

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLANLEGGING

Detaljregulering for Sentralplassen, Dombås, Dovre kommune.

Gnr./bnr. 7/13, 7/26, 7/111, 7/113, 7/170, 7/287 og 7/331 og 8/11, m.fl.

Plantype	Detaljreguleringsplan for Sentralplassen Dombås
Referattype	Referat frå oppstartsmøte
Møtedato	10.05.2023
Møtestad	Kommunehuset Båtsto, Dovre
Frå forslagsstillar Dombås Eiendomsutvikling AS (DE)	Øyvind Frich, DE (Teams) Bergsvein Brøske, DE/Alti Sivert Vullum, DE/Alti Ole Chr. Hallerud, DE/Alti (Teams) Iselin Ditlevsen Løkken, Nordplan (Teams) Alf Louis Solvang, Nordplan (Teams)
Frå Dovre kommune (DK)	Kari Bentsdal, kommuneplanleggar (KB) Inge Angård, sjef for avdeling for Plan, næring og utvikling (IA)
Plan ID	34310096

Føremål med planarbeidet (tekst frå planinitiativet):

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.

Foreslått planavgrensing strekker seg ut over Dombås Eignedomsutvikling AS sine eigedomar. Dovre kommune meiner at areal som ikkje er eigd av Dombås Eignedomsutvikling AS kan inngå i planen, men dette forutset at hovudgrep i gjeldande bebyggelses- og reguleringsplanar, dvs. reguleringsformål og avgrensing av desse føremåla, blir vidareført.


Kart:

Planframstilling skal vera digital etter gjeldande SOSI standard på leveringstidspunktet. Oppdatert kartgrunnlag skal brukast. Forslagsstillar skaffar sjølv evt. manglande data.

Gebyr:

Gebyr for behandling av planen følger kommunas sitt gebyr-regulativ. Dovre kommune kjem tilbake med det eksakte beløpet.

MOMENT	MERKNAD
Presentasjonsrunde	-
Presentasjon av planar/ gjennomgang av planinitiativet	<p><u>Ved Dombås Eiendomsutvikling AS (DE)/ Nordplan</u></p> <p>Bergsvein Brøske innleia ved å fortelje om DE sitt ynskje om å sjå på heile sentrumsområdet aust for E6 gjennom sentrum, når det no er bestemt at ein skal utarbeide ny reguleringsplan for DE sine eigendomar på Dombås. Det er i dag mange reguleringsplaner / bebyggelsesplan som gjeld for området og planane er delvis utdatert. DE har ei stund hatt planer om ny regulering av sine eigendomar og prosessen blei noko framskynda som følger av vilkår i dispensasjonsvedtak for Dombås senter og Coop bygget.</p> <p>Alf Louis Solvang orienterte om og gjekk igjennom planinitiativet. Han poengterte at regulanten er open for å diskutere planavgrensing. Det er ynskje om at kommunen kjem med innspel til ROS tema og at kommunen leverer høyringsliste for varsling om oppstart.</p> <p>Ole-Christian Hallerud nemner at DE tenker langsiktig i arbeidet med reguleringsplanen og at dei ynskjer å legge til rette for utvikling over tid.</p> <p>Øyvind Frich nemner at DE konkret ser på moglegheit for ei ekstra utkøyring frå E6 sør for dagens rundkøyring, da kun for personbilar/mindre køyretøy. Det kan vera aktuelt å vidareføre planer om hotell, men ein vil da sjå på plassering på nytt. Utbygging av sørlege deler av Frich gården er aktuelt.</p> <p><i>(Etterskrift: Ekstra avkøyring frå Sentralplassen mot rundkøyringa ligger inne i detaljreguleringsplan for E6 og fv. 490 (nå fv 2654), vedtatt i 2015.)</i></p>
Planavgrensing og eigedomstilhøve	<p>Forslaget til planavgrensing tek utgangspunkt i følgande eigedommar; gnr./bnr. 7/13 (DE), 7/26 (DE), 7/111 (DE), 7/170 (DE), 7/287 (DE), 7/313 (DE), 7/331(DE), 8/11 (DE og areal med uavklart status) og 8/76 (DE – ikkje tinglyst).</p> <p>Planen omfattar i tillegg 7/73 (DK), 7/88 (DK fester), 7/107 (DK), 7/137 (Roar Domaas), 7/325 (DK), del av 89/34 (SVV), del av 89/35 (SVV) og del av 7/345 (IFK). Dette gjeld følgande areal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 tilstøytane areal som er naudsynt/praktisk å ta med.
Planens omfang	<p>Forslag til planavgrensinga omfattar Sentralplassen, inkl. parkeringsplass nord, med dei omkringliggende forretnings-/sentrumseigedomane. I tillegg inkluderer forslaget del av fylkesveg 2654, Nordre Stasjonsvegen og også del av E6 gjennom sentrum.</p>

