



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
48/2021	Formannskapet	23.09.2021

Detaljregulering for Industrivegen 29, gbnr 22/182 m.fl - høyring og offentleg ettersyn

Vedlegg

- 1 Føresegn RP OKB 100921.pdf
- 2 Plankart A2 RP OKB 100921.pdf
- 3 ROS-analyse RP OKB 100921.pdf
- 4 Planomtale RP OKB 100921.pdf

Saksframlegg:

Nordplan AS har på vegne av tiltakshavar Finnkanten eiendom AS sendt inn privat forslag til detaljregulering området for Industrivegen 29, gbnr 22/182 m.fl.

Utbyggingstomta ligg i Industriområdet i Vågåmo rett aust for Finna. Planområdet er på 5,7 dekar, og omfattar både forbygginga langs Finna, del av kommunal tomt, Finntunet omsorgsbustader, samt areal for å avklare kjøretilkomst.



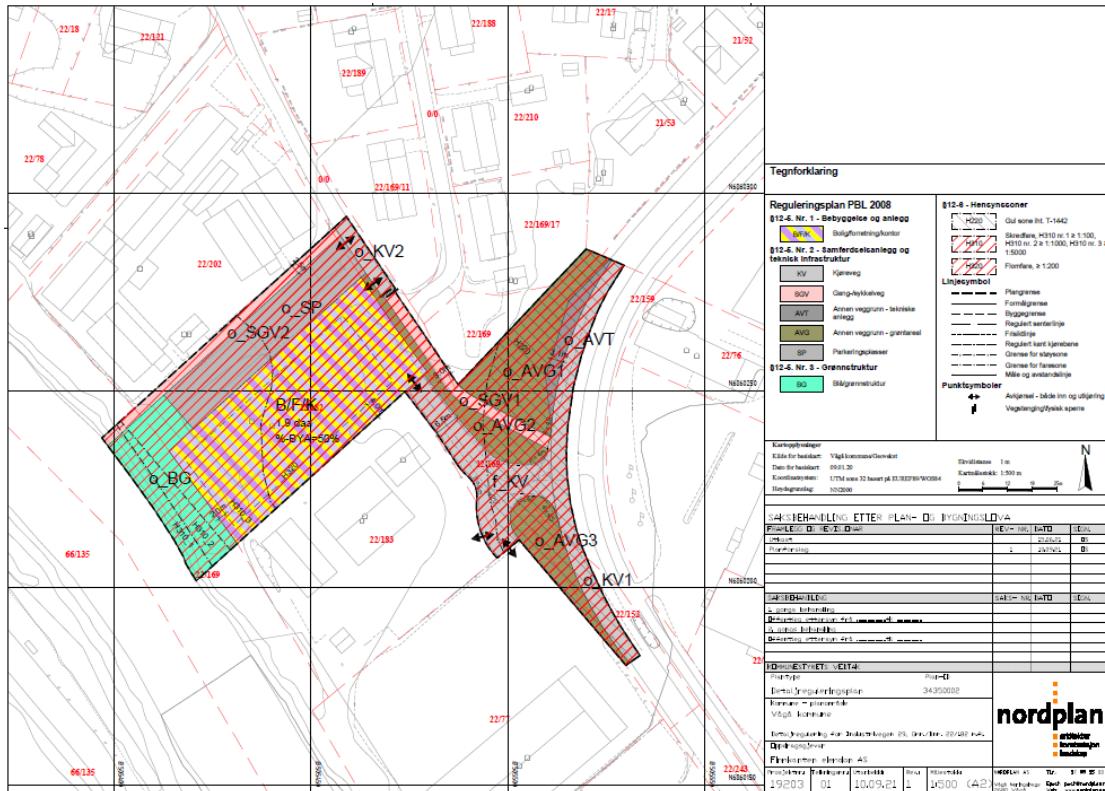
Figur 1: kart som viser planområdet (avgrensa med svart stipla linje)

Formålet med planforslaget er å legge rammer og føringer for utbygging av tomta gnr 22 bnr 182 til formåla bustad/ forretning/ kontor samt tilkomst og parkering. Tomta er 1,9 dekar og blir lokalt omtalt som OKB-tomta.

