
Arkivsak-dok.	PLAN-20/00353-9
Saksbehandler	Ingrid Hofmo Avdem

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Hovdemyra Øst i Måndalen

Kommunedirektørens innstilling:

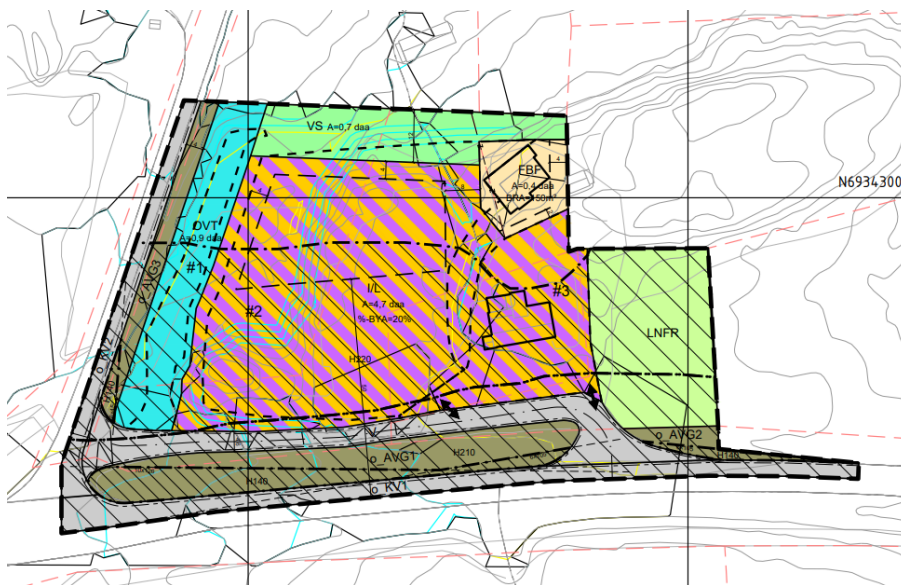
Forslag til detaljregulering av Hovdemyra Øst sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Saksopplysninger

Norconsult Norge AS fremmer på vegne av oppdragsgiver VTG Anlegg AS forslag til detaljregulering av Hovdemyra Øst i Måndalen.

Formålet med planen er å regulere allerede opparbeidet terreng, i tillegg til å åpne for nyttigere utfyllinger og etablering av verkstedbygg. Ønsket bruk av området er lagring av anleggsmaskiner med tilhørende bebyggelse som verksted, delelager, pauserom, kontor o.l.

Planområdet er i dag planert over tre nivåer, og det midtre ønskes utvidet mot vest.



Figur 1. Forslag til plankart

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

FBF Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)

IL Industri/lager (1826)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V Veg (2010)

KV Kjøreveg (2011)

AVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

VS Vegetasjonsskjerm (3060)

OVT Overvannstiltak (3100)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

§12-6 - Hensynssoner

N140 Frisikt (140)

N210 Rad sone iht. T-1442 (210)

N220 Gul sone iht. T-1442 (220)

§12-7 - Bestemmelseområder

U Utforming (1)

Linjesymbol

Plangrense
Formålgrense
Bestemmelsegrense
Grense for sikringsone
Grense for stasjonsone
Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
Byggeline (1211)
Bebyggelse som inngår i planen (1214)
Regulert senterlinje (1221)
Frisiktløse (1222)
Regulert kant kjørebane (1223)
Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Historikk

Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte ble sendt til kommunen 11.11.2020. Oppstartsmøte ble holdt over Teams 24.11.2020.

05.09.2023 ble det avklart med kommunen at oppstartsmøtet fra 2020 fortsatt var gyldig.

