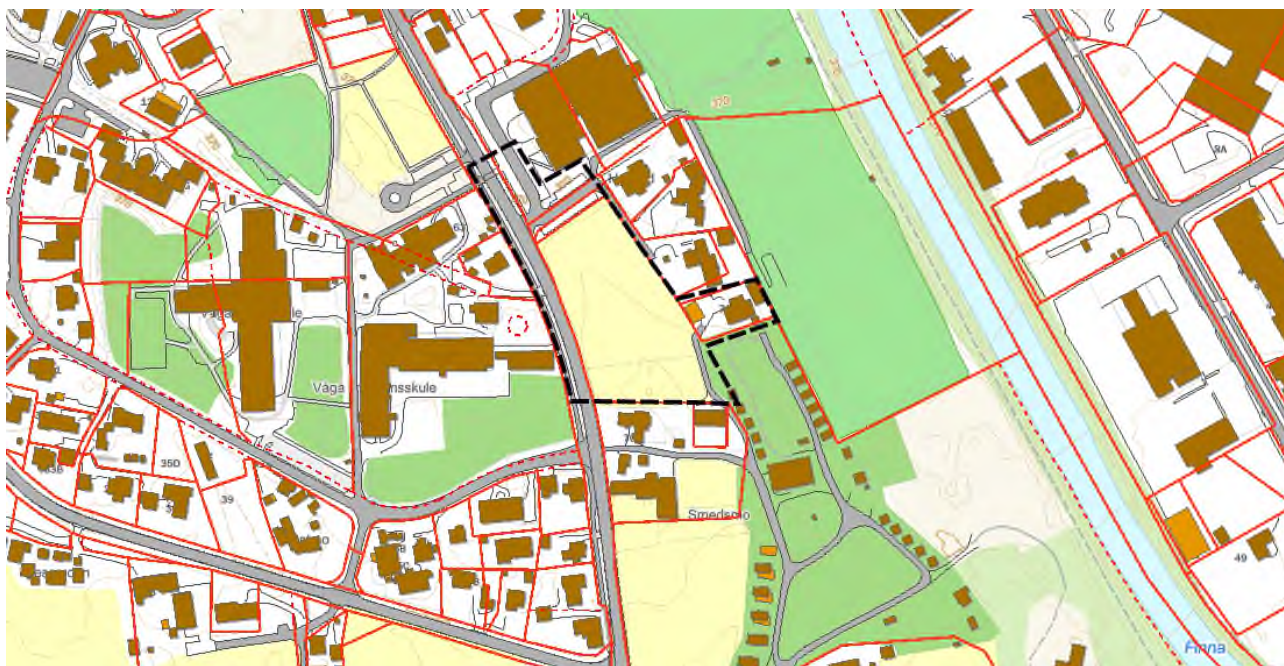
Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter del av eiendom gnr/bnr 65/1, 65/21, 65/22, 66/96, 66/199 og 194/29 i Vågå kommune. Området er lokalisert i Vågåmo sentrum, og har en størrelse på ca. 9 dekar. Planområdet ligger sør for Vågå kulturhus og Vågåhallen, øst for Fv. 452- Vågåvegen.

Planavgrensningen omfatter området angitt som B/FO/K03 i kommuneplanens arealdel samt nødvendig areal for å sikre atkomst. Det er også tatt med en eksisterende bolig gnr. 65 bnr. 21, som i reguleringsplan for Smedsmo camping er regulert til campingformål. Boligen er tatt med for å oppdatere med hensyn til den faktiske situasjonen og det den er avsatt som i kommuneplanens arealdel.



Figur 1. Kartutsnittet viser beliggenheten i Vågåmo sentrum. Planområdet vises med rød sirkel. Kilde: InnlandsGIS.