Planen er fremma som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Innsendt planmateriale omfattar følgjande dokument:

- plankart
- føresegner
- planomtale
- ROS-analyse

Av desse dokumenta er det plankartet og reguleringsførersegne som er juridisk bindande dokument. Forslag til plankart er vist under. Alle plandokumenta er vedlagt saksframlegg.

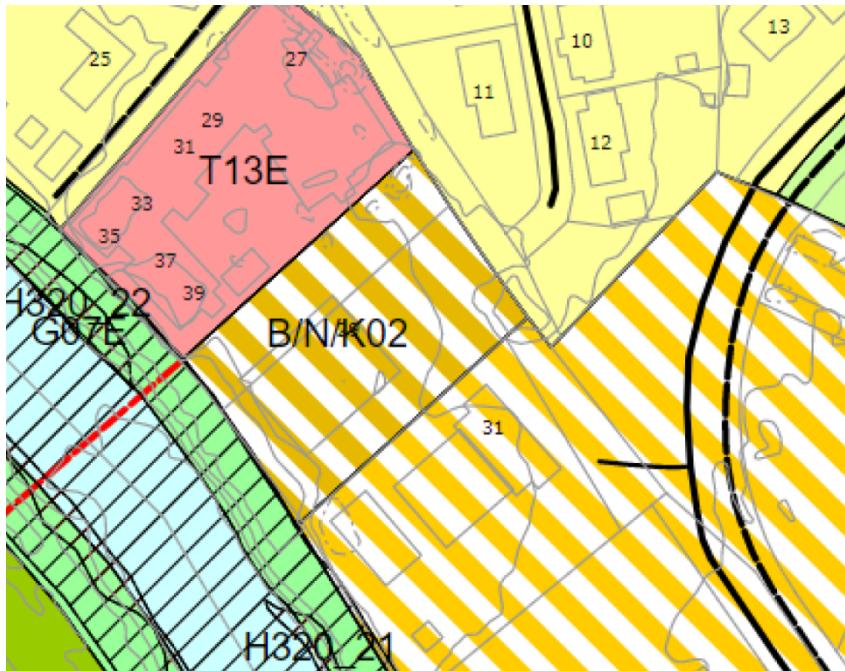


Figur 2: Forslag til plankart for Industrivegen 29, gnr 22/182 m.fl.

Forholdet til kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel er tomta avsett til formål kombinasjon bustad/næringskontor, med krav om regulering. Kommuneplanførersegne § 9.4.4 set følgjande plankrav for B/N/K02: "Området kan byggjast ut til bustad/næringskontor i kombinasjon. 1.etasje er reservert næring og kontor. Det skal vere høg arealutnytting innanfor området. Det må utarbeidast ny reguleringsplan for området."

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel i 2017 vart framtidig brukryssingspunkt justert i forhold til kryssingspunkt vist i tidlegare arealplanar, jf. raud line vist i kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel.

Forholdet til gjeldande reguleringsplan:

Gjeldande reguleringsplan i området er reguleringsplan for Vågåmo Aust, vedteken i 1998, med endring i dette området i 2006. I samband med utbygging av omsorgsbustader på gnr 22/202 Finnuntet, som er nabotomta til gnr 22/182 mot nordvest, vart det i 2006 gjort endring av reguleringsplan for Vågåmo Aust. Denne endringa har ikkje kome inn i planbasen ved digitalisering av planar. Planstatus går fram av analogt plankart vist under. Planbasen vil bli oppdatert i samband med utarbeidning av detaljreguleringa av industrivegen 29.



Figur 4: vedteken reguleringsendring (2006) av reguleringsplan Vågåmo Aust.

Vurdering:

Tomta gbnr 22/182 er i dag ubebygt da den gamle OKB-garasjen som tidlegare sto på tomta er riven. Området er i kommuneplanens arealdel avsett til kombinert formål bustad/næring/kontor. Det er positivt at det er teke initiativ til å utarbeide detaljregulering for å realisere utbygging i samsvar med kommuneplanen.