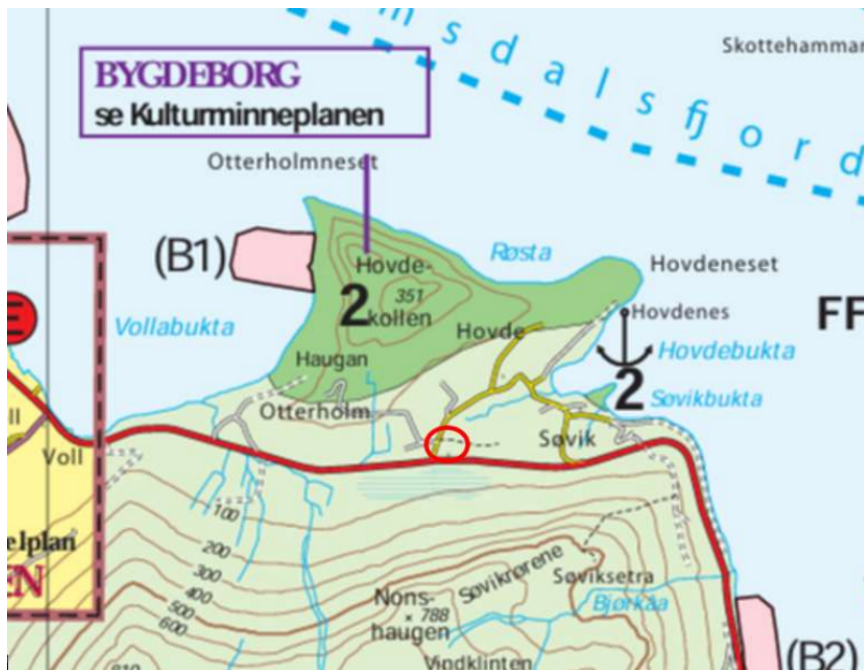
Oppstart av planarbeidet ble varslet 25.09.2023, med frist for innsendinger av merknader 23.10.2023.

Planstatus

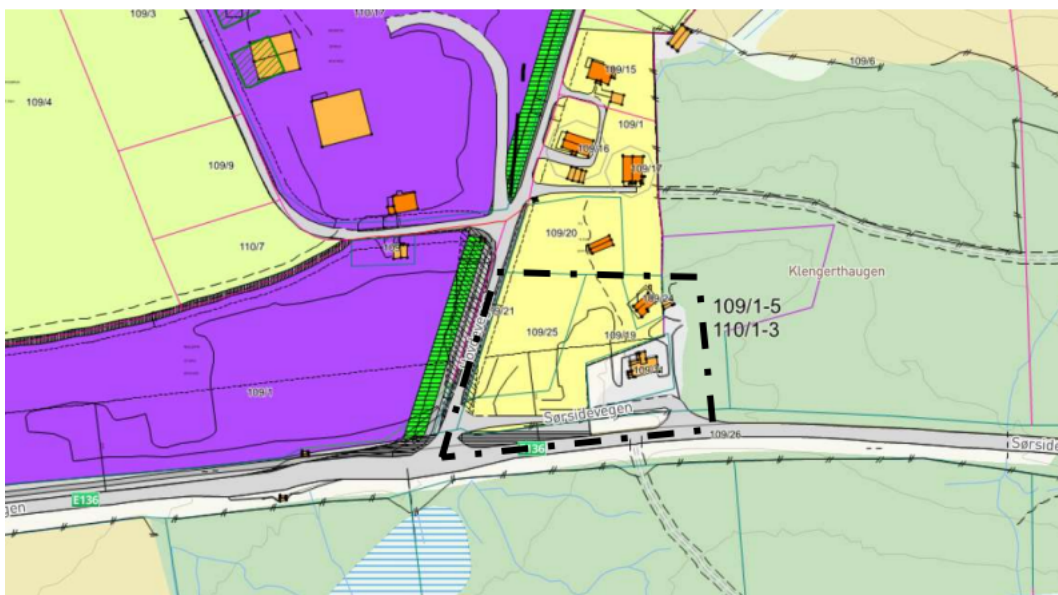
I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål -sone 4 – «Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom statlige og fylkeskommunale sektormyndigheter ikke har avgjørende innvendinger».

Planområdet overlapper i stor grad med eksisterende reguleringsplan for Hovdemyra (2007), planid 638602707, med arealformål frittliggende småhusbebyggelse. Den østre delen og sørøstre hjørne (tidligere veikro) er uregulert.

Planforslaget vil delvis erstatte gjeldende plan.



Figur 2. Utklipp fra kommuneplanens arealdel, som viser planområde i område satt av til LNF-formål med mulighet for spredt utbygging.



Figur 3. Planområdet overlapper delvis gjeldende reguleringsplan Hovdemyra

Merknader

Det kom inn ni merknader til oppstartsvarelet. Disse er oppsummert og kommentert av tiltakshaver i eget vedlegg.

Vurdering

Formålsendring

Planområdet er i stor grad allerede regulert til utbyggingsformål. Det legges opp til formålsendring fra boligbebyggelse til industri/lager og fritidsbebyggelse. Planområdets nærhet til trafikkert vei i sør og

eksisterende industriområde i vest, medfører at det er lite egnet til boligbebyggelse og det anses som lite sannsynlig med etablering av boliger her.