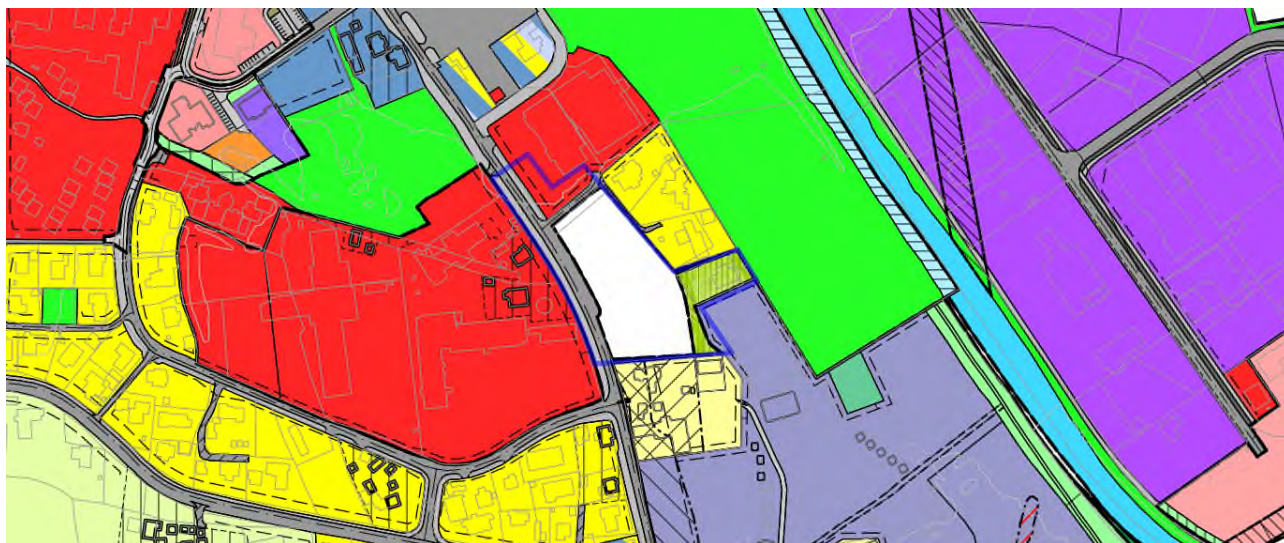


Figur 2. Kartutsnittet viser forslag til plangrense med svart stiplet strek. Kartkilde: InnlandsGIS

Planstatus

Reguleringsplan

Hoveddelen av den aktuelle utbyggingstomten er ikke regulert pr. i dag. Omkringliggende arealer er regulerte. Varslet planområde kommer i berøring med reguleringsplan for Vågåmo vest (vedtatt 30.06.98), reguleringsplan for Smedsmo (Vedtatt 17.06.14) og reguleringsplan for Smedsmo Camping (vedtatt 18.10.89). Ny reguleringsplan vil erstatte de arealer som er overlappende i de nevnte reguleringsplanene.



Figur 3. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner og foreslåtte plangrense er vist med blå linje. Kilde: Kommunens kartløsning.

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplanens arealdel for Vågå er vedtatt 09.08.17. Planområdet er avsatt til *Bolig, forretning og kontor* angitt som B/FO/K03 på plankartet. Deler av arealet ligger innenfor hensynssone gul støysone. For nye utbyggingsområder er det krav om reguleringsplan.



Figur 4. Kartutsnittet viser kommuneplanens arealdel. Aktuelt plangrense er angitt med blå linje.
Kilde: InnlandsGIS.

Planleggingen av området legger til grunn føringene i kommuneplanens arealdel. Av planbestemmelsene fremgår det at området kan bygges ut til bolig/forretning/kontor i kombinasjon. 1. etasje er reservert forretning/kontor. Det skal være høy arealutnytting. Bygg skal bygges i tre.

Oppstartsmøte for planarbeidet er gjennomført med Vågå kommune den 19.08.21. På oppstartsmøtet ble forutsetninger og retningslinjer for det videre planarbeidet gjennomgått og avklart. Det er videre gjennomført et møte i regionalt planforum den 14.09.21.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Tiltaket faller innenfor Forskrift om konsekvensutredning §8, pkt. a (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn). Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Planlagte regulering er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området var i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende kommuneplanens arealdel konsekvensutredet med hensyn til formålet. Det er fremkommet ny kunnskap i form av flomsonekartlegging etter vedtak av kommuneplanen.

