

Vågå kommune
postmottak@vaga.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
 52103375/Brev_Planinitiativ.docx

Dato:
 2021-07-01

► Planinitiativ- Detaljregulering Smedsmojordet

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven fremmes forespørsel om oppstartsmøte. Samtidig sendes planinitiativ med omtale av premissene for det videre planarbeidet. Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.

Forslag til navn på reguleringsplan: Detaljregulering for Smedsmojordet
 Forslagstiller: Coop Ottadalen SA
 Konsulent: Norconsult AS avd. Otta

Bakgrunnen for planarbeidet

Coop Ottadalen SA ønsker å realisere et forretning/kontor-bygg på Smedstadjordet. Den aktuelle utbyggingstomten ligger i hovedsak på deler av eiendom gnr. 65 bnr. 1 i Vågå kommune. Området som søkes regulert ligger i Vågåmo sentrum, sør for Vågå kulturhus og Vågåhallen, øst for Fv. 452- Vågåvegen.



Figur 1. Kartutsnittet viser lokalisering av planområdet. Kilde: Innlandsgis

Premisser for videre planarbeid

a) Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å fremme en detaljreguleringsplan i tråd med kommuneplanens arealdel. Planen omfatter tilrettelegging og etablering av virksomhet innen forretning og kontor, angitt som B/FO/K03 i kommuneplanens arealdel.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet vil omfatte arealet som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, samt nødvendig areal for å sikre andre forhold som f.eks. atkomst. Andre eiendommer som planområdet omfatter er deler av gnr/bnr: 65/22, 66/96, 66/199 og 194/29. Grunneier på eiendom gnr. 65 bnr. 1 er Smedsmo AS.

Planavgrensning avklares i dialog med Vågå kommune i oppstartsmøte og på bakgrunn av oppmåling i forhold til aktuell eiendomsgrense for utbyggingstomten.



Figur 2. Kartutsnittet viser aktuelt planområde angitt med svart stiplet linje. Kilde kartgrunnlag: InnlandsGIS

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 sør/østre del av sentrumsområdet. Gnr/bnr 65/21 og 65/11 planlegges sikres med atkomst gjennom planområdet.

Det er foretatt en flomvurdering av området. For å sikre eiendommen mot flom, må det gjennomføres tiltak. Tiltak for å sikre trygg byggegrunn følges opp i reguleringsplanen. Det er viktig at disse tiltakene ikke forverrer flomsituasjonen på naboeiendommer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal gjennom planarbeidet legges til rette for ny utbygging i tråd med overordnet plan. 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. På 30 meter. Det legges opp til en lavere byggegrense i reguleringsplanen slik at tomten kan utnyttes på best mulig måte. I planarbeidet vil det blant annet vurderes nærmere hvordan varelevering til forretningsbygget skal løses.

Det legges opp til at parkering i utgangspunktet løses innenfor forretningsformål i planforslaget. Det kan være aktuelt å se på mulighetene for fleksibel bruk av parkeringsplassene til Vågå kulturhus.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ut fra antatt behov i tidlig fase, vil planen legge opp til inntil 2.800m² butikkareal på 1.plan og inntil 1.500m² kontorareal i 2.-3. etg. 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. Byggestil og materialbruk skal tillegges vekt.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger sentralt i Vågå sentrum, i tilknytning til etablerte sentrumsfunksjoner. Området ligger eksponert til ved fv 452-Vågåvegen. Utbygging av dette området vil medføre en viss landskapsendring, som vil bli redegjort for i planbeskrivelsen. Eventuelle planbestemmelser for å ivareta omgivelsene og landskap vil bli innarbeidet.

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

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.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, området er angitt som B/F03/K03. Plangrense er vist med blå linje. Kilde: Vågå kommune sin innsynsløsning.

Planbestemmelse § 9.4.4 angir følgende:

«Området kan byggjast ut til bustad/forretning/kontor i kombinasjon. 1. etasje er reservert forretning/kontor. Det skal vere høg arealutnytting. Bygg skal byggjast i tre».