	<p>DK er enig i at forslag til planavgrensning kan vera utgangspunktet. Detaljreguleringsplan for del av E6 og fv. 2654 (tidl fv. 490), planID 05110079, vedtatt i 2015, kan bli tatt inn i planen, saman med kommunen sine eigendomar og festeareal, men kommunen meiner at dagens formålsområder for areal DE ikkje er eigar av, må bli vidareført.</p> <p>I Regionalt Planforum, møte den 12.04.2023, understreker Statens vegvesen, Innlandet Fylkeskommune og Statsforvaltaren i Innlandet at det er viktig at hovedgrepa i reguleringsplanen frå 2015 (planID 05110079) blir liggande fast.</p>
<p>Gjeldande KP/KDP og reguleringsplan</p>	<p><u>KDP for Dombås (2009)</u> I KDP er området avsett til formål <i>erverv og kommunikasjonssystem</i> (veg og parkering og veg), samt til <i>friområde</i> . Forslag til detaljreguleringsplan vil truleg ikkje vera heilt i samsvare med gjeldande kommunedelplan for Dombås, kva gjeld reguleringsformål.</p>  <p><u>KDP, reguleringsplanar og disp vedtak som gjeld i det forelåtte planområdet:</u> 1997 Dombås sentrum 2001 Dombås Sentralplassen bebyggelsesplan 2005 Byggesøknad anleggelse av parkeringsplass bak Coop 2008.09.01 Dombås sentrum-hotell kulturhus Vedtatt reguleringsplan ID05110033 2009 Kommunedelplan Dombås 2009.01.05 Dombås sentrum-hotell kulturhus_Vedtatt endring av plan 2009.05.18 E6 rundkøyring 2011.05.02 Vedtatt reguleringsplan Dombås senter nord_ID34310092 2015 Dombås Stasjonsvegen-Miljøgate 2022 Dispensasjonsvedtak Coop og Dombås senter</p> <p>Det må synleggjerast kva planer som blir erstatta i sin heilheit og kva planer</p>