Tiltaket omfattes av vedlegg II, punkt 11. bokstav j) hvor det skal vurderes om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriterier i § 10. I veilederen "*Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om Konsekvensutredninger*", som angir følgende i omtale

av bokstav h): "Planer og tiltak som vil medføre at det må gjennomføres, risikoreduserende tiltak (heving av byggegrunn, flomverk, erosjonssikring, skredstabiliserende tiltak o.a.) betraktes normalt som å medføre vesentlige virkninger."

Med bakgrunn i dette, vurderes det at utarbeidelse av detaljregulering i dette tilfellet faller inn under krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning av juni 2017 med hensyn til vurdering av flom. Med bakgrunn i at tiltaket faller innenfor forskrift om konsekvensutredning § 8 er det ikke krav om planprogram.

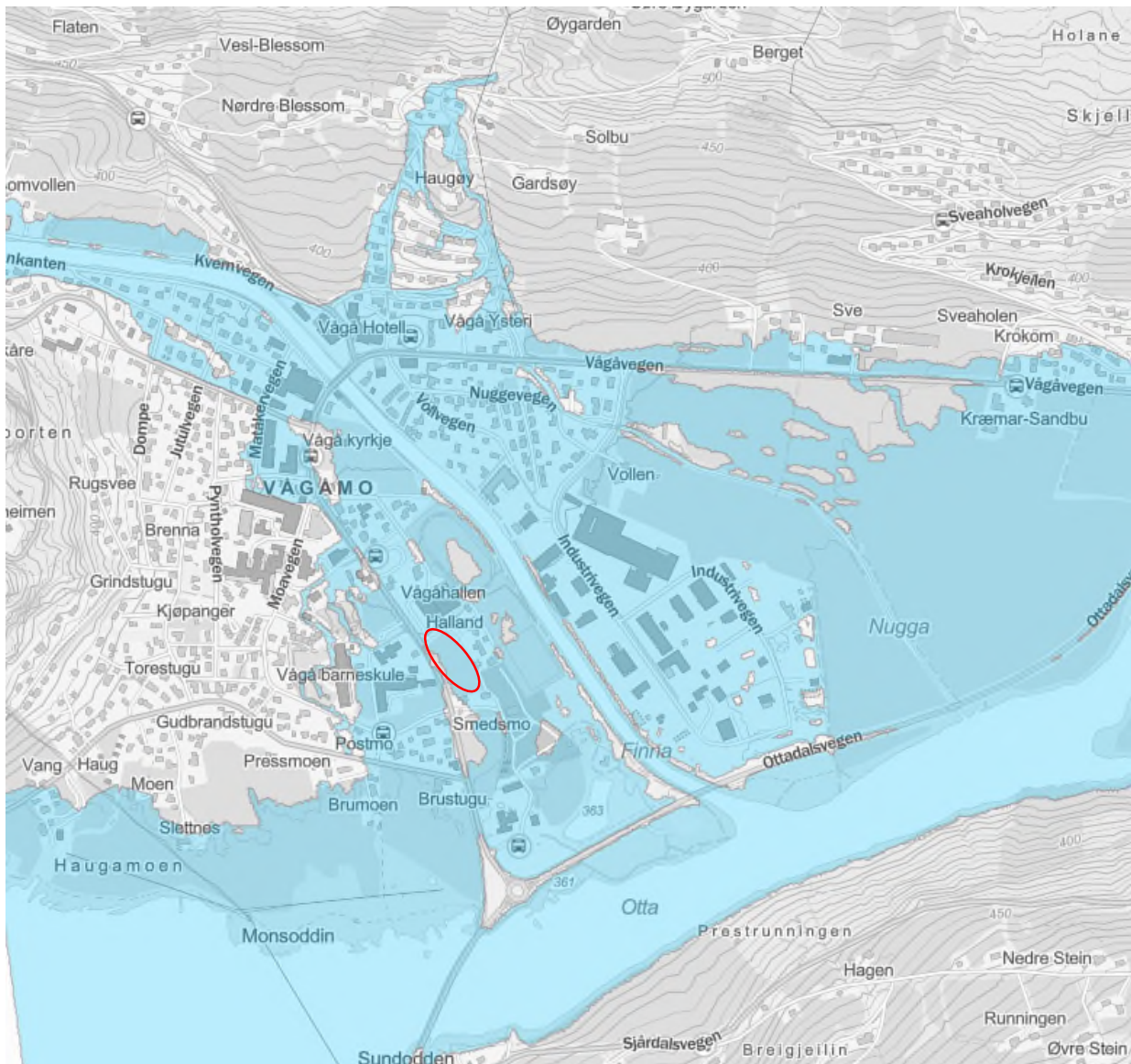
Formål og forutsetninger for planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging i området som er angitt som B/FO/K03 i kommuneplanens arealdel. Planlagte utbygging skal ha vegadkomst fra Fv. 452- Vågåvegen. Kommunalt vann- og avløpsnett samt strøm er fremført i nærområdet, som muliggjør tilknytning.