I tillegg til føringane som ligg i kommuneplanens arealdel, må planforslaget forhalde seg til ny kunnskap som har kome etter vedtak av arealdelen. Døme på dette er faresonekartlegging i Vågåmo, utført i regi av NVE, som bidreg med ny kunnskap og premiss for arealbruk i området.

Moglege konsekvensar av planforslaget er utgreidd i innsendt planmateriale. Kommunedirektøren meiner planomtalen gir ei grundig vurdering av området og moglege konsekvensar av ei utbygging. Ved varsel om oppstart kom regionale styresmakter med uttaler, og desse er kommentert av forslagsstiller i planomtalen. Nedanfor har kommunedirektøren omtalt og vurdert særleg aktuelle tema i planforslaget.

Rammer for utbygging på tomta gbnr 22/182

Planomtalen pkt 6.3.1 gjev følgjande omtale av forslagsstiller sine ønske for utbygging av tomta gbnr 22/182: "*Forslagsstiller ønskjer å skape eit kombinert bygg på den aktuelle tomta. Nye bygg kan førast opp i eitt eller fleire volum, men tanken er at ny bygningsmasse skal romme ein næring/forretning/kontordel orientert mot Industrivegen. Ein bustaddel herunder også omsorgsretta bustadbebyggelse er orientert mot Vollvegen, og samtidig mogleggjere bruk av attraktive uteareal mot vest, der det er godt solinnfall og knytt til ein samanhengande grønstruktur i elveforbygginga. Ut ifrå førebels analysar syner det rett å sette krav til byggehøgder til maks 8,0 m gesimshøgde og 9,0 meter mønehøgde. Hovudtakform er saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.*"

Maksimal utnyttingsgrad er i planforslaget sett til BYA 50 %.

Parkering er omtalt i føresegne pkt 2.2. Det er lagt opp til at parkeringskravet kan løysast på eigen grunn, eller som dokumentert leigde eller felleseigde plassar utanfor planområdet. Kommunedirektøren meiner parkeringskravet må løysast på eigen grunn, dvs. innafor området B/F/K. Ut frå dette tilrår kommunedirektøren at teksten "*eller som dokumentert leigde eller felleseigde plassar utanfor planområdet*" blir teken ut av føresegne pkt 2.2 om parkering.

Kommunedirektøren tilrår vidare at det i føresegne pkt 3.1 blir teke inn eit punkt om at bygg innafor B/F/K på ein god måte skal tilpassast omgjevnadene og ha dempa farge, samt at tak skal ha mørk matt farge.

ROS-analyse

Plan- og bygningslova set krav om risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved alle planar for utbygging, jf. pbl § 4-3. Forslagsstiller har i ROS-analysen gjort vurderinger av aktuelle tema for planområdet. For følgjande tema er det, ut frå resultat i risikomatrisa, gjort særlege vurderinger:

- Skred/sekundærverknad av skred og flom
- Overvatn
- Forureining i grunn

Konklusjonane i ROS-analysen som omfattar nødvendige avbøtande tiltak er, etter det kommunedirektøren kan sjå, ivaretakne i plankart og føresegner.

Flom, skred og overvasshandtering

Planområdet ligg i område som er faresonekartlagt for skred (jf. NGI-rapportar 2017 og 2020). Byggeområdet B/F/K gjev i dag tilstrekkeleg tryggleik for oppføring av byggverk i tryggleiksklasse S1 og S2, men ikkje S3, jf. TEK17 § 7-3. Dette er teke inn i føresegner og plankart.

Det ligg føre faresonekart for flom i Finna i Vågåmo sentrum og Otta elv frå utløpet av Vågåvatnet til samløp Finna (jf. NVE-rapport 2001). Byggeområdet B/F/K ligg innafor lågpunkt for 200 års-flom. I føresegn pkt 6.2.b er det sett krav om rekkefølgje som skal ivareta dette. For overvatn er det sett krav i føresegnene pkt 2.1.