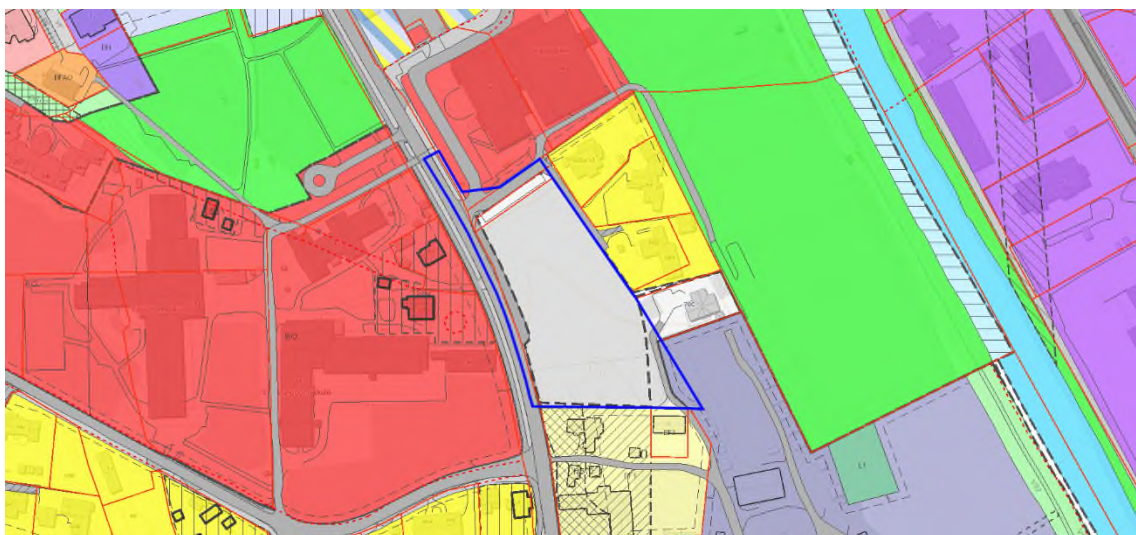
Reguleringsplan

Den aktuelle utbyggingstomten er ikke regulert pr. i dag. Tilgrensende områder rundt omfattes av reguleringsplaner. Reguleringsplaner i området er:

Vågåmo vest, vedtatt 30.06.98,

Smedsmo, vedtatt 17.06.14

Smedsmo camping, vedtatt 18.10.89



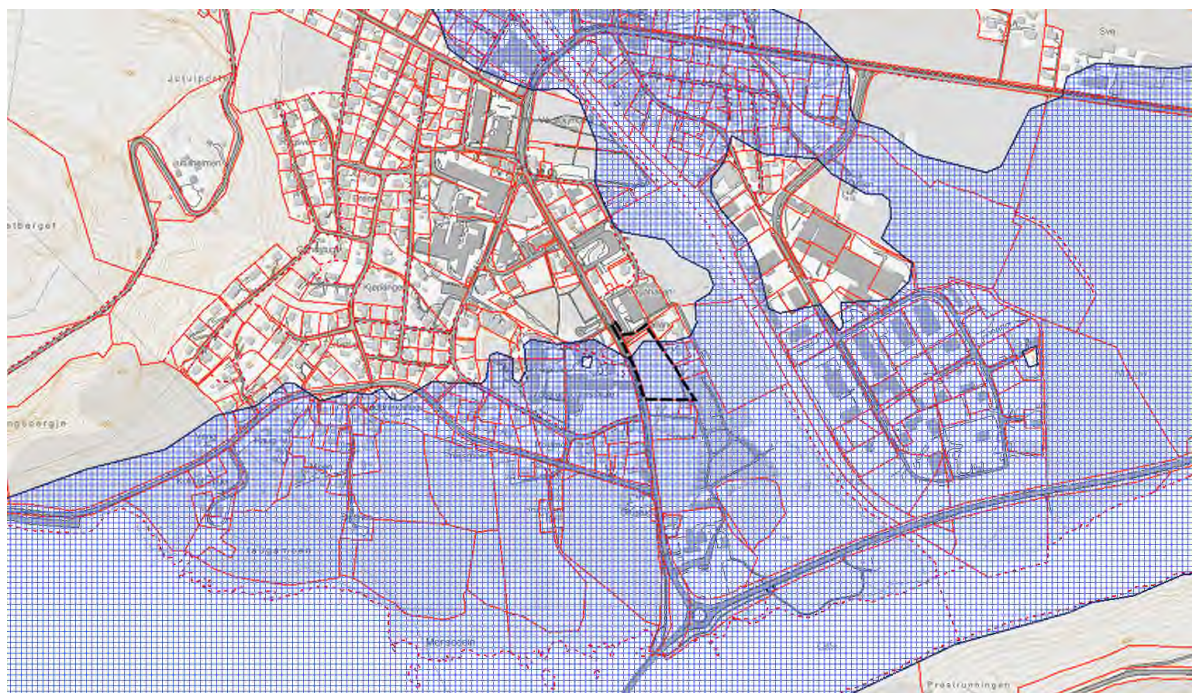
Figur 4. Kartutsnittet viser at den aktuelle utbyggingstomten er uregulert. Plangrense er vist med blå linje. Kilde: Vågå kommune sin innsynsløsning.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet ligger i et sentrumsområde, med etablert forretning i nord og ny Rv15 sør for sentrum. Utbyggingsområdet ligger med fylkesveg/sentrumsgate i vest og skole på andre siden av vegen. Nord for arealet ligger både kulturhus og idrettshall. Det ligger boliger tett på eiendommen både i sør og øst. Campingplass grenser også mot arealet, og det anses som viktig å ha en god sammenkobling mot dette området. Vurderinger knyttet til tilgjengelighet for alle trafikantgrupper vil bli sentralt i planarbeidet. Beliggenheten tilsier også 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