Det vurderes også som hensiktsmessig å åpne for industri/lager i tilknytning til eksisterende virksomhet, fremfor at det evt. etableres på et nytt område.

På eiendommen nordøst i planområdet (gbnr. 109/24) ligger det i dag en hytte. Denne tomten foreslås omregulert fra frittliggende boligbebyggelse til fritidsbebyggelse, etter faktisk bruk. Det er forslagsstiller som er grunneier, og formålsendringen vurderes til å ikke medføre negative konsekvenser.

Bebyggelse

Det er to bygninger innenfor planområdet i dag; tidligere veikro og en hytte. Eksisterende bebyggelse skal videreføres, i tillegg til at planen åpner for etablering av ny bebyggelse i tilknytning til virksomheten. Utvidelse eller gjenoppbygging av eksisterende tidligere veikro (innenfor byggegrense) tillates ikke, men det åpnes for vedlikeholds- og istandsettingstiltak innenfor eksisterende bygningskropp, samt endring i fasade og innvendig organisasjon. For eksisterende hytte legges det ikke opp til endringer i funksjon, utnyttelsesgrad eller utforming.

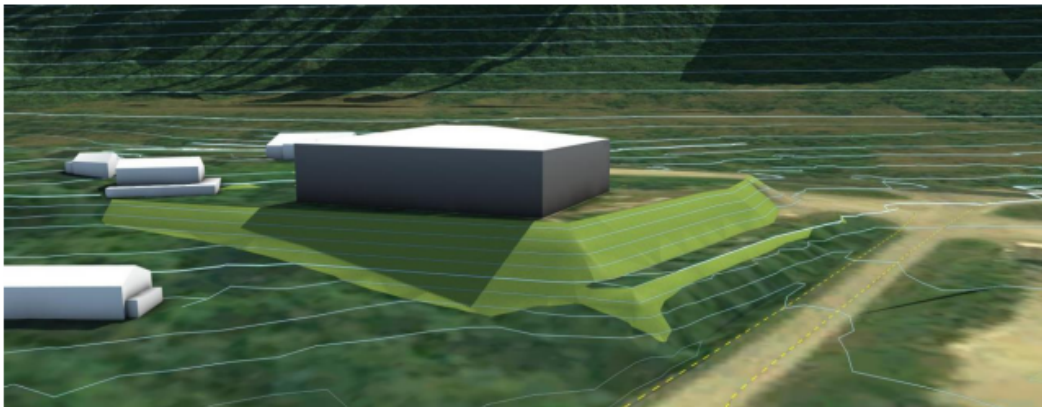
Det legges opp til at verkstedbygget kan ha høyde på 7,5 m.

Eksisterende hytte har adkomst fra avkjørsel fra E136.

Terrengtiltak

Planområdet er i dag planert i tre høydenivåer. For å få plass til plassering av verkstedbygg, åpner planforslaget for ytterligere utvidelse av det midtre platået. Maks kotehøyde på platåene tar utgangspunkt i dagens terreng, og fastsettes med egne bestemmelsesområder i plankartet og bestemmelser.

Det er satt krav om rekkefølgebestemmelse for vegetering/beplantning av skråningsutslag av estetiske hensyn, samt fordrøyning av overvann.



Figur 4. Illustrasjon av planlagt terrengutforming og bebyggelse (verkstedsbygg), sett fra nord

Naturfare

Planområdet omfattes av aktsomhetsområde for skred i bratt terreng (snø). Reell fare for skred er vurdert i egen rapport, der området friskmeldes for sikkerhetsklasse S2.

Hensyn til naboer

Planen vil ha negativ virkning for naboeiendommer i nord, da industrivirksomhet vil være mer negativt enn eksisterende reguleringsformål boligbebyggelse. Oppfylld av området med plassering av bebyggelse vil medføre skyggelegging av tomte. Som avbøtende tiltak mot naboeiendommer er det regulert inn vegetasjonsskjerm med krav om tett beplantning. Denne skal fungere som skjerming av

industriområdet, samt filtrering av støv og lys, og kamuflering av terrengutforming. Det er gjennomført skyggeanalyse for tiltakets påvirkning mot naboeiendom i nord, som viser at tiltaket vil kaste skygge på tomte fra rundt slutten av august til midten av april, og at selve hytta ikke skyggelegges mellom vår- og høstjevndøgn.