Situasjonen i Vågåmo er samansett når det gjeld flom- og skredfare knytt til Finna. NVE gjennomfører eit omfattande moglegheitsstudium i Vågåmo for heilsakleg sikring av Finna. NGI er engasjert av NVE i dette prosjektet. Vurdering av moglege heilsaklege løysingar er under arbeid. Ut frå framdriftsplanen i prosjektet er det ikkje venta at resultat ligg føre før primo 2022.

Med tilvising til NVE sitt pågående moglegheitsstudium om heilsakleg sikring av Finna, ber kommunedirektøren NVE om ei særleg vurdering av planforslaget.

Forureining i grunn

I samband med bygging av omsorgsbustadene Finntunet på gbnr 22/202 vart det i miljøundersøking v. Asplan Viak (2006) funne forureina jord (oljeforureining) frå nedgraven dieseltank. Det var tidlegare ein rutebilverkstad/garasje (OKB) på arealet, som inngår i planområdet. Det er ut frå dette sannsynleg at det er nedgrave tankar/utstyr og forureina massar innafor planområdet. Dette er vurdert i planomtalen og ROS-analysen. I føresegnene pkt 6.1 er det sett krav om rekkefølgje som sikrar at byggjegrunnen skal undersøkjast for eventuell forureining før det kan gjevast igangsetjingssløyve for byggetiltak. Dersom det vert påvist forureining, skal søknad om løyve etter forurensningsloven samordnast med søknad om løyve etter plan- og bygningsloven.

Veg, trafikktryggleik og parkering

Trafikktryggleik er eit viktig tema i planen. Kommunen har hatt god dialog med forslagsstiller om tematikken, og planforslaget legg opp til tilfredsstillande utforming/oppstramming av vegtilkomst/kryss Industrivegen. Rekkefølgjeføresegn pkt 6.2. a) set krav om at krysset mellom Industrivegen og tilkomstvegen f_KV skal vere opparbeidd i samsvar med planforslaget før bygning på feltet kan takast i bruk.

Kommunedirektøren meiner planforslaget vil bidra til betring av trafikktryggleiken i området. Planforslaget ivaretok også framtidig gangsamband i samsvar med eit framtidig brukryssingspunkt over Finna, slik dette er vist i kommuneplanens arealdel.

Rekreasjonsverdiar og forholdet til barn og unge

Forbygginga langs Finna er med i planområdet. Forbygginga blir nytta noko for turgåing. Planforslaget vil ikkje påverke dette. I framlagt planforslag er forbygginga regulert som grønstruktur. Eit mindre areal på nabotomta Finntunet gbnr 22/202, eigd av Vågå kommune, er også regulert som grønstruktur.

Planen opnar m.a. for bustadformål. Det er i dag ikkje tilgang på felles leikeområde rett i nærleiken av planområdet. Det er i føresegnene pkt. 3.1 for arealet B/F/K sett krav om at det for kvar bueining,

skal vere etablert minst 15 m² uteoppahaldsareal som er eigna til opphald ute. Kommunedirektøren meiner at føreseggnene må presisere at dette arealet på 15 m² skal vere på bakkeplan og ligge innanfor området B/F/K. Område regulert til grønstruktur vil vere område som også vil ha verdi som felles utandørs opphold og aktivitet/leik for allmenta, men kan ikkje reknast inn minstearealet på 15 m² for kvar bueining.

Når det gjeld varetaking av tilstrekkeleg tryggleik for utandørs opphold for mindre barn med tanke på nærliken til Finna, må dette løysast innanfor området B/F/K på tomta.

