

# Detaljregulering Sentralplassen Dombås, Dovre kommune

**Oppdragsgjevar**

Dombås eiendomsutvikling as

**Oppdrag**

Detaljregulering

**Rapport type**

Planinitiativ

**Prosjektnr.**

22236



**Dato**

13.03.2023

Planinitiativ



# 1 Opplysingar til kommunen

		Prosjektnr.: <b>22236</b>
<u>Kontakt:</u> Nordplan AS Pb. 224 6771 Nordfjordeid Tlf.: 57 88 55 00 www.nordplan.no	<u>Kunde:</u> Dombås eiendomsutvikling as v/ Bergsvein Brøske bergsvein.broeske@llholding.no	
<u>Prosjektleder:</u>  Iselin Ditlevsen Løkken		
<u>Medarbeidarar:</u> Alf Louis Solvang Øyvind Sødal Monica Flatnes		

## 1.1. Bakgrunn og føremål

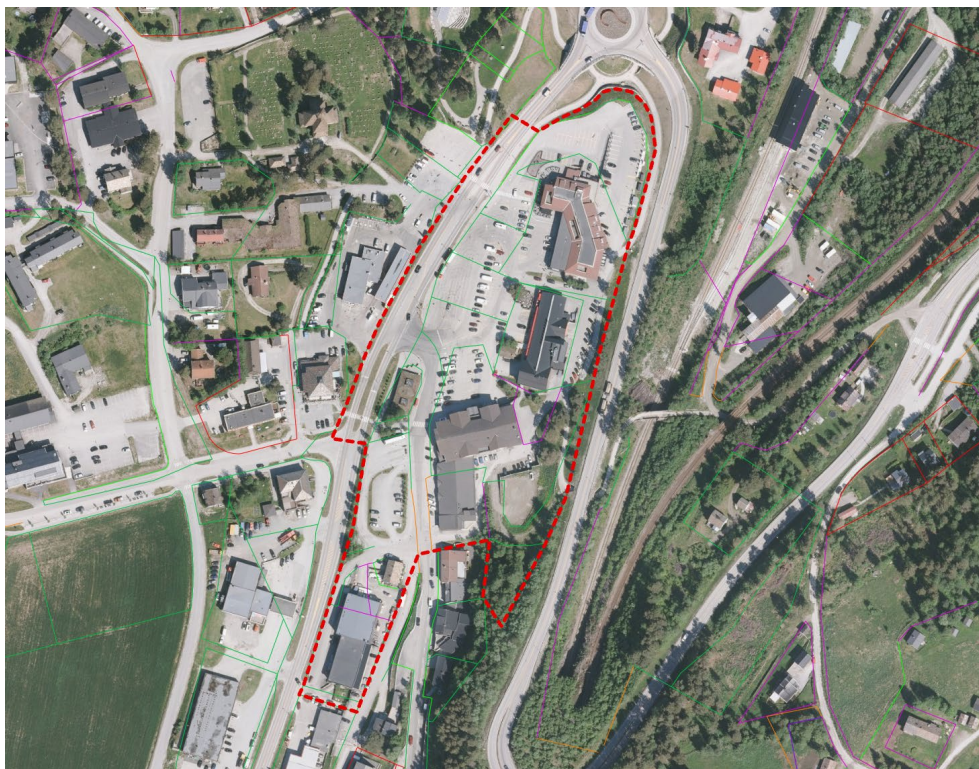
Dombås eiendomsutvikling as ynskjer, på oppfordring frå Dovre kommune, å lage ein reguleringsplan for deira eigedommar i Dombås sentrum, med Sentralplassen som utgangspunkt. Gjeldande planar i området er mange og gamle, og set avgrensingar for ønska utvikling av eigedommane. Dombås eiendomsutvikling fekk i 2008 utarbeidd ein bebyggelsesplan/reguleringsplan for området, *Hotell og kulturhus, Dombås* (vedteke 04.04.08), men planen set avgrensingar for vidare utvikling av området både med omsyn til utnytting og føremål.

## 1.2. Planområdet og avgrensing

Forslaget til planavgrensing tek utgangspunkt i tiltakshavars eigedommar; gnr./bnr. 7/13, 7/26, 7/111, 7/113, 7/170, 7/287 og 7/331 og 8/11, og omfattar i tillegg:

- Deler av E6, for å sikre moglegheit for ny avkøyring nord på Sentralplassen og mogleg gangbru/anna kryssing av E6 ved Moskusgrillen.
- Eksisterande parkeringsareal nord i planområdet.
- Areal i aust mot E6, for å sikre gangforbindelsar.
- Anna tilstøtande areal som er naudsynt/praktisk å ta med.