	som delvis blir erstatta.
Ny reguleringsplan, mindre planendringar eller dispensasjonar	Ny detaljreguleringsplan.
Element som skal inngå i planen	<p><u>Regulanten skriv følgande i planinitiativet:</u> <i>Med reguleringsplanen ynskjer ein å sikre arealføremål, utnyttingsgrad og byggehøgder som gjev ønska utvikling innanfor planområdet.</i> <i>Meir konkret ynskjer ein å:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Legge til rette for utvikling av dagens bygningsmasse.</i> • <i>Sikre tilstrekkeleg parkeringsareal; for no-situasjon og for framtida.</i> • <i>Sikre tilstrekkeleg areal for el-ladepunkt, inkludert for buss.</i> • <i>Legge til rette for gode gangliner både internt og til/frå planområdet, slik at mjuke trafikantar ivaretaast på ein god og trafikksikker måte.</i> • <i>Vurdere på moglegheitene for etablering av ny avkøyring frå Sentralplassen mot E6.</i> • <i>Vurdere på moglegheitene for å regulere gangbru over E6, for å styrke trafikktryggleiken i området.</i> • <i>Vurdere moglegheitene for å flytte dagens busshaldeplass, slik at arealet kan nyttast til byggeføremål.</i> <p><u>Dovre kommune meiner følgande element skal inngå og bli omtalt i planen (lista er ikkje uttømmende):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Forretnings-/sentrumsbygg, inkl. uteopphald ○ Samferdselsanlegg, inkl. veg, avkøyring, parkering/oppstillingsplassar, fortau, gang- og sykkelveg ○ Teknisk infrastruktur, trafo/nettstasjon ○ Grønnstruktur, inkl. blågrønn struktur, buffersoner, friområde ○ Hensynssoner ○ Plan for handtering av overflatevatn ○ Rammeplan for vann og avløp ○ Trafikkanalyse/-vurdering og plan som viser køyremønster og biloppstillingsplasser ○ ROS ○ KU (sjå eige pkt om dette) ○ Evt. planprogram, jfr. forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I, pkt. 24. (om samla BRA for bygg vil overstige 15.000m²)
Aktuelle reguleringsformål <i>(tekst i kursiv er henta frå KMDs Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister (2018))</i>	<p>Dovre kommune vurderer foreløpig at følgande reguleringsformål kan vera aktuelle. Regulanten gjer ei eiga vurdering av dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sentrumsformål (SOSI 1130). <i>Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.</i> • Kjøpesenter (SOSI 1140) • Forretning (SOSI 1150) <i>Kan i reguleringsbestemmelser angi at det skal være forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer.</i> • Næringsbygg (SOSI 1300). <i>Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.</i> • Kontor (SOSI 1310) <i>Kontor forbindes gjerne med "administrasjon". Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer typisk kunderettet "produksjon"</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Uteopphold (SOSI 1600) • Kombinerte bygge – og anleggsformål (SOSI 1800-1900) • Samferdselsanlegg (SOSI 2000-2900), inkl veg/kjøreveg, fortau, torg, gatetun, • gang- og sykkelveg, annen veggrunn, kollektivknutepunkt/-holdeplass, parkering/parkeringsplasser, parkeringshus, teknisk infrastruktur, mm. • Grønnstruktur (SOSI 3000-3900) inkl. blågrønnstruktur, friområde, vegetasjonsskjerm, overvannstiltak, mm. • Hensynssoner (sikringsone veg, friskt, støy, rekkefølgekrav infrastruktur, grønnstruktur, mm) • Juridiske flater, linjer og punkt
Krav til utbyggingsavtale	Ikkje avklart i møtet.
Saksgang og sakshandsaming	<p>Saka følgjer vanleg saksgang for reguleringsplanar (PBL):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Melding oppstart (DE) • Behandling av merknader/innspeil til oppstart (DE) • Utarbeiding av planforslag (DE) • Utarbeiding av saksframlegg til pol. behandling (DK adm.) • 1.gongsbehandling i PNU utvalet i kommunen (DK pol.) • Høyring og offentlig ettersyn (DK) • Evt. revidering av planforslag etter høyring (DK/DE) • Deretter evt. 2.gongsbehandling i PNU-utvalet og evt. vedtak i Kommunestyret (DK)
Planlagt framdrift	Regulanten kjem tilbake med dette.
Planoppstart	<p>Planoppstart og høyring skal annonserast på følgjande vis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (DE) lager annonse/tekst som kan leggjast på kommuna si nettside: https://www.dovre.kommune.no/om-kommunen/horinger-og-kunngjoringer/ • Annonse i avisene Vigga og GD (Gudbrandsdølen) • Brev til naboar, berørte og overordna myndigheiter. Kommunen kan levere varslingsliste, evt. skal varslingslista koordinerast med kommunen.
Medverknad og forhold til naboar og berørte	<p>Tiltaket utgjer sentrum av Dombås og handelssentrum i kommunen og har eit relativt stort omfang. Dovre kommune meiner på bakgrunn av dette at det blir viktig med svært god informasjonsflyt til innbyggjarane og andre berørte. Kommunen ber regulanten vurdere om følgjane møter kan vera aktuelle, i tillegg til lovpålagt prosess:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eit opent informasjonsmøte på Teams ved oppstart av arbeidet med reguleringsplanen, der tilhøyrarar kan stille spørsmål i "chatten". • Eit opent folkemøte tidleg i prosessen, der innbyggjarane og berørte kan stille spørsmål og komme i dialog med forslagsstillar og kommunen.
Regionalt planforum	Dovre kommune har hatt plansaken inne til Regionalt planforum i møte den 12.04.2023.