Finna som forbygt vassdrag og verna vassdrag

Finnavassdraget er forbygt gjennom Vågåmo, samtidig er Finna med sidevassdrag eit varig verna vassdrag. Det er i planforslaget avsett ei sone grøn sone langs Finna, med tilsvarende breidd som i gjeldande plan. Det kan ikkje opnast for fjerning av kantvegetasjon langs Finna utover det som er nødvendig for forbygginga sin funksjon som flomvern og omsyn til Finna. Så sant desse omsyna er ivaretekne, kan det gjerast forsiktige tiltak for tilrettelegging for bruk av forbygginga som turveg. Kommunedirektøren meiner forholdet til Finna gjennom dette er tilstrekkeleg ivareteke i føreseggnene.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området. Ein kan ikkje sjå at utbygging av området vil ikkje påverke kulturmiljø med verneverdi. Kommunedirektøren viser til vurderingar som går fram av planomtalen.

Landskap, naturverdiar og biologisk mangfald

Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller andre særskilde verdiar knytt til biologisk mangfald som planendringa vil få konsekvensar for. Ut frå naturmangfaldlova skal det ved offentlege avgjerder som kan råke naturmangfaldet, gjerast ei vurdering etter §§ 8-12 i lova. Dette går fram av planomtalen, og kommunedirektøren viser til denne. Planforslaget opnar ikkje for utbygging som vil medføre vesentlege endringar for naturlandskap og omgjevnader. Dette er tilrådd presisert tydelegare i føreseggnene pkt 3.1, jf. kommunedirektøren si innstilling.

Universell utforming, omsyn til eldre og menneske med nedsett funksjonevne

Føreseggnene pkt. 2.7 om universell utforming viser til at TEK 17 skal følgjast m.o.t tilgjengeleg bueining og universell utforming. Kommunedirektøren tilrår at føreseggnene pkt 2.7 blir supplert med følgjande tekst:

"Byggeområde og trafikkområde skal utformast med tilfredsstillande tilkomst for alle. Uteareaala på byggeområda skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram."

Oppsummering

Kommunedirektøren meiner forslag til *detaljregulering for Industrivegen 29, gnr 22/182 m.fl* er tilstrekkeleg utgreidd og kan leggjast ut til offentleg ettersyn og høyring i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Med tilvising til NVE sitt pågående moglegheitsstudium om heilskapleg sikring av Finna, ber kommunedirektøren NVE om ei særleg vurdering av planforslaget.

Før planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn og høyring, tilrår kommunedirektøren jf. sine vurderinger i saksframlegget at det blir gjort følgjande justeringar av føreseggnene:

1. Føreseggnene pkt. 3.1 om område B/F/K, pkt g) første setning, blir supplert slik at teksten i første setning blir som følgjer:
"For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknyting til husværet vere etablert minst 15m² uteoppahaldsareal på bakkeplan som er eigna til opphold ute."(...)
2. Føreseggnene pkt 3.1 om område B/F/K blir supplert med følgjande nytt underpunkt:
"Bygg innafor B/F/K skal på ein god måte tilpassast omgjevnadene og ha dempa farge. Tak skal ha mørk matt farge."
3. Føreseggnene pkt 2.7 om universell utforming blir supplert med følgjande tekst:
"Byggeområde og trafikkområde skal utformast med tilfredsstillande tilkomst for alle. Uteareala på byggeområda skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram."
4. Føreseggnene pkt 2.2 om parkering blir endra slik at pkt. a) første setning i føresegna, får følgjande ordlyd:
"Utbyggjar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil, på eigen grunn innafor område B/F/K." (...)

Kommunedirektørens si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 blir forslag til *Detaljregulering for Industrivegen 29, gbnr 22/182 m.fl* lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Planen vil erstatte reguleringsplan for Vågåmo Aust for samanfallande område.

Pkt. 1 - 4 i kommunedirektøren si oppsummering i saksframlegget, skal innarbeidast i planforslaget før planen kan leggast ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.

Formannskapet si behandling av sak 48/2021 i møte den 23.09.2021:

Behandling

Samrøystes

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 blir forslag til Detaljregulering for Industrivegen 29, gbnr 22/182 m.fl lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Planen vil erstatte reguleringsplan for Vågåmo Aust for samanfallande område.

Pkt. 1 - 4 i kommunedirektøren si oppsummering i saksframlegget, skal innarbeidast i planforslaget før planen kan leggast ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.