Forslaget må tilpassast tilgrensande reguleringsplanar, og vil omarbeidast etter oppstartsmøte med Dovre kommune.



Flyfoto over planområdet med forslag til planavgrensing (raud stipla strek) samt eigdomsgrenser.

### Dagens arealbruk i planområdet

Planområdet utgjer ein sentral del av Dombås sentrum, og er i all hovudsak utbygd. Området består av næringslokale med butikkar, kaféar, kontorlokale og offentleg tenesteyting. Store deler av området fungerer i dag som parkeringsplass for både personbilar, bubilar og turistbussar, og det er etablert fleire ladepunkt for elbil nord i området. E6 går forbi planområdet i vest, og fortsett mot nord og aust. Mot aust ligg også Dovrebanen. Planområdet har tilkomst direkte frå E6. Nordre Stasjonsvegen går gjennom området fram til Dombås stasjon, som ligg like sør for planområdet. Innanfor avgrensinga ligg det ein haldeplass for ekspressbussar.

Dombås er eit viktig knutepunkt for trafikk både frå aust, vest og nord, og det er stor trafikk til og frå området, særleg sommarstid.



Utklipp frå Google street view syner deler av bygningane i planområdet og parkeringsarealet i front. E6 til høgre i utklippet. Sett mot sør.



Utklipp frå Google street view som syner deler av parkeringsarealet i planområdet. E6 til høgre i utklippet. Sett mot sør.



Utklipp frå Google street view syner deler av planområdet, med avkøyning frå E6 til venstre i билетet. Sett mot nordvest.



Utklipp frå Google street view som syner Nordre Stasjonsvegen. Busshaldeplass for ekspressbussar til høgre. Sett mot sør.

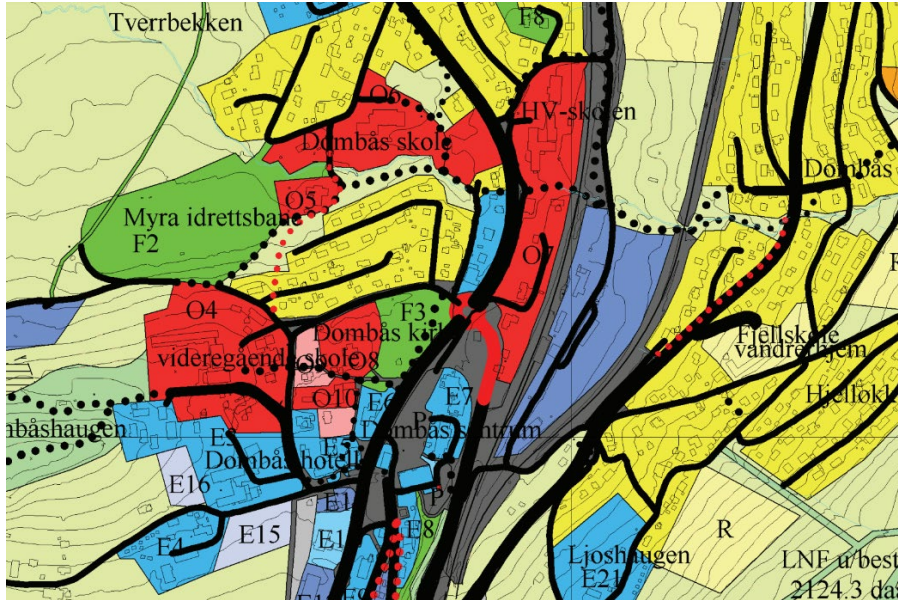
### 1.3. Gjeldande og tilgrensande planar

Følgande arealplanar er gjeldande i planområdet:

**Overordna plan:**

Kommunedelplan for Dombås område (2009). PlanID: 20060001.

Føremåla innanfor planavgrensinga er i hovudsak avsett til erverv (næring).



Utklipp frå gjeldande kommunedelplan for Dombås (2009).

**Gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet:**



Utklipp frå kommunens kartteneste som syner gjeldande reguleringsplanar i og tilgrensande planområdet. Forslag til planavgrensing ligg om lag innanfor markert ellipse.

Dombås sentrum (1997). PlanID: 05110006.