Området består av fulldyrka jord. Landbruksarealet er angitt som utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Det er ikke registrert kulturminner, arter av særlig verdi eller naturtyper i planområdet. Sør for planområdet ligger bevaringsverdige bygg.

Store deler av Vågå sentrum og deriblant planområdet er ved planoppstart angitt med aktsomhetsområde for flom. Område angitt som aktsomhetsområde for flom kan ikke bebygges uten at området er vurdert nærmere. NGI har i *Flom og skredvurdering fra Finna*, Vågåmo, datert 29.09.20 utarbeidet 1/5000 faresone. NVE-atlas viser faresoner i bratt terreng basert på denne rapporten. Faresone med 5000 års gjentakintervall er angitt på deler av Vågå sentrum.

Norconsult har i tidlig fase i denne plansaken gjennomført flomvurderinger som grunnlag for videre arbeid med detaljregulering. I etterkant har NVE satt i gang et mulighetsstudium for helhetlig sikring av Vågåmo mot flomskred og flomhendelser. NGI har på vegne av NVE utarbeidet en ny farekartlegging av området. Denne tilsier Vågå sentrum er berørt av 200-års flom, men at skredfare ikke lenger gjelder for området.



Figur 5. Farekart flom før sikring. Kartutsnittet viser nye soner for 200-års flommen (F2). Utbyggingseiendommen er markert med rød sirkel. Kilde: NVE 20.12.22

Tiltak for å sikre trygg byggegrunn og eventuelle konsekvenser for omkringliggende arealer vil nødvendigvis måtte følges opp i reguleringsplanen basert på det kunnskapsgrunnlaget som nå foreligger. ROS-analyse utarbeides dessuten som en del av planen.

