

Til grunneigarar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar

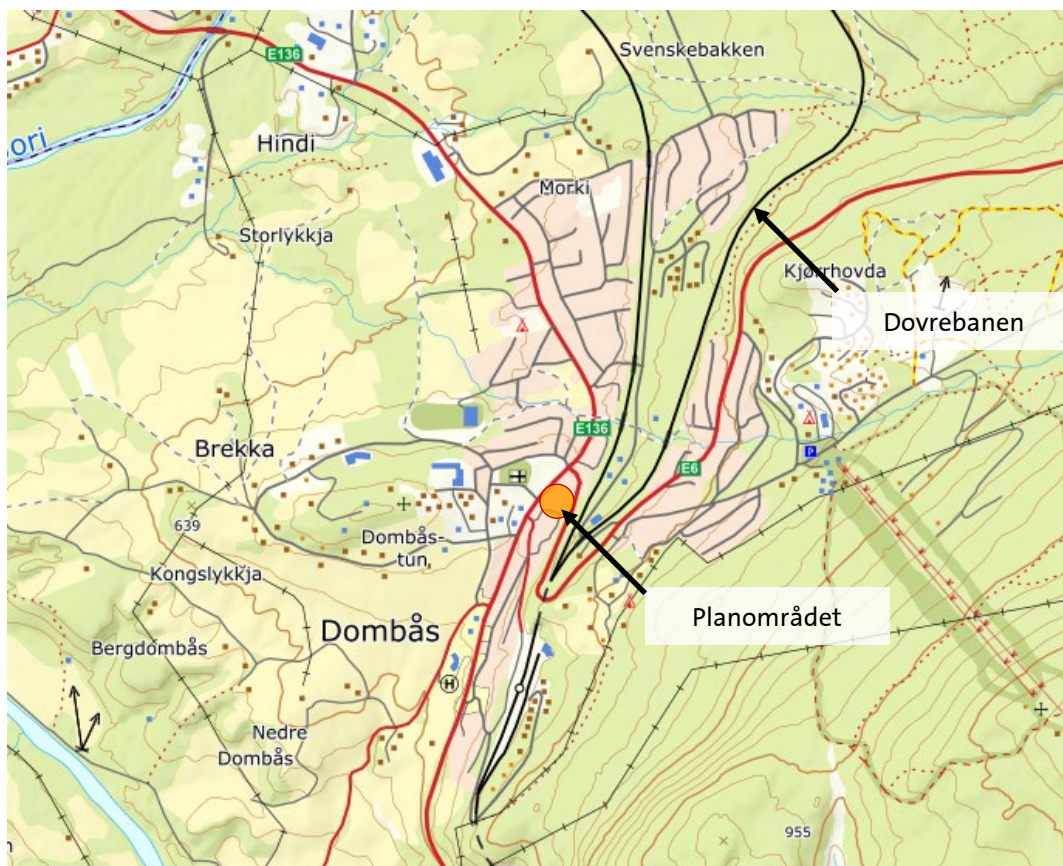
Dato: 15.11.2023
Vår ref.: ALOS

Varsel om oppstart – Detaljregulering Sentralplassen Dombås, Dovre kommune

I medhald av plan- og bygningslova (pbl). § 12-8 vert det varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for Sentralplassen på Dombås i Dovre kommune. Registrerte grunneigarar og festarar i planområdet, samt naboeigedomar og offentlege etatar, vert med dette varsla.

Dombås Eiendomsutvikling AS er forslagsstillar og Nordplan AS er utførande plankonsulent. Oppstart blir annonsert i avisa Vigga torsdag 23.11.2023. All informasjon om planarbeidet vert også å finne på Nordplan og Dovre kommune sine nettsider, www.nordplan.no/kunngjeringar og www.dovre.kommune.no.

Det aktuelle planområdet er lokalisert midt i Dombås sentrum:



Oversiktskart over Dombås der planområdet er markert.

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.

Hensikten med planarbeidet er å sikre arealformål, utnyttingsgrad og byggehøgder som gjev ønska utvikling innanfor planområdet. Det skal leggjast til rette for utvikling og hensiktsmessig bruk av dagens bygningsmasse, sikre areal for parkering og el-ladepunkt og å legge til rette for gode gangliner. Gjeldande bebyggelsesplan sine punkter om kulturhus, parkeringshus og hotell er ikkje lenger aktuelle i same omfang, men næringsformål for til dømes hotell vil blir vurdert i planprosessen.