Planområdet omfattar austleg del av denne planen. Store deler av planen er erstatta av *Bebyggelsesplan for hotell og kulturhus, Dombås (2008)*. Føremåla i planen som ligg innanfor forslag til planavgrensing er i hovudsak samferdselsareal og offentleg bygningar.

Bebyggelsesplan for hotell og kulturhus, Dombås (2008). PlanID: 05110033.

Planområdet omfattar store deler av arealet til planen.

Planen regulerer kombinert føremål forretning/kontor/hotell/garasjeanlegg/offentleg tenesteyting og kulturhus, i tillegg til parkeringshus, samferdselsareal (gang-/sykkelveg, køyreveg og parkeringsplass), friluftsområde og anna fellesareal.

Reguleringsplan for E6/E136 Rundkjøring (2009). PlanID: 05110043.

Planområdet ligg innanfor deler av avgrensinga til denne planen. Føremåla som råkast av ny reguleringsplan er i hovudsak knytt til samferdselsareal.

Dombås sentrum – kollektivterminal, sikkerhetstiltak E6 og fv. 490 til Dombås stasjon (2015).

PlanID: 05110079.

Planområdet omfattar deler av denne planen. Føremåla innanfor planområdet utgjør samferdselsareal (køyreveg, parkering, gang-/sykkelveg, annan veggrunn og kollektivhaldeplass) og forretning.

#### **1.4. Ønska tiltak**

Med reguleringsplanen ynskjer ein å sikre arealføremål, utnyttingsgrad og byggehøgder som gjev ønska utvikling innanfor planområdet.

Meir konkret ynskjer ein å:

- Legge til rette for utvikling av dagens bygningsmasse.
- Sikre tilstrekkeleg parkeringsareal; for no-situasjon og for framtida.
- Sikre tilstrekkeleg areal for el-ladepunkt, inkludert for buss.
- Legge til rette for gode gangliner både internt og til/frå planområdet, slik at mjuke trafikantar ivaretakast på ein god og trafikksikker måte.
- Vurdere på moglegheitene for etablering av ny avkøyring frå Sentralplassen mot E6.
- Vurdere på moglegheitene for å regulere gangbru over E6, for å styrke trafikktryggleiken i området.
- Vurdere moglegheitene for å flytte dagens busshaldeplass, slik at arealet kan nyttast til byggeføremål.

### 1.5. Samfunnssikkerheit og verknader av ønska tiltak

Det er gjort ei *førebels* vurdering av aktuelle risiko- og sårbarheitsforhald i og omkring planområdet, for å avdekke moglege uønska hendingar som kan utløysast av tiltak i planområdet, eller forhold i/omkring planområdet som kan få uønska konsekvensar for dei ønska tiltaka. Sjekklista er eit fyrste ledd i arbeidet med risiko- og sårbarheitsanalysen, som skal utarbeidast som ein del av planforslaget. Sjekklista tek utgangspunkt i metoden i DSB sin rettleiar *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Hendingar som i sjekklista er vurdert som moglege er merka «J» i kolonnen «J/N», og vil vurderast nærare i det vidare planarbeidet.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER	
<b>STORE ULYKKER</b>	Eksplosjon, utslepp av farlege stoff, akutt forureining	N	Det ligg ein bensinstasjon like vest for planområdet, på vestsida av E6. Det kan oppstå uønska hendingar knytt til denne, men det er ikkje vurdert at denne risikoen er stor. Det er ikkje forhold ved utbyggingsføremålet som er vurdert å auke denne risikoen.	Nordplan.
	Brann i bygning/ anlegg	J	Det er mykje bygningsmasse innanfor planområdet, og det oppheld seg ofte mykje menneske i og omkring bygga. Dette vil auke faren for at ein brann kan oppstå. Hendinga vil derfor vurderast nærare i det vidare ROS-arbeidet.	Nordplan.
	Større ulykker (veg, bane, sjø, luft)	N	Det er ikkje vurdert at tiltak i planområdet vil føre til auka fare for store ulykker knytt til veg eller bane. Hendingar knytt til trafikk er svart ut under punkt om «trafikkulykke».	Nordplan.
	Storulykkeobjekt	N	Ikkje aktuelt.	
	Kollaps av bygning/ konstruksjon	N	Det er ikkje vurdert å vere stor fare for ei slik hending i planområdet.	Nordplan.
	Akutt forureining	N	Det kan førekoma lekkasje frå store køyretøy i planområdet. Fordi det er store, tette flater innanfor planområdet, er det ikkje vurdert at ei slik hendig vil ha store konsekvensar for omgjevnadene. Eventuell forureiningsfare knytt til eksisterande verksemder i planområdet skal vurderast i det	Nordplan.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar			
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR/TILTAK	KJELDER
		vidare planområdet, men er ikkje vurdert å vere ei uønska hending på dette tidspunktet.	
Demningsbrot	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.