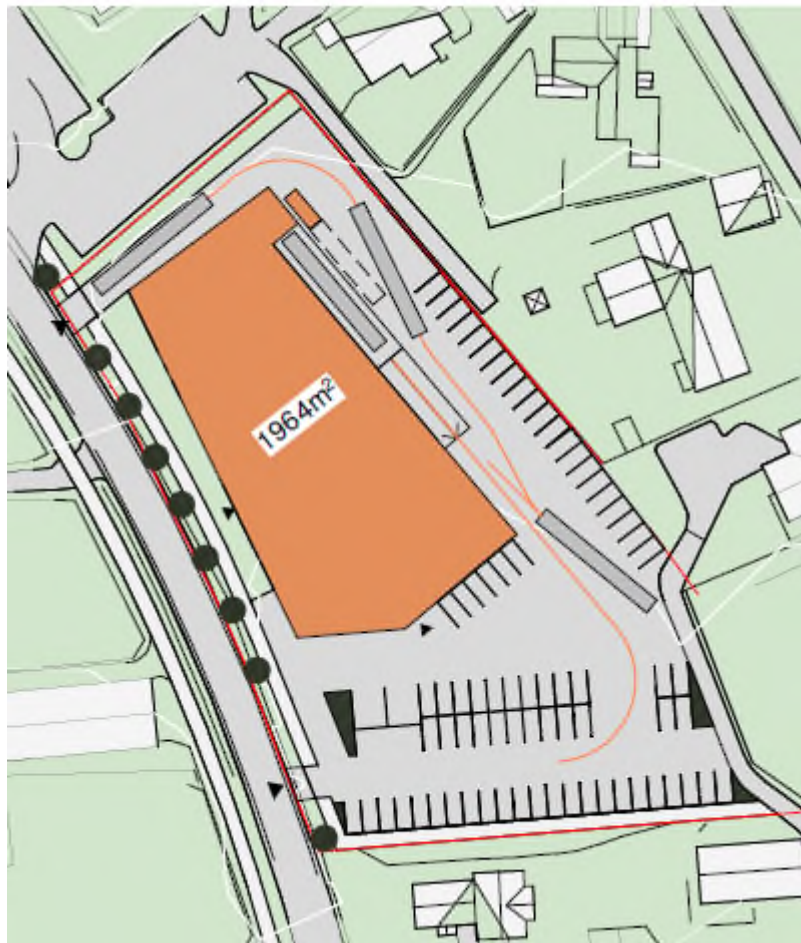
Planlagte tiltak

Coop Ottadalen SA ønsker i utgangspunktet å realisere et forretning/kontor-bygg på Smedstadjordet. Det gjøres vurderinger i planprosessen om reguleringen også skal innebefatte boliger. Etablering av ny forretning ventes å medføre ei styrking av handelstilbudet i sentrum.

Planarbeidet skal legge til grunn kommuneplanen sine føringer for stedutvikling, omgivelsene, nærliggende bolig, arealutnytting osv. Planlagt bebyggelse skal knyttes til VA-anlegg og strømforsyning i området.

Ny forretningsbebyggelse planlegges oppført i to/tre etasjer. Det er en generell byggegrense mot Fv. 452 på 30 meter. Det legges opp til en byggegrense på 12m i reguleringsplanen, slik at tomten kan utnyttes på best mulig måte.

Med bakgrunn i signaler som kom i forbindelse med oppstartsmøte og regionalt planforum ble det utarbeidet et forslag til situasjonsplan. Denne situasjonsplanen legges til grunn ved varsel om oppstart, som grunnlag for tilbakemeldinger tidlig i planprosessen.



Figur 6. Situasjonsplan som viser mulig løsning for utbygging.
Kilde: Norconsult

I utkastet til situasjonsplan er bebyggelsen foreslått anlagt mot fylkesvegen og med en innkjøring for besøkende i sør og varelevering ved egen innkjøring i nord. Foreslåtte løsning med plassering av bygg og avkjørsel gir også større avstand mellom planlagte bebyggelse og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljø i sør. Varelevering er i dette tilfellet tenkt anlagt på baksiden av bygget og gir mer avstand til eksisterende boliger. Det planlegges for at gangveg også sikres i planen.

Det pågår for tiden et masterplanarbeid for stedsutvikling i Vågåmo sentrum. I dette arbeidet er området fremfor/ved kulturhuset ett av de områdene som det skal sees nærmere på. I planprosessen legges det opp til dialog og samarbeid med dette prosjektet for å finne best mulige helhetlige løsninger.

Innspill, samråd og medvirkning

Kommentarer, merknader, opplysninger og evt. spørsmål angående det igangsatte planarbeidet rettes til Norconsult AS, Skansen 2E, 2670 Otta. Epost: line.brana.bergum@norconsult.com

Innspill til planarbeidet vil følge planforslaget som vedlegg ved innsending av planen til kommunen. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Frist for innspill er satt til 31.03.23.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Line Bråna Bergum

Vedlegg:

1. Kartutsnitt som viser plangrense
2. Planinitiativ (ligger ved til de offentlige høringsmyndighetene)
3. Referat fra oppstartsmøte med Vågå kommune (ligger ved til de offentlige høringsmyndighetene)
4. Referat fra møte med Vågå kommune 03.02.23 (ligger ved til de offentlige høringsmyndighetene)