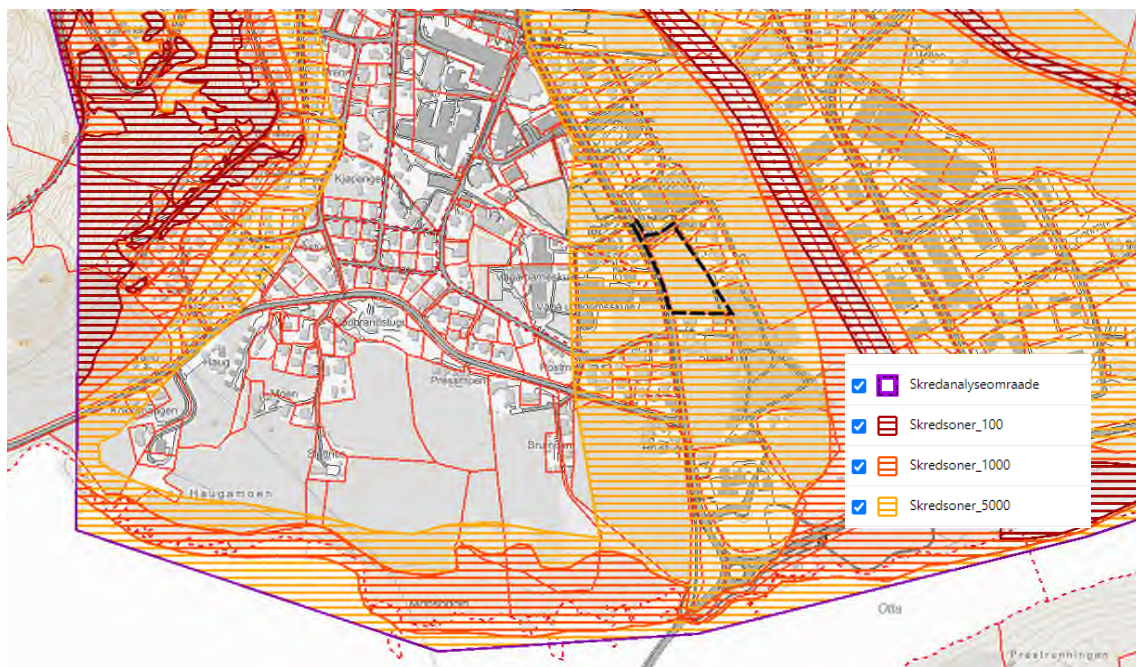
Store deler av planområde berøres av aktsomhetsområde for flom. Område angitt som aktsomhetsområde for flom kan ikke bebygges uten at området er vurdert nærmere. Norconsult har gjennomført flomvurderinger som grunnlag for videre arbeid med detaljregulering.



Figur 5. Kartutsnittet viser aktsomhetsområde for flom. Plangrense er vist med svart stiplet linje.
Kilde: InnlandsGIS

NGI har i Flom og skredvurdering fra Finna, Vågåmo, datert 29.09.20 utarbeidet ny skredsone, sikkerhetsklasse S3 med en største nominell årlig sannsynlighet på 1/5000. Modeller for flom og skred er anvendt og de viser i all hovedsak samme strømningsmønster og egenskaper innenfor det vurderte området. NVA atlas viser faresoner i bratt terreng basert på denne rapporten. Faresone med 5000 års gjentakintervall gjelder for området. Innenfor faresoner kan en ved etablering av nye bygninger gjøre tiltak som heving av bygning eller bygge en tett konstruksjon samt dimensjonere for

dynamisk trykk. Konkrete tiltak vurderes for det konkrete prosjektet og innarbeides i reguleringsplanen.



Figur 6. Kartutsnittet viser skredsoner. Plangrense er vist med svart stiplet linje. Kilde: InnlandsGIS

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

Berørte offentlige etater, grunneiere og andre interessehavere varsles. Statsforvalteren, Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE vil være sentrale myndigheter.

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

Planforslaget vil bli varslet og høring gjennomføres i henhold til prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning vil vurderes underveis i prosessen.

Hvem som skal varsles vil avklares i samråd med Vågå kommune, dvs både naboer og offentlige instanser og organisasjoner.

I) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forslagstiller har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven § 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017)*. Planarbeidet omfatter utbygging av forretning/kontor innenfor et område som i gjeldene kommuneplan er avsatt til kombinert formål.

Tiltaket faller ikke inn under §6.

Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, da kommuneplanens arealdel angir kombinert formål bolig/forretning/kontor. Dette er konsekvensutredet i overordnet plan og §8 kommer derfor ikke til anvendelse, til tross for at tiltaket fremgår av vedlegg II.

Etter en samlet vurdering av KU-forskriften vurderes planen ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Det er dermed ikke krav om en omfattende konsekvensutredning, men virkninger vil bli beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.

Det bes om et oppstartsmøte med Vågå kommune for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid. Forslagstiller ønsker blant annet å avklare eventuelt utredningsbehov og endelig planavgrensning i oppstartsmøte.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Line Bråna Bergum