NATURFARE	Flaum og stormflo	N	Ikkje aktuelt.	Nordplan.
	Havnivåstigning	N	Ikkje aktuelt.	Nordplan.
	Jord- og flaumskred	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.
	Snøskred	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.
	Steinsprang/steinskred	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.
	Lausmasseskred	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.
	Kvikkleire	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog.
	Stabilitet/ masseutgliding	N	Ikkje aktuelt.	NGI, kartkatalog.
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	N	Ikkje aktuelt.	NVE, kartkatalog. Nordplan.
	Urban flaum/overvatn	J	Planområdet har store, tette overflatar og mykje bygningsmasse, og risikoen for uønska hendingar knytt til overvatn, er sannsynleg. Hendinga skal vurderast nærare i det vidare ROS-arbeidet.	Nordplan.
	Skog- og lyngbrann	N	Planområdet grensar til område med skog som ligg i tilknytning til større, samanhengande skogområde. Barrierar som E6 og Dovrebanen vil bidra til å redusere spreingsfaren frå områda som ligg sør for planområdet, i tillegg til eksisterande busetnad og jordbruksområde. Det er derfor vurdert å ikkje vere stor fare for skog- og/eller lyngbrann i planområdet, eller at ein brann i planområdet kan spreiaast til omkringliggende skogsområde.	Nordplan.
Ekstremvind	N	Ifylgje Klimaprofil for Oppland (01/2021) syner klimamodellane	Nordplan.	



			liten/ingen endring i dette århundret, men usikkerheitene kring dette er store. Lokale forhold skal avklarast nærare i det vidare planarbeidet.	Klimaprofil Oppland (Norsk klimaservicesenter, 01/2021).
	Tørke	N	Ifylgje Klimaprofil for Oppland (01/2021) er sommarnedbøren venta å auke noko, samstundes som snøsmeltinga vil føregå tidlegare og fordampinga er venta å auke både vår og sommar. Det er derfor sannsynleg at ein kan få lengre periodar med lita vassføring i elvane om sommaren, og lengre periodar med låg grunnvasstand og større markvassunderskot, som gjev noko auka sannsyn for skogbrann mot slutten av århundret, og eit auka behov for jordbruksvatning. Hendinga er likevel ikkje vurdert å vere ei aktuell uønska hending for planområdet.	Klimaprofil Oppland (Norsk klimaservicesenter, 01/2021).

<b>KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR OG INFRASTRUKTUR</b>	Veg, bane, luftfart, skipsfart	J	Tiltaka planen ynskjer å opne for vil kunne generere meir trafikk inn/ut av planområdet, som igjen kan auke faren for trafikkuulykker. Det finns forhold ved planområdet/tilgrensande område i dag som kan påverke tiltak i planområdet. Hendinga vil vurderast nærare i det vidare ROS-arbeidet.	Nordplan.
	Vassforsyning, overvassanlegg, avløpssystem (bortfall/skade/forureining)	N	Forhaldet kring vassforsyning, avlaupsanlegg og overvasssystem skal utgreiast i det vidare planarbeidet gjennom ein rammeplan for vatn, avlaup og overvatn. Hending er per no ikkje handsama som ei uønska hending, men dette vil vurderast nærare i det vidare planarbeidet.	Nordplan.
	Energi, gass og IKT bortfall, skade		Forhald kring energi, gass og IKT skal utgreiast i det vidare planarbeidet, og faren for bortfall/skade skal avklarast.	Nordplan.
	Tilkomst for utrykkingskøyretøy/brannbil	J	Forhald kring tilkomst for utrykkingskøyretøy og sløkkebil skal utgreiast i planarbeidet.	Nordplan.