	<p>Det kan vera aktuelt å melde saken inn til Regionalt Planforum, etter at kommunen har motteke planforslag og før 1.gongsbehandling. Kommunen kan, om ønskeleg, høyre om representant frå regulanten kan få høve til å delta i eit slik møte.</p> <p>Regionalt planforum: <i>I regionalt planforum kan kommunene presentere kommuneplaner, kommunedelplaner og større reguleringsplaner for å få innspill fra fylkeskommunen og statlige fagetater.</i> https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionalt-planforum/</p> <p>Plan- og bygningsloven:</p> <p>§ 5-3. Regionalt planforum</p> <p>I hver region skal det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.</p> <p>Regional planmyndighet oppretter regionalt planforum. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter.</p> <p>Regional planmyndighet har ansvar for planforumets ledelse og sekretariat.</p> <p><small>0 Endret ved lov 21 juni 2017 nr. 97 (kr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).</small></p> <p>Dovre kommune undersøker om det blir skrevet referat fra disse møta og om referat fra møtet den 12.04 foreligg. Kommunen har foreløpig ikkje mottatt slik referat.</p> <p><i>(Etterskrift: referat blir skrevet at IFK og lagt under saken på nettsida til Regionalt Planforum. Det kan ta litt tid før referatet er klart.)</i></p>
<p>Eventuelle andre planer i områder som vil kunne påverke saken</p>	<p>Nye Veier har varsla at dei skal sette i gang forarbeid for utbetring/evt. delvis nye delstrekningar av E6 mellom Otta og Dombås. Nye Veier arbeider også med utbetring av strekninga E136 Dombås - Vestnes.</p>
<p>Krav om KU og evt. planprogram</p>	<p>Forslagsstillar har i planinitiativ vurdert om planen blir omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Det er gjort greie for planlagt tiltak og planavgrensing, og gjort vurderingar i forhold §8 og §10 i forskrift om KU. Forslagsstillar konkluderer med at det <u>ikkje</u> er krav til KU.</p> <p>Administrasjonen i Dovre kommune støtter ikkje opp om denne vurderinga, og meiner planarbeidet utløyer krav til KU, og at det må vurderast om det også vil vera krav til planprogram.</p> <p>KU</p> <p>Kommunen har vurdert at planforslaget <i>kan</i> få vesentlege verknader for miljø og/eller samfunn og at det er av ein slik størrelse og kompleksitet at det utløyer krav til KU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltaket kjem under forskrift om KU, vedlegg II, pkt. 10b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg, evt. vedlegg II, pkt 11j): Næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikkje inngår i pkt 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelig formål. (I tillegg er vedlegg II, pkt. 13 vurdert: <i>Utvidelser eller endringer av</i>