2 Planområdet og avgrensing

Forslaget til planavgrensing tek utgangspunkt i gjeldande bebyggelsesplan for Dombås senter og inkluderer deler av tiltakshavars eigedommar gnr./bnr. 7/287, 7/107, 7/170, 7/73, 8/11, 8/76. Området omfattar i tillegg areal i aust mot E6, for å sikre gangforbindelsar og parkering, samt anna tilstøytane areal som er naudsynt/praktisk å ta med.

Omfanget av planen er redusert i etterkant av planinitiativ og oppstartsmøte med Dovre kommune.



Flyfoto over planområdet (svart stipla line).

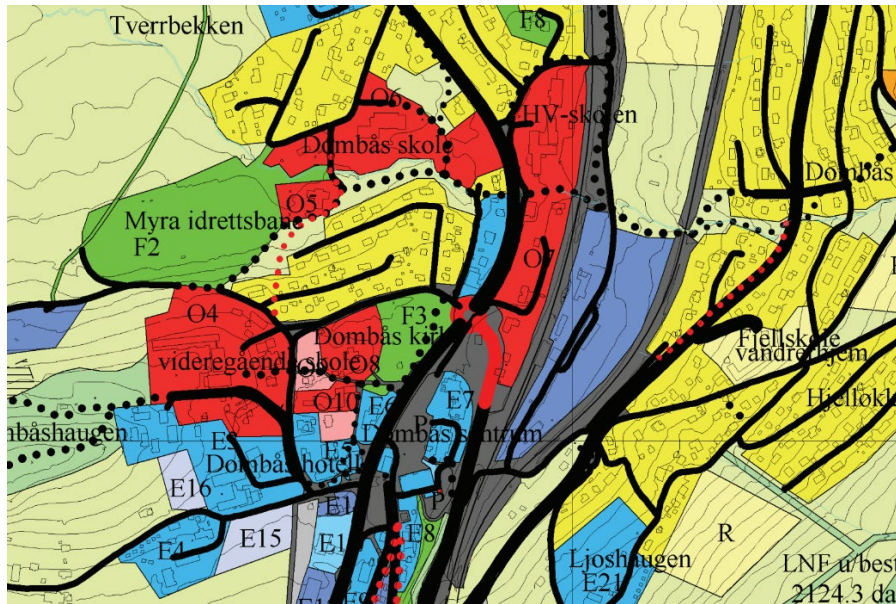
3 Dagens plansituasjon

Følgende arealplanar er gjeldande i planområdet:

Overordna plan

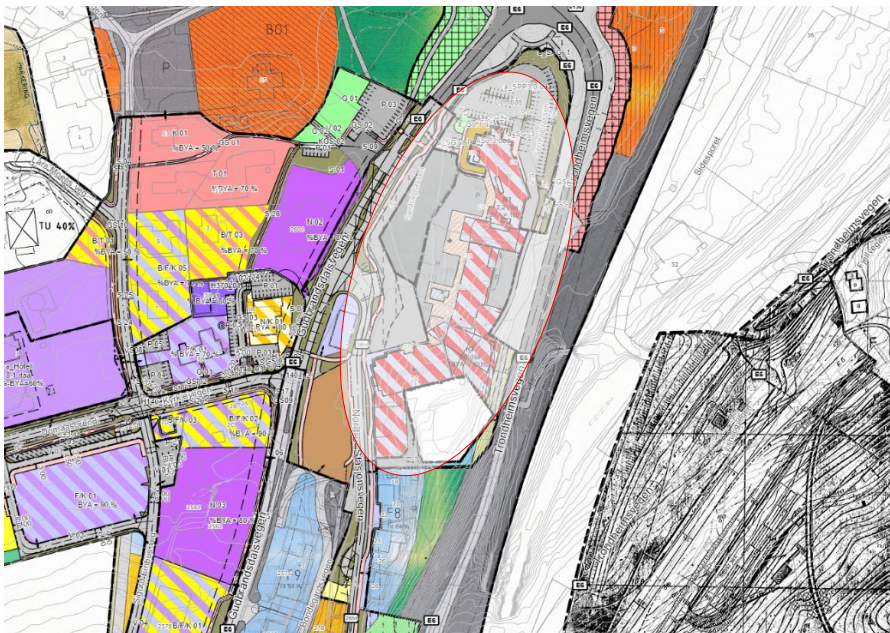
Kommunedelplan for Dombås område (2009). PlanID: 20060001.