	Tilgang på sløkkevatn	J	Forhold kring kapasitet og tilgang på sløkkevatn skal utgreiast i planarbeidet.	Nordplan.
	Trafikkulykke	J	Det kan oppstå trafikkulykker både internt i planområdet og i samband med av-/påkøyring frå E6. Slike hendingar kan både hindre framkommelegheit til og frå planområdet, og gjere framkommelegheit vanskeleg internt i planområdet. Særleg kritisk vil dette vere for framkommelegheit for utrykkingskøyretøy. Det er i periodar mykje trafikk og uoversiktlege trafikksituasjonar i og tilgrensande planområdet, med både bilar, bussar og gangtrafikk, og hendinga vil utgreiast i det vidare ROS-arbeidet.	Nordplan.
	Driftsbrot: skular, barnehagar, helseinstitusjonar, naud- og redningstenester, ivaretaking av sårbare grupper	N	Det er ikkje vurdert at tiltak i planen vil føre til ei uønska hending knytt til desse temaa.	Nordplan.

### 1.6. Vesentlege interesser som påverkast

Planområdet ligg midt i tettstaden Dombås, med mellom anna bustader, offentleg tenesteyting, næring og viktige samferdselsanlegg i nærleiken. I tillegg har Forsvaret eit anlegg som ligg like nord for planområdet. Området har høg trafikk, særleg sommarstid, som fylgje av nærleiken til E6 og E136. Dombås er ein viktig stoppestad som særleg sommarstid genererer mykje trafikk. Trafikken består av både personbilar, campingbilar og -vogner, lastebilar/trailerar, turistbussar og rutebussar. Gangtrafikken framstår i dagens situasjon som noko uryddig, med uklåre ganglinjer og tilfelle av villkryssing av E6 på ulike punkt. Det er i dag etablert fleire ladepunkt for el-bilar innanfor området, som ein i framtida ser føre seg å bygge ut; både for personbilar og etter kvart bussar. Dette er plasskrevjande føremål, og planarbeidet må særleg ta omsyn til og legge til rette for gode løysingar for både gåande, syklande og køyrande.

### 1.7. Vurdering av plikt om konsekvensutgreiing

Forslagnsstillar har, jf. § 4 i forskrift om konsekvensutgreiingar (06/2017) (KU-forskrifta), ansvar for å vurdere om planen er omfatta av §§ 6, 7 og 8 i denne forskrifta. Dette inneber ei vurdering av om planen kan få vesentlege verknader for miljø og/eller samfunn. Anten planen får vesentlege verknader eller ikkje, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet.

Det er vurdert at planen ikkje fell inn under tiltak i vedlegg 1. For tiltak i vedlegg 2 kan det vurderast om planen vert omfatta av pkt. 11 j; *næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikkje inngår i pkt. 10 b, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige føremål*, og pkt. 13; *utvidingar eller endringar av tiltak nemnd i vedlegg 1 og vedlegg 2 som kan få vesentlege verknader*. Tiltaka det ynskjes regulert for er òg vurdert opp mot kriterie sett i forskriftas § 10, som vurderer om ein plan/tiltak kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn:

Eigenskapar ved planen/tiltaket

<p><b>A. Storleik, planområde og utforming</b></p> <p>Planområdet ligg i Dombås sentrum, og omfattar fleire sentrale bygg på austsida av E6. Førebels forslag til planavgrensing har ein storleik på om lag 31 daa. Dette talet vil truleg auke noko etter nærare justering opp mot gjeldande planar. Planområdet er i hovudsak utbygd, og formåla i planen vil i hovudsak vere i tråd med gjeldande planar.</p>
<p><b>B. Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar</b></p> <p>Fordi planområdet i all hovudsak er utbygd, er det vurdert at tiltaka i planen ikkje vil føre til vesentlege verknader for naturressursar i eller tilgrensande planområdet.</p>
<p><b>C. Avfallsproduksjon og utslepp</b></p> <p>Tiltaka i planen vil kunne føre til auka trafikk til/frå planområdet både med bil og buss, og vil føre til ei auke i CO2-utslepp som følgje av utbygging og auka trafikk. Dersom det vert lagt til rette for fleire verksemder i planområdet, vil avfallsproduksjonen auke.</p>
<p><b>D. Risiko for alvorleg ulykke og/eller katastrofe</b></p> <p>Planområdet grensar til E6, E136 og Dovrebanen, og det er stor trafikk både til/frå planområdet, særleg sommarstid. Trafikkbiletet er prega av både personbilar, campingbilar/-vogner, bussar, lastebilar/trailerar og gåande. Det er uklåre ganglinjer internt i planområdet, og villkryssing av E6 føregår.</p>