	<p><i>tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlege virkninger.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Den samla verknaden, tiltakets samla intensitet og kompleksitet, kan bli av eit slik omfang at dette bør bli utreda, saman med moglegheit for å begrense denne verknaden. • Reguleringsformål vil truleg ikkje vera heilt i samsvar med overordna KDP for Dombås. <p>Planprogram Dersom regulanten vurderer at samla BRA for bygg vil kunne overstige 15.000m², kjem det i tillegg krav til Planprogram, jfr. KU-forskrift, vedlegg I, pkt. 24. Regulanten undersøker dette og gjev kommunen snarleg tilbakemelding.</p> <p><i>(Etterskrift. I epost den 24.mai 2023 kjem regulanten med konsulent med ynskje om at det i referatet blir poengtert at dei ikkje nødvendigvis er einige i utredningskrava (krav til KU og eventuelt planprogram). Angående palnavigrening og innhald i planen, kjem regulanten også til å gjere ei ny vurdering.)</i></p>
<p>Tema for konsekvensvurdering/utgreiing</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nasjonale og internasjonale miljømål • Kulturminner og –miljø • Landskapsbilde • Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet • Energibruk og energiløysingar • Veg/trafikkforhold inkl. avkøyringar, transportbehov, • Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett (UU) • Barn og unges oppvekstsvilkår • Helse og trivsel • Nærmiljø/ forhold til naboar • Infrastruktur • Overflatevatn og flaumfare i klimaperspektiv • Forureining (inkl. forureining av vatn og grunn, støy, støv) • Beredskap og ulykkesrisiko (restverdiar frå ROS) • Restverdiar frå ROS (= det ein ikkje kan prosjektere seg bort frå)
<p>ROS</p>	<p><u>ROS vurdering:</u> Forslagsstillar skal utarbeidast ROS vurdering som del av planbeskrivelsen. Restverdiar frå ROS (det ein ikkje kan prosjektere seg bort frå) skal omtalast som del av KU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brannsikkerheit og -krav • Brann og eksplosjonsfare • Flom, ras, radon, mm • Evt. konsekvensar for lokalt beredskap • Evt. konsekvensar for naboar
<p>Stadtilpassing og estetiske retningslinjer/forhold</p>	<p>Følgande er viktig å ta omsyn til i særleg grad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemmelser i KDP for Dombås (2009) og KP for Dovre (2019) • Det verdifulle kulturmiljøet som kyrkja med tilhøyrande anlegg utgjær • Verknad for innbygarane, besøkande og forbipasserande til Dombås.

	<ul style="list-style-type: none"> • Generell tilpassing til eks bygg og dominerande byggeskikk i det nære sentrumsområdet • (Kulturminneplan for Dovre; er under arbeid)
Nye konstruksjonar og bygg	Regulanten kjem tilbake med dette.
Terrenginngrep	Det blir noko terrenginngrep i bakkant av forretningsbygga mot E6 Trondheimsvegen.
Tilkomst, parkering og krav til uteareal Universell utforming.	Vegeigar skal godkjenne endra bruk og evt. endra utforming av avkøyringar. Krav til UU.
Grunnforhold	Tiltakshaver plikter å undersøke dette nærmere. Det er allerede utført geoteknisk vurdering i bakkant av Coop bygget. Det er også foretatt prøveboring i skråning i bakkant av bygg mot E6 Trondheimsvegen.
VA	Tiltakshaver utarbeider eigen plan for VA og overflatevatn.
EL	Omtalast i planbeskrivelsen
Miljøkrav og handtering av avfall og evt. restprodukt	Omtalast i planbeskrivelse og evt ROS.
Relevant regelverk og dokumenter som gjev føringar for planarbeidet	<p>Ei rekke lover og forskrifter gjeld for reguleringsarbeidet (lista er ikkje uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningslova • Forureiningslova med forskrifter • Kulturminnelova • Veglova • Naturmangfaldlova • Brann- og eksplosjonsvernloven • Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442). • Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand St. meld. Nr 26 (2006-2007). • Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018). • Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2019–2023). • Rettleiar om barn og unge i plan- og byggesak (2021). • Forstudie – etablering av ladepunkt for elbil i Dombås sentrum (2023). Forstudiet skal etter planen leggest fram for PNU utvalet den 30.mai 2023, for endeleg behandling.
Andre forhold som	Nye Veier er i gang med å vurdere utbetring av E6 mellom Otta og Dombås.

bør bli avklart	Også strekningsvurdering av E136 frå Dombås til Åndalsnes.
Vedlegg	