Føremåla innanfor planavgrensing 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.

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.

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 og sikring av gang samband.

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 og annan veggrunn)

Dombås Senter nord (2011). PlanID: 343110092.

Planområdet omfattar ein liten del av arealet i planen. Gjeldande plan regulerer dette til sentrumsformål.

4 Oppstart og føringar

Det er gjennomført oppstartsmøte med Dovre kommune 10.05.2023. Foreslått plangrense vart drøfta og det er i etterkant gjort justeringar med bakgrunn i attendemeldingar i møtet. Planområdet er avgrensa til eit mindre område.

Dovre kommune vurderer at planforslaget kan få vesentlege verknader for miljø og/eller samfunn og at omfanget er av ein slik storleik og kompleksitet at det utløyser krav om KU:

- Tiltaket kjem under forskrift om KU, vedlegg II, pkt. 10 b) Utviklingsprosjekt for by- og tettstadsområde, inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg.
- Ev. vedlegg II, pkt. 11 j): Næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikkje inngår i pkt. 10b, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål.
- I tillegg er vedlegg II, pkt. 13 vurdert: *Utvidingar eller endringar av tiltak nemnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlege verknader.*
- Reguleringsformål vil truleg ikkje vera heilt i samsvar med overordna KDP for Dombås (vedtatt 22.06.2009)

Kommunen krev utgreiing av dei KU-temaa som er lista opp ved oppstart av planarbeidet, jf. møtereferat datert 10.05.2023:

- Nasjonale og internasjonale miljømål.
- Kulturminne og -miljø.
- Landskapsbilete.
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.
- Energibruk og energiløysingar.
- Veg-/trafikkforhold inkl. avkøyringar, transportbehov.
- Tilgjenge for alle til uteområde og gang- og sykkelvegnett (universell utforming).
- Barn og unges oppvekstvilkår.
- Helse og trivsel.
- Nærmiljø/forhald til naboar.
- Infrastruktur.
- Overflatevatn og flaumfare i klimaperspektiv.
- Forureining (vassforureining, grunnforureining, støy, støv).
- Beredskap og ulykkesrisiko (restverdiar frå ROS).
- Restverdiar frå ROS (= det ein ikkje kan prosjektere seg bort frå).

5 Medverknad

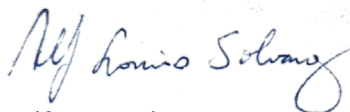
Det er høve til å kome med innspel/merknader til oppstartsvarselet. Alle skriftlege innspel vil bli vurdert og kommentert i saksframstillinga. Når eit framlegg til reguleringsplan er utforma, blir dette behandla av Dovre kommune, med sikte på utlegging til offentleg ettersyn. Det blir anledning til å uttale seg til planen og ved offentleg ettersyn.

Merknader eller innspel til planarbeidet skal være skriftlege og sendast:

- på e-post til: alos@nordplan.no
- eller per brev til Nordplan AS, Støttumveien 7, 1540 VESTBY.

Fristen for innspel er sett til **fredag 15. desember 2023.**

Med vennleg helsing
For Nordplan AS



Alf Louis Solvang

Vedlegg:

1. Planinitiativ (Nordplan).
2. Oppstartsmøtereferat (Dovre kommune).
3. Plangrense oppstartsvarsel (Nordplan).
4. Avisannonse (Nordplan)-

Offentlege høyringsinstansar/interessentar:

Namn	E-post
Statsforvaltaren i Innlandet	sfinpost@statsforvalteren.no
Innlandet fylkeskommune	post@innlandetfylke.no
Bane NOR	postmottak@banenor.no
NVE Region øst	ro@nve.no
Statens Vegvesen Region øst	firmapost@vegvesen.no
AS Eidefoss	kundeservice@eidefoss.no
Mattilsynet	post@mattilsynet.no
Nord-Gudbrandsdal renovasjon	post@ngr.no