**Lokalisering og påverknad på omgjevnadene, jf. § 10, tredje ledd:**

<p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verneområde etter naturmangfaldlova kap. V eller markaloven § 11</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kap. VI)</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Prioriterte artar</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Verna vassdrag</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Nasjonale laksefjordar/laksevassdrag</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova</b> Ikkje aktuelt.</li> </ul>
<p><b>B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Trua artar/naturtypar</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Verdifulle landskap</b> Ikkje aktuelt.</li> <li>▪ <b>Verdifulle kulturminne/-miljø</b></li> </ul>

	<p>Ikkje aktuelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nasjonalt /regionalt viktige mineralressursar</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Område med stor betydning for samisk utmarksnæring/reindrift</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Område som er særleg viktig for friluftsliv</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>
<b>C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Statlege planretningsliner</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Statlege planføresegner eller regionale planføresegner</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Større omdisponering av område avsett til LNFR-føremål eller område regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>
<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>
<b>F</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Konsekvensar for folks helse, t.d. som fylgje av vass-/luftforureining</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>
<b>G</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vesentleg forureining eller klimagassutslepp</b></li> </ul> <p>Usikkert.</p>
<b>H</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Risiko for alvorleg ulykke som fylgje av naturfarer</b></li> </ul> <p>Ikkje aktuelt.</p>

Med bakgrunn i det som er gjennomgått over, er det vurdert at dei ønska tiltaka i planen kan vere omfatta av forskriftas §§ 11 j og 13, men at vurderinga etter § 10 ikkje tilseier at planen vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Det er derfor vurdert at tiltaka planen ynskjer å opne for ikkje stiller krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Planens verknader skal likevel belyst og vurderast i planomtalen.

#### **1.7.1. Varsling og medverknad**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 vil oppstart av planarbeidet varslast ved annonse i GD, samt på Dovre kommune og Nordplan sine heimesider. Grunneigarar, naboar og offentlege og private interessentar blir varsla direkte ved brev/e-post.

Innkome innspel og merknader til planarbeidet blir gjennomgått og vurdert i forkant av utarbeiding av planforslaget. Vurdering av innspela og eventuelle tiltak som er gjort, vil bli inkludert i planforslaget når planen sendast til 1. gongs handsaming.

Det skal vidare vurderast behov for ytterlegare medverknad i planprosessen, for å sikre brei medverknad frå involverte partar.

Fylgjande høyringsliste for offentlege organ leggst til grunn:

<b>Instans</b>	<b>E-post</b>
Statsforvaltaren i Innlandet	sfinpost@statsforvalteren.no
Innlandet fylkeskommune	post@innlandetfylke.no
Statens vegvesen, region øst	firmapost@vegvesen.no
NVE, region øst	ro@nve.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
Nord-Gudbrandsdal renovasjonsselskap (NGR)	post@ngr.no
Bane NOR SF	postmottak@banenor.no
Innlandet politidistrikt	post.innlandet@politiet.no

Fylgjande høyringsliste for private partar leggst til grunn:

<b>Namn</b>	<b>Adresse</b>
Roar Domaas	Domaasgrendi 2, 2660 Dombås
Hilda Marie Storrusten	Tiurvegen 18, 26680 Dombås
Forsvarsbygg	Postboks 405, Sentrum, 0103 Oslo
Tone Beate Dahl Ingjer, Leif Ingjer	Nordre Stasjonsvegen 27 a, 2660 Dombås
Jo Holum	Nordre Stasjonsvegen 26, 2660 Dovre
Postgården Dombås as	Fredly, 7353 Børsa
Moskus Eiendommer as	C/O Snøhetta rekneskap as, 2662 Dovre
Circle K Norge as	Postboks 1176, Sentrum, 0107 Oslo
Betty Ewere Igiewe	Nordre Stasjonsvegen 28, 2660 Dombås
Harald Frich	Kyrkjevegen 3, 2660 Dombås
Certas energy Norway as	Elias Smiths vei 24, 1337 Sandvika
Leif Storrusten	Postboks 145, 2659 Dombås
Jora malerservice as	Sidesporet 52, 2660 Dombås
Storrusten as	Postboks 145, 2659 Dombås
Kai Espen Holen Johansen	Trondheimsvegen 4, 2660 Dombås

Med helsing  
for Nordplan as

*Iselin Ditlevsen Løkken*

Iselin Ditlevsen Løkken  
Landskapsplanleggar

Vedlegg:

Forslag til planavgrensing (pdf og sosi).