Støy fra planlagt verkstedbygg er vurdert i egen rapport (vedlagt). Støyende virksomhet skal foregå inne i planlagt lagerbygg, slik at bygningsmassen vil fungere som støyskjerm. Porter plasseres på sørsiden av bygget, slik at de vender mot E136 og ikke naboeiendommer. Støyforurensing vurderes som tilstrekkelig ivare tatt.

Veger og trafikk

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid kom det flere merknader vedrørende etablering av gang- og sykkelveg i området, både langs E136 og langs Hovdevegen. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn gang- og sykkelveg på vestsida av Hovdevegen, og videre et stykke vestover langs E136. Denne er ikke realisert, med unntak av et kort strekke mellom busslomma langs E136 og Hovdevegen.



Byggegrensa mot E136 er 50 meter, noe som begrenser utbyggingsmulighetene til den nordlige halvdelen av området. Byggegrensa er ivare tatt i plankartet. Det gamle kafebygget ligger innafor byggegrensa mot E136, og utvidelse/oppsetting av andre bygg på samme sted, vil ikke være tillatt. Byggegrense mot Hovdevegen er satt til 25 meter.

Det er i dag to adkomster til planområdet; direkteadkomst fra E136 i øst og adkomst via Hovdevegen som er kommunal vei. Statens vegvesen har påpekt at dersom tiltaket medfører økt trafikkbelastning så bør det vurderes å stenge direkteadkomsten fra E136. Tiltakshaver har regulert inn adkomst via begge de eksisterende adkomstene, og de har argumentert med at den østre, direkteadkomsten fra E136, er den beste med tanke på siktforhold.

Naturmangfold

Rett nord for planområdet er det gjort observasjon av nordflaggermus, som er vurdert som en sårbar art. Det er ikke gjort registreringer av andre truede eller spesielt sårbare arter innafor eller i nær tilknytning til planområdet. Det er derimot registrert fagerfredløs innafor planområdet. Denne er kategorisert med svært høy risiko i fremmedartsdatabanken, og det er viktig at denne ikke blir spredd videre. Dette gjelder også noen andre lignende registreringer utenfor planområdet. Planen har satt egne bestemmelser vedrørende håndtering av disse artene. Planområdet ligger ellers i et område som er

prega av kulturlandskap, skog og myrområder, og samla sett er det trolig et artsrikt naturmangfold i området.

Selve planområdet er i all hovedsak opparbeidet terreng, og det er satt av grøntareal langs utkanten av området. Kunnskapsgrunnlaget for området blir vurdert som tilstrekkelig, og det er ikke nødvendig å ta i bruk føre-var-prinsippet.

Tiltakshaver har også beskrevet og gjort egne vurderinger av hvilke konsekvenser planforslaget vil ha for naturmangfoldet, og det konkluderes med dette at planforslaget ikke vil medføre spesielt negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven.

Miljø

Håndtering av oljeforurensning skal ivaretas gjennom oppsamling og etablering av oljeutskiller.

Overvann

Overvann skal håndteres gjennom fastsetting av fordrøyningsareal i plan, permeable overflater og bestemmelse om at utearealer ikke skal asfalteres. Rekkefølgekrav om vegetering av skråningsutslag kan også bidra til fordrøyning av overvann.

Konklusjon

Planområdets nærhet til E135 i sør og eksisterende industriområde i vest gjør det uegnet for boligbebyggelse, og formålsendring til industri/lager vurderes derfor som hensiktsmessig.

Gjennomføring av planforslaget vil medføre noe negative konsekvenser for tilgrensende eiendom nord for planområdet. Tiltak for å redusere negative virkninger for naboeiendommer, som vegetasjonsskjerm og støyskjerming, anses som tilstrekkelig.

Vedlegg

Merknader_oppstart Hovdemyra
Hovdemyra øst_03_planbeskrivelse_290425
Hovdemyra øst_01_plankart_A3_290425
Hovdemyra øst_02_planbestemmelser_290425
Hovdemyra_Øst_Merknadshåndtering
63863223_Hovdemyra_Øst_AKU01_Hovdemyra verksted
Hovdemyra_Øst_RA-INGGEO-01 Skredfarevurdering Hovdemyra øst
Hovdemyra_Øst_RIG01_Geoteknisk_datarapport
Hovdemyra_Øst_VAO Plan Hovdemyra H01
Hovdemyra_Øst_VAO Plan_Notat- VA-plan_2025-02-28